

פרוטוקול ועדה מקצועית לאישור הסכם פיתוח – הישיבה התקיימה בתאריך 6.2.23

נוכחים: גיל ממון – יו"ר הוועדה, גיל גבריאל – חבר ועדה, ליאת בן אבו – חברת ועדה, ענבל בשן בשם שלומית שפינדל – חברת ועדה, עדי בלומנפלד, גלעד אורן, אביתר יוחנן.

פרוטוקול

בעקבות ועדת מקצועית שהתכנסה בנושא שבנדון ביום 5.1.23, התקיימה פגישה נוספת בנוכחות מר נעימי ובאת כוחו על מנת להגיע להסכמות בין הצדדים.

הסכם פיתוח פרויקט פארק סנטרל – מגדלי נעימי במתחם בזק סקיה

חברת נעימי בונה מספר מבני תעסוקה ומסחר במספר שלבים (להלן: "פרויקט פארק סנטרל") במקרקעין המצויים באור יהודה במתחם סקיה, על מקרקעין אשר הזכויות נרכשו על ידי נעימי מחברת בזק תקשורת בע"מ, מכוח תכנית מאא/551 מס' 552-0229047 מתחם בזק (סקיה).

לצורך הקמת הפרויקט נדרש ביצוען של עבודות תכנון, בניה ופיתוח, בהיקף נרחב, ולאורך מספר שנים, לרבות עבודות פיתוח של תשתיות ציבוריות, כבישים, מדרכות, תאורה, תיעול, ניקוז, פיתוח שטחי ציבור ותחזוקת שטחי הציבור הפתוחים, הכלולים בתחומי המקרקעין ומחוצה להם.

במסגרת העבודות, כאמור לעיל, כלולות עבודות לביצוע שצ"פ הצמודות לשטחי שפ"פ, אשר גבולותיהן מסומנים בתשריט **המצ"ב** ושהינן מורכבות, מקיפות, מחייבות תאום עם הבינוי בפרויקט, ועקב כך הגיעה העירייה למסקנה כי ראוי, נכון ונדרש, מבחינה מקצועית וכלכלית שכל עבודות הפיתוח בשטחי השצ"פ הצמודים לשטחי השפ"פ תבוצענה על ידי גורם מבצע אחד, נעימי בעצמו ובאחריותו.

חברת נעימי, המחזיקה לבדה בזכויות לגבי לפחות מחצית משטח המגרשים הכלולים בתוכנית, היא בעלת היכולת, הניסיון והאמצעים הכלכליים והמקצועיים הדרושים לביצוע הפרויקט, לרבות ביצוע עבודות הפיתוח, ונעימי מוכנה לקבל על עצמה את ביצוע עבודות פיתוח השצ"פ בהתאם למפרט העבודות וכתבי כמויות **המצ"ב**, כנגד תשלום התמורה על ידי העירייה, הכל בהתאם לסעיף 198א' לפקודת העיריות [נוסח חדש].

נעימי שילמה את היטלי השצ"פ עבור הוצאת היתר לשלב א' בפרויקט בסך של 6,995,407 ₪ והיא מחויבת כלפי הרשות בתשלום היטל שצ"פ לשלבים הבאים בפרויקט עפ"י אומדן של 15,761,745 ₪.

העלות הצפויה לתכנון וביצוע השצ"פ עפ"י המפרטים וכתבי הכמויות שהוצגו בניכוי 20% ממחירון דקל עומדת ע"ס 10,559,579 ₪ כולל מע"מ.

לאור האמור, בגין השצ"פ תשלם העירייה לחברת נעימי את הסכומים בכתבי הכמויות בגין כל יחידה בניכוי 20% ממחירון דקל, בהתאם לשלבי הביצוע בפועל עפ"י קבלות עד לסכום של 7,000,000 ₪ וכל סכום מעבר לכך יקוזז לנעימי מתשלום היטל שצ"פ עתידי בגין שלב ב'. הסכומים שיעוכבו בעירייה עד למועד הקיזוז יוצמדו למדד תשומות הבניה.

לאור הקיזוז העתידי לא יעוכב סכום נוסף בגין ערבות בדק.

מאחר שעדיין לא הסתיימו כל עבודות הבניה, נעימי מתחייבת לתחזק את שטח השצ"פ במשך 5 שנים (זהו המועד המשוער לסיום עבודות הבניה) לפי פרמטרים עירוניים. מסירת השצ"פ לעניין נשיאת העירייה בתשלומי חשמל ומים תבוצע במועד סיום עבודות הפיתוח.

החלטה

לאור כל האמור לעיל, מחליטה הוועדה לחתום עם נעימי על הסכם פיתוח שיכלול, בין היתר, את התנאים כמפורט לעיל.

חתימת חברי הוועדה

יועמ"ש

מהנדסת
העיר

גזבר

מנכ"ל