



# עיריית בית-שמש

## פרוטוקול ישיבת מליאה מן המניין מס' 34 מיום 6.11.11

### נוכחים:

מר משה אבוטבול	- ראש העיר
מר מאיר בלעיש	- סגן ומ"מ ראש העיר
מר שמואל גרינברג	- סגן ראש העיר
מר דוד וינר	- סגן ראש העיר
מר יגאל חדד	- חבר מועצת עיר
מר ראובן כהן	- חבר מועצת עיר
מר מוטי כהן	- חבר מועצת עיר
מר ישעיהו ארנייך	- חבר מועצת עיר
מר משה מונטג	- חבר מועצת עיר
מר מרדכי דירנפלד	- חבר מועצת עיר
מר ריצ'רד פרס	- חבר מועצת עיר
מר ג'קי אדרי	- חבר מועצת עיר
גב' אילנה ירחי	- חברת מועצת עיר
מר נתן שטרית	- חבר מועצת עיר

### חסרים:

מר אלי פרידמן	- חבר מועצת העיר
גב' סטלה וולטר	- חברת מועצת עיר
מר אלכס שלפצ'נקו	- חבר מועצת עיר
עו"ד אירית מרציאנו	- חברת מועצת עיר
מר שלום לרנר	- חבר מועצת עיר

### משתתפים:

עו"ד מתי חותה	- מנכ"ל
מר דוד סיטבון	- סמנכ"ל
מר אריה ברדוגו	- גזבר
עו"ד מוטי ברקוביץ	- יועמ"ש
עו"ד מיקי גסטוירט	- יועמ"ש
מר יעקב דהן	- מבקר

### על סדר היום:

1. אישור פתיחת חשבון בבנק לאומי, חב' הראל, חב' אקסלנט, חב' פסגות לצורכי השקעה.
2. אישור הסכם בין האחים גולבנצ'יץ ועיריית בית שמש.
3. אישור תעריף להשכרת אולם ומגרשי ספורט.



2/...

ראש העיר: אני מתכבד לפתוח ישיבת מליאה מן המניין מס' 34.

## סעיף 1 – אישור פתיחת חשבון בנק בבנק לאומי לצורכי השקעה בחב' אקסלנט, כלל, הראל:

גזבר: אנחנו מקבלים היטלי השבחה בעיקר ממנהל מקרקעי ישראל, קבלנים יזמים, משטרת ישראל. מטרת הכספים אלה לעבודות פיתוח. לא תמיד העבודות מתבצעות מיד עם קבלת הכספים. יש אפשרות להשקיע בפיקדונות על פי נוהל משרד

הפנים או באפיקים סולדים אחרים. לצורך העניין פותחים חשבון בנק לכל בית השקעה שאליה מעבירים את הכספים להשקעה.

מונטג: יש סיכונים?

גזבר: סיכונים תמיד יש. אסור להשקיע במניות, מותר רק באג"ח ממשלתיות. אתה יכול להשקיע בפיקדון קצר של שלושה אחוז ואתה יכול להשקיע באפיק אחר אתה ותקבל 5% - 6%.

מונטג: יש סיכונים, מדובר בהיטלי השבחה שאמורים להתבצע תוך חצי שנה – שנה. תוותר על 2% אנחנו לא רוצים.

מוטי: שולטים. אני חושב שמועצת העיר חייבת לקבל החלטה לשים אותם בפק"מ גם אם זה 1% לשנה צמוד למדד ולא ללכת לשום אגרות חוב, ממשלתיות או אחרות.

נתן: יש הלוואות שהעירייה לקחה והיא משלמת עליהם ריבית, למה אי אפשר להימנע מהלוואות ולהשתמש כסף?

גזבר: לא הולך כשאתה לקחת הלוואה ללא מועדי יציאות. לכל הלוואה יש מסלול לאורך שנים. כשהיא אפשר



## עיריית בית-שמש

לבצע מחזור – ביצענו. הלוואות שנותרו אי-אפשר לבצע מיחזור כי הקנס גבוה יותר מהתועלת, לפני שלוש שנים מחזרנו הלוואה של 35 מליון ש"ח וחסכנו 2 מליון ש"ח. הכסף הזה מיועד לפיתוח לא להלוואות.

מונטג: מכיוון שמדובר בהיטלי השבחה שצריכים להיות מושקעים בתשתיות בעיר וקורה שמכרזים עדין לא יצאו אז יש חודשים שהכסף נמצא. המגמה שלנו היא לעודד שהכסף יצא למטרות שלו ולא להשקעות. ההשקעות צריכות להיות בלי שום סיכון לכן בפק"מ חודשי – יש תשואה ואין סיכון בפרט שזה לחודשים ספורים.

ראש העיר - הצעת החלטה: מועצת העיר מאשרת פתיחת חשבון בנק בבנק לאומי לצורכי השקעה בחב' אקסלנט כלל, הראל.

מי בעד?  
הצבעה: בעד - 12 נגד - 2 (מוטי, נתן)  
החלטה: מועצת העיר מאשרת את הצעת ההחלטה של ראש העיר.

3/...

### סעיף 3 – אישור תעריף להשכרת אולמות ומגרשי ספורט:

מוטי: העירייה עושה "ביזנס" על חשבון בתי ספר עניים: ז'בוטינסקי, עדיהו, התיכונים. בתי הספר החלשים צריכים לשלם הרבה כסף. לדעתי צריך להוריד את זה מסדר היום ולבטל את כל העלויות בכלל, זה בא על חשבון התלמידים.

מאיר: אתה צודק, זה משהוא שאושר. צריך לאשר רק סעיף אחד מתוך כל הטבלה. יתקיים דיון בפעם הבאה. אתה תוזמן לדיון ותביע את העמדה שלך. אתה צודק, יש בתי ספר שאין להן אולמות צריך לאפשר להם להתכנס באולמות פעם פעמים בשנה. רק סעיף אחד, מגרש סינטטי בא לאישור, 50 ש"ח לשעה.



# עיריית בית-שמש

ראש העיר: רק במגרש סינטטי שהוא מאוד נדרש לממונה על התחום ומבקשים להוריד מסדר היום את שאר הדברים. הוא יזמין את מי שדיבר כאן לישיבה ולהגיע איתם להחלטה.

## ראש העיר – הצעת החלטה: מועצת העיר מאשרת תעריף שכירות למגרש סינטטי שברח' אבא נעמת בסך 50 ש"ח לשעה.

מי בעד?

הצבעה: בעד – 13 נגד 0 נמנע - 1 (מוטי)  
החלטה: מועצת העיר מאשרת הצעת החלטה של ראש העיר.

ראש העיר: לפני הדיון בסעיף אני מודיע שאני נוסע ללונדון ובהעדרי ימלא את מקומי סגן ראש העיר, מר דוד ויינר.

## סעיף 2 – אישור הסכם בין האחים גולובינצ'יץ ועיריית בית שמש:

ראש העיר: עו"ד ברקוביץ ליווה את כל התהליך שנים רבות והוא ייתן סקירה.

עו"ד ברקוביץ: עסקת גולובינצ'יץ ראשיתה בסוף שנות ה-90. רמב"ש חלה עליה תוכנית ול"לית של הוועדה המחוזית הדרומי היתה שחילקה את בית שמש לצפון ודרום אשר באמצע נחל ירמות, כאשר הירידה לבניה בחלק מותנת ב- 60% בניה ואכלוס של החלק הצפוני. בשלב מסוים כתוצאה מאכלוס שהוגדר כאכלוס של חרדים בחלק הצפוני, ביקש משרד השיכון ולהביא למצב שבו האוכלוסייה תהייה מורכבת מכמה אוכלוסיות, ביקש לשנות את התמ"מ והגיש תוכנית תמ"מ 20'א' שבו מאפשרים לרדת בבניה דרומה מבלי לחכות לאכלוסם ובנייתם של 60% מהבינוי בחלק הצפוני. התיקון הזה עבר בוועדה המחוזית ובוועדה

הארצית, כאשר למען הסר כל ספק, עיריית בית שמש לא היתה שותפה לא לתמ"מ הראשון ולא לתמ"מ השני ולא היתה מיוזמיה. הדברים נעשו בסמכותה של הול"ל שהייתה אז בתוקף ולאחר מכן ועדה מחוזית והמועצה הארצית, כאשר משרד השיכון הוא שמוביל את הדברים. לא התקיים מעולם דיון בוועדה

המקומית בנושאים האלה. בסוף שנות ה-90 כשהוחלט על התיקון של הול"ל בתחילת שנות האלפים

הוגשה תביעה לוועדה המקומית לתכנון ובניה על פי סעיף 197 ע"י האחים גולובינצ'יץ שטוענים שנגרם להם נזק כתוצאה מהשינוי.

הוועדה המקומית דנה בנושא ודחתה את התביעה וב- 2002 הוגשה תביעת פיצויים בגובה של כמה עשרות אלפי דולרים שנסמכה על חוות דעת מקצועית של שמאים. כאשר הטענה המרכזית שעומדת בבסיסה של הערעור לוועדת הערר המחוזית אומרת שכתוצאה מכך



## עיריית בית-שמש

שנפתחה היכולת לבנות ולשווק דירות בחלק הדרומי מזרוע נחל ירמות בלי שגומרים 60% בחלק הצפוני, יכולת השיווק של החלק הצפוני נפגעת דהיינו אותה תוכנית שחלה על האחים גולובנצ'יץ לבנות אלפי יחידות דיור ולכן נגרם להם נזק. כימתו את הנזק בשמאות מקצועית. לפני הדיון בוועדת הערר, פנתה העירייה אל כל הגורמים הנוגעים בדבר, משרד השיכון היועמ"ש לממשלה, המועצה האזורית מטה יהודה ולועדה המחוזית וביקשה מהם לקחת אחריות על העניין הזה על התביעה בהיקף מאות מיליונים של שקלים, אף אחד מאלה לא היה מוכן לקחת

4/...

אחריות. כולם התנגדו מאחורי הטעם הפורמאלי. על פי סעיף 197 חלות על הועדה המקומית והיא נושאת באחריות לתביעות האלה. למרות, שלועדה המקומית לא היה לה שום חלק ונחלה בתכנון הזה, לא רעיונית, לא מקצועית, לא משפטית ולא הנדסית. בשנת 2002 כשהתחיל הדיון בוועדת הערר ולאחר והעירייה הבינה שכל הגורמים מתנערים בכתב מאחריות לתכנון ולשינוי התכנון העירייה העלתה את כל הטענות המקדמיות שנדרשה להעלות והן נדחו ע"י ועדת הערר שמינתה שמאי מכריע, דהיינו שמאי שיקבע את גובה הפיצוי שמגיע לאחים גולובנצ'יץ כתוצאה משינוי שחל בתמ"מ 20'א' כאשר ועדת הערר לא נכנסה לעצם החיוב המשפטי. דהיינו, השמאי קובע את גובה השומה ואחר כך הדיון חוזר לוועדת הערר כדי לקבוע אם מגיע פיצוי או לא מגיע פיצוי. השמאי המכריע ערך דיונים לאורך שנתיים. העירייה הביאה את השמאות מטעמה. בעקבות הדיונים האלה בסוף 2005 הכריע השמאי המכריע ופסק על סדר גודל של 160-200 מיליון ש"ח תלוי איך מחשבים את ההצמדה והריבית. כתוצאה מהשמאות חזר הדיון לוועדת הערר ובתחילת 2006, באותה עת חזרה העירייה ודרשה את המעורבות של היועמ"ש לממשלה, ועדת הערר קיבלה הודעה מהיועמ"ש לממשלה שהבין את הגודל של השמאות ואת המשמעות המשפטית שנובעת מאותה שמאות ואת ההשלכות שעלולות להיות לה במישור הארצי, הורה על הצטרפותו לוועדת הערר כולל נימוקים מדוע הוא צריך להיות חלק מהדיון הזה. בעקבות כך ועדת הערר והאחים גולובנצ'יץ הבינו שהתיק לא ילך בקלות, כתוצאה מכך ביקשה ועדת הערר להגיע לפשרות ומינתה את השופט בדימוס טירקל שמונה כמגשר. הוא ניהל מספר ישיבות וההצעה המרכזית שלו היא שהפשרה תסתמך על היטלי השבחה עתידיים, דהיינו יגישו תוכניות חדשות, או יקבלו אחוזי בניה נוספים יטלו היטלי השבחה ומהם אפשר יהיה לשלם את הפיצוי שמגיע לאחים גולובנצ'יץ על פי פסיקה כזאת או אחרת. הרעיון הזה התקבל ע"י הצדדים אבל חילוקי הדעות היו בשתי נקודות:

1. האחים גולובנצ'יץ רצו לקזז את הסכומים שיוסכמו עליהם מכל תשלום שמגיע לעירייה בין אם זה היטלי השבחה מהעבר בין אם זה אגרות או היטלים בגין הבניה בעוד שהעירייה התעקשה ודרשה שהקיצוץ יעשה אך ורק מתוכניות עתידיות שתוגשנה ולא המצב הקיים היום ולא מהיטלים ואגרות שצריכים להיות משולמים לעירייה בגין הבניה. על הנושא הזה היו חילוקי דעות לאורך שנים. העיקרון הזה היה מוסכם על הקדנציה הקודמת. אני מחזיק ביד סיכום ישיבה מאוגוסט 2006 שבו הועלו גם המספרים וגם הדברים, ועל זה הצוות המקצועי דאז וראש העיר דאז נתנו את הסכמתם ואומרת: אנו נסכים לקיצוץ של תביעות האחים גולובנצ'יץ בסכומים מוגבלים, כמובן ובלבד שיקוצו מהיטלי השבחה עתידיים ולא מכל סכום שמגיע מהאחים גולובנצ'יץ היום או מאגרות והיטלים. האחים גולובנצ'יץ סירבו לעניין הזה כי האגרות וההיטלים היו משמעותיים מבחינתם מאשר היטל השבחה עתידי כי הבינו שיכולת שינוי התב"ע



## עיריית בית-שמש

והציפוף מוגבלת. לכן הנושא נדון בין השנים 2006-2009 ללא התקדמות. בשנים 2009-2010 חלק התקדמות כאשר האחים גולובנצ'יץ הבינו שהפרויקט לא יתקדם לעד וכתוצאה משינויים שחלו בפסקה בבית משפט העליון שהיה יותר ברור כבר שהסיכומים הולכים להיות להם יותר קשים מאשר קודם, פנו האחים גולובנצ'יץ מחדש וביקשו לחדש את ההסכם פשרה ושוב אותה מחלוקת שהיתה וראש העיר הנוכחי עמד על שתי רגלים האחוריות ואמר לא ישולם אלא מהיטלי השבחה עתידיים בלבד. בסופו של יום האחים גולובנצ'יץ התרצו ואחרי שקיבלו על עצמם מטלות פיתוחיות והשקעות בשטחי ציבור והוצאות נוספות הסכימו לקדם את ההסכם הזה ובלבד שהסכום שיקוזז יהיה מהיטלי השבחה עתידיים. ההסכם שמונח לפניכם אומר בדיוק את מה שאני אומר כרגע דהיינו, סכום של 16 מיליון ₪ פחות מ- 10% מהסכום שעומד בועדת ערר הוא הסכום שישולם אם בכלל לאחים גולובנצ'יץ בעתיד אם וכאשר יהיו היטלי השבחה עתידיים, כרגע אין היטלי השבחה עתידיים, התב"ע שחלה על השטח מאפשרת להם כמות גדולה של יח"ד ומאפשרת להם להתקדם בבניה ללא צורך לשלם היטלי השבחה. למה אני טוען שההסכם הזה רצוי לאשר אותו. ההסכם הזה מותנה באישור היועמ"ש לממשלה, המגשר וועדת הערר. אישורים אלה חייבים לקבל מראש.

כל הסדר פשרה הוא הסדר שיש בו סיכונים. עדין קיים סיכון הוא מהותי ומשמעותי לתשלום הרבה יותר גבוה בגלל השמאות המכרעת הקיימת. מחצית הדרך עשינו – גובה הפיצוי ישנו ומוסכם. חילוקי הדעות הם האם הפיצוי הזה בר מימוש או לא. אנחנו לא מסכנים את הקופה הציבורית דהיינו אין מטלה על התקציב השוטף או תקציב פיתוח של העירייה, אנחנו לא מסכנים את התשלומים שמגיעים לעירייה.

5/...

הוועדה המקומית לא יכולה לעצור את הבניה, למנוע היתרי בניה לפי התב"ע הנוכחית גם אם ההסכם הזה לא יאושר על ידכם. לכן אני חושב שההסכם הנוכחי הוא יותר מסביר, ראוי והוא נכון וכפוף לכל האישורים. לפי המידע שבידי הן הגב' שרית דנה, הן ועדת הערר והן הוועדה המחוזית לא יבואו עם דרישות שימנע את ההסכם.

נתן: אם יש להם שמאות מכרעת של 180 מיליון ₪ זה כלי חזק מאוד למה שיסכים לפשרה?

עו"ד ברקוביץ: השמאות לא פותרת את הבעיה משפטית. יש לו בעיה משפטית, הוא עלול להישאר גם באפס. השמאות קבעה את סכום הפיצוי ולא קבעה את האחריות.

נתן: בראשית הדברים שלך אמרת שלועדה המקומית לא היתה יד ורגל בכל מה שקרה אז, למה שניקה אחריות?

עו"ד ברקוביץ: זה החוק לפי סעיף 197.

ראש העיר: הדברים של עו"ד ברקוביץ משקפים את דעתם של כולם, כל אנשי המקצוע שטיפלו בנושא וממליצים לאשר.



## עיריית בית-שמש

מוטי: 3-4 חודשים אחרי שקיבלנו את השלטון לידנו ישבנו עם "פרחי בית שמש" ודנו בסוגיה של האחים גולבנצ'יץ ואני זוכר בדיוק מה אמר עו"ד ברקוביץ: "אנחנו עיריית בית שמש לא חייבים שקל ואסור לנו לתת שקל לאחים גולבנצ'יץ".

ראש העיר: אתה אומר דברים לא נכונים. אני הייתי באותה ישיבה.

מוטי: הוא אמר את זה בצורה מאוד ברורה. גולבנצ'יץ נכנס ואמר את דעתו, זה סיפור מאוד עצוב שבכספים שצריכים לשפץ מדרכות ואת הכבישים ואת כל התשתיות אתה לוקח 16 מיליון ש"ח ששייך לציבור ואתה

נותן אותם מתנה לגולבנצ'יץ. אני אומר לך מאיר, מיקי, אילנה, ריצ'ארד, תבינו, אנחנו נמצאים שלוש שנים בשלטון כשמהבוקר עד הערב מתכנן איך למכור לחרדי מבני ברק דירה ב- 500,000 ש"ח - 600,000 ש"ח, כל הקומביניציה היא לא הנושא של התביעה איתו או לא איתו. הדבר הראשון שעניין את אדון אבוטבול כמה חודשים אחרי הבחירות או את אדון מונטג זה איך אפשר להגיע להסדרים..... כל תושבי בית שמש מפסידים 16 מיליון ש"ח.

נתן: אני הוצאתי מכתב על גולבנצ'יץ לפני שנה שהופנה למונטג שהפנה לברקוביץ והגיב לי – זו היסטוריה. ישבנו במשא ומתן עם בא כוחו של גולבנצ'יץ. היו איקס יחידות דיור הוא התחייב לשני איקס יח"ד. שאלנו למה? הוא אמר: "שיש מי שדואג לו בעירייה" עכשיו תגידו לי אתם מי זה "דואג לו בעירייה"? אני הבאתי לו מליונר שיקנה ממנו את השטח, את כל הפרויקט....

ריצ'ארד: אני מצפה שיועמ"ש של העירייה, עו"ד גסטוירט יצרף את חוות דעתו. מצד אחד, אני כן מעיר לזכות

העירייה, שהורידה את הסכום מ-160 מיליון ש"ח ל-16 מיליון ש"ח. אבל מצד שני, אני אישית כחבר מועצה קשה לי לראות את ההסכם הזה, אין לי את הכלים לבדוק אותו ולנתח במיוחד בהיקפים האלה ובמיוחד שאני נדרש להגיב מיום חמישי בלילה ועד היום. אני חושב , לפני שאנחנו היינו מצביעים פה, הייתי מצפה שהיועמ"ש לממשלה יחתום על ההסכם הזה לפנינו – מבחינת אחריות.

כשאני בוחן את ההסכם הזה, קשה לי לאשר אותו. בגלל שזו הצבעה אישית יש לי דעה אישית בנושא הזה. מאחר ו-16 מיליון ש"ח זה הרבה מאוד לתקציב עיריית בית-שמש. אני לא שוכח שגולבנצ'יץ בונה בבית שמש והוא תלוי בנו. ואם רוצה מערכת יחסים איתנו. לא אנחנו עירייה בית שמש ולא הועדה

6/...



# עיריית בית-שמש

המקומית אחראים פה לגרעון הזה. לא אחראים בסופו של דבר להוצאות הכסף הזה מעיריית בית שמש,  
 כי זה כסף שהיה מגיע לעיריית בית שמש. אם זה מגיע לעיריית בית שמש אני לא מוכן לוותר עליו בשום פנים ואופן אני בטוח לא מוכן לאשר את הכסף הזה. הועדה עצמה לא אחראית. זה מקרה קלאסי שעיריית בית שמש צריכה לעמוד מול מבקר המדינה, מול היועמ"ש לממשלה ולהגיד למה אנחנו צריכים להפסיד 16 מיליון ₪. ואני לא מקבל את ההנחה שלא יהיו כאלה היטלי השבחה. אני סומך על גולובנצ'יץ ועיריית בית שמש שימצאו את הדרך להוריד את אחוזי הבניה ולקבל כסף. לכן אני מצפה שכן נגיע למבקר וכן ליועמ"ש לממשלה להגיד שאנחנו מתנגדים להסכם הזה.

עו"ד ברקוביץ: כדי למנוע אי הבנות ב- 2006 נאמר בצורה ברורה שכל הסכם פשרה שמחייב את העירייה להכניס את היד לכיס להוציא כסף מידית לא מקובל על עיריית בית שמש. זו היתה העמדה אז וזו העמדה שמתקבלת בהסכם היום.

ראש העיר: עמדתי בנושא הזה תואמת עם דעתם של בכירי העירייה שישבו מספר פעמים עם היועמ"ש של האחים גולובנצ'יץ והגיעו להסכם הזה ואני מברך עליו ואני מאחל לכולנו לראות את הבניה במקום שם בהקדם האפשרי.

**ראש העיר – הצעת החלטה: מועצת העיר מאשרת את הסכם בין האחים גולובנצ'יץ לבין עיריית בית שמש.**

מי בעד?

הצבעה: בעד – 11 נגד – 3 (ריצ'ארד, נתן, מוטי)  
 החלטה: מועצת העיר מאשרת את הצעת ההחלטה של ראש העיר.

**נתן: הודעה אישית:**

קיבלתי מכתב מתושבים חרדים ספרדים מנחלה ומנוחה שיש מצוקה קשה של נוער חרדי שאף אחד לא מטפל בו. אני יודע שיש תקציב ויש פרויקט אבל כנראה שמטפל במגזר אחר ולא במגזר הזה.

ראש העיר: לא מקובל עלי. יש תוכנית נוער של הרבה מיליונים שיצאה היום אחרי צהרים.

נתן: מפאט צנעת הפרט אני לא רוצה להקריא שמות של משפחות ושל נוער כזה שנמצא במצוקה.





# עיריית בית-שמש

---

ראש העיר: ריצ'ארד, ספר לו מה עושה "ארגון אייל". אני מציע שתשמע את ריצ'ארד.

הישיבה נעולה  
רשם: דוד סיטבון

---

משה אבוטבול  
ראש העיר

---

דוד סיטבון  
מרכז הישיבות