

פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מספר 30 מתאריך 06/11/2023

חברי הועדה נכחו :

מנחם לייבה - מנכל העירייה - יו"ר הועדה
אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה
עוזי סלמן - היועץ המשפטי
משה גילצר - גזבר העירייה
תמי כורם - רכזת תכנון בכירה מ"מ אודי כרמלי

השתתפו :

מוטי טייטלבוים - רכז עסקאות
שירי אשכנזי - עוזרת ראשית ליועמש
אשר לוי - ממ מבקר
אורנה אחרק-פרלוק - ס.בכירה ליועמש מנהלת תחום מקרקעין

המשך פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מספר 30 מתאריך 06/11/2023

הנושאים שנדונו בוועדה :

1. תיקון החלטה בנוגע להתקשרות בחוזה חכירה להקמה, ניהול, שימוש והפעלה עם עמותת "רעות - שרות נשים סוציאלי" - ע"ר 580021731 בעניין מגרש בשטח של כ-16 דונם הממוקם בח"ח 31 ו- 204 בגוש 6896 וח"ח 4 בגוש 6885, במתחם "שדה דב" (לשעבר), לצורך הקמת בית חולים שיקומי הכולל שירותים רפואיים וציבוריים כגון: מרפאות, מכונים, חממה טכנולוגית, שירותים לקשיש וכדומה - נכס מספר 16522

המשך פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מספר 30 מתאריך 06/11/2023

1. תיקון החלטה בנוגע להתקשרות בחוזה חכירה להקמה, ניהול, שימוש והפעלה עם עמותת "רעות - שרות נשים סוציאלי" - ע"ר 580021731 בעניין מגרש בשטח של כ-16 דונם הממוקם בח"ח 31 ו-204 בגוש 6896 וח"ח 4 בגוש 6885, במתחם "שדה דב" (לשעבר), לצורך הקמת בית חולים שיקומי הכולל שירותים רפואיים וציבוריים כגון: מרפאות, מכונים, חממה טכנולוגית, שירותים לקשיש וכדומה - נכס מספר 16522

סוג תקציר: תיקון החלטה בנוגע להחכרה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16522	מגרש בשטח של כ-16 דונם לצורך הקמת בית חולים שיקומי "רעות", הכולל שירותים רפואיים וציבוריים כגון: מרפאות, מכונים, חממה טכנולוגית, שירותים לקשיש וכדומה, הממוקם בח"ח 31 ו-204 בגוש 6896 וח"ח 4 גוש 6885 מתחם "שדה דב" (לשעבר)		6885/4 6896/31, 6896/204,			

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
רעות - שרות נשים סוציאלי	עמותה 580021731	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה:

מועצת העירייה, בישיבתה מיום 28.2.2022, החלטה מס' 493, אישרה התקשרות בחוזה חכירה להקמה, שימוש, ניהול והפעלה עם עמותת "רעות - שרות נשים סוציאלי" - ע"ר 580021731 (להלן: "רעות") בעניין מגרש בשטח של כ-16 דונם הממוקם בח"ח 31 ו-204 בגוש 6896 וח"ח 4 בגוש 6885, במתחם "שדה דב" (לשעבר), לצורך הקמת בית חולים שיקומי הכולל שירותים רפואיים וציבוריים כגון: מרפאות, מכונים, חממה טכנולוגית, שירותים לקשיש וכדומה.

בעקבות חשיבה מחודשת שקיימו הצדדים לאחר אישור המועצה כאמור, הגיעו הצדדים למסקנה כי יש לאפשר לרעות להקים במגרש מבנה נוסף לצורך הפעלתו כדיור לקשישים נזקקים בלבד, שטח ציבורי בנוי ושטחי מסחר, כפי שיפורט להלן. העירייה הינה הבעלים של מקרקעין בשטח של 7,140 מ"ר, הידועים כחלקות 46,47,48 בגוש 7090, ברחוב לה גוארדיה 16, 18, 20 בשכונת יד אליהו, עליהם קיימים 3 מבנים המשמשים כיום למטרת סיוע כדיור לקשישים נזקקים בלבד, הידועים בשם "בית ברכה" (להלן: "מבני בית ברכה").

ביום 22.4.1948 נחתם חוזה חכירה בעניין מבני בית ברכה בין העירייה לבין חברת בית ברכה בע"מ (להלן: "החברה") אשר מצויה כיום בשליטת רעות, לתקופת חכירה של 49 שנים. לאחר תום תקופת החכירה, ניתנה לחברה רשות שימוש במבני בית ברכה שהוארכה מעת לעת, וביום 23.4.2017 נחתם חוזה רשות שימוש בין העירייה לבין החברה, לתקופה של 10 שנים, החל מיום 14.1.2017 ועד ליום 13.1.2027.

העירייה, החברה ורעות מעוניינים להעתיק את פעילות בית ברכה ממבני בית ברכה הקיימים כיום, אל המגרש שהוחכר כאמור

המשך פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מספר 30 מתאריך 06/11/2023

לרעות.
לפיכך, בנוסף להקמת בית חולים שיקומי חדש במגרש הכולל את השירותים הרפואיים והציבוריים כמפורט לעיל, תקים רעות במגרש מבנה נוסף לצורך הפעלתו כדיור לקשישים נזקקים בלבד, במקום הפעילות המתקיימת כיום במבני בית ברכה. רעות תתחייב להתחיל בבנייה במגרש בתוך 12 חודשים ממועד מתן היתר בנייה ולסיים את הבנייה במגרש בתוך 60 חודשים ממועד תחילתה.

עם סיום הקמת מבנה הדיור החדש כאמור, יפנו רעות ו/או החברה את מבני בית ברכה והם יושבו לעירייה כשהם פנויים וריקים מכל אדם וחפץ.

במסגרת החלטת המועצה מיום 28.2.2022 נקבע גם כי לאור פרוגרמת שטחי הציבור למתחם שדה דב (לשעבר) וצורכי הציבור הרבים המקומיים הנדרשים לתושבי האזור, תהיה רשאת העירייה לדרוש ולקדם הקמת מבני ציבור עירוניים במתחם המוקצה לבית החולים או פעילות משותפת עם בית החולים לטובת תושבי השכונה כגון: מעונות ילדים, גני ילדים, בריכה טיפולית, מרכז יום לקשיש וכו' (להלן: "שטח ציבורי בנוי").

מבלי לגרוע מהאמור בהחלטת המועצה מיום 28.2.2022 לעניין זה, הוסכם בין הצדדים כי רעות תקים במגרש מעונות ילדים ו/או גני ילדים ורסטיליים לגילאי 0-3 אשר יופעלו בשיתוף פעולה עם העירייה.

בהתאם לתוכניות התקפות החלות על המגרש, מותר גם שימוש מסחרי בחלק מהבינוי שיוקם עליו. בגין הכנסות עסקיות מהשכרת שטחי מסחר כאמור (לאחר ניכוי מיסים) תשלם רעות לעירייה עבור כל שנה, תשלום של 10%-20% מסך הכנסות אלה (כפי שיוסכם בין הצדדים) בצירוף מע"מ כדין. תשלום זה לא יחול על שירותים רפואיים שישמשו את בית החולים השיקומי.

אין שינוי ביתר סעיפי החלטת המועצה מיום 28.2.2022.

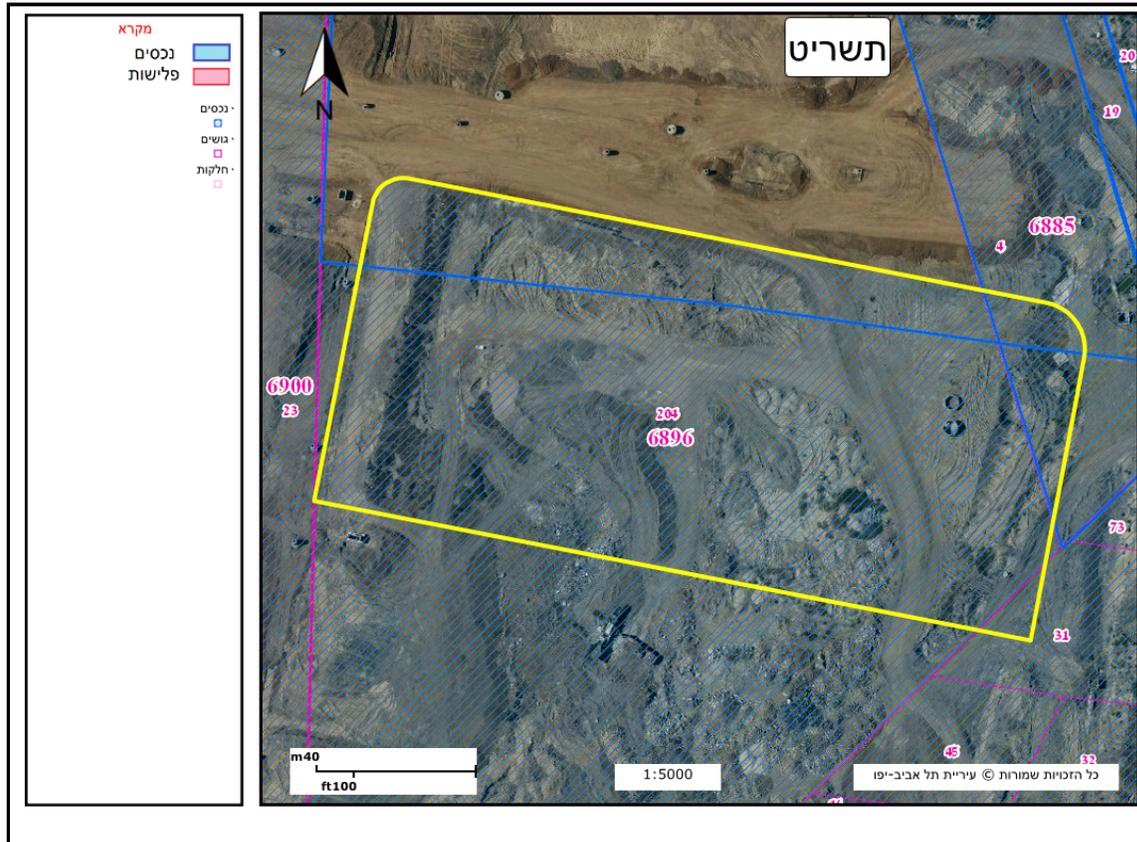
מהלך הדיון הועדת ההקצאות:

מדובר במענה שיקומי רפואי חשוב לאוכלוסייה הנזקקת, בית חולים מודרני וחדשני. הסוגיה חשובה ערכית ומוסרית ולפיכך ועדת ההקצאות ממליצה למועצה לאשר את ההתקשרות.

חוו"ד השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי), התשל"ו-1975 ובהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 5/2001 על תיקוניו בדבר נוהל הקצאת קרקעות מבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית והקריטריונים שאושרו ע"י המועצה, הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובפטור ממכרז בהתאם לתקנה 3 (2) (ג) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987, אין מניעה משפטית לאישורו.

המשך פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מספר 30 מתאריך 06/11/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מספר 30 מתאריך 06/11/2023

מחליטים :

1. מאשרים תיקון החלטה בנוגע להתקשרות בחוזה חכירה להקמה, ניהול, שימוש והפעלה עם עמותת "רעות - שרות נשים סוציאלי" - ע"ר 580021731 בעניין מגרש בשטח של כ-16 דונם הממוקם בח"ח 31 ו - 204 בגוש 6896 וח"ח 4 בגוש 6885, במתחם "שדה דב" (לשעבר), לצורך הקמת בית חולים שיקומי הכולל שירותים רפואיים וציבוריים כגון: מרפאות, מכונים, חממה טכנולוגית, שירותים לקשיש וכדומה - נכס מספר 16522
2. בנוסף להקמת בית חולים שיקומי חדש במגרש הכולל את השירותים הרפואיים והציבוריים כמפורט לעיל, תקים רעות במגרש מבנה נוסף לצורך הפעלתו כדיור לקשישים נזקקים בלבד, במקום הפעילות המתקיימת כיום במבני בית ברכה, המצויים במקרקעין בשטח של 7,140 מ"ר, הידועים כחלקות 46,47,48 בגוש 7090, ברחוב לה גוארדיה 16, 18, 20 בשכונת יד אליהו.
- עם סיום הקמת מבנה הדיור החדש לקשישים נזקקים כאמור, יפנו רעות ו/או חברת בית ברכה בע"מ את מבני בית ברכה והם יושבו לעירייה כשהם פנויים וריקים מכל אדם וחפץ.
3. מבלי לגרוע מהאמור בהחלטת המועצה מיום 28.2.2022 לעניין הקמת שטח ציבורי בנוי, הוסכם בין הצדדים כי רעות תקים במגרש מעונות ילדים ו/או גני ילדים ורסטיליים לגילאי 0-3 אשר יופעלו בשיתוף פעולה עם העירייה.
4. בגין הכנסות עסקיות מהשכרת שטחי מסחר (לאחר ניכוי מיסים) שייבנו בהתאם לתוכניות התקפות החלות על המגרש, תשלם רעות לעירייה עבור כל שנה, תשלום של 10%-20% מסך הכנסות אלה (כפי שיוסכם בין הצדדים) בצירוף מע"מ כדין. תשלום זה לא יחול על שירותים רפואיים שימשו את בית החולים השיקומי.
5. אין שינוי ביתר סעיפי החלטת המועצה מיום 28.2.2022.
6. ההקצאה הינה בפטור ממכרז בהתאם לתקנה 3 (2) (ג) לתקנות העירויות (מכרזים) התשמ"ח 1987.

על החתום

אלי לוי
מנהל אגף הנכסים

מרכז ועדה

מנחם לייבה - מנכל העירייה
יו"ר הוועדה

13/12/2023

לכבוד
חברי מועצת העירייה

אג"נ,

הנדון: אישור פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מס' 30 מיום 6/11/2023

בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 5/2001 בדבר נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית והקריטריונים שאושרו ע"י המועצה הריני לאשר כי הנושאים הכלולים בפרוטוקול המוזכר בנדון נבדקו על ידי, ואני מחווה את דעתי כי אין מניעה משפטית לאישורם.

בכבוד רב,