

י"ג באב, התשפ"ג
31 ביולי, 2023
סימוכין : 25538523

לכבוד
מר רון חולדאי
ראש העירייה

הנדון: חוות דעת בעניין תרומה להקמת אודיטוריום בגימנסיה העברית הרצליה

שלום רב,

בהתאם לנוהל לאישור גיוס וקבלה של תרומות על ידי רשויות מקומיות (חוזר מנכ"ל 4/2016) (להלן: "**הנוהל**"), רצ"ב חוות דעת ועדת התרומות העירונית בנוגע להצעת התרומה שפרטיה מפורטים להלן:

עיריית תל אביב-יפו אישרה הקמת אודיטוריום בגימנסיה העברית הרצליה ותקצבה לשם כך תקציב עירוני כולל בסך 31,500,000 ש"ח.

קרן תל אביב גייסה את התורם, מר עודד פיינר, שמעוניין לתרום לעירייה 2 דירות שבבעלותו (דירה בגודל 127 מ"ר ברחוב ויצמן 73 ודירה בגודל 109 מ"ר בשדרות ההשכלה 17) (להלן: "**הדירות**"). במסגרת הדיונים מול התורם, קרן תל אביב קיבלה לידיה חוות דעת שמאיות שקובעות שאומדן שווי הדירות המצטבר הינו 13,000,000 ש"ח (נכון ליום 8/2/2023). על אחת הדירות רשומה משכנתא, שיתרתה הינה כ 70,000 ש"ח, שתשולם על ידי התורם.

התורם הינו גמלאי, תושב תל אביב-יפו. התורם הצהיר כי לא מתקיים לגביו או קרובו או תאגיד בו הנו בעל עניין איזה מהסעיפים המפורטים להלן:

1. קשור בחוזה עם העירייה או עם תאגיד הנשלט על ידיה או עם הוועדה המקומית.
2. הגיש הצעה במכרז שהתפרסם על-ידי העירייה או תאגיד הנשלט על ידיה או הוועדה המקומית.
3. מנהל משא-ומתן לקראת התקשרות חוזית עם העירייה, עם תאגיד הנשלט על ידיה או עם הוועדה המקומית.

עיר ללא הפסקה

4. מנהל הליכים משפטיים מול העירייה, תאגיד הנשלט על ידיה או הוועדה המקומית ולא מתנהל בינו לבין אחד מאלו מ"מ בעקבות הליכים כאמור או לקראתם.
5. הגיש בקשה המצריכה החלטה של העירייה, תאגיד הנשלט על ידיה או הוועדה המקומית וחלפו למעלה מ-12 חודשים מיום שנתקבלה החלטה כזו בעניינו, ככל שנתקבלה.
6. עוסק או עסק בבניה או בייזום פרויקטים של בניה.

בין התורם לעירייה ולקרן תל אביב הוחלפו טיוטות הסכם, בהן סוכמו העקרונות הבאים בנוגע לתרומה:

1. מיד לאחר חתימת הסכם התרומה ירשמו הערות אזהרה על הדירות לטובת העירייה להבטחת קיומו של הסכם התרומה.
2. התורם יעביר את הבעלות בדירות לעירייה עם תחילת עבודות הבינוי בפרויקט האודיטוריום.
3. כמו כן, התורם ימשיך לנהל את השכירויות ולקבל לידי את דמי השכירות בשתי הדירות כל עוד הוא בחיים.
4. הוצאות שוטפות לגבי הדירות תהיינה באחריות ועל חשבון התורם והוצאות שיש בהן שיפור ושדרוג הדירות תהיינה באחריות ועל חשבון העירייה.
5. לאחר פטירתו של התורם, ניהול הדירות, לרבות קבלת מלוא דמי השכירות, יועבר לעירייה.
6. הוסכם מול התורם כי אם יחולו מיסים (לרבות מס שבח, רכישה וכו') בגין העברת הדירות משם התורם לשם העירייה – הם יחולו על העירייה.
7. כהוקרה על תרומתו, האודיטוריום ייקרא "אודיטוריום ע"ש עודד פיינר" עוד בחייו וזאת למשך 24 שנה ו – 11 חודשים החל מהאירוע הראשון שיתקיים באודיטוריום (להלן: "תקופת ההנצחה").
8. במידה שלאחר תום תקופת ההנצחה יידרשו עבודות שיפוץ רחבות או השקעות כספיות נוספות בפרויקט, תינתן לתורם ולבני משפחתו עדיפות ראשונה להענקת תרומה נוספת למטרה זו, כך ששם הפרויקט ישמר לפרק זמן נוסף שיוסכם בין התורם, העירייה וקרן תל אביב. ככל שהתורם ובני משפחתו לא יהיו מעוניינים בהעמדת תרומה נוספת ו/או לא תושג הסכמה בנוגע לפרטיה, העירייה וואו הקרן וואו הגוף שיפעיל את הפרויקט יהיו רשאים לפנות לתורמים אחרים ו/או לבצע את העבודות על חשבונן (ללא כל צורך באישור התורם או מי מטעמו), כשקרדיט ראוי ומכובד לתורם ישמר בהתאם לשיקול דעת העירייה והקרן.

9. ככל שהפרויקט לא יושלם עד למועד שיוסכם עם התורם וככל שהצדדים לא יסכימו על הארכת המועד הנ"ל או על קריאת פרויקט אחר על שם התורם, הסכם התרומה יתבטל והדירות יוחזרו לבעלות התורם.

בין התורם לעירייה טרם נחתם הסכם. אישור ראש העירייה לקבלת התרומה המוצעת וחתימה על הסכם בכתב הינם תנאים הכרחיים ומוקדמים לקבלת התרומה.

בהתאם להסכם המסגרת בין העירייה לבין קרן תל אביב, העירייה תעביר לידי הקרן דמי ניהול בגובה 10% מהכנסותיה ממכירת הדירות לאחר מכירתן.

לאחר שפעלנו בשקידה סבירה לאיסוף המידע הדרוש לבחינת התרומה, ובהסתמך על תצהיר התורם (המצורף לחוות דעתנו) והכרות של מספר שנים בין קרן תל אביב לבין התורם, אנו סבורים כי התרומה עומדת בהוראות הנוהל והדין, וכי קבלתה על ידי העירייה אינה מעוררת חשש לשיבוש ההתנהלות הכספית התקינה של העירייה או חשש ממשי לפגיעה בטוהר המידות. יצוין, כי קריאת שם האודיטורים בשם התורם הינה מקובלת בנסיבות העניין ואין לראות בה תמורה מהעירייה או ציפייה לקבלת תמורה בעתיד.

לאור האמור, חוות דעת ועדת התרומות היא כי אין מניעה לקבל את התרומה.

בברכה,

ועדת התרומות העירונית



ער"ד עוזי סלמן

יועמ"ש העירייה



מר משה גילצר

גזבר העירייה



מר מנחם לייב

מנכ"ל העירייה

העתק:

הלה אורן, מנכ"לית קרן תל אביב

אלי לוי, מנהל אגף נכסי העירייה

עיר ללא הפסקה

תצהיר

אני הח"מ, עודד פיינר, ת"ז 0829742, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה, כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה לבקשת עיריית תל אביב לצורך בחינת קבלת תרומה ממני.
2. בתצהיר זה יהיו למונחים הבאים המשמעויות שלצידם:
 - "התורם" - עודד פיינר (אנוכי), קרוב (כהגדרת המונח להלן) שלי או חברה שאני בעל עניין בה (כהגדרת מונח זה להלן).
 - "קרוב" - בן זוג, אח או אחות, הורה, הורי-הורה, צאצא, וכן צאצא, אח, אחות או הורה של בן הזוג או בן זוגו של כל אחד מאלה.
 - "בעל עניין" - אדם המחזיק (במישרין או בעקיפין), ב-20% לפחות מאמצעי השליטה בתאגיד תורם, וכן מי שרשאי למנות דירקטור אחד או יותר בתאגיד או את מנהלו הכללי ומי שמכהן כדירקטור בתאגיד או כמנהלו הכללי.
3. אני מאשר כי לא מתקיים לגבי התורם איזה מהסעיפים המפורטים מטה (סעיפים 3.1-3.6):
 - 3.1 התורם קשור בחוזה עם הרשות המקומית, עם תאגיד הנשלט על-ידיה או עם הוועדה המקומית, למעט בחוזה לקבלת שירות מהשירותים שרשות מקומית או תאגיד הנשלט על-ידיה מספקים לתושביה. למען הסר ספק, החוזה המסדיר את מתן התרומה לרשות המקומית לא ייחשב כ"חוזה" לעניין סעיף זה.
 - 3.2 התורם הגיש הצעה במכרז שהתפרסם על-ידי הרשות המקומית, על-ידי תאגיד הנשלט על-ידיה או על-ידי הוועדה המקומית, והליך המכרז טרם הושלם.
 - 3.3 התורם מנהל משא-ומתן לקראת התקשרות חוזית עם הרשות המקומית, עם תאגיד הנשלט על-ידיה או עם הוועדה המקומית.
 - 3.4 התורם מנהל הליכים משפטיים מול הרשות המקומית, תאגיד הנשלט על-ידיה, או הוועדה המקומית, או שמתנהל בינו לבין איזה מהם משא-ומתן בעקבות הליכים כאמור או לקראתם.
 - 3.5 התורם הגיש בקשה שמצריכה החלטה של הרשות המקומית, של תאגיד הנשלט על-ידיה או של הוועדה המקומית, וטרם עברו 12 חודשים מיום שנתקבלה החלטה בעניין בקשתו. לא יחול איסור על קבלת תרומה אם הבקשה נדחתה במלואה.
 - 3.6 התורם עוסק בבניה או בייזום פרויקטים של בניה, ובשנתיים שקדמו למתן התרומה עסק בנושא בהיקפים כספיים משמעותיים בתחומי הרשות המקומית, ובכלל זאת פעל, במסגרת פרויקטים אלה, לצורך הגשה או קידום של הליך לפי חוק התכנון והבניה.
4. זהו שמי, זאת חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

עודד פיינר

אישור ע"ד

אני מאשר, כי ביום 26.7.2023 הופיע בפניי מר עודד פיינר, המוכר לי אישית, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, חתם בפניי על תצהירו לעיל.

ע"ד רון ל. פינצי
Tel: 054-221177
ron@finzi.co.il
Ron L. Finzi, Adv.