

עיריית אור עקיבא לשכת המנכ"ל



בס"ד

פרוטוקול 16/2014

מישיבת מליאה שלא מן המניין שהתקיימה ביום רביעי י"ז באב התשע"ד ה - 13/8/14 בשעה 18:00 בעירייה.

נוכחים :

מר יעקב אדרי – ראש העירייה
מר שלומי אבני – מ"מ ראש העירייה
מר יוסי כדורי – סגן ראש העירייה
מר ארקדי גדילוב – סגן ראש העירייה
מר רחמים (רמי) ראובן – חבר עירייה
מר יוסי פייאסרוב – חבר עירייה
מר אליזירוב אבניל – חבר עירייה
מר אלי אנקונינה – חבר עירייה
גב' ילנה זסלבסקי – חברת עירייה
מר אברהם כהן – חבר עירייה

חסרים :

מר שמחה יוסיפוב – חבר עירייה
מר גולן מסיקה – חבר עירייה
מר יצחק תורגימן – חבר עירייה

מוזמנים :

מר יעקב כהן – גזבר
עו"ד אריאל ארונוביץ – יועמ"ש

סדר יום :

1. הסכם משרד השיכון חדש מול ישן .
2. הסכם עם חברת העובדים .
3. אישור תב"ר היטלי השבחה .
4. אישור מתן ערבות להלוואה לחברה להשבת מי ביוב בע"מ .
5. עוזר ראש העירייה .
6. שכר טירחה עו"ד – הסכם פשרה עם חברת חשמל .

יעקב אדרי – ברשותכם אבקש לאשר הוספת שני סעיפים נוספים לסדר יום :

1. אישור תב"ר משב"ש 2 מיליון ₪ לטיילת ביאליק .
2. אישור תב"ר משב"ש לשיפוץ בלוק 652 .

החלטה מקדימה :

המליאה מאשרת פה אחד הוספת שני הסעיפים לסדר יום כמבוקש .

סעיף 1 – הסכם משרד השיכון חדש מול ישן

יעקב אדרי – משרד השיכון רוצה לכלול אותנו במסגרת חדש מול ישן .
אסביר לכם במה מדובר :



עיריית אור עקיבא

לשכת המנכ"ל

מדובר בפרוייקטים חדשים כך שמכל קבלן גובים כ – 12,500 ₪ עבור כל יחידה וכספים אלו יגיעו לקופת העירייה .

בס"ד

החוזה נשלח אלינו והיועמ"ש והגזבר אמורים לאשר את ההסכם .

מדובר בהרבה כסף סכום הנע בין 10 ל – 20 מיליון ₪ . ההסכם הוא מול המדינה .

הפרנציפ הוא שכל הכסף נשאר בקופת העירייה כולל השתתפות העירייה .

שלומי אבני – אנחנו משפצים בניינים ומשקיעים כספים רבים ועם סיום השיפוצים ולאחר שנתיים שלוש הבניינים הופכים שוב לחורבות וחובה להחתים את הדיירים על התחייבות לשמור על המבנה .

עו"ד אריאל ארונוביץ – ברצוני לחדד רק מספר נקודות , מדובר כפי שראש העיר הסביר בהעמסה של השתתפות בעלות שדרוג שכונות ותיקות על קבלנים שיזכו במכרזים שיפרסמו המינהל ומשב"ש , מעבר לדמי הפיתוח שנגבים במכרזים .

העירייה תידרש להשלים את הנמוך מבין שני הסכומים הבאים , מחצית חלף היטל ההשבחה שהמינהל מעביר לעירייה או השלמה ל – 12,500 ₪ לכל יחידת דיור שנבנת (למעט יחידות שבס) , ניתן באמצעות הכספים לבצע כבישים , מדרכות , ניקוז , תאורה , שצפ"ים , פינות משחק , מעברים ציבוריים ומערכות מים וביוב מתחת לכבישים ולמדרכות .

אברהם כהן – מבקש להוציא פירוט לכל אחד ואחד .

יעקב אדרי – אריאל ימציא לכם מסמך מפורט .

החלטה 1 :

המליאה מאשרת פה אחד הסכם עם משרד השיכון חדש מול ישן .

סעיף 2 – הסכם עם חברת העובדים (ארקדי גדילוב לא משתתף)

יעקב אדרי – יש את המתחם של חברת העובדים שהופקע בזמנו . אני רוצה שהמליאה תקבל החלטה מה לעשות עם הפקעה זו . המקום הופקע בשנת 89 ואני ממשתי חלק מההפקעה וכעת חברת העובדים מבקשים לקבל החלטה לכאן או לשם . אבקש מהיועמ"ש להציג את הנושא .

עו"ד אריאל ארונוביץ – הדרישה לבטל את ההפקעה הגיעה על רקע העובדה שמחד וכפי שראש העירייה ציין מטרת ההפקעה לא מומשה במלואה וגם מה שמומש – מגרש חנייה – שונה ממה שהיה אמור להיות מהשימוש המתוכנן על ידי התב"ע , ומכוון שהעירייה לא שילמה כל פיצוי לחברת העובדים עבור ההפקעה .

במצב הדברים האמור לעירייה יש קושי משפטי בחלוף כל כך הרבה זמן להגן על ההפקעה ולכן במסגרת שיחות שקיימנו עם נציגי החברה מוצעות לבחירה על ידכם 4 דרכי פעולה :

1 . ביטול ההפקעה תוך שמירה על השימוש במגרש החנייה שלא בדרך רישום זיקת הנאה אלא באמצעות תקדים שיעגן זאת (הסכם פשרה בעתירה תוגש על ידי החברה) .



עיריית אור עקיבא לשכת המנכ"ל

בס"ד

2. פיצוי החברה בגין ההפקעה כאשר החברה מתנגדת להפחתת דמי שימוש ראויים כפי שנעשה לגבי הנכס מצידו השני של הרחוב (מבנה בית ההסתדרות).

3. הכנת תב"ע לפיצול של המגרש לשניים והותרת ההפקעה על כנה רק לגבי מגרש החנייה .

4. שילוב החברה במיזם השוק המקורה כפוף לאישור התוכנית העסקית להקמתו ותיפעולו על ידי החברה מראש .

אלי אנקונינה – אסור לוותר על ההפקעה ועל מגרש החנייה שנמצא בלב היישוב , אסור לוותר על זה .

יעקב אדרי – כאשר מחילים תכנית בניין עיר זה כולל גם את השטח הזה . השאלה היא מה יהיה עם השמאות לשם האם היא תהיה גבוהה ?

אלי אנקונינה – לדעתי אסור לוותר על הפקעה זו .

שלומי אבני – אני מסכים עם אלי שמדובר פה בקרקע שאסור לוותר עליה , האם אפשר לבוא ולהגיד שמדובר במרכז העיר עם שלוחות נוספות מסביב וצריך לבוא ולחשוב על זה כפרוייקט מרכזי .

אברהם כהן – אם זה היה אדם פרטי הייתה יכול להפקיע ?

עו"ד אריאל ארונוביץ – גם אם זה הסתדרות ניתן היה להפקיע כי מדובר ב – 40% הפקעה מכל השטח .

אברהם כהן – רוצה ללמוד את הנושא בטרם אגיד את דעתי .

יעקב אדרי – מכיוון שאין לנו את כל הנתונים מציע להביא שומה מטעמנו ואז לקבל החלטה .

אברהם כהן – אני מציע להביא שמאי שיהיה מקובל על שני הצדדים , אני גם רוצה לדעת האם הפקעה זו מפריעה להקמת השוק ואם זה אכן מפריע לשוק אזי לא לוותר על זה .

עו"ד אריאל ארונוביץ – אברהם כהן אומר כך , בואו נסכים על שמאי שיהיה מקובל על שני הצדדים ובכך נחסוך ויכוחים מיותרים .

אלי אנקונינה – ויתור על ההפקעה יגרום לעיכוב קידום השוק .

יוסי פיאסרוב – בעד שמאות .

אברהם כהן – במידה ומדובר בהפקעה לצורך מבנה ציבור וזה יעלה יקר אזי כדאי לבטל את ההפקעה .

שלומי אבני – שאלה ראשונה זה השמאות החסרה . שאלה שנייה זה האם הויתור על ההפקעה יפריע לשוק . השאלה השלישית זה נקודת המבט על כל הקומפלקס שמסביב .



עיריית אור עקיבא לשכת המנכ"ל

בס"ד

- יעקב אדרי** – אני מציע לצורך העניין ומאחר וכולנו לא יודעים מה טוב לעשות
- שתהיה לנו שמאות .
 - במקביל יבוא המהנדס ויגיד האם ויתור על ההפקעה יפריע לשוק העתידי .
נקבל חוות דעת מהמהנדס .
- ברור שאני מסתכל על כלל הקומפלקס , את חברת העובדים לא מעניין כל הקומפלקס .
אני אביא את הנושא לדיון חוזר לאחר שנביא שמאות וחוות דעת של המהנדס .
השמאות תוצא מהיטלי הפיתוח .

**הממונה הודיע לי היום על כך שהוא נותן לנו 200 אש"ח עבור תיכנון פרוייקט
שזקוקה לו אור עקיבא (ייעוד לשמאות ולתיכנון) .**

נאשר את הדבר כתב"ר .

החלטה 2 :

המליאה מאשרת פה אחד את הצעת ראש העירייה להזמין שמאות של פיצוי ההפקעה לחברת העובדים, במקביל מהנדס העירייה יבחן האם יש אפשרות להקים מבנה שוק מקורה ללא הקרקע , לאחר קבלת השמאות ותשובת המהנדס יוחזר הנושא לדיון מחדש במליאה לקבלת החלטה ועדכון החברה בהתאם.

**כ"כ המליאה מאשרת את הודעת ראש העירייה בנושא הודעת הממונה על המחוז
בדבר הקצאת 200 אש"ח עבור תכנון פרוייקט שהעיר זקוקה לו .**

סעיף 3 – אישור תב"ר היטלי השבחה

יעקב אדרי – הנושא התבקש על ידי הגזבר ואבקש ממנו להציג אותו .

יעקב כהן – אני מבקש לאשר תב"ר בגובה 4,367,000 ₪ שיהיה מיועד למימון תיפקוד אגף ההנדסה בשנת 2014, תב"ר זה נדרש לועדה לתכנון לשם קבלת כספי השבחה ככל שמצטברים וזאת להעברה לעירייה, הועדה מבקשת לקבל תב"ר על מנת לציין את השימוש בכספים אלו (לכל העברה) .
הרישום : הכנסות בסעיף 540 – קרן היטל השבחה , הוצאות בסעיף 980 – הוצאות, סך כל הסכום 4,367,000 ₪ .

החלטה 3 :

המליאה מאשרת פה אחד תב"ר היטלי השבחה בסך 4,367,000 ₪ כמבוקש .

סעיף 4 – אישור מתן ערבות להלוואה לחברה להשבת מי ביוב בע"מ

יעקב אדרי – אבקש מהגזבר להציג את הנושא .

יעקב כהן – החלטה למתן ערבות להלוואה נתקבלה בסעיף 7 בפרוטוקול 8/2014 מיום 11/6/14, ההחלטה כאמור התבססה על נתונים שהתקבלו מהבנק ומהחברה ועל בסיס אישור מנכ"ל משרד הפנים, ואולם עת התקבלו מסמכי הלוואה לאחר מו"מ מול הבנק ובחינתו הושגו תנאים שונים הגם לבקשת החברה, הבנק הגביל את סכום הלוואה ל – 8 מיליון במקום 14.8 מיליון ₪ וכן הפחית את הריבית בשל ביטול תקופת הגרייס של 18 חודשים עד להחזר הלוואה .

הבנק סייג את הלוואה כמפורט :

החברה לפיתוח קסריה – אינה יכולה לערוב הואיל והיא אינה רשות מקומית .



עיריית אור עקיבא

לשכת המנכ"ל

בס"ד

גאסר אזרקא – הבנק לא מעוניין לקבל ערבות מהם לאור מצבם הכספי .
פרדס חנה – מסרבת, יש גם תביעה נגדה ונגד "משאבי מים פרדס חנה" (חברה
אחות של ניטרון, אליה משולם החוב בפסק הבורר) .

אבקש לקבל החלטה כדלקמן :

בטלה החלטה בסעיף 7 בפרוטוקול 8/2014 מיום 11/6/14 .
במקומה צריכה לבוא ההחלטה הבאה : העירייה מאשרת מתן ערבות להלוואה בסך 1
מיליון ₪, בתנאים הבאים : תקופה : 12 שנים, ריבית : 3.5% קבועה צמודת מדד,
שיעבוד : משעבדים הכנסות עצמיות בגובה הערבות להלוואה (בכפוף לאישור מנכ"ל
שניתן ופקודת העיריות) .

עו"ד אריאל ארונוביץ – אני מבקש לחדד כמה דברים בנושא .
ראשית לא מדובר בהלוואה שהעירייה נוטלת אלא בהלוואה שנוטלת החברה להשבה
שהעירייה ביחד עם עיריית חדרה והמועצה המקומית בנימינה גבעת - עדה ערבות
להשבתה במידה והחברה לא תעמוד בהחזרים . העניין מובא לדיון מחדש בפניכם
כעת למרות שסכום הערבות הופחת, כיוון שתנאי ההלוואה שונו מחד ומאידך שיעור
הערבות של העירייה שונה והועלה מעבר לחלקה היחסי בבעלות בחברה להשבה לאור
סירוב הבנק לקבל ערבות מהמועצה המקומית גאסר אזרקא ומחפ"ק וסירוב המועצה
המקומית פרדס חנה כרכור לערוב להלוואה .
במידה והעירייה לא תערוב להלוואה היא תסוקל ואזי חברת ניטרון התובעת תבוא
בטענות לחברה להשבה אלא גם לבעליה לרבות העירייה ביחד ולחוד, דבר שעלול
להוביל חס וחלילה להטלת עיקול על מלוא סכום התביעה גם על העירייה.

החלטה 4 :

המליאה מאשרת פה אחד מתן ערבות להלוואה לחברה להשבת מי ביוב בע"מ
כמפורט :
סכום 1 מליון ₪, תקופה : 12 שנים, ריבית : 3.5 אחוז צמודת מדד, כ"כ משעבדים את
ההכנסות העצמיות בגובה ההלוואה .

סעיף 5 – עוזר ראש העירייה

יעקב אדרי – החשב המלווה שם לב שבהחלטת מליאה ציינו שם שעוזר ראש העירייה
התקבל לתקופת ניסיון של חצי שנה, מדובר במשרת אימון כך שאם היינו רוצים
להפסיק עבודתו אז היינו עושים זאת ולראייה שהוא ממשיך בעבודתו כעוזר ראש
העירייה .

החלטה 5 :

המליאה מאשרת המשך העסקתו של מר אלברט חיזגילוב כעוזר ראש העירייה .

עו"ד אריאל ארונוביץ – אגב נושא שכר הטירחה של עורך הדין שיצג את העירייה
בעניין חברת החשמל, ברצוני להסב את תשומת ליבכם לטעות סופר שנפלה בשתי
גרסאות צווי הארנונה לשנת 2015 זו הכוללת אישור העלאה חריגה שנתבקש לשנת
2014 וזו הכוללת גם אישור להעלאה חריגה שנתבקשה לגבי שנת 2015 :
בצו הראשון הושאר בטעות ובניגוד לפסיקת בית המשפט לעניינים מנהליים תת
הסיווג 308 תחנות טרנספורמציה ובשני הוכלל תת סיווג 308 מבנים המשמשים
למתקני חשמל ומתקני חשמל (תת סיווג שבכוונתנו להציע לכם להכניס לצו הארנונה
רק בתום תוקפו של הסכם הפשרה שקיבל תוקף פסק דין בבית המשפט העליון דהיינו
בשנת 2020) .
ברצוני להדגיש שטעויות סופר אלו לא משנות דבר בכל הנוגע להסכם הפשרה עם
החברה ובכלל .

סעיף 6 – שכר טירחה עו"ד – הסכם פשרה עם חברת החשמל
יעקב אדרי – אני לא משתתף בסעיף זה ולכן אני יוצא, אבקש מיוסי כדורי להעלות את הנושא.

מר יוסי כדורי – אנו דנים בשכר הטירחה של עו"ד יוסי ליבנה שדאג להסכם פשרה עם חברת החשמל, לפי ההסכם מגיע לעו"ד שכר טירחה בגובה של 10.7%, הוא דורש עבור שנים נוספות ולכן עלינו להחליט לגבי דרישה זו, היועץ המשפטי והגזבר יציגו את הנושא.

עו"ד אריאל ארונוביץ – הסכם שכר הטירחה עם עו"ד יוסי ליבנה מדבר על אחוז מסך התוספת שיביא ביחס לשומה המקורית לשנת 2012 בלבד.

בפועל עו"ד ליבנה נאלץ לטפל בהתמשכות ההליכים מול חברת החשמל באשמתה כמובן.
גם בשומות לשנים 2013 ו- 2014 ובפועל התוצאה שהביא כוללת תוספות לשומות גם בגין השנים 2015 עד 2019 כולל, מכאן דרישתו לתשלום שכר טירחה לפי העקרון שגובש בחוזה גם כאמור לגבי כל אחת מאותן שנות מס.

הגם שלטעמי החוזה ברור וכך גם הכוונה מאחריו לתמרץ את עורך הדין להביא תוצאה אופטימלית במינימום זמן עורך הדין ליבנה סבור אחרת וישנן מספר דרכים לישב את המחלוקת הזו ביננו:

1. הכרעה שיפוטית.
 2. הכרעה על ידי בורר מוסכם.
 3. הסכמה במסגרת גישור או מחוצה לו.
- גזבר העירייה עדכן אותי שעם קבלת הדרישה שוחח עימו והגיע איתו להסכמה עקרונית הכפופה לאישורכם ואישור החשב המלווה בדבר תשלום סכום כולל בסך 800,000 ש"ח כולל מע"מ זאת ועוד בהתאם להסכם שכר הטירחה מגיעים לו כ- 337,000 ש"ח כולל מע"מ.

צריך להסביר כי כאשר עורך דין מבצע עבודה משפטית שלגביה אין הסכם שכר טירחה בינו לבין הלקוח הוא זכאי לשכר טירחה ראוי שבתי המשפט פוסקים אותו בהתאם להלכה שנפסקה על ידי בית המשפט העליון, לא רק כפועל יוצא של העבודה שהושקעה על ידו אלא גם בהתחשב בנושא העבודה, מהותה, הסדרי שכר טירחה מקובלים לגביה בשוק וכו'.

לאור זאת אני סבור שיש סיכוי רב שעורך דין ליבנה זכאי לתוספת על שכר הטירחה החוזי.
אשר לגובה התוספת על כך ניתן להתווכח והשאלה היא האם לנוכח הסיכון שיפסק לחובת העירייה מלוא הסכום הנדרש על ידו לא כדאי לקנות את הסיכון בסכום המוצע כאן.

יעקב כהן – המשפט מול חברת החשמל התנהל לאורך תקופה לא קצרה שנמשכה למעלה משנתיים על פני שלוש שנות תקציב.

בשורה הכללית אני חושב שמשרד עורכי הדין הביא תוצאה יפה מאוד שלא חלמנו עליה.



עיריית אור עקיבא לשכת המנכ"ל

בס"ד

נעזרנו ביוזמתו של המשרד ביועץ מומחה שסייע לבטח לקבל פסק דין במחוזי שעירער את הביטחון של חברת החשמל.

בנסיבות העניין נדמה לי ועל בסיס הכרותי את השוק ואת המפתחות המקובלים לתמורה ששכר הטירחה בסך 800 אש"ח המיצג כ – 2.4 שנות תמורה (10.7% לשנה) הוא סביר מאוד וראוי ולדעתי בנסיבות העניין להתייחס לזה " דחה או קבל " והרשות נתונה בידכם.

בדרך כלל חברות שהתעסקו איתם בנושא של הגדלת תקבולים כמו חברת בינה לקחו כ – 20%, לגבי מקורות לקחו 20%, כנ"ל חברת בונוס ואחרים.

אברהם כהן – אני רוצה לקרוא את החוזה ואני חושב שעפ"י מה שאני שומע פה שההסכם הוא לא הסכם ומצד שני נוצרה בעייה של מחלוקת, מי מינה את הגזבר לנהל משא ומתן? ורק לאחר מכן להביא את הנושא לשולחן העירייה.

רחמים (רמי) ראובן –מכוון שלא צורף חומר כתוב כדי שנוכל ללמוד את הנושא לפני כן, מן הנאמר על ידי היועץ המשפטי מובן כי העורך דין פשוט מנסה להוציא מאיתנו יותר כסף.

איני מסכים עם דבריו של הגזבר.

חשוב לציין כי תפקידנו הוא לשמור על כספי הציבור ומכך נובע שיש ללמוד את החוזה ולשלם על פי הכתוב בו.

יוסי כדורי – עלינו לקיים דיון נורמלי ולקבל החלטות בהתאם.

ארקדי גדילוב – אפנה לגזבר ואשאל האם החשב המלווה מעורב בעניין ואם כן מה היא דעתו?

יעקב כהן – החשב המלווה לא מודע לנושא.

אברהם כהן – אני אומר שכל מה שמביאים לשולחן העירייה צריכים להביא לדיון לשולחן המליאה ולא רק אחרי שמסתבכים אנחנו אלו שמוציאים אותכם. אני מציע להקים ועדת פשרה שתדון בנושאים אלו.

יוסי כדורי – בואו נשמע את כולם ונקבל החלטה.

עו"ד אריאל ארונוביץ – החוזה ברור ביותר לטעמי כפי שאמרתי ובכל הכבוד אני סבור שאיש לא יכול להגיד עליו דברים לפני שאפילו הוא קורא אותו. גם אם ההסכם ברור לחלוטין לכל צד שמורה הזכות לנסות לפרשו כפי שנוח לו.

יוסי כדורי – הנושא נדון בין העורך דין לבין הגזבר והיועמ"ש שלנו אך לא סוכם דבר.

עו"ד אריאל ארונוביץ – יש כאן דרישה של קרוב ל – 2 מיליון ₪ לעומת דעתי שגורסת שהסכום הוא בסביבות 330 אש"ח וכן יש מספר סיכונים, ניתן גם להגיע לבית המשפט. רק לא ניתן לדעת מראש מה תהיה התוצאה בו, האם טובה יותר או גרועה יותר ובכמה.

עיריית אור עקיבא לשכת המנכ"ל



יוסי כדורי – ישנה אפשרות שעו"ד אריאל ישב עם הגזבר כדי לסכם את גובה השיפוי

בס"ד

רחמים (רמי) ראובן – מציע שיוסי כדורי ישב עם הגזבר, היועמ"ש ועו"ד (ליבנה) לדון בגובה התמורה.

שלומי אבני – בניגוד לחברת העובדים היה חשוב לקבל נתונים לקראת הדיון. כאן אני מבקש לקבל את ההסכם שיונח מול עיננו כפי שאברהם כהן הציע. חשוב לציין כאן שלא תתעמס הנקודה המרכזית שבה יש מהלך שעיריית אור עקיבא ובתוכה היועמ"ש והגזבר הביאו סכום מאוד גבוה לעירייה. על פניו לדעתי אם בהסכם הנקודה ברורה לחלוטין ולא ניתנת לפרוש, על העירייה לשלם את מה שנקוב בחוזה ולא שקל יותר. אך כמו שהיועמ"ש והגזבר ציינו והם אנשי המקצוע שלנו, אם ישנו סיכון להפסד גבוה צריך להגיע לפשרה במינימום תוספת אפשרית למה שכתוב בחוזה.

יוסי כדורי – על פי הדיון חברי העירייה מבקשים לעיין בחוזה ולקבל חוות דעת מהגזבר והיועמ"ש ועל כן אבקשכם לקבל החלטה ברוח זו.

החלטה 6 :

הסכם שכר הטירחה יועבר לעיון חברי המועצה והנושא יובא לדיון מחדש לאחר מכן.

סעיף 7 – אישור תב"ר משב"ש 2 מיליון ₪ לטיילת ביאליק

יעקב אדרי – אבקשכם לאשר תב"ר משב"ש בגובה 2 מיליון ₪ עבור טיילת ביאליק.

החלטה 7 :

המליאה מאשרת פה אחד תב"ר משב"ש בסך 2 מיליון ₪ עבור טיילת ביאליק.

סעיף 8 – אישור תב"ר משב"ש לשיפוץ בלוק 652 בנשיא

יעקב אדרי – אבקשכם לאשר תב"ר משב"ש בגובה של 300 אש"ח עבור שיפוץ בלוק 652 בנשיא.

החלטה 8 :

המליאה מאשרת פה אחד תב"ר משב"ש עבור שיפוץ בלוק 652 בנשיא.

בכבוד רב

מר יעקב אדרי
ראש העירייה

מר רחמים צאלח
מנכ"ל העירייה