

אדם פיש ז"ל • רחל בן-ארי (בר רב האי) • משה פרזנצ'בסקי • גילת ויזל-סבן (LL.M.) • איריס גרוס • עירית הוכרמן
(D.Sc.) • עמי האוסירר • עביר אסדי (LL.M.) • יובל אדלר • יעל הדני (LL.M.) • גילי שפר (יופה) • ערן אלוני
ארז מילנר • אורן אוזן • ליאת ורנר-כהן • שחר הופמן • צחי פיסטל • יריב הופמן • חלי דנקר-כהן • אבי גבאי (LL.M.)
סיון ורדי • איתן פלוגר • אוהד איציק (LL.M.) • ענת לזר • עדי ערמן • אסף גופר • בלה לוסטיקמן • סיגל אהרון

תאריך: 20 בינואר 2015

לכבוד
מר אהוד חסון
יועץ לממונה על התאגידים
ומנהל מנהל המים
הרשות הממשלתית למים וביוב

לכבוד
מר אפי דביר,
הממונה על התאגידים
ומנהל מנהל המים
הרשות הממשלתית למים ולביוב

מבלי לפגוע בזכויות
בדואר אלקטרוני

שלום רב,

הנדון: עדכון - בחינת הנתונים הכלכליים – אישור הסכם משולש – מי ביאליק

בהמשך לפגישה במשרדי הממונה על התאגידים ביום 13 בינואר 2015, ולאור בקשתך בשיחתנו מיום 19 בינואר 2015
הריני לערוך בפניך מסמך מנחה מעודכן בקשר עם הנתונים הכלכליים המצדיקים להבנת מי ביאליק את אישור
ההתקשרות שבנדון.

א. מבוא ותמצית מנהלים

1. אציין, כל הנתונים המפורטים במסגרת מכתבנו זה התקבלו ממשרד מהנדס התאגיד, מר גיל גוטמן ומבעלי התפקיד
ברמ"י, במהלך המו"מ לכריתת ההסכם שבנדון וכן על סמך פרשנות של הנהלים והמצב המשפטי הרלבנטי להיקף
ותקופת ההתקשרות. מאחר והמצב המשפטי הני"ל אינו מוסדר באופן כולל וסופי, ברי כי כל הכרעה סופית בעניינים
נשוא מכתבנו תהא מסורה, כתמיד, לידי של בית המשפט, אם וככל שזה יידרש לכך.
2. אלא אם נאמר אחרת כל ההדגשות במכתבי זה אינן במקור. צד ג' (כל צד מלבד הממוענים למכתב זה או הצדדים
להסכם שבנדון), שמכתבי זה הגיעה לידי במכוון ו/או בשוגג ו/או בכל נסיבה אחרת אינו רשאי לעשות שימוש
באמור ו/או במשתמע מהאמור במכתב.
3. אלו עיקרי הדברים:

- 3.1 **ממצא ראשון** - סך ההכנסות בעד דמי הצפוי מהפרויקט (כהגדרת מונח זה בהסכם המשולש), עומד על סך
של כ- 117 מיליון, זאת בהנחה כי בתוך מספר שנים בודדות יבוצע מימוש של מלוא זכויות הבניה למגורים
ושלא למגורים בשלושת התוכניות נשוא ההסכם.
- 2.3 **ממצא שני** - על מנת שהתאגיד יוכל לספק שירותי מים וביוב לשטחים המבונים נשוא הסכם הגג, יידרש
האחרון לבצע תשתיות על שונות ורבות (המפורטות להלן) בעלות המוערכת בסך שלא תפחת מ- 130 מיליון
ש"ח (כאשר סכום זה כולל עלויות המימון סבירות הנדרשות לצורך סגירת פער הזמנים המשמעותי שבין
מועד ביצוע העבודות לבין מתן היתרי הבניה והגביה בצידם).

4. נוכח היקף ומועד ההוצאות החזויות בקשר עם פיתוח התשתיות דלעיל, התאגיד **יתקשה מאוד** לספק במועדים הקבועים ונובעים מהסכם הגג ותקנון התוכנית, את תשתיות מים וביוב לבניה נשוא הסכם הגג, על כך ראה בפרק הסיכום שלהלן.

5. בהתאם לכך, הנהלת התאגיד בדעה כי בנסיבות העניין ראוי ורצוי להתקשר בהסכם משולש עם רמ"י והעירייה, אשר תוכנו הובא כבר בפניכם.

אלו עיקרי הדברים ולהלן, פירוטם ;

ב. העובדות לאורן נערכה חוות דעת זו

1. ב. חישוב היקף שטחי הבניה והמגרש הנכללים בפרויקט

התוכניות הרלבנטיות

6. רשות מקרקעי ישראל ועיריית קריית ביאליק, מקדמות שלוש תכניות מפורטות למגורים בחלקה המזרחי של העיר, כמפורט בטבלה 1 להלן :

טבלה 1 : היקף הבניה בפרויקט האצת הבניה					
שם המתחם	מס' התוכנית	מצב סטטוטורי	שטח במ"ר	מס' יח"ד	יעד למתן תוקף
נאות אפק	ק/425	מאושרת	1,127,000	4,537	בתוקף
כפר ביאליק דרום	304-0094631	"קליטה" בוד"ל	481,000	1880	יוני 2015
הרחבת גבעת הרקפות	ז/173	בהכנה	260,000	800	יוני 2016
סה"כ			1,868,000	7,253	

7. הנתונים התקבלו מידי אינג' אורי הורביץ, וכוללים את נתוני שטחי יחידות הדיור, שטחי המתחמים בהפחתת זכויות דרך ושצ"פ, כמות המגרשים בכל הרחבה או מתחם וכמות יחידות הדיור בכל הרחבה או מתחם, טיוטת תקנון התוכנית והתשריט בעניין כפר ביאליק דרום, תקנון התוכנית והתשריט בעניין אפק, טבלת שטחים מתקנון התוכנית ו- תשריט בעניין הרחבת גבעת הרקפות.

קצב השיווק הצפוי

8. קצב השיווק המתוכנן במתחמים השונים כמפורט בטבלה 2, כדלקמן :

טבלה 2: קצב השיווק החזוי				
מספר יחידות דיור שישווקו בשנה				מתחם
2017	2016	2015	2014	
1,173	1,200	1,200	1,000	אפק
680	600	600	-	כפר ביאליק דרום
400	400	-	-	הרחבת גבעת הרקפות
2,253	2,200	1,800	1,000	סה"כ הסכם גג ביאליק

מעלה השחרור 17 חיפה 3328440 טל: 04-8640607 פקס: 04-8671001

משרד ראשי: שד' מוריה 50, חיפה 3457211 טל: 04-8371505 פקס: 04-8370231
 שלוחת המגנים: שד' המגנים 39-41, חיפה 3326511 טל: 04-8513960 פקס: 04-8513959
 סניף כרמיאל: רח' המתכת 28, כרמיאל 21654 טל: 04-8455092 פקס: 04-8454108

9. נציין, כי הנתונים בדבר קצב השיווק רלבנטיים בעיקר בקשר עם המועד בו יידרש התאגיד להשלים את תשתיות העל ביחס לכלל הפרויקט, ולבצע (בהתאם לקצב הבניה) את התשתיות הצמודות ביחס לכלל פרויקט ופרויקט.
10. לצורך קבלת אומדן מספק של תזרים ההכנסות מהיטלים ו/או דמי הקמה אנו נדרשים לנתון נוסף- קצב התחלות הבניה.
11. לצורך כך, השתמשנו בנתון שפרסם משרד הבינוי המפורט בטבלה שלהלן, ולפיו במהלך שנת 2013 בכל מחוז חיפה נבנו 4,971 יח"ד:

שנה	סה"כ	ירושלים	הצפון	חיפה	המרכז	תל אביב	הדרום	יח"ש
2009	35,143	3,021	7,421	2,712	12,190	4,100	3,735	1,964
2010	40,629	2,868	7,224	3,922	15,333	4,904	5,637	741
2011	46,914	3,370	7,402	4,164	16,661	6,807	7,401	1,109
2012	43,179	4,487	8,616	4,632	12,568	6,950	4,698	1,228
2013	46,857	4,692	8,766	4,971	13,653	6,164	5,838	2,773
1-9/2014	32,834	4,169	6,856	4,004	9,704	4,057	3,109	935
סה"כ	245,556	22,607	46,285	24,405	80,109	32,982	30,418	8,750
התפלגות מחוזות	100%	9.2%	18.8%	9.9%	32.6%	13.4%	12.4%	3.6%
משקל בניה נמוכה*	36.6%	17.8%	80.3%	39.6%	22.6%	9.6%	42.8%	52.8%

12. מאחר ואוכלוסיית קריית ביאליק מהווה כ- 5% מאוכלוסיית מחוז חיפה, ניתן להניח שגם אם קצב התחלות הבניה בפרויקט יהיה גדול בסדרי גודל גבוה מהקצב המוכר, עדיין קשה להניח כי במהלך אופק האירועים הרלבנטי יבנו מלוא יחידות הדיור במגרשים שישווקו כמפורט בטבלה 2.
13. בהתאם לכך, הערכנו כי במהלך אופק האירועים הרלבנטי לא יבנו יותר מ- 80% מיח"ד במגרשים שישווקו, וגם בהתאם להנחת מוצא זו חישבנו את היקפי הגביה הצפויים, בדמי הקמה או בהיטלי מים וביוב.

היקף שטחי הבניה והמגרש בפרויקטים נשוא הסכם הגג

14. על בסיס נתונים המפורטים בטבלאות 1 ו- 2, וכמפורט בעמודת הסימוכין לטבלה, ערכנו בטבלה 3 אומדן בדבר היקף שטחי המגרש והבניה החייבים בדמי הקמה או בהיטלי ביוב ומים, כדלקמן:

טבלה 3: אומדן שטחי המגרש והבניה במ"ר		
סימוכין	הרחבת רקפות	
על פי נתוני מהנדס התאגיד	848	מספר יח"ד
על פי נתוני מהנדס התאגיד – ראה גיליון אקסל מצ"ב	45,820	שטח מגרשים כולל
על פי נתוני מהנדס התאגיד – ראה גיליון אקסל מצ"ב	13	מספר מגרשים
על פי נתוני מהנדס התאגיד – ראה גיליון אקסל מצ"ב	126,122	שטח כולל לבניה לחיוב

¹ http://www.moch.gov.il/SiteCollectionDocuments/meyda_statisti/luchot_mesakmim/C2.xlsx

מעלה השחרור 17 חיפה 3328440 טל: 04-8640607 פקס: 04-8671001
 משרד ראשי: שד' מוריה 50, חיפה 3457211 טל: 04-8371505 פקס: 04-8370231
 שלוחת המגנים: שד' המגנים 39-41, חיפה 3326511 טל: 04-8513960 פקס: 04-8513959
 סניף כרמיאל: רח' המתכת 28, כרמיאל 21654 טל: 04-8455092 פקס: 04-8454108

סימוכין	כפר ביאליק דרום
על פי הוראות התוכנית – ראה גיליון אקסל מצ"ב	מספר יח"ד 1880
על פי הוראות התוכנית – ראה גיליון אקסל מצ"ב	שטח מגרשים כולל 113,076
על פי הוראות התוכנית – ראה גיליון אקסל מצ"ב	מספר מגרשים 22
על פי הוראות התוכנית – ראה גיליון אקסל מצ"ב	שטח כולל לבניה במ"ר 705,319
סימוכין	נאות אפק
על פי הוראות התוכנית – ראה גיליון אקסל מצ"ב	מספר יח"ד 4573
על פי הוראות התוכנית – ראה גיליון אקסל מצ"ב	שטח מגרשים כולל 443,793
על פי הוראות התוכנית – ראה גיליון אקסל מצ"ב	מספר מגרשים 53
על פי הוראות התוכנית – ראה גיליון אקסל מצ"ב	שטח כולל לבניה 1,027,004

15. ביאורים לטבלה 3 :

15.1 אומדן השטחים בהתאם להוראות התוכנית ונתונים שמסר בידי מהנדס התאגיד ;

15.2 סך שטח המגרש הכולל הינו 602,689 מ"ר ;

15.3 סך שטח הבניה לחיוב (דהינו : עיקרי + שירות – שטח מרתף חניה) הינו 1,858,445 מ"ר.

15.4 נתוני הבניה משקפים 100% מימוש זכויות בניה.

2.ב. תעריפי החיוב הרלבנטיים, דמי הקמה או היטלי מים וביוב

תעריפי היטלי המים והביוב

16. בעת הזו, בעת הגשת בקשה לקבלת היתר בניה, התאגיד חייב לדרוש ממבקש ההיתר ו/או מי מטעמו לשלם לידו את התעריפים המפורטים בטבלאות: 4 (היטלי מים, בהתאם לתעריפים הקבועים בתוספת לחוק העזר לקריית ביאליק (אספקת מים), ו- 5 (היטלי ביוב, בהתאם לתוספת לחוק העזר לקריית ביאליק (ביוב)).

17. תעריפי היטלי המים מפורטים בטבלה 4 :

טבלה 4: תעריפי היטלי המים			
סוג החיוב	רכיב החיוב	יחידת המס	תעריף (ש"ח)
היטל הנחת צינורות - קרקע	לקרקע, עד 0.5 דונם	מ"ר	9,440.72
	לכל מ"ר נוסף של שטח הקרקע	מ"ר	18.88
היטל הנחת צינורות - בניין	לכל מ"ר של שטח בניה למגורים	מ"ר	93.65

מעלה השחרור 17 חיפה 3328440 טל: 04-8640607 פקס: 04-8671001

משרד ראשי: שד' מוריה 50, חיפה 3457211 טל: 04-8371505 פקס: 04-8370231
 שלוחת המגנים: שד' המגנים 39-41, חיפה 3326511 טל: 04-8513960 פקס: 04-8513959
 סניף כרמיאל: רח' המתכת 28, כרמיאל 21654 טל: 04-8455092 פקס: 04-8454108

18. הוראות דין שמשפיעות על התעריף הנגבה בפועל בעד היטלי המים :

18.1 בהתאם לכלל 2 (ד) לכללי חישוב עלות, התעריפים המצוינים בטבלה 4 כוללים מע"מ ולצורך חישוב היקף הגביה, חילצנו את המע"מ מהתעריף.

18.2 נציין עוד, כי ביום 31 בדצמבר 2014, פורסמו תיקונים לכלל 12 (א) לכללי התעריפים ולכלל 36 לכללי חישוב עלות ("התיקון"). בהתאם לתיקונים אלו, נדרש התאגיד להפחית מתעריף היטל המים סכום השווה ל 10% מהתעריף בשל מה שהוגדר בדברי ההסבר לכללים אלו, ככפל בין רכיב זכויות המים הנגבה במסגרת תעריף היטל המים לבין רכיב זהה הממומן במסגרת התעריף השוטף.

בהתאם לך, במסגרת חישוב הגביה הצפויה בהיטלי, הפחתנו מכל אחד מהתעריפים המפורטים בטבלה 4, סכום השווה ל 10% מהתעריף.

19. תעריפי היטלי הביוב מפורטים להלן בטבלה 5 :

טבלה 5: תעריפי היטלי הביוב			
סוג החיוב	רכיב החיוב	יחידת המס	תעריף (ש"ח)
ביוב בניין	ביב ציבורי	מ"ר	22.10
	ביב מאסף	מ"ר	22.10
	מתקנים אחרים (ת"ש לביוב וכיוב')	מ"ר	22.10
	מכון טיהור	מ"ר	22.10
ביוב קרקע	ביב ציבורי	מ"ר	4.42
	ביב מאסף	מ"ר	4.42
	מתקנים אחרים (ת"ש לביוב וכיוב')	מ"ר	4.42

20. הוראות דין שמשפיעות על התעריף הנגבה בפועל בעד היטלי ביוב :

20.1 בהתאם לכלל 2 (ד) לכללי חישוב עלות, התעריפים המצוינים בטבלה 5 כוללים מע"מ ולצורך חישוב היקף הגביה, חילצנו את המע"מ מהתעריף.

20.2 מהטעמים המפורטים בסעיף 0 לעיל, התאגיד גם אינו מוסמך לגבות היטל ביוב, שלב מכון הטיהור. בהתאם לכך, במסגרת חישוב היקף הגביה הצפוי, לא נלקחו בחשבון תקבולים מכוח גביית היטלי ביוב, שלב מכון הטיהור.

תעריפי דמי הקמת תשתיות מים וביוב

21. בהתאם 14 באוגוסט 2014, דנה מועצת רשות המים בטיטת כללי תאגידי מים וביוב (חישוב עלות הקמת מרכות מים וביוב וקביעת תעריפי דמי הקמה), תשע"ד – 2014 ואישרה את פרסומן לצורך שמיעת עמדות לציבור, ובהתאם נערך בעניין שימוע. המדובר בכללים אשר מבטלים את סמכות התאגיד לגבות היטלי מים וביוב, וקובעים תחתם סמכות לגבות תעריפים בעד דמי הקמה למערכות מים וביוב ("דמי הקמה").

מעלה השחרור 17 חיפה 3328440 טל: 04-8640607 פקס: 04-8671001

משרד ראשי: שד' מוריה 50, חיפה 3457211 טל: 04-8371505 פקס: 04-8370231
 שלוחת המגנים: שד' המגנים 39-41, חיפה 3326511 טל: 04-8513960 פקס: 04-8513959
 סניף כרמיאל: רח' המתכת 28, כרמיאל 21654 טל: 04-8455092 פקס: 04-8454108

22. להבנתי, מנוסח התיקון עולה, כי בכוונת מועצת רשות המים לפרסם בתקופה הקרובה את כללי דמי ההקמה. דומה, כי לנוכח העובדה שהגביה בעד הבניה בתוכניות השונות תעשה במועד היתרי הבניה, מרבית אם לא כל הבניה בפרויקט תעשה תחת משטר "דמי הקמה".
23. בהתאם לטיטוט הכללים בענין דמי הקמה עולה, כי החיוב בעד שטחי הבניין (עקרי + שירות) שאינם בגדר מרתף המשמש לחניה. מקובץ העזר שפורסם במסגרת השימוע עולה, מי ביאליק תהא זכאית לגבות דמי הקמה בסך 87.03 ש"ח, מכל מ"ר בניה שאינו מרתף חניה.
24. עוד עולה מהכללים בענין דמי הקמה, כי 60% מהתעריף משויך להקמת תשתיות מים וביוב, ואילו היתרה משויכת להקמת תשתיות מים.
25. בענין זה עוד ראוי להבהיר, כי דמי הקמה בעד ביוב אינם אמורים לממן הקמת תשתיות שהקמתן נדרשת כמבואר להלן במסגרת הפרויקט, והכוונה הנה בעיקר לקווי הולכה לביוב אזוריים וכן להגדלת המכון לטיהור שפכים.
26. האסמכתאות התומכות באמור בפרק ב.2:
- 26.1 קובץ תעריפי ההיטלים בערכם נכון ליום 1/2/2014 ;
- 26.2 כללי תאגידי מים וביוב (תעריפים לשירותי מים וביוב והקמת מערכות מים או ביוב), תש"ע-2009 ;
- 26.3 טיוטת כללי תאגידי מים וביוב (חישוב עלות הקמת מרכות מים וביוב וקביעת תעריפי דמי הקמה), תשע"ד – 2014 ;

ג. אומדן גביה בדמי הקמה או היטלים בעד מימוש זכויות הבניה בתוכניות

1.ג. אומדן גביית דמי הקמה

27. סך ההכנסות הצפוי לתאגיד בעד דמי הקמה מהפרויקט, הינו הסכום המתקבל מהכפלת שטח הבניה (עיקרי + שירות), המפורט בטבלה 3 לעיל, בתעריף לדמי הקמה, והכול כמפורט בטבלה 6, כך :

טבלה 6				
היקף החיוב הצפוי בעד הרחבת הרקפות, כפר ביאליק, אפק				
סוג החיוב	יחידת חיוב	תעריף	כמות	חיוב
ביוב	מ"ר	52.38	1,858,445	97,345,323
מים	מ"ר	34.92	1,858,445	20,313,171
סה"כ דמי הקמה בעד מלוא שטחי הבניה בתרחיש של מימוש מלא של זכויות הבניה				117,658,494 ₪

28. כאמור לעיל, חישוב היקף התקבולים הצפויים בעד הפרויקט ביחס לאופק האירועים הרלבנטי מחייב התחשבות במקדם מימוש של כ- 80% מזכויות הבניה בתוכניות ובהתאם לכך, אומדן התקבולים בדמי הקמה בעד הבניה בפרויקט הינו 94,126,795 ₪.

מעלה השחרור 17 חיפה 3328440 טל: 04-8640607 פקס: 04-8671001

משרד ראשי: שד' מוריה 50, חיפה 3457211 טל: 04-8371505 פקס: 04-8370231
 שלוחת המגנים: שד' המגנים 39-41, חיפה 3326511 טל: 04-8513960 פקס: 04-8513959
 סניף כרמיאל: רח' המתכת 28, כרמיאל 21654 טל: 04-8455092 פקס: 04-8454108

2.ג. אומדן גביית היטלי מים וביוב

29. סך ההכנסות הצפוי לתאגיד בשל היטלי מים וביוב מהפרויקט, הינו הסכום המתקבל מהכפלת שטחי המגרש והבניה (בהתאמה), המפורטים בטבלה 3 לעיל, בתעריפים הקבועים בחוקי העזר לכל מ"ר מגרש ובניה (בהתאמה), כמפורט בטבלאות 4 ו- 5 לעיל, והכול כמפורט בטבלה 7, כך:

טבלה 7				
היקף החיוב הצפוי בעד הרחבת הרקפות, כפר ביאליק, אפק				
סוג החיוב	יחידת חיוב	תעריף	כמות	חיוב
היטל ביוב - בניין				
ביב ציבורי	מ"ר	22.10	1,858,445	41,071,623
ביב מאסף	מ"ר	22.10	1,858,445	41,071,623
מתקנים (ת"ש / קווי סניקה ...)	מ"ר	22.10	1,858,445	41,071,623
מכון טיהור	מ"ר			
היטל ביוב - מגרש				
ביב ציבורי	מ"ר	4.42	602,689	2,663,885
ביב מאסף	מ"ר	4.42	602,689	2,663,885
מתקנים (ת"ש / קווי סניקה ...)	מ"ר	4.42	602,689	2,663,885
סה"כ היטל ביוב				
אגרת הנחת צינורות - מגרש				
אגרת הנחת צינורות לשטח עד 0.5 דונם	מספר מגרשים	9,440.72	88	830,783
לכל מ"ר נוסף של שטח המגרש	מ"ר	18.88	558,689	10,548,048
אגרת הנחת צינורות - בניין				
אגרת הנחת צינורות	מ"ר	84.285	1,858,445	156,638,995
סה"כ מים				
סה"כ - רקפות, כפר ביאליק ואפק				
סה"כ - בנטרול מע"מ				
סה"כ כולל מקדם מימוש של 80% מהזכויות				

ד. אומדן הוצאות התאגיד – הקמת תשתיות מים וביוב לשכונות בפרויקט

1.ד. כללי

30. שכונת נאות אפק הנה הראשונה מבין 3 השכונות הנכללות בהסכם הגג, בשכונה מתוכננות 4,573 יח"ד מתוך סך כולל של 7,300 יח"ד.

31. בהתאם לכך, הבניה בשכונת נאות אפק מהווה 63% מסך הבניה הכולל ב 3 השכונות.

מעלה השחרור 17 חיפה 3328440 טל: 04-8640607 פקס: 04-8671001

משרד ראשי: שד' מוריה 50, חיפה 3457211 טל: 04-8371505 פקס: 04-8370231
 שלוחת המגנים: שד' המגנים 39-41, חיפה 3326511 טל: 04-8513960 פקס: 04-8513959
 סניף כרמיאל: רח' המתכת 28, כרמיאל 21654 טל: 04-8455092 פקס: 04-8454108

32. כמפורט להלן, אומדן הוצאות התאגיד בעד הקמת תשתיות מים וביוב צמודות לכלל השכונות פרויקט הנו בסך **115,738,885 ₪**, כך :

32.1 50,034,200 ₪, בעד תשתיות צמודות.

32.2 65,704,685 ₪, בעד תשתיות על (המיוחסות לשכונות בפרויקט).

33. לנוכח פרק הזמן הממושך שבין בין השיווק למועד הגביה, כמפורט לעיל ולהלן, הנהלת התאגיד סבורה כי בנסיבות אלו ראוי לכלול בחישוב ההוצאות גם ריבית בשיעור 15% על אומדן ההוצאות הכולל.

34. בהתאם לכך, אומדן ההוצאות הכולל בעד 3 השכונות בפרויקט הינו בסך של כ- **130 מיליון ₪**.

2.ד. תשתיות צמודות

35. בהתאם לאומדן מאושר שערכו מתכנני רמ"י, עלות התשתיות הצמודות המשרתות את שכונת אפק הנה 31,300,000 ₪. אנא ראה בעניין מכתב מהנדס התאגיד.

36. מאחר ובעת הזאת לא נערכו עדיין אומדנים לביצוע תשתיות העל ביתר השכונות, ניתן להעריך את עלות הקמת התשתיות הצמודות ביתר השכונות על דרך חילוף עלות תשתית ליח"ד והכפלת עלות זו במספר יחידות בפרויקט כולו, כך :

36.1 עלות תשתית צמודה ליחידת דיור בודדת - 6,854 ₪, לפי החישוב הבא : 4,573 יח"ד / 31,300,000 ₪ ;

36.2 עלות תשתית צמודה בעד 7,300 יח"ד – 50,034,200 ₪.

2.ד. תשתיות על

37. להלן פירוט בדבר התשתיות שבנייתם על, שבנייתם נדרשת לצורך אכלוס יחידת הדיור הראשונה.

טבלה 8 : תשתיות על הקשורות באספקת שירותי מים וביוב למתחם		
סוג העבודה	עלות בש"ח	השכונות הנהנות
הרחבת מט"ש איגוד ערים לביוב	5,182,174	שלוש השכונות
איגום מים	8,747,855	שלוש השכונות
קו מים ראשי לשכונת רקפות + עלויות חיבורי צרכן (מקורות)	1,182,500	שכונת הרקפות בלבד – אופציה לביצוע במסגרת התשתיות הצמודות של פרויקט האצת הבניה.
מובלי ביוב אזוריים (קווי סניקה מזרחי ומערבי)	13,057,797	שלוש השכונות
קו סניקה פוארה	20,000,000	שלוש השכונות על פי אומדן בלשה ילון
קו מאסף ראשי לביוב אפק	11,900,000	שכונת אפק בלבד על פי אומדן בלשה ילון. - אופציה לביצוע במסגרת תשתיות הצמודות של פרויקט האצת הבניה.
ת"ש ביוב קדמת ביאליק צפונית	5,634,359	שכונות אפק ורקפות בלבד
סה"כ עלות תשתיות על	65,704,685	

מעלה השחרור 17 חיפה 3328440 טל: 04-8640607 פקס: 04-8671001

משרד ראשי: שד' מוריה 50, חיפה 3457211 טל: 04-8371505 פקס: 04-8370231
 שלוחת המגנים: שד' המגנים 39-41, חיפה 3326511 טל: 04-8513960 פקס: 04-8513959
 סניף כרמיאל: רח' המתכת 28, כרמיאל 21654 טל: 04-8455092 פקס: 04-8454108

38. להלן מספר ביאורים ביחס לנתונים שבטבלה 8 :

38.1 העלויות דלעיל אינן כוללות מע"מ, וזאת מתוך הנחה שהתאגיד יהיה זכאי לקזז מס תשומות כנגד כל ההוצאה ו/או מרביתה.

38.2 בטבלה 9, המצי"ב, תמצא פירוט בדבר אופן חישוב העלויות הבאות : הרחבת המט"ש, איגום מים, והתקנת קו המים לגבעת הרקפות.

38.3 עלויות מובילי הביוב האזוריים חושבו בהתאם לתחשיב שנערך על ידי "מנהלת מובילי הביוב" בעבור תאגידי המים והביוב המשתתפים (והמממנים) את הפרויקט, והכול כמפורט בטבלה 9, להלן :

טבלה 9: השתתפות תאגיד מי ביאליק בפרויקט מובילי ביוב אזוריים - המפרץ				
סה"כ	גמישויות תפעוליות	מובל מערבי	מובל מזרחי	
	23,350,000	36,650,000	38,180,000	סה"כ אומדן תקציבי
	31.30%	10.40%	22.10%	חלק ביאליק (%) ע"פ הסכם/ תחשיב
19,219,800	7,308,550	3,811,600	8,099,650	חלק ההשתתפות (ש כולל מע"מ) ע"פ הסכם
	100%	0%	100%	חלק יחסי של פרויקט האצת הבנייה (%)
15,408,200	7,308,550	0	8,099,650	חלק יחסי של הפרויקט (ש כולל מע"מ)
13,057,797	סה"כ ללא מע"מ (ש)			

38.4 עלויות הקמת ת"ש לביוב, קדמת ביאליק הצפונית, חושבו על ידי הח"מ, כמפורט להלן בטבלה 10 :

טבלה 10: הקמת תחנת שאיבה לביוב - קדמת ביאליק צפונית			
הערות	אוכלוסייה חזויה (2030)	אוכלוסייה נוכחית (2010)	
אגן ביוב 1 - אזה"ת	5,370	4,530	תוכנית אב לביוב
אגן ביוב 2 - העצמאות	24,770	24,770	תוכנית אב לביוב
אגן ביוב 6 - ביאליק על הפארק	12,530		תוכנית אב לביוב
גבעת הרקפות הרחבה	900		תוכנית אב לביוב
פרפר	1,190		תוכנית אב לביוב
פינוי בינוי שונים	3,410		תוכנית אב לביוב
אגן ביוב 7 - קדמת ביאליק צפונית	7,680		תוכנית אב לביוב
אפק הצעירה מזרח	18,200		לפי 4 נפשות ל- 4573 יח"ד
גבעת הרקפות - הרחבה בהאצת בניה	3,200		לפי 4 נפשות ל- 800 יח"ד
סה"כ	77,250	29,300	

	28%		אוכלוסייה שקולה משכונות האצת בניה (%)
	24,000,000		עלות ת"ש קדמת ביאליק צפונית (ש"ח)
	6,648,544		חלק יחסי של הפרויקט (ש"ח)
	5,634,359		עלות ללא מע"מ (ש"ח)

38.5 עלויות קו סניקה פוארה וכן עלויות קו המאסף המזרחי חושבו בהתאם לאומדנים שערכה חברת התכנון בלשה ילון.

1. סיכום ומסקנות

39. לסיכום, אין לי אלא לחזור על המפורט בפרק א' לעיל, ולשוב ולהדגיש כי, בהינתן הנתונים המפורטים דלעיל, הנהלת התאגיד סבורה, כי ספק רב בקשר ליכולתו של התאגיד לממן את ההוצאות הקשורות בהתקנת התשתיות הצמודות ותשתיות העל, בהתאם ללוח הזמנים הנדרש.
40. עמדה זו הנה בשים לב לשיקולים הבאים:

40.1 מחסור צפוי במשאבים לנוכח פער משמעותי בין היקף ההוצאות החזוי להיקף הגביה בדמי הקמה.

בעוד שאומדן ההוצאות הכולל הינו בסך של כ- 130 מיליון ש"ח, היקף הגביה בדמי הקמה בעד מימוש מלא של זכויות הבניה בפרויקט הנו כ- 117 מיליון ש"ח, בעד מימוש מלא זכויות הבניה בתוכניות. כמפורט להלן, מאחר ובכל תסריט סביר לא ניתן להניח כי באופק האירועים הרלבנטי (15 שנים) ימומשו יותר מ- 80% מזכויותיה בניה, היקף הגביה לא יעלה על 94 מיליון ש"ח.

40.2 משמעות העניין הנה, כי גם אם ימומשו מלא זכויות הבניה בפרויקט במקביל לביצוע העבודות, עדיין קיים פער של מיליוני שקלים בין היקף ההוצאות וההכנסות.

40.3 **שיקול תזרימי** - כעולה מלוחות הזמנים שהוגדרו על ידי המנהל, קיים פער זמנים קריטי בין המועד (המוקדם) בו יידרש התאגיד להוציא מכיסו עשרות מיליוני שקלים לשם התקנת תשתיות על, לבין המועד (הרחוק) בו ירשמו בקופת התאגיד הכנסות משמעותיות מגביית היטלים או דמי הקמה.

40.4 **היבט מימוני/תזרימי** - בהעדר קיומו של הון חוזר בהיקף הקרוב להוצאות החזויות כאמור, התאגיד יידרש לגייס "הון זר" בהיקף של עשרות רבות של מיליוני שקלים. עם זאת, כושר גיוס ההון הזר קשור גם בהיקף הבטוחות שבידי התאגיד וכן בנכונות הממונה על התאגידים להתיר לתאגיד לשעבד מי מנכסיו (מלא/נכסים שוטפים/זכויות עתידיות).

להערכת הנהלת התאגיד, **היקף ההון הזר הצורך הדחוף בו, הקושי בהעמדת בטוחות מתאימות** וכן בתנאי **חוסר הוודאות** הנלווים על פי רוב לעבודות פיתוח בהיקף האמור, יגדילו להערכת את היקף הוצאות המימון באופן שישקף סיכון פיננסי של ממש.

מעלה השחרור 17 חיפה 3328440 טל: 04-8640607 פקס: 04-8671001

משרד ראשי: שד' מוריה 50, חיפה 3457211 טל: 04-8371505 פקס: 04-8370231
 שלוחת המגנים: שד' המגנים 39-41, חיפה 3326511 טל: 04-8513960 פקס: 04-8513959
 סניף כרמיאל: רח' המתכת 28, כרמיאל 21654 טל: 04-8455092 פקס: 04-8454108

41. למען הסר ספק, מכתבי זה מתקן ומחליף את מכתבי מיום 18 בינואר 2015.

42. אשמח להשלים, ככל שיידרש.

בכבוד רב,
ארז מילר, עו"ד

העתקים:

מר עמירם מסס, יו"ר התאגיד.
מר גידי שילה, מנכ"ל התאגיד.
מר יורי גרמן, רמ"י.
גבי אביטל דגן, עו"ד – ב"כ העירייה.