

# מבנה בריאות משגב

מאי 2020



- גודל המבנים בהם מתקיים כיום מתקן שרותי בריאות ע"י קופות החולים אינו מאפשר מתן שירותים בצורה מיטבית לתושבי המועצה.
- בשנת 2017 החל החכ"ל בבחינת כדאיות כלכלית לפרויקט ואף קידם הליך לבחירת מתכננים שלא הבשיל מאחר ונתונים מהותיים לגבי גודל המבנה לתכנון וזהות השוכרים במבנה לא היו וודאיים, גם פניה לקופות החולים לקבלת מידע בהליך RFI לא סייע לקבלת הנתונים הדרושים.
- על מנת להתקדם באופן זהיר, עקב בצד אגודל, פרסמה המועצה מכרז להשכרת שטחים במבנה העתידי.

- מטרת מכרז זה הינה לבחון האם קיימת היתכנות ממשית להקמת מבנה בריאות אזורי שיענה על הצורך הציבורי הקיים יחד עם עמידה בפרמטרים כלכליים שיטיבו עם הכנסות המועצה.
- המציעים במכרז נדרשו לחתום על חוזה שכירות ארוך טווח (15 שנה לכל הפחות) כשדמי שכירות שיוצעו על ידם במסגרת המכרז לא יפחתו מדמי השכירות המינימאליים שהגדירה המועצה, וכאשר אין לשוכר זכות לבטל את ההתקשרות במהלך התקופה.
- הערכת עלות הקמת המבנה, הפיתוח ומגרש החניה הסמוך נאמדת בכ- 26 מיליון ₪ כולל מע"מ, תקורות תכנון, יועצים וכד'.

- המכרז פורסם ביום 31.10.2019 ועל פי תנאיו המועד האחרון לקבלת הצעות נקבע ליום 16.02.2020 ותוקף ההצעות 90 ימים מהמועד האחרון.
- 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 ש"ח מ"ר לא כולל מע"מ.
- ועדת המכרזים התכנסה ביום 15.03.2020 והמליצה לראש המועצה לקבוע את כל המציעים כזוכים במכרז לפי נתוני הצעותיהם. לאחר אישור ראש המועצה נשלחו הודעות מתאימות לכל המשתתפים במכרז.

- הפרויקט ימומן מתקציב משרד הפנים בסך של כ-3.0 מיליון ₪ וכן מהלוואה הנסמכת על חוזי השכירות שיחתמו בין השוכרים והמועצה.
- להלוואה זו משמעות חיובית משמעותית במענק האיזון שתקבל המועצה בשנים הבאות – [הסבר מענק האיזון](#)

משגב		שם הרשות
30,619		(1) אוכלוסיה ע"פי נתוני אוק 2019 (a)
29,254		(2) אוכלוסיה ע"פי נתוני ינו 2019 (b)
35.49%		(3) שיעור אוכלוסיה בגילאי 0-18 (d)
6.51%		(4) שיעור אוכלוסיה בגילאי 65 ומעלה (c)
0.03%		(5) שיעור העולים המתושבים לתקצוב
		(6) עדיפות לאומית (h)
	0.00%	(7) קו עימות (m)
	לא	(8) דירוג סוציאקונומי (i)
7	1.282	(9) שונות הדירוג הסוציאקונומי (j)
3.0		(10) נפה
		(11) דירוג פריפריאלי
		(12)
1.029		(13) מקדם מ. הפנים לארטנו מצטבר 2018-2020
1.1		(14) מקדם סוציו
0.85		(15) מקדם פריפריאלי
-0.93		(16) פער פריפריאלי
5		(17) מספר נפה
1.029		(18) מקדם מ. הפנים למענק איוון 2018-2020
0.03		(19) מקדם פרע"מ
1.056		(20) מקדם מ. הפנים לשכר מצטבר 2018-2020
37	0.943	מס' ישובים (n)
0.51	0.509	מרחקים ממוצעים (o)

חישוב המענק התחשיבי כולל מרכיבי פנסיה ופרע"מ		
339	10,380	מענק תחשיבי לרשות/לתושב
4.		<b>עלויות פנסיה</b>
	8,790	הוצ' פנסיה מהושבת (13.33%*30%)
	4,660	הוצאות פנסיה 2018
	4,660	הוצאות פנסיה מוכרות
	45%	אחוז תוספת פנסיה מוכר לפי סוציו
	0%	שיעור פנסיה מוכרת נוספת
	-	הוצאת פנסיה מוכרת נוספת
160.64	4,919	הוצאות פנסיה לחישוב המענק
5.		<b>פרעון מלוות</b>
	1,209	פרעון מלוות 2018 ללא ביוב בפועל
	4,586	עומס מלוות ללא ביוב בפועל
	9%	אחוז מהעומס מוכר לפי סוציו
	413	פרע"מ מוכר לפי סוציו
13	413	פרע"מ מוכר למענק האיוון
513	15,711	סהכ מענק לרשות כולל פרע"מ ופנסיה

13,784		מענק לשנת 2019 (ללא תוספות ח"פ)
225,145		סך ההוצאה הנורמטיבית כולל פנסיה ופרע"מ
71%		יעור המימוש הפוטנציאלי
-2,694		הפער בין מענק על פי שיעור מימוש פוטנציאלי למענק בפועל שנה קודמת
6.98%		שיעור מענק מודל מס"כ ההוצאה הנורמטיבית
13,784		מענק לשנת 2019 (ללא תוספות ח"פ)
<b>12,061</b>		<b>סך המענק לשנת 2020</b>

חישוב אד התוצאה לנפש		
לנפש	כללי	
6,721	205,802	
		1. הוצאה בסיסית לרשות/לנפש עפ"י מודל
		<b>תוספות/הפחתות</b>
		1.1 דרוג סוציאקונומי (ראה נתון 8 מקדם (i))
		2. שונות (ראה נתון 9 מקדם (j))
		3. הוצאות חינוך (ראב נתון 3 מקדם (d))
		4. הוצאות רווחה (ראה נתון 4 מקדם (e))
		5. קו עימות (ראה נתון 7 מקדם (m))
		6. עולים (ראה נתון 5 מקסימום 10% מההוצאה הבסיסית)
		<b>סהכ הוצאה מחושבת לרשות/לנפש</b>
		הפחתה בגין מנגבלת מקסימום חוספת מקדמים
		<b>סהכ הוצאה נורמטיבית לנפש</b>
		7. מס' ישובים
		8. מרחקים ממוצעים
		<b>סה"כ הוצאה מחושבת לרשות</b>
		הפחתה בגין הוצאה מכסימלית לרשות/לנפש על פי דרוג סוציאקונומי
		<b>הוצאה מחושבת לרשות/לנפש</b>
לנפש	כללי	
6,721	205,802	
		מקדם (6.00%)
(403)	(12,348)	
269	8,232	4.00%
-	-	-
-	-	-
-	-	-
2.02	62	0.03%
<b>6,589</b>	<b>201,747</b>	<b>(1.97%)</b>
-	-	10.00%
<b>6,589</b>	<b>201,747</b>	
580	17,761	0.0863
10	296	0.144%
7,179	219,804	
-	-	10,450
<b>7,179</b>	<b>219,804</b>	

חישוב אד ההכנסה לנפש		
לנפש	כללי	
		<b>1. ארנונה מגורים</b>
		<b>חישוב מטרים מגורים</b>
		סה"כ מ"ר מגורים לחישוב לרשות
		מ"ר מגורים 2018
		מ"ר מגורים נורמטיבי לפי סוציו 2018
		תוספת מ"ר לרשות
		סה"כ מ"ר מגורים לחישוב לרשות
		<b>חישוב תעריף מגורים</b>
		תעריף 2018 למגורים מקודם ל - 2020
		שיטת חישוב
		תעריף הרשות משוקלל בשיטת חישוב במחירי 2020
		תעריף מגורים לפי סוציו לשנת 2020 (90% באזוריות)
		<b>חישוב חיוב מגורים נדרש</b>
		חיוב בפועל ארנונה למגורים 2018 מקודם לשנת 2020
		בניכוי הנחות
		תוספת בגין מ"ר
		תוספת/הפחתה בגין תעריף
		סהכ חיוב ארנונה מגורים נדרש לשנת 2020
		<b>חישוב אחוז גבייה נדרש ארנונה מגורים</b>
		אחוז גבייה נדרש לפי סוציו
		הפחתה בגין עולים
		סהכ אחוז גבייה נדרש מגורים
		סהכ גביית ארנונה למגורים נדרשת
		<b>2. ארנונה אחר</b>
		חיוב גולמי כללי 2018 במחירי 2020
		אחוז ארנונה אחר בפועל בנתוני 2018
		חיוב ארנונה גולמי אחר 2018 במחירי 2020
		תעריף עסקים
		תעריף מלאכה ותעשייה
		אחוז גבייה נדרש לפי סוציו
		תוספת (הפחתה) ארנונה בגין תעריף
		גביית ארנונה אחרת נדרשת לפי סוציו
		סהכ גביית ארנונה נדרשת לרשות/לתושב
		תוספת בגין מינימום ארנונה לנפש
		סהכ ארנונה לרשות/לנפש
		<b>3. יתר עצמיות</b>
		יתר עצמיות נורמטיבי
		הפחתה/תוספת לפי סוציו
		הפחתה בגין עולים
		סהכ הפחתה/תוספת ליתר עצמיות
		סהכ הכנסה מחושבת לרשות/לתושב
		תוספת בגין הכנסה מינימלית לנפש
		תוספת בגין הכנסה מינימלית לנפש

72,621		חיוב גולמי כללי 2018 במחירי 2020
42.69%		אחוז ארנונה אחר בפועל בנתוני 2018
31,005		חיוב ארנונה גולמי אחר 2018 במחירי 2020
		תעריף עסקים
		תעריף מלאכה ותעשייה
		אחוז גבייה נדרש לפי סוציו
		תוספת (הפחתה) ארנונה בגין תעריף
		גביית ארנונה אחרת נדרשת לפי סוציו
		סהכ גביית ארנונה נדרשת לרשות/לתושב
		תוספת בגין מינימום ארנונה לנפש
		סהכ ארנונה לרשות/לנפש
		<b>3. יתר עצמיות</b>
		יתר עצמיות נורמטיבי
		הפחתה/תוספת לפי סוציו
		הפחתה בגין עולים
		סהכ הפחתה/תוספת ליתר עצמיות
		סהכ הכנסה מחושבת לרשות/לתושב
		תוספת בגין הכנסה מינימלית לנפש
		תוספת בגין הכנסה מינימלית לנפש

- ידוע: שטח מבוקש לשכירות, דמי שכירות ל-15 שנה (מובטחים בחוזה), דמי ניהול (מובטחים בחוזה), שטח לבינוי.
- משוער: תנאי הלוואה ל-15 שנים (עפ"י ניסיון מול הבנקים), שיפוי במענק האיזון (תחשיב רו"ח אלון מררי).
- תזרים מזומנים חיובי לאורך כל התקופה (למעט שנה אחת, בסכום לא מהותי)
- דמי השכירות במהלך התקופה מכסים את החזר ההלוואה, יש בנוסף דמי ניהול לכיסוי עלויות תחזוקה (הצפי שבסעיף זה עלויות התחזוקה יהיו נמוכות מהתקבולים של דמי הניהול)

- עלויות בינוי גבוהות מההערכה – יש ניסיון רב לאגף הנדסה במועצה בפרויקטים בהיקף דומה, ללא חריגה מהאומדן. אגף הנדסה יודע לבצע התאמות תוך כדי הפרויקט ולא לחרוג מהתקציב הראשוני.
- מכון הדיאליזה, כגורם פרטי, עלול להפסיק פעילות – יש אינטרס של משרד הבריאות להמשך הפעלתו, עוד יצוין כי על פי הסכם השכירות חלה על השוכר החובה בתשלום דמי השכירות עד תום התקופה ללא תנאי.
- שינויים במענק האיזון – מאחר ושכר הדירה מכסה את החזר ההלוואה לא צפוי סיכון מהותי למועצה.

- רווח נקי מהחזר במענק האיזון, כ-13 מיליון ₪ במהלך התקופה של 15 שנים
- אחרי פירעון ההלוואה – הכנסות שנתיות לשוטף של כ-2 מיליון ₪
- ערך נוסף ומשמעותי נובע מן אופציה לבינוי נוסף (בעלויות מופחתות) של שטח מסחרי והשכרתו לגורמים פרטיים בתחום הרפואה המשלימה, בית מרקחת ובית קפה וכד'.
- רמת שירות גבוהה בתחום הרפואה לתושבי משגב כמינוף לאזור כולו ומשיכת עסקים בראיה כוללת