

פרוטוקול ישיבת ועדת כספים מיום 11.12.22 ומיום 18.11.22.

משתתפים: אמיר בשן, יהודית אוליקר, מוני בוחניק, לימור ברק, שני משעלי, רונן גל.  
מוזמן: תומר לוין – מנהל אגף הנדסה.  
לא הגיעו: סאלח עלי סועאד, דן בבלי, חני בן שימול, מוסא מוחמד עוואד.

סדר יום:

1. הלוואה להקמת מבנה להשכרה לקופות החולים.

דיון:

1. פרויקט מבנה להשכרה לקופות החולים הוצג ואושר במליאת המועצה לפני כשנה וחצי כחלק מתקציב הפיתוח. מדובר בפרויקט שאמור לשפר את מתן שירותי הבריאות לתושבי המועצה וכן להניב מקורות הכנסה משכירות בתוך הארץ. קיימים הסכמים עם קופת חולים כללית ומכבי לטווח ארוך המבטיחים הכנסה קבועה משכירות לטווח ארוך. כפי שהובטח, לאחר גמר התכנון הכנת כתבי הכמויות והאומדנים, תגיש ועדת הכספים למליאה את המלצתה באשר למקורות המימון לפרויקט, לצורך קבלת אישור המליאה למלווה הנדרש למימון הפרויקט.
2. תומר הציג את תכנית המבנה ואומדן שהוכן, והדגיש שהפרויקט בשל ליציאה למכרז. לימור הציגה את החומר שנשלח לחברי הוועדה הכולל את האומדן לביצוע – 26.8 מלש"ח תחשיבי סילוק הלוואה והתזרים הצפוי. האומדן מתאים להערכות שבוצעו לפני מספר שנים כאשר הריבית הייתה נמוכה יותר ותשומות הבניה היו נמוכות משמעותית. הוצגו מקורות המימון לפרויקט: הלוואה בסך 18.5 מלש"ח לתקופה של 15 שנים עם גרייס מלא לשנתיים. הרשאות קיימות ממשרדי ממסלה בהיקף 3.3 מלש"ח. גיוס מקורות נוספים בהיקף 1 מלש"ח. השקעה מקרנות המועצה בהיקף 4 מלש"ח מתוכם 1.5 מלש"ח מלווה עצמי ל 5 שנים מקרן מקורות חד פעמיים. ההשקעה מהקרנות נדרשת לאור דרישת משרד הפנים להשתתפות עצמית של הרשות בפרויקט לצורך מתן אישור ללקיחת הלוואה, וכן מכיוון שמאז הכנת התכנון בשנת 2020 עלו הריביות באופן ניכר. התחשיב שנערך נבדק ע"י אנשי מקצוע אורי אקרמן ורו"ח המועצה אלון מררי. התחשיב מציג תזרים חיובי לאורך כל תקופת החזר הלוואה ובסופו תקבל המועצה רווחים מהמבנה בסדר גודל של כ 3 מלש"ח בשנה. ההמלצה הינה ללקיחת הלוואה 18.5 מלש"ח למשך 15 שנים עם גרייס מלא של שנתיים בריבית קבועה. התחשיב הוכן על בסיס ריבית קבועה של 5%, ובקשר ראשוני עם בנקים התקבלו הצעות עם ריביות נמוכות יותר. חברי הוועדה ביקשו לבדוק עם קובי קורין יועמ"ש המועצה מה נקבע בהסכם בנוגע למחויבות החברות לתקופה, ונמצא שהחברות השוכרות אינן רשאיות להפסיק את השכירות לפני תום התקופה הראשונה שבו – 15 שנה, ובמידה ויבחרו להפסיק את השכירות הן התחייבו להמשיך לשלם את דמי השכירות ולמלא את כל ההתחייבויות החוזיות שבהסכם למשך כל תקופת ההסכם, גם אם לא יעשה בו שימוש. התחייבות זה גם קיימת ביחס לתקופת האופציה אם תמומש, ועד ל 25 שנה.
3. חברי הוועדה מבקשים מלימור לבחון אפשרות מסלול החזר הלוואה הכולל תחנות יציאה לצורך מחזור הלוואה מבקשים לבחון האם קיימת אפשרות של שילוב עסקים של רפואה משלימה כשוכרים בחלקים הפנויים להשכרה.
4. ב 18.12.22, לימור עדכנה את חברי הוועדה במספר בדיקות שנערכו עם יועצים ועם הבנקים:
  - נמצא שאין הלוואות מדינה לרשויות מקומיות בתנאים של ריבית מופחתת ( למעט מיקרים מיוחדים של רשויות בהבראה ).
  - קיימת אפשרות לשלב שני מסלולים בהלוואה: חצי פריים וחצי ריבית קבועה. ההמלצה של הבנקים ללכת על ריבית פריים מאחר ואם המדד יעלה יש לנו ביטחון שגם שכר הדירה צמוד למדד. ושבריבית קבועה אנחנו מקבעים כרגע ריבית גבוהה.
  - לא קיים מסלול של: תחנות יציאה". אפשר לצאת באמצע עם עמלת פירעון מוקדם ובדרך כלל זה לא משתלם.

- ע"מ לעמוד בדרישות משרד הפנים וגם משיקולי כדאיות לקחנו בחשבון מימון של 4 מלש"ח מהקרנות. לא מומלץ לקחת סכום גבוהה מכך ולשעבד יותר מהקרנות. מדובר בפרויקט כלכלי ולכן ממליצה לצאת לדרך ולאשר באופן עקרוני הלואה של 18.5 מלש"ח. לאחר האישור נגיש בקשה להיתר ממשרד הפנים, וגם לאחר שנקבל היתר, אפשר יהיה לבחון מחדש את התנאים. אנחנו תמיד עושים ונמשיך לעשות התמחרות בין הבנקים

5. הוועדה ממליצה למליאה:

- לאשר את לקיחת המלווה בהיקף 18.5 מלש"ח למימון הפרויקט.
- עם קבלת ההיתר ממשרד הפנים ולאחר מיצוי הברורים עם הבנקים, ובהם כמה % מינוס הם נותנים מהפריים, תנאי ההלוואה יוצגו ויאושרו ע"י וועדת כספים.

סיכום : רונן