

י"ב אב תשפ"ב
9 אוגוסט 2022
החלטות 21 - 03928

לכבוד
מר אלי לוי , מנהל אגף נכסי העירייה

הנדון: החלטות מועצת העירייה בישיבתה ה-59 מתאריך 8/8/2022

מועצת העירייה בישיבתה הנ"ל, החלטה מס' 542 , החליטה ברוב של 17 קול , לאשר את פרוטוקול ועדות נכסים מס' 31/22 מתאריך 27/7/2022.

בכבוד רב,
מנחם לייבה
מנכ"ל העירייה



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 31 מתאריך 27/07/2022

חברי הועדה נכחו :

נפתלי לוברט - חבר מועצה - יו"ר הוועדה
ד"ר אורי אנוברג - נציג ציבור
בנימין בביוף - נציג ציבור
גל שרעבי דמאיו - יו"ר הקואליציה

נעדרו :

דוד פרץ - נציג ציבור
אברהם כהן - נציג ציבור
אלעזר פרידמן - נציג ציבור
עומר המאירי - נציג ציבור
משה חיים - חבר מועצה
שולה קשת - חברת מועצה
ליאור שפירא - יו"ר המועצה
שלי דביר - חברת מועצה - מ"מ יו"ר הועדה
איציק סניור - נציג ציבור

השתתפו :

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה
יהודה הרינגמן - מנהל מחלקת עסקאות מקרקעין
אורנה אחרק-פרלוק - ס.בכירה ליועמש מנהלת תחום מקרקעין
שרי כהן - סגן חשב
דנה פייבל - מרכזת מכרזים בכירה
אשר לוי - ממ מבקר

אושר במועצת העירייה
תאריך: 27/7/2022
חלטה מס': 59
רוב של: 14 קול
ישיבה: 59

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 31 מתאריך 27/07/2022

הנושאים שנדונו בוועדה :

1. הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין נווה גד בניין ופיתוח בע"מ ח.פ. 520028671 ו- תדהר יזום 3 (2018) שותפות מוגבלת מס' שותפות 540280930 להקמת מבנה ציבורי בשטח של 300 מ"ר עיקרי + 105 מ"ר שטחי שירות בתא שטח מס' 505, ורישומו על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין וכן 6 מקומות חניה, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/3885 – "מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר תל אביב" אשר חלה, בין היתר, מקרקעין הידועים כחלקות 234 ו-236 בגוש 6110, המצויים בין הרחובות דפנה ממערב ודרך נמיר מדרכי ממזרח בעיר תל אביב – יפו. - נכס מספר 15998
2. אישור הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין ווי בוקס גת רימון בע"מ ח.פ. 515631794 לתכנון, הקמת מבנה ציבורי בשטח של 600 מ"ר (עיקרי) בתוספת שטחי שירות בשטח של 250 מ"ר, ורישומו על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין וכן 6 מקומות חניה, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' 3419 – "מתחם ניבה" אשר חלה, על המקרקעין הידועים כחלקה 203 בגוש שומה 6925, הנמצאים בין הרחובות גת רימון ודרך יפו - נכס מספר 15426
3. הסכם בין עיריית תל-אביב-יפו לבין קים לוסיגמן יזום ובניה בע"מ ח.פ. 510994015 לתכנון, הקמה ורישום על שם העירייה שטח ציבורי בנוי בשטח של 300 מ"ר (250 מ"ר שטח עיקרי + 50 מ"ר שטחי שירות) ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר תא/4588 – "התחדשות עירונית – מתחם דבורה הנביאה ב" במגרש הידוע כתא שטח מס' 2 בתב"ע המהווה את המקרקעין הידועים כחלקה 34 בגוש 6882 המצויים בשכונת נווה שרת, ברחוב בית אל 4, תל אביב. - נכס מספר 15570 - תיק רע-1781\1
4. העברה ללא תמורה של חלקת ההשלמה שבבעלות העירייה חלקה 1176 בגוש 6625 לבעלי החלקה הנשלמת חלקה 936 בגוש 6625 ברח' מנורה 13-15 תל אביב לצורך קידום פרויקט תמ"א 38 - מס' נכס 10166
5. מכירת זכויות העירייה בתב"ע 4531 – מתחם שלמה 44. בגין זכויות העירייה במצב נכנס בחלק מחלקה 111 בגוש 7052 (93 מ"ר) ובגין חלק מחלקה 150 בגוש 7052 (166 מ"ר) לחברת יובלים בלינקיס מגורים בע"מ ח.פ. 515332328 - מס' נכס 16326

אושר במועצת העירייה
תאריך: 9/9/22
ישיבה: 39
החלטה מס': 572
ריב של: 17
קול:

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 31 מתאריך 27/07/2022

1. הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין נווה גד בניין ופיתוח בע"מ ח.פ. 520028671 ו- תדהר ייזום 3 (2018) שותפות מוגבלת מס' שותפות 540280930 להקמת מבנה ציבורי בשטח של 300 מ"ר עיקרי + 105 מ"ר שטחי שירות בתא שטח מס' 505, ורישומו על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין וכן 6 מקומות חניה, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/3885 – "מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר תל אביב" אשר חלה, בין היתר, מקרקעין הידועים כחלקות 234, 235 ו-236 בגוש 6110, המצויים בין הרחובות דפנה ממערב ודרך נמיר מרדכי ממזרח בעיר תל אביב – יפו. - נכס מספר 15998

סוג תקציר: הסכם הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
15998	שטח ציבורי שייבנה על מקרקעין הידוע כתא שטח 505, מתחם 5 דפנה ארלוזורוב נמיר ת"א. השימוש שנקבע למרכז נוער - מינהל קהילה(מנייש)	דפנה 18	6110/234 6110/235 , 6110/236 ,		405	

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
נווה - גד בניין ופיתוח בע"מ	חברה 520028671	
תדהר ייזום 3 (2018), שותפות מוגבלת	שותפות 540280930	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

בעלי הזכויות או החוכרים מקרן קיימת לישראל (להלן: "קק"ל") בבניינים ברחוב דפנה 18,20,22, הינם הבעלים הרשומים, יחדיו של מקרקעין הידועים כחלקות 234, 235 ו-236 בגוש 6110, המצויים בין הרחובות דפנה ממערב ודרך נמיר מרדכי ממזרח בעיר תל אביב - יפו (להלן: "המקרקעין").

חלק מהמקרקעין מוכר לבעלי הזכויות הרשומים בלשכת רישום המקרקעין מקק"ל וחלק מהמקרקעין נמצא בבעלות בעלי הזכויות, כל אחד לפי דירתו (להלן: "הבעלים הרשומים").

בין הבעלים הרשומים לבין נווה גד בניין ופיתוח בע"מ ח.פ. 520028671 נחתמו/ייחתמו הסכמי פינוי בינוי החלים על חלק מהמקרקעין (להלן: "הסכמי הפינוי בינוי")

ביום 13.7.2015 פורסמה למתן תוקף תוכנית בניין עיר מס' תא/3885 – "מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר תל אביב", על נספחיה אשר חלה, בין היתר, על המקרקעין ומייעדת אותם לאזור מגורים ד' המחולקים ל-6 מתחמי מגורים המסומנים

אושר במועצת העירייה
 תאריך: 2/8/22 ישיבה: 29
 החלטה מס': 242 רוב של: 17 קול

עמוד 3 מתוך 28

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 31 מתאריך 27/07/2022

כתאי שטח מס' 501-506, לשטח ציבורי פתוח המסומן כתאי שטח מס' 606, 607 ו-608, לדרך מאושרת המסומנת כתאי שטח מס' 900-903 ולדרך מוצעת המסומנת כתאי שטח מס' 804-800 (להלן: "התב"ע")

ביום 26.03.2019 נחתם הסכם בין נווה גד בניין ופיתוח בע"מ ח.פ. 520028671 לבין תדהר ייזום 3 (2018) שותפות מוגבלת מס' שותפות 540280930 (להלן ביחד ולחוד: "החברה"), במסגרתו הסכימה החברה על ביצוע משותף של הפרויקט כהגדרתו להלן.

ביום 02.05.2019 פורסמה למתן תוקף תב"ע תא/מק/3885/5 לאיחוד וחלוקה הכוללת טבלת הקצאות אשר חלה על הפרויקט כהגדרתו להלן (להלן ובהתאמה: "תוכנית איחוד וחלוקה" ו/או "לוח הקצאות").

בהתאם לתוכנית איחוד וחלוקה מתחם 5 כולל את תא שטח 505 ביעוד אזור מגורים ד', תא שטח 607 וחלק מתאי שטח 606 ו-608 ביעוד שטח ציבורי פתוח וחלק מתאי שטח 802-803 ביעוד דרך מוצעת וחלק מתאי שטח 900-902 ביעוד דרך מאושרת.

ברצון החברה לקדם פרויקט פינוי בינוי (בשם הבעלים הרשומים) בהתאם להוראות התב"ע, להריסת מבני המגורים הקיימים והקמת מבני מגורים חדשים לרבות מבנה ציבורי כהגדרתו להלן, בחלק מהמקרקעין, כאשר אחד מתאי השטח הינו תא שטח המסומן בתב"ע כתא שטח מס' 505 (להלן: "הפרויקט").

לאור האמור לעיל, ייחתם חוזה הקמה (להלן: "חוזה ההקמה") בין החברה לבין העירייה המסדיר, בין היתר, את תנאי ואופן הקמה ורישום המבנה הציבורי וזאת ללא כל תמורה מצד העירייה ועל חשבונה והוצאותיה של החברה בלבד וזאת בהתאם לעקרונות, כדלקמן:

1. החברה תתכנן תקים ותרשום על שם העירייה בבעלותה, שטח ציבורי בנוי בשטח של 300 מ"ר עיקרי + 105 מ"ר שטחי שירות אשר יוקם בקומת הקרקע בבניין שייבנה בתא שטח 505 (להלן: "המבנה הציבורי"), ללא כל תמורה או תשלום מאת העירייה ו/או מי מטעמה. תכנון, הקמה ורישום המבנה הציבורי על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברה ועל חשבונה בלבד. הקמת המבנה הציבורי ומסירתו בפועל לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט (המהווה תעודת גמר לפרויקט).

2. החברה תתכנן, תקים ותרשום על שם העירייה ובבעלותה 6 מקומות חניה, בפרויקט עבור המבנה הציבורי, אשר ימוקמו בסמוך וכלל הניתן בקרבת מקום למבנה הציבורי, והכל ללא תמורה (להלן: "חניות העירייה"). תכנון, הקמה ורישום החניות על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברה ועל חשבונה בלבד.

המבנה הציבורי וחניות העירייה יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

3. עם חתימת חוזה ההקמה ולא יאוחר מ-3 (שלושה) ימים מיום חתימת הצדדים על חוזה ההקמה, החברה מתחייבת לפעול לרישום הערה לטובת העירייה במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, וזאת לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969. רישום הערת האזהרה לעיל יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס לפרויקט (המהווה תעודת גמר).

4. החברה מתחייבת לרשום את שטחי הציבור כמו גם את השטחים המיועדים בתב"ע לשטחים ציבוריים והכל על חשבונה

אושר במועצת העירייה

 תאריך: 28/7/2022

 ישיבה: 59

 החלטת מס': 842

 רוב של: 14 קול

עמוד 4 מתוך 28

חתימת ראש העירייה

 חתימת נגיד

 חתימת מנהל אגף נכסי



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 31 מתאריך 27/07/2022

- והוצאותיה של החברה. רישום, בפועל, של שטחי הציבור (במסגרת רישום לוח ההקצאות) ורישום השטחים הציבוריים מהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס (מהווה תעודת גמר) לפרויקט.
5. החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובבעלותה את שטחי הציבור וההצמדות על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך עשרים וארבעה (24) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.
6. החברה תישא בכל האגרות, ההיטלים ובכל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר עם תכנון, הקמה ורישום שטחי הציבור על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.
7. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברה ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת המבנה הציבורי יחולו על החברה בלבד וישולמו על ידה.
8. העירייה תהא אחראית לתחזוקתו וניהולו של המבנה הציבורי, ובהתאם לא תחויב העירייה בתשלום מכל מין וסוג שהוא לחברה ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי הדירות ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לכל גוף אחר בגין ניהולם ותחזוקתם של שטחי הציבור, לרבות תשלום דמי ניהול, דמי אחזקה, דמי תפעול וכל תשלום אחר. האמור בסעיף זה הנוגע לניהול הבית המשותף יכלול כהוראה בתקנון הבית המשותף.
9. על אף האמור בסעיף 8 לעיל, מוסכם כי העירייה תישאה העירייה תישא בדמי ניהול חודשיים בגין תחזוקה שוטפת של המערכות המשותפות למבנה הציבורי ולפרויקט בהתאם לחלקה היחסי שיחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בפרויקט ובהתאם למספר חניות העירייה ביחס לכלל החניות בחניון הפרויקט. השתתפות העירייה תשולם על ידי העירייה החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה.
10. החברה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף לפיה סעיפים 8 ו-9 הינם יסודיים ואינם ניתנים לשינוי בכל מקרה ובשום רוב.
11. החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 8-10 לעיל יוטמעו על ידה בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט ויוטמעו בחוזים שייחתמו עם צדדים. קיום הוראות סעיף זה על ידי החברה יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט. החברה מתחייבת להציג לעירייה אישור של החברה עם אימות עו"ד המאשר כי החברה מלאה את התחייבותה בסעיף זה וכן תציג לעירייה, ככל שתידרש לכך, תצהיר המאשר כי בכל החוזים של רוכשי היחידות בבניין קיימת הוראה מפורשת באשר להוראות הקבועות בסעיפים 8-10 כאמור, וכן תציג העתק החוזה שנחתם עם צדדים שלישיים בפרויקט.
12. החברה לא תהא רשאית כי לשעבד את זכויות העירייה בשטחי הציבור על פי חוזה ההקמה, אלא בהסכמת העירייה לכך, מראש ובכתב.
13. העירייה תיתן את הסכמתה לרישום התחייבות לרישום משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או לרישום משכנתא ושעבוד זכויות העירייה בפרויקט לפי העניין, וזאת לטובת בנק מלווה או כל גורם מממן אחר, לצורך קיום התחייבויות החברה על פי חוזה ההקמה, בכפוף לתנאים כפי שיוסכמו בין העירייה לבין הגורם המממן ובלבד שהדבר ימצא ביטוי במסמכי השעבוד/המיומן ו/או מכתב החרגה או כל מסמך שיידרש לצורך כך.

אושר במועצת העירייה
תאריך: 29/7/22
ישיבה: 49
החלטה מס': 202
רוב של: 14 קול



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 31 מתאריך 27/07/2022

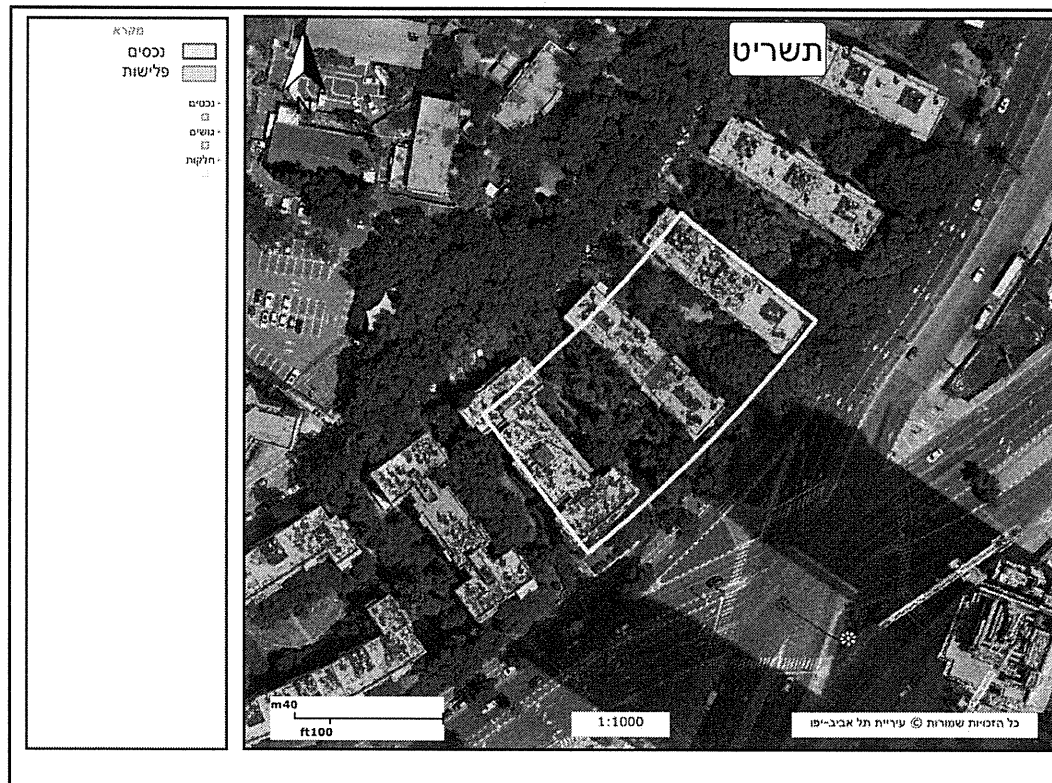
לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את ההסדר בין העירייה לבין החברה כמפורט בסעיפים 1-13 לעיל.
הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 47 מיום 24/07/2022 הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם להוראות תב"ע תא/3885 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

אושר במועצת העירייה
תאריך: 28.7.2022
ישיבה: 59
החלטה מס': 278
רוב של: 14 קול

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 31 מתאריך 27/07/2022

תשריט הנכס



אושר במועצת העירייה
 תאריך: 27/7/2022
 ישיבה: 59
 החלטה מס': 2022
 רוב של: 7 קול

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 31 מתאריך 27/07/2022

מחליטים :

- מאשרים את ההסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין נווה גד בניין ופיתוח בע"מ ח.פ. 520028671 ו- תדהר ייזום 3 (2018) שותפות מוגבלת מס' שותפות 540280930 להקמת מבנה ציבורי בשטח של 300 מ"ר עיקרי + 105 מ"ר שטחי שירות בתא שטח מס' 505, ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין וכן 6 מקומות חניה, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/3885 – "מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר תל אביב" אשר חלה, בין היתר, מקרקעין הידועים כחלקות 234, 235 ו- 236 בגוש 6110, המצויים בין הרחובות דפנה ממערב ודרך נמיר מרדכי ממזרח בעיר תל אביב – יפו, כמפורט בעקרונות 1-13 המפורטים לעיל. - נכס מספר 15998
- העירייה תישא בדמי ניהול חודשיים בגין תחזוקה שוטפת של המערכות המשותפות למבנה הציבורי ולפרויקט בהתאם לחלקה היחסי שיחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בפרויקט ובהתאם למספר חניות העירייה ביחס לכלל החניות בחניון הפרויקט. השתתפות העירייה תשולם על ידי העירייה החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה.
- העירייה תיתן את הסכמתה לרישום התחייבות לרישום משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או לרישום משכנתא ושעבוד זכויות העירייה בפרויקט לפי העניין, וזאת לטובת בנק מלווה או כל גורם מממן אחר, לצורך קיום התחייבויות החברה על פי חוזה ההקמה, בכפוף לתנאים כפי שיוסכמו בין העירייה לבין הגורם המממן ובלבד שהדבר ימצא ביטוי במסמכי השעבוד/המימון ו/או מכתב החרגה או כל מסמך שיידרש לצורך כך.

אושר במועצת העירייה
 תאריך: 28/7/22
 ישיבה: 89
 החלטת מס' 14
 רוב של 14 קול

חתום על ידי: 
 מנכ"ל העירייה
 חתום על ידי: 
 ראש אגף נכסי העירייה

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 31 מתאריך 27/07/2022

2. אישור הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין ווי בוקס גת רימון בע"מ ח.פ. 515631794 לתכנון, הקמת מבנה ציבורי בשטח של 600 מ"ר (עיקרי) בתוספת שטחי שירות בשטח של 250 מ"ר, ורישומו על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין וכן 6 מקומות חניה, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' 3419 - "מתחם ניבה" אשר חלה, על המקרקעין הידועים כחלקה 203 בגוש שומה 6925, הנמצאים בין הרחובות גת רימון ודרך יפו - נכס מספר 15426

סוג תקציר: הסכם הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
15426	מבנה ציבורי בשטח של 850 מ"ר ברוטו שיבנה במתחם ב בהתאם לתב"ע 3419		6925/127 6925/207 , 6925/206 , 6925/205 , 6925/204 , 6925/203 , 6925/201 , 6925/48 , 8982/29 ,	1__1234__1	850	

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
ווי בוקס גת רימון בע"מ	חברה 515631794	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

ווי בוקס גת רימון בע"מ ח.פ. 515631794 (להלן: "החברה") הינה הבעלים הרשומים של מקרקעין הידועים כחלקה 203 בגוש שומה 6925, הנמצאים בין הרחובות גת רימון ודרך יפו בתל אביב (להלן: "המקרקעין").

ביום 24.12.2009 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר מקומית מס' 3419 - "מתחם ניבה" (להלן: "התב"ע") הכוללת שני מתחמים וייעדה, בין היתר, חלק מהמקרקעין למרכז עסקים ראשי, המסומן בתב"ע כמתחם ב', בשטח של 2,816 מ"ר, עליו ניתן להקים מגדל למטרת מסחר ומשרדים וכן מתירה שימוש למגורים או למלונאות בהיקף של עד 25% מכלל זכויות הבניה (להלן: "הפרויקט").

בהתאם להוראות התב"ע נקבע כי יש להקים בפרויקט שטח בנוי לצורכי ציבור בהיקף של 600 מ"ר (עיקרי) בתוספת שטחי שירות בשטח של 250 מ"ר המיועד לצרכי ציבור, ובסך הכל 850 מ"ר ברוטו. (להלן: "המבנה הציבורי").

בהתאם להוראות סעיף 11.1 (א) לתב"ע, ניבה בע"מ, ח.פ. 51-0468010 וניבה אחזקות (2009) בע"מ, ח.פ. 51-

אושר במועצת העירייה
 תאריך..... ישיבה.....
 החלטה מס'..... רוב של..... קול

עמוד 9 מתוך 28



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 31 מתאריך 27/07/2022

4316918 (הבעלים הקודמים במקרקעין) (ביחד ולהלן: "ניבה") יזמה תכנית איחוד וחלוקה מחדש על המקרקעין מס' תא/מק/1/3419 (להלן: "תכנית איחוד וחלוקה"), אשר ביצועה, בפועל, מהווה תנאי למתן תעודת אכלוס לפרויקט.

ביום 02.12.2012 חתמה ניבה על כתב התחייבות לטובת העירייה והועדה המקומית לתכנון ולבניה בת"א-יפו, לפיו התחייבה ניבה, בין היתר, לתכנן, להקים ולרשום את המבנה הציבורי, וחניות העירייה, כהגדרתם בכתב ההתחייבות, ע"ש העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, והכל על חשבונה והוצאותיה בלבד (להלן: "כתב ההתחייבות").

ביום 10.12.14 פורסמה למתן תוקף תב"ע 3992 "מתחם ניבה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים", בצירוף לוח הקצאות (י.פ. 6938) (להלן: "תב"ע 3992 / לוח ההקצאות" בהתאמה).

ביום 30.03.2017 נחתם בין ניבה לבין החברה הסכם מכר לפיו, רכשה החברה את מלוא זכויותיה של ניבה במקרקעין, ולפיכך קבלה על עצמה החברה את כל ההתחייבויות של ניבה כלפי העירייה כפי שנקבעו בכתב ההתחייבות.

לאור האמור לעיל, ייחתם חוזה הקמה (להלן: "חוזה ההקמה") בין החברה לבין העירייה המסדיר, בין היתר, את תנאי ואופן הקמה ורישום המבנה הציבורי וזאת ללא כל תמורה מצד העירייה ועל חשבונה והוצאותיה של החברה בלבד וזאת בהתאם לעקרונות, כדלקמן:

1. החברה תתכן תקים ותרשום, על שם העירייה ובבעלותה, מבנה ציבורי בשטח של 600 מ"ר (עיקרי) בתוספת שטחי שירות בשטח של 250 מ"ר המיועד לצרכי ציבור, אשר יוקם בקומת המסד הראשונה בבניין שייבנה בפרויקט, ללא כל תמורה או תשלום מאת העירייה ו/או מי מטעמה. רישום המבנה הציבורי על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברה ועל חשבונה בלבד.
הקמת המבנה הציבורי ומסירתו בפועל לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.
2. החברה תתכן, תקים ותרשום על שם העירייה ובבעלותה 6 מקומות חניה, בפרויקט עבור המבנה הציבורי, אשר ימוקמו בהתאם לתשריט חניות אשר יצורף לחוזה ההקמה, והכל ללא תמורה (להלן: "חניות העירייה"). רישום החניות על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברה ועל חשבונה בלבד.

המבנה הציבורי וחניות העירייה יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

3. עם חתימת חוזה ההקמה ולא יאוחר מ-3 (שלושה) ימים מיום חתימת הצדדים על חוזה ההקמה, החברה מתחייבת לפעול לרישום הערה לטובת העירייה במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, וזאת לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969. רישום בפועל של הערת האזהרה לעיל יהווה אחד מן התנאים למתן היתר בניה ראשון (לרבות הריסה, חפירה ודיפון) לפרויקט.

4. החברה מתחייבת לרשום את שטחי הציבור כמו גם את השטחים המיועדים בתב"ע לשטחים ציבוריים והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה. רישום, בפועל, של שטחי הציבור ע"ש העירייה ובבעלותה (במסגרת רישום לוח ההקצאות כהגדרתו לעיל) ורישום השטחים הציבוריים מהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס (מהווה תעודת גמר) לפרויקט.

5. החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובבעלותה את שטחי הציבור וההצמדות על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד

אושך במועצת העירייה
תאריך..... ישיבה.....
החלטה מס'..... רוב של..... קול

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 31 מתאריך 27/07/2022

העירייה, כיחידה נפרדת במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך עשרים וארבעה (36) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.

6. החברה תישא בכל האגרות, ההיטלים ובכל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר עם תכנון, הקמה ורישום שטחי הציבור על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.

7. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברה ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת המבנה הציבורי יחולו על החברה בלבד וישולמו על ידה.

8. העירייה תהא אחראית לתחזוקתו וניהולו של המבנה הציבורי, ובהתאם לא תחויב העירייה בתשלום מכל מין וסוג שהוא לחברה ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי הדירות ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לכל גוף אחר בגין ניהולם ותחזוקתם של שטחי הציבור, לרבות תשלום דמי ניהול, דמי אחזקה, דמי תפעול וכל תשלום אחר. האמור בסעיף זה הנוגע לניהול הבית המשותף ייכלל כהוראה בתקנון הבית המשותף.

9. על אף האמור בסעיף 8 לעיל, מוסכם כי העירייה תישא בדמי ניהול חודשיים בגין תחזוקה שוטפת של המערכות המשותפות למבנה הציבורי ולפרויקט בסך של 300 ₪, כולל מע"מ. השתתפות העירייה תשולם על ידי העירייה החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה.

10. החברה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף לפיה סעיפים 8 ו-9 הינם יסודיים ואינם ניתנים לשינוי בכל מקרה ובשום רוב.

11. החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 8-10 לעיל יוטמעו על ידה בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט ויוטמעו בחוזים שייחתמו עם צדדים. קיום הוראות סעיף זה על ידי החברה יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט. החברה מתחייבת להציג לעירייה אישור עו"ד המאשר כי החברה מלאה את התחייבויותיה בסעיף זה וכן תציג לעירייה, ככל שתידרש לכך, העתק חוזה שנחתם עם צדדים שלישיים בפרויקט.

12. החברה לא תהא רשאית כי לשעבד את זכויות העירייה בשטחי הציבור על פי חוזה ההקמה, אלא בהסכמת העירייה לכך, מראש ובכתב.

13. העירייה תיתן את הסכמתה לרישום התחייבות לרישום משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא או לרישום משכנתא ושעבוד זכויות העירייה בפרויקט לפי העניין, וזאת לטובת בנק מלווה או כל גורם מממן אחר, לצורך קיום התחייבויות החברה על פי חוזה ההקמה, בכפוף לתנאים כפי שיוסכמו בין העירייה לבין הגורם המממן ובלבד שהדבר ימצא ביטוי במסמכי השעבוד/המימון ו/או מכתב החרגה או כל מסמך שיידרש לצורך כך.

לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את ההסדר בין העירייה לבין החברה כמפורט בסעיפים 1-13 לעיל. הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 47 מיום 24/07/2022 הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם להוראות תב"ע 3419 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

אושר במועצת העירייה

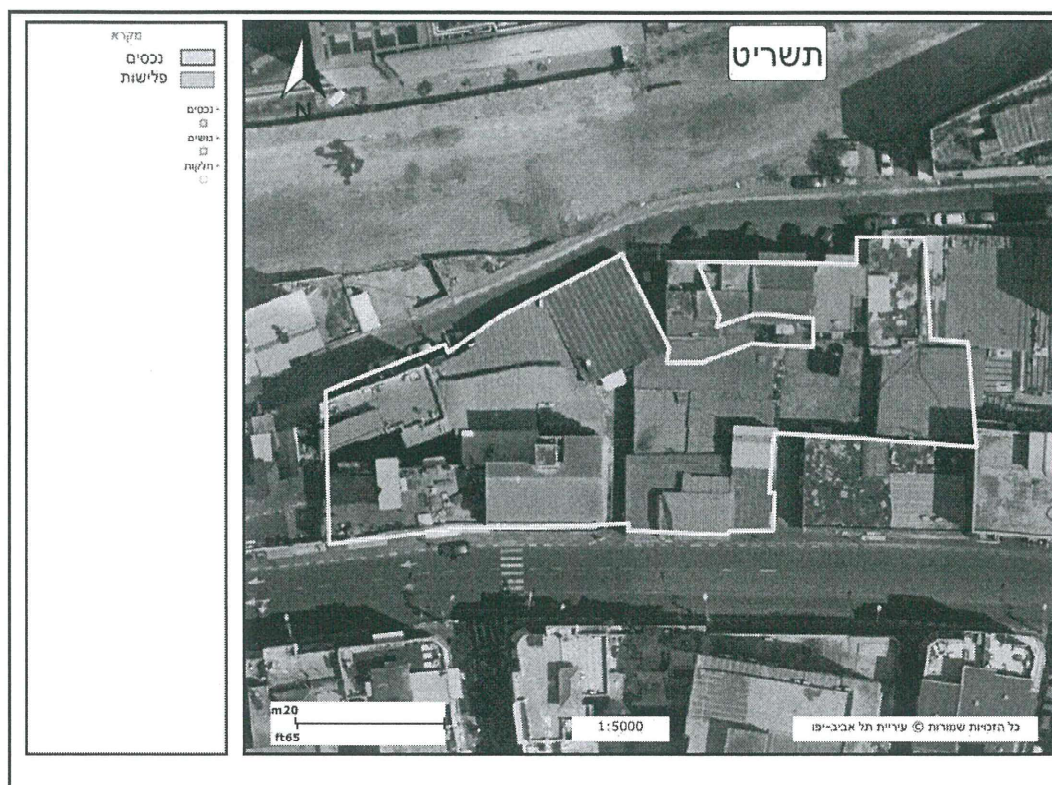
 תאריך.....ישיבה.....

 החלטה מס'.....רוב של.....קול

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 31 מתאריך 27/07/2022

אושר במועצת העירייה
 תאריך: 28/8/22
 ישיבה: 39
 החלטה מס': 21
 רוב של: 17 קול
 קול

תשריט הנכס



אוסר במועצת העירייה
תאריך..... ישיבה.....
החלטה מס'..... רוב של..... קול

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 31 מתאריך 27/07/2022

מחליטים :

1. מאשרים את ההסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין ווי בוקס גת רימון בע"מ ח.פ. 515631794 להקמת מבנה ציבורי בשטח של 600 מ"ר (עיקרי) בתוספת שטחי שירות בשטח של 250 מ"ר, ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין וכן 6 מקומות חניה, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' 3419- "מתחם ניבה" אשר חלה, על המקרקעין הידועים כחלקה 203 בגוש שומה 6925, הנמצאים בין הרחובות גת רימון ודרך יפו, כמפורט בעקרונות 1-13 המפורטים לעיל. - נכס מספר 15426
2. העירייה תישא בדמי ניהול חודשיים בגין תחזוקה שוטפת של המערכות המשותפות למבנה הציבורי ולפרויקט בסך של 300 ₪ כולל מע"מ. השתתפות העירייה תשולם על ידי העירייה החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה.
3. העירייה תיתן את הסכמתה לרישום התחייבות לרישום משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או לרישום משכנתא ושעבוד זכויות העירייה בפרויקט לפי העניין, וזאת לטובת בנק מלווה או כל גורם מממן אחר, לצורך קיום התחייבויות החברה על פי חוזה ההקמה, בכפוף לתנאים כפי שיוסכמו בין העירייה לבין הגורם המממן ובלבד שהדבר ימצא ביטוי במסמכי השעבוד/המימון ו/או מכתב החרגה או כל מסמך שיידרש לצורך כך.
4. המלצת ועדת הנכסים תועבר לאישור מועצת העירייה.

אושר במועצת העירייה
תאריך: 27/7/22
ישיבה: 59
חלטת מס': 512
רוב של: 17 קול

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 31 מתאריך 27/07/2022

3. הסכם בין עיריית תל-אביב-יפו לבין קים לוסטיגמן יזום ובניה בע"מ ח.פ. 510994015 לתכנון, הקמה ורישום על שם העירייה שטח ציבורי בנוי בשטח של 300 מ"ר (250 מ"ר שטח עיקרי + 50 מ"ר שטחי שירות) ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר תא/4588 – "התחדשות עירונית – מתחם דבורה הנביאה ב" במגרש הידוע כתא שטח מס' 2 בתביע המהווה את המקרקעין הידועים כחלקה 34 בגוש 6882 המצויים בשכונת נווה שרת, ברחוב בית אל 4, תל אביב. - נכס מספר 15570 - תיק ר-ע\1781\1

סוג תקציר: הסכם הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
15570	מבנה ציבורי שייבנה בתא שטח מס' 2, המהווה חלק ממקרקעין הידועים כתתי חלקות 1-24 בחלקה 34 בגוש 6882 הנמצאים ברחוב בית אל 4, בהתאם לתכנית התחדשות עירונית חדשה מס' תא/ 4588 - " מתחם דבורה הנביאה ב' "	בית אל 4	6882/34	ר-ע\1781\1		1174.00

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
קים לוסטיגמן יזום ובניה בע"מ	חברה 510994015	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

בעלי הדירות בבנין המגורים הנמצא ברח' בית אל 4 בתל אביב, הידוע כחלקה 34 בגוש 6882 הינם הבעלים או החוכרים הרשומים, לפי העניין (להלן: "המקרקעין");

בין 21 מהבעלים (מתוך 24) (להלן: "הבעלים") לבין קים לוסטיגמן יזום ובניה בע"מ ח.פ. 510994015 (להלן: "החברה") נחתם הסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מכוח תמ"א 38 במקרקעין, ולפיכך נרשמו הערות אזהרה לטובת החברה, בגין הסכם זה (להלן: "הסכם התמ"א");

החברה קיבלה את הסכמת הבעלים על פי יפויי כוח לחתימתה בשם הבעלים על מסמכים לצורך קידום והתב"ע והפרויקט כהגדרתם להלן.

כחלק מקידום התב"ע, כהגדרתה להלן, ועל בסיס עקרונותיה המוסכמים חתמה החברה ביום 02.07.2018 על כתב התחייבות לטובת העירייה המסדיר, בין היתר, את העקרונות המוסכמים בין הצדדים לעניין תכנון, הקמה ורישום המבנה הציבורי, וחניות העירייה כהגדרתם בכתב ההתחייבות (להלן: "כתב ההתחייבות").

ביום 12.8.2021 אושרה למתן תוקף תכנית תא/4588 – "התחדשות עירונית – מתחם דבורה הנביאה ב'", שתחול, בין היתר, על המקרקעין, והמייעדת אותם לאזור מגורים ולמבנים ומוסדות ציבור המסומנים כתא שטח מס' 2 (להלן: "התב"ע").

אושר במועצת העירייה
 תאריך: 9/8/2022
 ישיבה: 59
 החלטה מס' 842
 רוב של 17 קול

עמוד 15 מתוך 28

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 31 מתאריך 27/07/2022

ברצון החברה לקדם בהתאם לתב"ע פרויקט להריסת בניין המגורים הקיים על המקרקעין, המסומנים כתא שטח מס' 2 בתב"ע, והקמת בניין מגורים חדש ומבנה ציבורי, כהגדרתו להלן (להלן: "הפרויקט");

לאור האמור לעיל, ייחתם חוזה הקמה (להלן: "חוזה ההקמה") בין החברה לבין העירייה המסדיר, בין היתר, את תנאי ואופן הקמה ורישום המבנה הציבורי כהגדרתו להלן וזאת ללא כל תמורה מצד העירייה ועל חשבונה והוצאותיה של החברה בלבד וזאת בהתאם לעקרונות, כדלקמן:

1. החברה תתכנן תקים ותרשום על חשבונה והוצאותיה, במקרקעין, שטח ציבורי בנוי בשטח של 300 מ"ר (250 מ"ר שטח עיקרי + 50 מ"ר שטחי שירות) לשימושים ציבוריים, כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יוקם בקומת הקרקע של בניין המגורים אשר ייבנה בתא שטח מס' 2 בפרויקט, כמפורט בחוזה זה ונספחיו (להלן: "גני הילדים"), ללא כל תמורה או תשלום מאת העירייה ו/או מי מטעמה. הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט.

2. החברה תתכנן, תקים ותרשום על שם העירייה ובבעלותה, על חשבונה והוצאותיה בלבד, 3 מקומות חניה, בפרויקט עבור המבנה הציבורי, אשר ימוקמו בקומת מרתף עליונה בחניון הפרויקט בסמוך וכלל הניתן בקרבת מקום למבנה הציבורי, והכל ללא תמורה (להלן: "חניות העירייה"). רישום החניות על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברה ועל חשבונה בלבד.

המבנה הציבורי וחניות העירייה יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

3. עם חתימת החוזה, החברה מתחייבת לפעול לרישום הערה לטובת העירייה במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, וזאת לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969.

4. החברה מתחייבת לרשום את שטחי הציבור כמו גם את השטחים המיועדים בתב"ע לשטחים ציבוריים, וכן את זיקות ההנאה והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה. רישום, בפועל, של שטחי הציבור (במסגרת רישום לוח ההקצאות כהגדרתו להלן) ורישום השטחים הציבוריים מהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס (מהווה תעודת גמר) לפרויקט.

5. החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובבעלותה את שטחי הציבור, לרבות מעברים הצמודות, ככל שיהיו קיימים, על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת או יחידות נפרדות במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך עשרים וארבעה (24) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.

6. החברה תישא בכל האגרות, ההיטלים ובכל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר עם תכנון, הקמה ורישום שטחי הציבור על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.

7. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברה ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת המבנה הציבורי יחולו על החברה בלבד וישולמו על ידה.

8. העירייה תשתתף בכל הוצאות הרכוש המשותף, ללא יוצא מן הכלל, לפי חלקה היחסי בפרויקט (להלן: "דמי ניהול"). דמי הניהול ישולמו לחברת הניהול החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה.

אושר במועצת העירייה

 תאריך: 27/7/2022

 ישיבה: 59

 החלטה מס': 812

 רוב של: 11 קול

עמוד 16 מתוך 28

חתום:

 חתום:

 חתום:

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 31 מתאריך 27/07/2022

לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את ההסדר בין העירייה לבין החברה כמפורט בסעיפים 1-8 לעיל.
הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 46 מיום 06/07/2022. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם להוראות תכנית תא/4588 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

אושר במועצת העירייה
תאריך: 8/9/22
חלטה מס' 122
רוב של 14 קול
ישיבה 59

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 31 מתאריך 27/07/2022

תשריט הנכס



אוסר במועצת העירייה
האריך.....
החלטה מס'.....
ישיבה.....
רוב של.....
קול.....

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 31 מתאריך 27/07/2022

מחליטים :

1. מאשרים הסכם בין עת"א-יפו לבין קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ - מס' חברה 510994015 בין עיריית תל-אביב-יפו לבין קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ ח.פ. 510994015 לתכנון , הקמה ורישום על שם העירייה שטח ציבורי בנוי בשטח של 300 מ"ר (250 מ"ר שטח עיקרי + 50 מ"ר שטחי שירות) ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר תא/4588 – "התחדשות עירונית – מתחם דבורה הנביאה ב" במגרש הידוע כתא שטח מס' 2 בתב"ע המהווה את המקרקעין הידועים כחלקה 34 בגוש 6882 המצויים בשכונת נווה שרת, ברחוב בית אל 4, תל אביב , כמפורט בעקרונות 1-8 המפורטים לעיל. - נכס מספר 15570 - תיק ר-ע1\1781
2. העירייה תשתתף בכל הוצאות הרכוש המשותף, ללא יוצא מן הכלל, לפי חלקה היחסי בפרויקט (להלן : "דמי ניהול"). דמי הניהול ישולמו לחברת הניהול החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה.
3. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

אושר במועצת העירייה
 תאריך: 8/9/2020
 ישיבה: 89
 החלטה מס': 211
 רוב של: 14 קול

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 31 מתאריך 27/07/2022

4. העברה ללא תמורה של חלקת ההשלמה שבבעלות העירייה חלקה 1176 בגוש 6625 לבעלי החלקה הנשלמת חלקה 936 בגוש 6625 ברח' מנורה 13-15 תל אביב לצורך קידום פרויקט תמ"א 38 - מס' נכס 10166

סוג תקציר: העברה ללא תמורה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
10166	השלמה לאיזור מגורים-רח' מנורה 13-15		6625/1176	ר-ע/569\1\		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
מאיר יניב	ת.ז. 53624466	ק"ס 16 תל אביב - יפו 6927516

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

בעלי הזכויות הרשומים בנסח הטאבו שבחלקה 936 בגוש 6625 שברח' מנורה 13-15 ת"א (להלן: "החלקה הנשלמת") מקדמים פרויקט תמ"א 38 (2) הריסה ובנייה (להלן: "הפרויקט").

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה בעלת זכויות הבעלות בחלקה המשלימה, חלקה 1176 בגוש 6625, בשטח של 43 מ"ר בלבד הסמוכה לחלקה הנשלמת (להלן: "חלקת ההשלמה").

חלקת ההשלמה נרשמה בבעלות העירייה בדרך של פיצול מיום 23.04.1995. מחלקה 232 שהייתה בבעלות פרטית.

עפ"י הוראות תב"ע 1706 שפורסמה למתן תוקף ביום 26.01.1978 (להלן: "התב"ע") חלקת ההשלמה מיועדת לטובת שטח השלמה לאזור מגורים ג' (הכולל את שטח החלקה הנשלמת).

כמו כן, עפ"י הוראות סעיף 19 בתב"ע, חלקת ההשלמה תרשם ע"ש העירייה ללא תמורה ותעבור ללא תמורה לבעלי הזכויות בחלקה המשלימה לאחר אישור התב"ע.

בעלי הזכויות בחלקה הנשלמת נדרשו לצרף לתכנית את חלקת ההשלמה לצורך קידום הפרויקט ולכן פנו לעירייה לצורך העברת הזכויות אליהם בחלקת ההשלמה ללא תמורה.

לאור האמור, ומכיוון שתנאי לקידום הפרויקט הינו איחוד חלקת ההשלמה עם החלקה הנשלמת, נמליץ לאשר את העברת הזכויות בחלקת ההשלמה לבעלי הזכויות בחלקה הנשלמת ללא תמורה.

אושר במועצת העירייה
 תאריך: 27/7/2022
 ישיבה: 39
 החלטה מס': 177
 רוב של: 17 קול

עמוד 20 מתוך 28

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 31 מתאריך 27/07/2022

חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הוראות ס' 19 לתב"ע 1706 ובפטור ממכרז לפי תקנה 3 (2) (ה') לתקנות העיריות (מכרזים) - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

אושר במועצת העירייה
 תאריך: 8/8/22
 ישיבה: 59
 החלטה מס': 24
 רוב של: 14 קול

המשך פרושוקול ועדת נכסים מספר 31 מתאריך 27/07/2022

תשריט הנכס



אושר במועצת העירייה
 תאריך: 8/8/22
 ישיבה: 89
 החלטה מס': 872
 רוב של: 14
 קול:

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 31 מתאריך 27/07/2022

מחליטים :

1. מאשרים העברת הזכויות בחלקת ההשלמה שבבעלות העירייה, חלקה 1176 בגוש 6625, לבעלי הזכויות הרשומים בנסח טאבו החלקה הנשלמת, חלקה 936 בגוש 6625, ברח' מנורה 13-15 תל אביב לצורך קידום פרוייקט תמ"א 38 -מס' נכס 10166.
2. העברת הזכויות הינה ללא תמורה.
3. ההעברה הינה בהתאם להוראות ס' 19 לתב"ע 1706 ובפטור ממכרז לפי תקנה 3 (2) (ה') לתקנות העיריות (מכרזים).
4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

אושר במועצת העירייה
 תאריך: 27/7/2022
 ישיבה: 59
 החלטה מס': 17
 קול: 17

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 31 מתאריך 27/07/2022

5. מכירת זכויות העירייה בתב"ע 4531 – מתחם שלמה 44. בגין זכויות העירייה במצב נכנס בחלק מחלקה 111 בגוש 7052 (93 מ"ר) ובגין חלק מחלקה 150 בגוש 7052 (166 מ"ר) לחברת יובלים בלינקיס מגורים בע"מ ח.פ. 515332328 - מס' נכס 16326

סוג תקציר: מכירה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16326	זכויות העירייה בתב"ע 4531 – מתחם שלמה 44. בגין זכויות העירייה במצב נכנס בחלק מחלקה 111 בגוש 7052 (93 מ"ר) ובגין חלק מחלקה 150 בגוש 7052 (166 מ"ר)	שלמה 44	7052/56 7052/111 , 7052/117 , 7052/150 ,			

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
יובלים בלינקיס מגורים בע"מ	חברה 515332328	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים הרשום של חלקות 111 ו- 150 בגוש 7052 המצויים בדרך שלמה 44 תל אביב ביעוד מלאכה ודרך (להלן: "מקרקעי העירייה").

חברת יובלים בלינקיס מגורים בע"מ ח.פ. 515332328 (להלן: "חברת יובלים") הינה בעלת זכויות הבעלות בחלקה 56 בגוש 7052 בדרך שלמה 44 תל-אביב (להלן: "מקרקעי החברה") הסמוכה למקרקעי חברת יובלים.

ביום 04.10.2018 אושרה למתן תוקף תב"ע חדשה תא/4531 - "מתחם שלמה 44", במקרקעי חברת יובלים ובחלק ממקרקעי העירייה (להלן: "המקרקעין"), במגרשים 1-7 בשטח כולל של 5,529 מ"ר במסגרתה ניתן להקים במקרקעין מתחם לשימוש תעסוקה, מסחר, משרדים, מגורים ומגרשים לשטחי ציבור (להלן: "התב"ע").

עפ"י התב"ע נקבעו חלק ממקרקעי העירייה בחלק יחסי של 12099/459900 מההווים 4.68% מהשטחים הסחירים במתחם איחוד וחלוקה (להלן: "שטח העירייה").

העירייה ערכה שומה באמצעות שמאי המקרקעין אהרון בוך מיום 03.05.2021, בה נקבע כי שווי זכויות מקרקעי העירייה הינם 18,350,000 ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "שומת אהרון בוך").

חברת יובלים השיגה על שומת אהרון בוך בטענה כי הוערכו בה בניית ממ"דים בשעה שצפוי להבנות ממ"קים, ובכך שווי

אושר במועצת העירייה
 תאריך: 8/9/22
 ישיבה: 89
 החלטה מס': 17
 רוב של: 17 קול

עמוד 24 מתוך 28

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 31 מתאריך 27/07/2022

מקרקעי העירייה פוחת, ולכן ערכה העירייה שומה נוספת ע"י השמאי מאיר צור מיום 23.12.2021 שקבע שכלל יבנו ממ"קים (במקום ממ"דים) שווי מקרקעי העירייה יפחת ל- 15,419,000 ש"ח (להלן: "שומת מאיר צור").

הוסכם בין העירייה לחברת יובלים כי לצורך הפשרה ולקידום מכירת זכויות מקרקעי העירייה וקידום הפרוייקט, תרכוש חברת יובלים מהעירייה את מקרקעי העירייה בשווי ממוצע בין שומת אהרון בוך ושומת מאיר צור, קרי, תמורת סך כולל של 16,884,500 ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

מכירת שטח העירייה אינה פוגעת בזכויות העירייה למבני ציבור ודרכים בהתאם לתב"ע.

בתאריך 13.06.2022 אישרה הועדה לבחינת פטור ממכרז בהתאם להוראות סעיף 3 (2) (י"ד) לתקנות העיריות (מכרזים), את מכירת זכויות העירייה לחברת יובלים בפטור ממכרז.

לאור האמור, נמליץ לוועדה לאשר את מכירת זכויות שטח העירייה לחברת יובלים. הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 47 מיום 24/07/2022 הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם להוראות סעיף 3 (2) (י"ד) לתקנות העיריות (מכרזים) - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

אושר במועצת העירייה

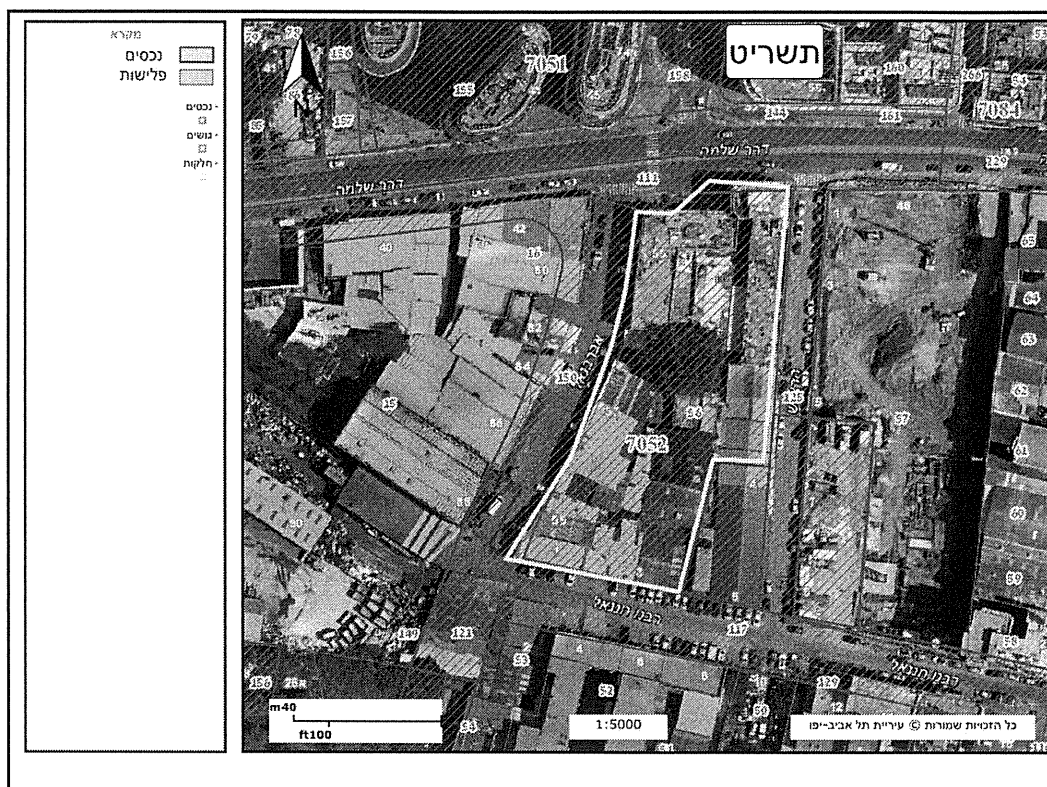
 תאריך: 8/8/22

 ישיבה: 89

 החלטה מס': 208

 רוב של: 14 קול

תשריט הנכס



אנשר במועצת העירייה
האריך.....
ישיבה.....
החלטה מס':.....
רוב של.....
קול.....



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 31 מתאריך 27/07/2022

מחליטים :

1. מאשרים את מכירת זכויות העירייה בתב"ע 4531 – מתחם שלמה 44. בגין זכויות העירייה במצב נכס בחלק מחלקה 111 בגוש 7052 (93 מ"ר) ובגין חלק מחלקה 150 בגוש 7052 (166 מ"ר) לחברת יובלים בלינקיס מגורים בע"מ ח.פ. 515332328 - מס' נכס 16326
2. חברת יובלים תשלם לעירייה סך של 16,884,500 ש"ח בתוספת מע"מ עבור מכירת מקרקעי העירייה.
3. אופן ומועד רישום הזכויות ע"ש חבי יובלים ייעשה בהתאם לקבוע בהוראות חוזה רשות שימוש בין הצדדים.
4. העסקה הינה בהתאם להוראות סעיף 3 (2) ("ד") לתקנות העיריות (מכרזים)
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.



עיריית תל-אביב - יפו
הרב נפתלי לוברט
חבר מועצת העירייה

נפתלי לוברט - חבר מועצה
יו"ר הוועדה

אביחי ארגמן
מרכז ועדות
אגף נכסי העירייה
אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
מרכז ועדה

אושר במועצת העירייה
תאריך: 28/07/2022
ישיבה: 59
חזקתה מס' 324
רוב של: 17 קול



הנדון: אישור פרוטוקול ועדת נכסים מס' 31 מיום 27/7/2022

עפ"י סעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי) התשל"ה - 1975, הריני לאשר כי הנושאים הכלולים בנדון - נבדקו על ידי ואני מחווה את דעתי כי אין מניעה משפטית לאישורם.

בכבוד רב,

אורנה אחרק פרלוק, עו"ד

מ"ר 23188

סגן בכיר ליועמ"ש ומנהלת תחום מקרקעין
עיריית ת"א-יפו, אבו גבירול 69

אושר במועצת העירייה
תאריך: 27.7.2022
חלטה מס': 82
ישיבה: 39
רוב של: 14 קול