

מבנה בריאות משגב

מרץ 2020



- מוסדות הבריאות (קופ"ח כללית ומכבי) במרכז השירותים של המועצה שוכרים מאת המועצה את המבנים על מנת לתת שרותי בריאות לתושבים.
- גודל המבנים אינו מאפשר מתן שירותים בצורה מיטבית לתושבי המועצה.
- המועצה פעלה במשך שנים ארוכות לקדם הקמת מרכז מסחרי "לב משגב" במתחם הגלריה המקסיקנית, הזכויות בקרקע שייכות לשותפויות בנכסים של הסוכנות היהודית שלא מצאה לנכון לקדם את הפרויקט בשל ההכנסות הקיימות לה מהנכסים המושכרים במקום המיועד להקמת המבנה.

- הצורך והלחץ (בעיקר מקופ"ח מכבי) הביא לצורך במציאת חלופות, איתרנו קרקע שייעודה תואם את הצורך הציבורי והזכויות בה מוקנות למועצה מכוח הפקעה.
- בשנת 2017 החל החכ"ל בבחינת כדאיות כלכלית לפרויקט והליך לבחירת מתכננים שלא הבשיל.
- תחלופת המנהלים בחכ"ל לא אפשרה את קידום הפרויקט באופן רצוף ולכן קידומו נעשה באמצעות המועצה.
- משרד הבריאות פנה למועצה בבקשה לבחון הקמת מכון דיאליזה ממוגן תוך הקצאת תקציב ממשרד הבריאות למכון הדיאליזה לטובת הקמתו.

- על מנת שלא להוציא תקציב מיותר לפרויקט ללא היתכנות או כדאיות כלכלית, פרסמה המועצה מכרז להשכרת שטחים במבנה העתידי.
- המציעים במכרז נדרשו לחתום על חוזה שכירות ארוך טווח (15 שנה לכל הפחות) בדמי שכירות שיוצעו על ידם אך לא יפחתו מדמי השכירות המינימאליים שהגדירה המועצה בהתאם לרמת הגימור המבוקשת מהמציעים (מעטפת סטנ.
- למכרז התקבלו 3 הצעות תקינות של מכבי, כללית ומכון דיאליזה נפרמור.
- סה"כ היקף הבינוי המבוקש כ- 2,500 מ"ר בדמי שכירות ממוצעים של כ-56 ₪ מ"ר לא כולל מע"מ.

- בנוסף לדמי השכירות ישלמו השוכרים דמי ניהול חודשיים של 10 ₪ לא כולל מע"מ.
- חוזה השכירות מגדיר את הצמדת המחירים למדד.
- הערכת עלות הקמת המבנה, הפיתוח מומגרש החניה הסמוך נאמדת בכ- 26 מיליון ₪ כולל מע"מ, תקורות תכנון, יועצים וכד'.
- לאחר שתחתום המועצה על חוזי השכירות ארוכי הטווח ניתן יהיה להבטיח את קבלת ההלוואה להקמת המבנה, למנות מתכננים לתכנון הפרויקט והשלמתו תוך 36 חודשים כפי שנקבע במסמכי מכרז השכירות.

א. שיפור משמעותי באופן מתן שרותי הבריאות לתושבי המועצה באמצעות מרפאות מרווחות המציעות מגוון טיפולים.

ב. יצירת מקורות הכנסה משמעותיים לרשות מדמי השכירות שיתקבלו לאחר השלמת החזר ההלוואה.

ג. פינוי מבנים של המועצה שיעמדו לטובת מתן שירותים לתושבים בתחומים שונים (אשכול צעירים, שרותים חברתיים, תעסוקה וכד'). ראוי לציין כי בשל הסכמים היסטוריים דמי השכירות שמשלמות קופות החולים במבנים הנוכחיים נמוכים מאוד ביחס למחירים המקובלים.

חלופות לקידום הפרויקט

חלופה	מהות החלופה	יתרונות	חסרונות	הערות
1	ביטול הפרויקט והשארת המצב הנוכחי.	<ul style="list-style-type: none"> אין סיכון תקציבי כלשהו 	<ul style="list-style-type: none"> מתן שירותים ברמה לא מיטבית לתושבי המועצה. העדר הכנסה עתידית למועצה. המשך שימוש קופ"ח כללית במבנה הקיים ובתשלום דמי שימוש לא ראליים. 	
2	העברת השטח לקופות החולים על מנת שיקימו את המבנה לשימושם.	<ul style="list-style-type: none"> אין סיכון תקציבי למועצה 	<ul style="list-style-type: none"> הנושא נבחן, קופ"ח כללית לא תיקח חלק בפרויקט כזה. צפוי קושי בקידום הפרויקט ע"י המשתמשים השונים. הקטנת ההכנסה העתידית למועצה. לא ניתן יהיה לשלב מכוני בריאות נוספים כדוגמת מכון הדיאליזה. 	
3	העברת השטח ליוזם חיצוני שיקים מבנה וישכיר שטחים לשימושים שונים.	<ul style="list-style-type: none"> אין סיכון תקציבי 	<ul style="list-style-type: none"> חוסר שליטה על זהות השוכרים ותנאי השכירות. הקטנת השליטה על השימושים שיעמדו לטובת תושבי המועצה עד כדי "שחיקת" המשאב היקר – הקרקע. הקרקע בייעוד מבני ציבור שהוקנתה למועצה בהליך הפקעה לצורכי ציבור – לא ניתן להעבירה ליוזם חיצוני. יהיה צורך באישור הרגולטור- הליך ממושך עם סיכויי הצלחה לא גדולים. אין הכנסות למועצה. 	חלופה לא אפשרית בשל ייעוד הקרקע לצורכי ציבור, ככול שנשנה את ייעוד הקרקע, רמ"י תשווק את המקרקעין באמצעות מכרז
4	הקמת המבנה באמצעות החכ"ל. (חלופת חכ"ל)	<ul style="list-style-type: none"> קיוו המע"מ בשלב הקמת המבנה. יצירת מקור הכנסה משמעותי לחכ"ל. 	<ul style="list-style-type: none"> סיכון מסוים בקשר לעלויות הקמת המבנה / דמי השכירות החזויים 	אין יתרון ממשי מול חלופת המועצה
5	הקמת המבנה באמצעות המועצה (חלופת מועצה)	<ul style="list-style-type: none"> קיוו המע"מ כנגד דמי השכירות הגדלת תקציב מענק האיזון בשל הגדלת המלווה. יצירת מקור הכנסה משמעותי למועצה. 	<ul style="list-style-type: none"> סיכון מסוים בקשר לעלויות הקמת המבנה / דמי השכירות החזויים. 	