



עיריית בני ברק לשכת מזכיר העירייה ודוברת



פרוטוקול ישיבת מועצה
שלא מן המניין מס' 11
מיום שלישי, ט"ז באייר ה'תשע"ט (21.05.2019)
- הופק ע"י: [בנוס פרוטוקולים בע"מ](#), טלפון: 03-5373237 -



השתתפו:

הרב אברהם רובינשטיין, ראש העיר;
 הרב מנחם שפירא, סגן רה"ע;
 הרב גדליהו בן שמעון, סגן רה"ע;
 הרב ישראל משה פרידמן, חבר הנהלה;
 הרב רפאל אליהו גרינבאום, חבר מועצה;
 הרב שמואל יהודה גוטסמן, חבר מועצה;
 הרב עו"ד משה דוד מורגנשטרן, חבר מועצה;
 הרב שלמה שטרן, חבר הנהלה;
 הרב מאיר סלומון, חבר הנהלה;
 הרב יעקב אברהם זכריהו, חבר הנהלה;
 הרב אברהם קאהן, חבר מועצה;
 הרב מיכאל אלמליח, חבר מועצה.

נכחו:

הרב שמואל ליטוב, מנכ"ל העירייה;
 הרב דוד פינקל, רמ"ט רה"ע;
 הרב יצחק פריימן, עוזר רה"ע;
 הרב אברהם מאושר, לשכת רה"ע;
 עו"ד יהודה ליבוביץ, יועמ"ש;
 רו"ח אהרון אדלר, גזבר העירייה;
 מר מאיר שטיינרייך, מנהל אגף מכרזים וחוזים;
 הרב נתנאל נחום, מנהל אגף תברואה;
 מר שלומי מלכא, מנהל אגף פיקוח ואכיפה עירונית;
 הרב דוד אולבסקי, סגן מנהל מחלקת רישוי עסקים;
 מר יוסף יעקובוביץ, פניות ציבור;
 הרב דורון קדוש, עוזר סגן רה"ע;
 הרב שמעון קשש, סגן מנהל אגף החינוך ומנהל תכנית 360;
 הרב יוסף סטל, מנהל מחלקת גני ילדים;
 הרב אברהם כץ, מנהל דואר וארכיון;
 גבי שושנה לרנר, מנהלת אגף יזמות וכלכלה;
 גבי גילה כמון, מנהלת מדור תקציבים וכלכלה;
 גבי חיה לוי, מנהלת מחלקת ועדות עירוניות.

על סדר היום:

- א. אישור הלוואה לחניון דן;
- ב. שונות.

הרב אברהם רובינשטיין : אנחנו פותחים את הישיבה, השעה 18:30, חצי שעה אחרי הזימון של הישיבה אפשר לפתוח בכל קוורום, כרגע נמצאים פה 12 או 13 חברים ואנחנו פותחים ישיבה מספר 11, ישיבה שלא מן המניין.

על סדר היום: אישור הלוואה לחניון דן. אנחנו מבקשים מהגזברות שיציגו את הדבר לפני שמתחילים, אני רוצה לציין ולברך את הדובר המיתולוגי של העירייה, הרב אברהם טננבוים, זו פעם ראשונה שהוא לא איתנו. יכול להיות שהוא היה איתנו אם הוא היה פה, אבל הוא נסע קצת, אחרי כל כך הרבה שנים שהוא לא לקח חופש ועבד במסירות רבה, הרשה לעצמו לנסוע ל-3 שבועות לחוץ לארץ. אנחנו מברכים אותו. אבל צר לנו שפעם ראשונה באמת הוא לא נמצא איתנו בתוקף תפקידו. תודה רבה. בבקשה, הגזבר.

א. אישור הלוואה לחניון "דן"

רו"ח אהרון אדלר : ערב טוב. אני רוצה להציג בפניכם את חניון ה-BBC. זה הוצג די הרבה פעמים במועצת העיר והפעם אנחנו באים פה רק בשביל לקבל אישור של ההלוואה. אבל אני רוצה שוב לסרוק בפניכם את הפרויקט ובסופו של דבר לבקש מכם אישור להלוואה.

יש פה מצגת שמוצגת בפניכם על הלוח, אני אעבור עליה במהירות. העירייה היא בעלים של מקרקעין ברחוב הירקון, על כל מיני חלקות. חלק מהמקרקעין רשומים בבעלות חברת "דן" וחלק שלנו כשטח חום. בפברואר 16 הוכרז על הפרויקט של הקמת החניון, בהיקף של 1,200 מכוניות, כאשר יש לו שתי מטרות: מטרה אחת זה מצוקת חניה, באזור הזה צומחים כ-22 מגדלים ויש מצוקת חניה גדולה מאד באזור, ואנחנו חייבים להיערך אליה. והמטרה השניה – להוסיף הכנסות לעירייה, מרגע, קוראים לזה מ-day one, מרגע פתיחת הפרויקט.

הפרויקט הוא בבעלות מלאה של עיריית בני ברק והוא מבוצע על ידי העירייה באופן עצמאי, ואני פה פורס בפניכם את מאפייני הפרויקט.

4 מרתפים, 1,187 חניות, כאשר פרסמנו לפני כשנה וחצי כמדומני, מכרז להקמת החניון. זכתה בזה חברת 'מינרב' והיא התחילה את העבודה. אנחנו בשלב של סיום החפירות, שזה חפירות והקמת קיר סלארי, דיפון ושאיבת מי תהום. בינתיים אנחנו מתקדמים לפי התוכניות.

הכנסות הפרויקט, כדי ליצור תזרים מזומנים פרסמנו, כדי לגדר את הסיכון, כי אנחנו פועלים בהון עצמי והלוואה בנקאית, אנחנו פרסמנו שני מכרזים ארוכי טווח של 16 שנה פלוס שתי אופציות, להשכרת שני המפלסים. במינוס 3 זכתה חברת 'אשטרום', אני מדבר אתכם על דיווחים ישנים, מינוס 3 זכתה חברת 'אשטרום', במחיר של 630 ₪ למקום חניה, במינוס 4 זכתה חברת 'אלאידי' לפי 720, כי זה היה מכרז שהתפרסם כשנה לאחר המכרז הראשון ומחירי השכירות עלו בינתיים. מספרי הריביות של הבנק ודו"ח אפס של השמאי מצביעים על פרויקט רווחי והיתכנות גבוהה. הגופים שזכו הם גופים יציבים, בעלי יכולות פיננסיות. וכאשר שני המכרזים האלה מגדרים 60% מסכום ההחזר, כאשר נשאר לנו 2 קומות עירוניות לשכירות חופשית וקומת המסחר.

לצורך מימון הפרויקט עשינו מכרז בין הבנקים, הליך תחרותי, כאשר בסופו של דבר עלו שני בנקים – בנק הפועלים ובנק לאומי. זה קצת קטן, אבל יש לכם את החומרים האלה, נשלחו אליכם כל החומרים, כל התנאים פה. אנחנו עוד מעט נדבר על התנאים. יש עוד שקף יותר ברור על התנאים אני חושב ונדבר על זה.

תנאי המימון: 100% מימון הפרויקט הוא 15% הון עצמי ו-85% הון בנקאי, כאשר ההלוואה נלקחת בגרייס והיא תשולם ביום שהחניון יופעל. זה אומר שתזרים המזומנים של העירייה, תזרים ההכנסות יהיה חופף לתזרים ההוצאות. והחל מ-day one יהיה עודף שעוד מעט נראה אותו, של הכנסות על הוצאות העירייה. ואז זה ישרת אותנו בשתי

המטרות – גם יהיו פתאום, לבני ברק יהיו 1,200 חניות; גם שני גופים מאד גדולים פתרו להם את בעיות החניה, שלולא זה לא בטוח שהם היו יוצאים למגדל, מגדל 'לייף', לולא שהם היו שוכרים מאיתנו עוד קומה לא בטוח שהם היו יוצאים לעוד מגדל. ומשך ההלוואה הוא 22 שנה, שזה שנתיים הקמה שבהן אנחנו לא פורעים, זה גרייס ועוד 20 שנות תפעול, והמסגרת המבוקשת היא 125 מיליון ₪ להלוואה בנקאית. אנחנו נראה את זה עוד רגע בפירוט עוד יותר, כאשר אנחנו נדבר על מה בדיוק אנחנו מבקשים. כאשר ה-15% של ההון העצמי מבוטא באמצעות 22 מיליון ₪ תב"רי, עיריית בני ברק הוציאה כבר 14 מיליון ₪ מה-תב"ר. ובהמשך, במסגרת אישור ה-תב"רים, אנחנו נדבר גם על המשך ה-תב"רים של עיריית בני ברק, כשיהיה דיון תב"רי בעירייה.

אלה התנאים, כמו שאמרתי, המינוף של 85%. הריבית בהקמה זה פריים מינוס 0.15. למי שמתמצא בריביות בנקאיות, זה ריבית פנטסטית. כאשר בהמשך, תשואת אג"ח ממשלתית בתוספת 2.1%. כאשר השעבוד זה תקבולי הפרויקט משועבדים לטובת המלווה. ויש לנו פה את עמלת הקצאת אשראי כפי שמפורטת ועמלת ליווי והגרייס כמו שפירטתי קודם. פה אנחנו מדברים על מודל פיננסי ראשוני, כאשר המספרים פה כתובים. עלות הקמה היא 146 מיליון. היקף הכנסה שנתי כ-10 מיליון, של החניה. היקף ההכנסות של המסחר – 1.7 מיליון. היקף הכנסה שנתי ביחד – 10.8 מיליון. ושירות החוב וכל מיני פרמטרים מקצועיים ומימוניים. כאשר התזרים השנתי הנקי לעירייה, שזה בעצם אומר – עודף הכנסות על ההוצאות החל מ-day one בממוצע יהיה 2.6 מיליון ₪. ואני אומר, אני מדגיש, כל זה בתקופת ההלוואה. והיות והעירייה חושבת לטווח ארוך, אז בתום תקופת ההלוואה, שזה יהיה בעוד 20 שנה, 20 שנה מגיעות בסופו של דבר, אז ההכנסה הנקייה לעירייה תהיה בגובה כל ההכנסה. מה שיפה פה, שגם בתקופת החזר ההלוואה, כבר אז יהיו לנו הכנסות נקיות לעירייה. כמובן שבתקופת החזר, אחרי תום ההלוואה, ההכנסות נטו לעירייה יהיו גבוהות באופן מהותי, יהיו כ-10 מיליון ₪ לשנה, כאשר אני לא מדבר גם על הכנסות מארנונה וחניה לבאי האזור.

שוב, אנחנו חוזרים על עצמנו, על כל מיני פרמטרים כלכליים – עלויות בנייה ישירה, עלויות בנייה שטח עילי, כל מיני הוצאות כלליות, כל מיני פרמטרים שמתכנסים למספרים שדיברנו עליהם. ופה אנחנו רואים את ההכנסה הנקיה לרשות של שנה ראשונה שזה 5 מיליון ₪, ושנה תשיעית עד תום הפרויקט של 4 מיליון ₪ בגלל כל מיני פרמטרים של החזר הלוואה פנימיים של קרן והלוואה.

תקופת הקמה – דיברנו הלאה, 24 חודש מאוגוסט שנה שעברה. אנחנו כבר נמצאים 8 חודשים אחרי תקופת ההקמה. זאת אומרת, אנחנו מעריכים שבעוד 18 חודש החניון יפעל, 18 עד 20 חודש החניון יופעל.

תמצתנו פה את בקשת ההחלטה. אני קורא בפניכם את זה:

בקשתנו ממועצת העיר לאשר את נטילת ההלוואה למימון הפרויקט. דרך אגב, היה דיון ארוך מאד במשרד הפנים, שני דיונים. היה צוות של משרד הפנים של המטה הארצי, בראשות מנהל האגף, הגיעו לפה לכמה שעות לסיור ולבחון את הפרויקט הזה, והם אישרו אותו במשרד הראשי. לאחר מכן היה דיון מאד ארוך אצל מנהלת המחוז, הגב' כרמית פנטון, דיון ארוך מאד, שבו היא אישרה את הפרויקט. ובעצם כולם, גם משרד הפנים וגם מנהלת המחוז מחכים רק לאישור הפורמאלי של מועצת העיר כדי להנפיק לנו את היתר האשראי. אני מקריא לכם את הצעת ההחלטה:

בקשתנו ממועצת העיר לאשר את נטילת ההלוואה למימון הפרויקט. בהתאם לתנאי טיוטת ההסכם עם בנק הפועלים, הבנק יקצה לעירייה מסגרת אשראי עד לסך כולל של כ-125 מיליון ₪, המהווים מימון של 85% מהעלות הכוללת, וזאת עד ליום 31.3.2021, כאשר בתקופת הקמת הפרויקט העירייה לא נדרשת לשאת בפירעון קרן ההלוואה ובשיקול דעת העירייה לפרוס את האשראי עד סוף התקופה ובתוספת 20 שנה.

כנגד קבלת האשראי, מתחייבת העירייה לשעבד לטובת הבנק את כל זכויותיה החוזיות



בחניון, דהיינו, הזכויות לקבלת התקבולים מהשכירות. את המקרקעין העירייה לא משעבדת, לאור הוראות החוק האוסרות על עירייה לשעבד מקרקעין שבבעלותה. תודה רבה לכם.

הרב אברהם רובינשטיין: תודה רבה. קודם כל, אני רוצה להגיד תודה רבה לגזברות, לגזבר אריק אדלר ולשושי לרנר, שהם מריצים את הפרויקט הזה. ואני רוצה להעלות להצבעה: מי בעד הצעת ההחלטה כמו שהוקראה על ידי אריק אדלר? מי נגד? מי נמנע? תודה רבה. עבר. הישיבה נעולה.

החלטה: לאשר הצעת ההחלטה כפי שהוקראה על ידי גזבר העירייה, רו"ח אהרון אדלר, בנושא – אישור הלוואה לחניון דן, להוציא את הרב אברהם קאהן והרב מיכאל אלמליח שנמנעו.

הרב אברהם רובינשטיין

ראש העיר

שמואל ליטוב

מנכ"ל העירייה