

פרוטוקול מס' 17/16-11/10
מישיבת ועדת כספים מיום שני, י"ח סיון תש"ע (31/05/10)

ראש העיר	יהודה בן חמו -	משתתפים :
מ"מ וס/ראש העיר	צביקה צרפתי -	
חבר הוועדה	יאיר אברהם -	
חבר הוועדה	עו"ד מנשה אליאס -	
חבר הוועדה	ד"ר אמיר גבע -	
חברת הוועדה	אתי גן אל -	
חברת הוועדה	נורית חסון-לוי -	
חבר הוועדה	איציק יואל -	
חבר הוועדה	אהוד יובל לוי -	
חברת הוועדה	שמעון פרץ -	
חבר הוועדה	אורן כהן -	חסרים :
גזבר העירייה	רו"ח שגיאה רוכל -	נוכחים :
סגן ומ"מ היועצת המשפטית	עו"ד אלון בן זקן -	
מח' משפטית	עו"ד שרון גמזו -	
מנהלת חשבונות ראשית	אורית גנדל דנאי -	
מנכ"ל החברה הכלכלית	אלון וינגרטן -	
יועצת משפטית הח"כ לסעיף 6	עו"ד עידית בן עמי -	
יועץ משפטי הח"כ לסעיף 6	עו"ד נורמן פלאט -	
מזכירת הוועדה	מרי מינוסקין -	

על סדר היום:

1. דו"ח כספי רבעוני מס' 4 לשנת 2009 .
2. העברות מס' לס' תבר"ים 2010.
3. העברות מס' לס' תקציב רגיל 2010 .
4. אישור פרוטוקול ועדת כספים טלפונית מיום : 6.5.2010.
5. מתן זכות חכירה ראשית, במקום חכירת משנה, באזור התעשייה, עידוד מימוש זכויות בניה.
6. תוספת להסכם הפיתוח בין העירייה לח"כ מיום 21.1.2007.

סעיף מס' 1 – דו"ח כספי רבעוני מס' 4 לשנת 2009
 שגיא רוכל - מציג סקירה ודיווח של הדו"ח הכספי הרבעוני מס' 4 לשנת 2009, אין צורך באישור.

סעיף מס' 2 – העברות מס' לס' תב"רים 2010

שגיא רוכל – מציג את העברות המובאות, נערכו אומדנים ראשוניים לגבי התבינוי והשיפוץ המובא.

הצבעה

בעד: יהודה בן חמו, צביקה צרפתי, יואל איציק, אליאס מנשה, אמיר גבע, אתי גן-אל, שמעון פרץ, יאיר אברהם

החלטה מס' 62

מאשרים העברות מס' לס' תבר"ים 2010 המצורף לפרוטוקול.

סעיף מס' 3 – העברות מס' לס' תקציב רגיל 2010

מובא בפני חברי הוועדה ההעברות מס' לס' תקציב רגיל לשנת 2010.

הצבעה

בעד: יהודה בן חמו, צביקה צרפתי, יואל איציק, אליאס מנשה, אמיר גבע, אתי גן-אל, שמעון פרץ, יאיר אברהם

החלטה מס' 63

מאשרים העברות מס' לס' תקציב רגיל 2010 המצורף לפרוטוקול.

סעיף מס' 4 – אישור פרוטוקול ועדת כספים טלפוני מיום: 6.5.2010

הצבעה

בעד: יהודה בן חמו, צביקה צרפתי, יואל איציק, אליאס מנשה, אמיר גבע, אתי גן-אל, שמעון פרץ, יאיר אברהם.

החלטה מס' 64

מאשרים פרוטוקול ועדת כספים טלפוני מיום 6.5.2010 המצורף לפרוטוקול.

(נורית חסון לוי ואהוד יובל לוי הצטרפו לישיבה.)

סעיף מס' 5 – מתן זכות חכירה ראשית, במקום חכירת משנה, באזור התעשייה, עידוד מימוש זכויות בנייה

אלון וינגרטן: בנוגע למתן זכות חכירה ראשית, מוצע על מנת לעודד בנייה חדשה בחלקות השונות בגוש 7607 באזור התעשייה, שהעירייה חוכרת מהמינהל בחכירה ראשית, מוצע כי העירייה תאפשר לחוכרי משנה לרכוש מן העירייה את זכות החכירה הראשית מהמינהל, בכפוף למספר תנאים. הבנייה תהיה בהיקף שלא יפחת מ- 90% מזכויות הבניה הקיימות על פי התבי"ע שבתוקף ותך תקופה נקובה ותנאים נוספים.

מנשה אליאס – הבעיה היא שמחייבים אותנו לבנות 90% למי הוא ישלם לעירייה או למינהל? דמי ההיטל, המינהל גובה שווי מסוים, האם תיגבו מה שהמינהל היה גובה ממנו, מי גובה את דמי ההיטל?

עו"ד נורמן פלאט – המנהל גובה דמי שימוש חורג, על מנת לבנות משרדים או מסחר מתקנים את הסכם החכירה ואת הייעוד, המינהל מוציא שמאות על הפרש לפי 100%, הסכום הזה נגבה ע"י החוכר משנה. אם החוכר רוצה לבנות מסחר ולבנות 100% הוא מבקש להישאר חוכר משנה. הפרש נערך ע"י השמאים, כאשר יש תוספת וע"מ שהעירייה והמועצה יהיו בטוחות לקבלת השווי יש צורך בשמאות.

מנשה אליאס – ישנה בעיה שאולי נוגעת לכך, ישנם מבנים בכפר-סבא, שהדיירים לא יכולים לקבל משכנתא, מאחר ולא נתקבל אישור שר הפנים, אם אנשים אלו יחכו 10 שנים האם יהיו חוכרי משנה, זו בעיה קשה כמו ברחוב הנביאים לדוגמא, הבעיה היא בקבלת משכנתא, החברה הכלכלית מתנערת מהם, וכמו כן אין אישור משרד הפנים.

אהוד יובל לוי – מחכים שנה לרפורמה, העירייה יכולה להיות הבעלים של רוב השטחים המתוכננים, העירייה תמכור לאנשים, אלו זכויות ובעלות למה למהר היום.

עו"ד נורמן פלאט – רלוונטי רק בדירות מגורים ולא מסחר.

אהוד יובל לוי – אנו מקבלי החלטות מה אנחנו צריכים לדעת לפי הרפורמה האם העירייה יכולה להיות הבעלים?

עו"ד אליאס מנשה – למה 90% בוא נקבע על 80%

הצבעה

בעד : יהודה בן חמו, צביקה צרפתי, איציק יואל, יאיר אברהם, אמיר גבע, אתי גן-אל, נורית חסון לוי, שמעון פרץ
נגד : אהוד יובל לוי.
נמנע : מנשה אליאס

החלטה מס' 65

מאשרים מתן זכות חכירה ראשית, במקום חכירת משנה, באזור התעשייה עפ"י התנאים הר"מ:

על מנת לעודד בנייה חדשה בחלקות השונות בגוש 7607 באזור התעשייה, שהעירייה חוכרת מהמינהל בחכירה ראשית, מחליטה העירייה לאפשר לחוכרי משנה לרכוש מן העירייה את זכות החכירה הראשית מהמינהל, בכפוף לעמידתם בכל התנאים הבאים, במצטבר:

- תוך 12 חודשים מיום קבלת החלטה זו, ישלם חוכר המשנה לעירייה, באמצעות חכ"ס, את כל התשלומים ש"חוכר משנה" אמור היה לשלם לעירייה על פי חוזה חכירת המשנה שנחתם עם העירייה בגין החלקה שבחזקתו (להלן: "חוזה חכירת המשנה" ו"החלקה") ושטרם שולמו. "חוכר משנה", לעניין זה, החתום על חוזה חכירת המשנה או מי שבא בנעליו.
- חוכר המשנה יגיש בקשה להיתר בניה (להלן: "הבקשה") תוך 12 חודשים מיום קבלת החלטה זו. הבקשה תתייחס לבניה חדשה בהיקף שלא יפחת מ- 90% מזכויות הבניה הקיימות על פי התב"ע שבתוקף במועד הגשת הבקשה.
- חוכר המשנה ישלם את כל התשלומים המתחייבים לצורך הוצאת היתר בניה תוך 3 חודשים מיום אישור הבקשה.

4. ככל שהעירייה תידרש לשלם למינהל דמי שימוש חורג ו/או כל סכום אחר לרבות מ.ע.מ לצורך קבלת הסכמת המינהל לניצול ו/או ליעוד המתבקש על פי הבקשה, לרבות שימוש שאינו "תעשייה ומלאכה", ישלם חוכר המשנה את הסכומים, כאמור, לעירייה. העירייה תשלם את הסכומים, כאמור, למינהל.
5. ככל שלצורך קבלת הסכמת המינהל לבניה, כאמור, תידרש העירייה על ידי המינהל לחתום על תיקון להסכם החכירה הראשית בינה לבין המינהל וככל שיושת על העירייה, בגין תיקון, כאמור, מס רכישה ו/או כל מס אחר, בנוסף לתשלומים למינהל עצמו, ישלם חוכר המשנה לעירייה את מלוא הסכומים שהעירייה תידרש לשלם לשלטונות המס.
6. **חוכר המשנה ישלים את כל הבניה על פי ההיתר ויקבל טופס 4 למבנה כולו, תוך 4 שנים מיום קבלת החלטה זו.**
7. תוך 3 חודשים מיום קבלת טופס 4, כאמור, יודיע חוכר המשנה לעירייה, בכתב, על רצונו לקבל את זכות החכירה הראשית בחלקה (להלן: "ההודעה").
8. בכפוף למילוי כל התנאים דלעיל, תיערך שומה מחייבת וסופית על ידי שמאי מטעם העירייה בדבר ההפרש, ככל שיש, נכון ליום ההודעה, בין שווי זכות חכירת המשנה על פי חוזה חכירת המשנה לבין שווי זכות החכירה הראשית, על פי ייעודה וניצולה בפועל של החלקה בעת עריכת השומה (להלן: "ההפרש").
9. תוך 30 יום מיום הוצאת השומה, ייחתם בין חוכר המשנה לבין העירייה חוזה להעברת זכות החכירה הראשית בחלקה, שתוקפו מותנה בקבלת האישורים כמפורט בסעיף 11 להלן (להלן: "החוזה להעברת החכירה הראשית").
10. במעמד חתימת "החוזה להעברת החכירה הראשית", יפקיד חוכר המשנה בידי עורך דין מטעם העירייה, בנאמנות, את סך ההפרש, בניכוי הסכומים ששילם לעירייה, ככל ששילם, על פי סעיף 4 לעיל ובניכוי הסכומים ששילם עבור היטל השבחה בגין החלקה (להלן: "כספי הנאמנות").
11. "החוזה להעברת החכירה הראשית" יועבר לגורמים המוסמכים לצורך קבלת האישורים הנדרשים בסעיף 188 לפקודת העיריות (מועצת עיר ושר הפנים) וכן לאישור המינהל.
12. הודיע מי מהגורמים המוסמכים כאמור על סירוב לאשר את "החוזה להעברת החכירה הראשית" ו/או לא התקבלו כל אישורי הגורמים המוסמכים, כאמור, תוך 24 חדשים מיום חתימת "החוזה להעברת החכירה הראשית", יוחזרו כספי הנאמנות לחוכר המשנה "והחוזה להעברת החכירה הראשית" לא ייכנס לתוקף. אין ולא יהיה בנסיבות אלה כדי לגרוע ממעמדו של חוכר המשנה ככזה.

סעיף מס' 6 - תוספת להסכם הפיתוח בין העירייה לח"כ מיום 21.1.2007.

אלון וינגרטן : מציג תוספת להסכם עם העירייה על מנת לאפשר לחברה לבצע ניהול עבור העירייה של עבודות פיתוח נוספות כגון בניית מוסדות חינוך ציבור ועוד בשכונות 60/80.

הצבעה

בעד : יהודה בן חמו, צביקה צרפתי, איציק יואל, יאיר אברהם, אמיר גבע, אתי גן-אל, נורית חסון לוי, שמעון פרץ, מנשה אליאס.
נגד: אהוד יובל לוי

החלטה מס' 66

מאשרים תוספת להסכם הפיתוח בין עיריית כפר-סבא לחברה הכלכלית מיום 21/01/07 המצורף לפרוטוקול.

**שגיא רוכל
גזבר הרשות**