

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

חברי הועדה נכחו :

נפתלי לוברט - חבר מועצה - יו"ר הועדה
שלי דביר - חברת מועצה - מ"מ יו"ר הועדה
גל שרעבי דמאיו - חבר מועצה
ד"ר אורי אנזנברג - נציג ציבור
דוד פרץ - נציג ציבור
אלעזר פרידמן - נציג ציבור
בנימין בביוף - נציג ציבור
משה חיים - חבר מועצה

נעדרו :

מאיה נורי שקד - חברת מועצה
אברהם כהן - נציג ציבור
עומר המאירי - נציג ציבור
שולה קשת - חברת מועצה
ליאור שפירא - חבר מועצה

השתתפו :

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה
מוטי טייטלבוים - רכז עסקאות
אירית ליברמן - מנהלת מחלקת עסקאות מקרקעין
אורנה אחרק-פרלוק - ס. בכירה ליועמש מנהלת תחום מקרקעין
לימור דוד-כהן - רכזת עסקאות
שרי כהן - סגן חשב
דני ארצי - מנהל יחידת מקרקעין

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

הנושאים שנדונו בוועדה :

1. זיקת הנאה לצ.פ. חברה לבנין בע"מ - מס' חברה 511626145 ב חלקה 65 בגוש 7074 בייעוד שפ"פ סמוך לרח' נחל הבשור 9-17 - נכס מספר 16174
2. עדכון תעריפי דמי חכירה ביד אליהו לשנת 2014
3. אישור הסכם בין רשות מקרקעי ישראל - לבין עיריית תל אביב יפו בנוגע לרישום זכות חכירה של מבנה ציבורי , בשטח כולל של 560 מ"ר וכן 8 מקומות חניה (בשטח של 103 מ"ר), שייבנו על מגרש 3.2 הידוע גם כחלקה 16 (לשעבר חלק מחלקה 1) בגוש 7101 בהתאם לתביע 3000 - נכס מספר 13529 - תיק ר/91638\1
4. הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין סם ארתור טאובנבלט דרכון גרמני מס' C5HT925T3 ו- מריה טאובנבלט דרכון גרמני מס' C5HT3KNFC להקמת מבנה ציבורי בשטח עיקרי של 200 מ"ר + 80 מ"ר שטחי שירות, ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר תא/4099 - "הרברט סמואל 18.20" אשר חלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים חלקה 112 בגוש 7229 הנמצאים בין הרחובות רציף הרברט סמואל, נחמיה והירקון בתל אביב. - נכס מספר 15927
5. החכרת משנה של הקרקע הידועה כחלקות 683-690 בגוש 6134 רח' משה דיין 62 לעמותת אפקה - המכללה האקדמית להנדסה בתל אביב ע.ר. 580260164 (להלן: "מכללת אפקה") לשימוש מכללה לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים.
6. עדכון החלטה בנוגע לשינוי מטרת חכירה מחוזה חכירה שנחתם בין העירייה לבין החברה הכלכלית לירושלים בע"מ ח.פ. 520017070 ביום 27/10/2003 למטרת חכירה חדשה להקמת בנייני תעסוקה ומגורים בהתאם לשימושים הקבועים בתא/3900, וחיידוש החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים , החל מיום 01.09.2059 ועד 31.08.2108 לפי מטרת החכירה החדשה - נכס מספר 6064 - תיק ר-מ/10917094\1
7. רישום משכנתא במקרקעין שבבעלות עיריית תל אביב-יפו בחלקה 784 בגוש 6150 ברחוב בת ציון 8 תל אביב-יפו לטובת ועדת התביעות להבטחת השימוש בכספי ההקצבה שאושרה בוועידת התביעות הגרמנית Conference of Jewish material claims against germany - מס' חברת חוי"ל 560008724 על סך 600,000 ש"ח לצורך הקמה וואו בניה וואו הרחבה וואו שיפוץ וואו קניית ציוד לצורך הקמת מרכז היום לתשושי נפש על המקרקעין - נכס מספר 16005
8. החכרה ל חברת החשמל לישראל בעמ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-32.3 מ"ר, ח"ח 38 בגוש 7079, רח' רבי פנחס 6ב וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 16183 - תיק null
9. אישור על מחיקת הערה על הגבלה בהעברה ובירושה מנסח רישום המקרקעין בנכס בבעלות עיריית תל אביב-יפו ורשות מקרקעי ישראל המוחקר לחוכרים שונים בגוש 6615 חלקה 284 רחוב קול משה, שכונת המשתלה- תיק נכס 16181 ר-ע/657\1
10. העברת זכות חכירה לאברהם מדליה (ת"ז 0032122979), דירה בבית משותף, בגוש 6134 חלקה 27/2, בשד' החי"ל 13, ביד- אליהו, חכירה מהוונת מחב' עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ - נכס מספר 14145 - תיק ר-מ/1541\1
11. מתן רשות להקמה עבור מנהל שרותים חברתיים של הוסטל טיפולי לדיירים בוגרים המאובחנים על רצף האוטזיסם שייבנה על מגרש ששטחו כ 1,950 מ"ר הממוקם בחלקה 646 גוש 6628 ברח' אלקחי מרדכי 24 - נכס מספר 14342
12. מתן הקצאה למישלמה ליפו של מבנה לפעילות קהילתית עבור קהילת יוצאי אתיופיה שינוהל ויתופעל באמצעות חברת מוסדות חינוך, תרבות ושיקום שכונות בתל אביב מיסודה של הסוכנות היהודית לא"י בע"מ בקומת קרקע + קומה א' בחלק מהמבנה בשטח כולל כ 860 מ"ר הממוקם בח"ח 60 ו 72 גוש 7088 רח' התחיה 4 - נכס מספר 15369
13. המשך מתן רשות שימוש ניהול והפעלה ל מת"ש - מרכזי תעסוקה שיקומיים בע"מ - מס' חברה 510143126 של בית קפה בלובי בניין העירייה- רח' אבן גבירול 69 - נכס מספר 10565 - תיק ר/15199\1
14. מתן רשות שימוש ניהול והפעלה ללא תמורה למועצה הדתית תל אביב-יפו מס' עמותה 500301049 להפעלת מקווה במבנה בית כנסת "תל חיים"- בדרך הטייסים 14 תל אביב הידוע כגוש 6164 חלקה 56.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

15. המשך מתן רשות שימוש, ניהול והפעלה למשכן לאמנויות הבמה בע"מ - מס' חברה 511139164 במבנה "הסינמטק", הידוע כחלק מחלקה 4 בגוש 7100, הנמצא ברח' שפרינצק 4 בתל אביב יפו - נכס מספר 4267 - תיק ר\1893\1_1

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

1. זיקת הנאה לצ.פ. חברה לבנין בע"מ - מסי חברה 511626145 ב חלקה 65 בגוש 7074 בייעוד שפ"פ סמוך לרחי נחל הבשור 9-17 - נכס מספר 16174

סוג תקציר : מתן זיקת הנאה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16174	חלקה 65 בגוש 7074 בייעוד שפ"פ		7074/65			138.00

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
צ.פ. חברה לבנין בע"מ	חברה 511626145	ביאליק 143 רמת גן 5252337

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

חברת צ.פ. יזום ובניה מקימה פרוייקט פינוי בינוי למגורים בחלקות 24 ו-26 בגוש 7074 סמוך לרחוב נחל הבשור מס' 9-17, הפרויקט כולל בין היתר מרתפי חניה בשתי החלקות. חלקה 65 בגוש 7074 בבעלות העירייה ממוקמת בין בנייני הפרוייקט.

החלקה ביעוד שפ"פ בהתאם לתב"ע 2673, התכנית מאפשרת הקמת חניונים תת קרקעיים בתחום התכנית, החברה היזמית ביקשה זיקת הנאה/זכות מעבר של 2 קומות בתת הקרקע של חלק מחלקה 65 בשטח כולל של 50 מ"ר (25 מ"ר לקומת מרתף), על מנת לאפשר **כניסה ויציאה אחת** למרתפי החניה עבור שני הבניינים.

עפ"י אומדן פנימי שנערך באגף הנכסים, עולה כי שווי הזכות המבוקשת הינה 100,00 ₪ בתוספת מע"מ כחוק. החברה היזמית אישרה את הסכום הנ"ל.

בין הצדדים ייחתם הסכם בהתאם לעקרונות האמורים לעיל כולל אחריות היזם על שטח זיקת הנאה. כפוף לאישור שר הפנים לפטור ממכרז, פטור על פי תקנה 3(2)(ד') לתקנות העירויות (מכרזים), שכן אין תועלת כלכלית בעריכת מכרז.

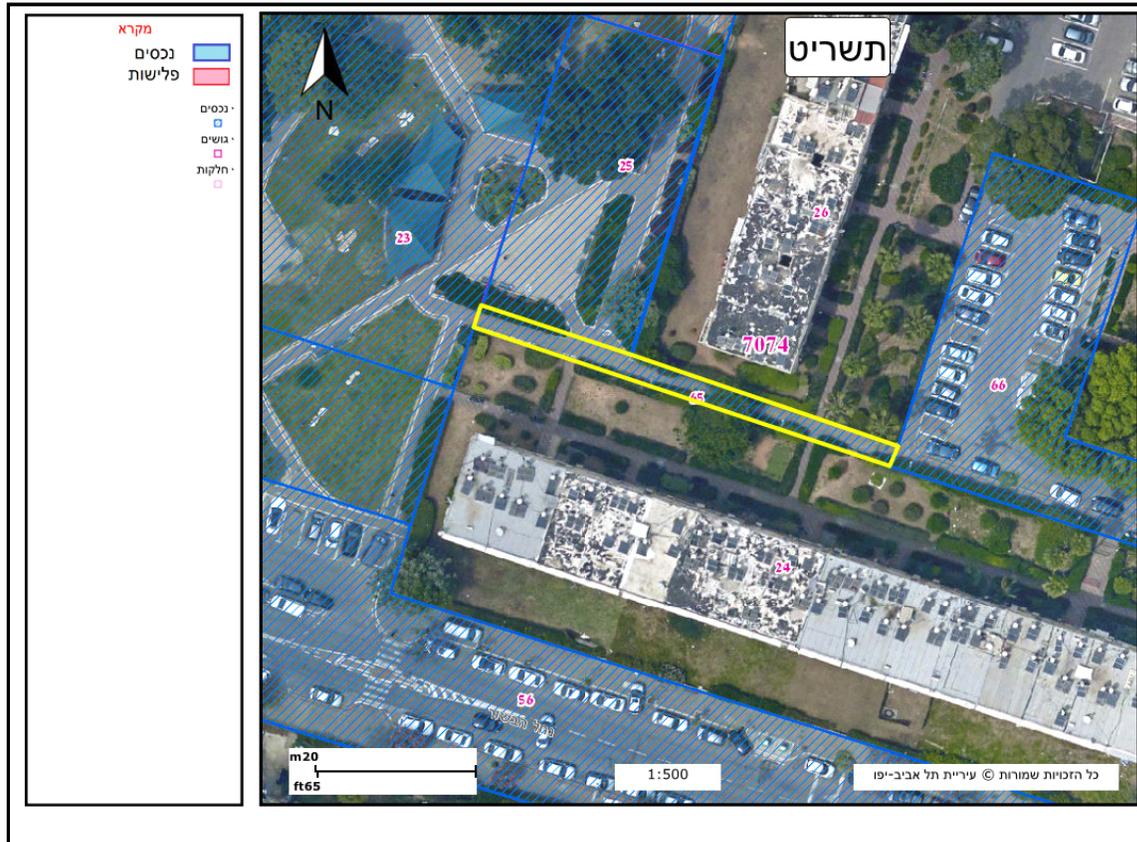
הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 25 מיום 05/01/2020. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא. מהלך הדין בוועדת נכסים:

שלי דביר : אני חושבת שיש לשקף לציבור באמצעות שילוט כי זהו שפ"פ לטובת שימוש ציבורי.

אלי לוי : במקרה הנוכחי יצאנו מתוך נקודת הנחה שהדבר ברור, מדובר בגינה גדולה המובילה לחניון. זה מעבר בין שני

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

מחליטים :

1. מאשרים זיקת הנאה ל צ.פ. חברה לבנין בע"מ - מס' חברה 511626145 ב חלקה 65 בגוש 7074 בייעוד שפי"פ סמוך לרח' נחל הבשור 9-17 - נכס מספר 16174
2. דמי שימוש בסך 100,000.00 שקל חדש + מע"מ כחוק עבור מתן זיקת הנאה בתת הקרקע של חלק מחלקה 65 בגוש 7074 .
3. כפוף לאישור שר הפנים לפטור ממכרז , פטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ד') לתקנות העירויות (מכרזים) .
4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

2. עדכון תעריפי דמי חכירה ביד אליהו לשנת 2014

סוג תקציר: עדכון תעריפי דמי חכירה ביד אליהו

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

בשנות ה-50 הקימה עיריית ת"א-יפו כ-1000 דירות בשכונת יד אליהו. הדיירים בשיכונים אלה רכשו זכויות חכירה מעיריית תל אביב-יפו לתקופות של 49 שנה + 49 שנה. במהלך השנים מכרה העירייה את בעלותה בדירות לחוכרים בכ-750 דירות ונתרו כ-250 דירות המוחזקות ע"י החוכרים. בהתאם להסכם החכירה, דמי החכירה השנתיים צמודים למדד מחירים לצרכן + עליה של 5% לשנה. עפ"י החלטות מוסדות העירייה, דמי החכירה בתוספת של 5%, לא הועלו משנת 2009 ועד שנת 2014. החל משנת 2014 הוצמדו דמי החכירה בתוספת של 5%, כמפורט להלן:

השינויים בתעריפי דמי החכירה בשיכונני העירייה ביד אליהו משנת 2009 היו כדלקמן:

- בשנת 2009 – הועלו התעריפים בהצמדה למדד בלבד.
- בשנת 2010 – הועלו התעריפים בהצמדה למדד בלבד.
- בשנת 2011 – הועלו התעריפים בהצמדה למדד בלבד.
- בשנת 2012 – הועלו התעריפים בהצמדה למדד בלבד.
- בשנת 2013 – הועלו התעריפים בהצמדה למדד בלבד.
- בשנת 2014 – הועלו התעריפים בהצמדה למדד ובתוספת של 5%.
- בשנת 2015 – הועלו התעריפים בהצמדה למדד ובתוספת של 5%.
- בשנת 2016 – הועלו התעריפים בהצמדה למדד ובתוספת של 5%.
- בשנת 2017 – הועלו התעריפים בהצמדה למדד ובתוספת של 5%.
- בשנת 2018 – הועלו התעריפים בהצמדה למדד ובתוספת של 5%.
- בשנת 2019 – הועלו התעריפים בהצמדה למדד ובתוספת של 5%.
- בשנת 2020 – הועלו התעריפים בהצמדה למדד ובתוספת של 5%.

הואיל ובשנים האחרונות ועד לסוף 2021 מקיימת העירייה את מבצע "בעל בית" בו היא מאפשרת לדיירים לרכוש את הבעלות על הדירות ולהפוך מחוכרים לבעלי הדירות והואיל ומחירי הנדל"ן באזור עלו באופן משמעותי, כמו כן, העירייה מקדמת תוכניות לפינוי בנוי והתחדשות עירונית אשר יעלו את שווי הדירות וכמו כן, לדעתנו העלאת דמי החכירה יתמרץ את הדיירים לרכוש את הזכויות, מומלץ כי לשנת 2021 להעלות את דמי החכירה בשיעור של 5% בתוספת הצמדה למדד כקבוע בחוזה. העלאת דמי החכירה תתמרץ את החוכרים הנותרים לרכוש את הבעלות ולחסוך דמי חכירה ודמי הסכמה ובכך לסיים את מכירת הדירות לחוכרים.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 25 מיום 05/01/2020. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

מהלך הדיון בוועדת נכסים :

ד"ר אורי אנזנברג : מדוע החוכרים לא רוכשים את הדירות ?

אלי לוי : יש כל מיני סיבות, חלק ממתנינים להתחדשות עירונית שהיזם יממן את הרכישה, בעיות רישום, ירושה. לחלק יש בעיות כלכליות ובמקרה הזה קיימת ועדת הנחות שדנה במקרים מיוחדים להקלה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

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 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

מחליטים:

1. מאשרים עדכון תעריפי דמי חכירה ביד אליהו לשנת 2014
2. דמי החכירה בשנת 2021 בשיכוני העירייה ביד אליהו יועלו בשיעור של 5% בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן.
3. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

3. אישור הסכם בין רשות מקרקעי ישראל - לבין עיריית תל אביב יפו בנוגע לרישום זכות חכירה של מבנה ציבורי, בשטח כולל של 560 מ"ר וכן 8 מקומות חניה (בשטח של 103 מ"ר), שייבנו על מגרש 3.2 הידוע גם כחלקה 16 (לשעבר חלק מחלקה 1) בגוש 7101 בהתאם לתב"ע 3000 - נכס מספר 13529 - תיק 1\91638\1

סוג תקציר : אישור הסכם

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
13529	מבנה ציבורי וחניות בשימוש הטכניון, על מגרש 3.2	בגין מנחם 121	7101/16 7101/30 ,	1\91638\1	531	

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
רשות מקרקעי ישראל		125

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

חלקה 16 (לשעבר חלק מחלקה 1) בגוש 7101 הינה בבעלות רשות מקרקעי ישראל בשם מדינת ישראל (להלן: "**המנהל**"). וממוקמת במתחם שרונה- דרום הקריה (להלן: "**המקרקעין**").

ביום 25.09.2006 פורסמה תכנית בנין עיר מס' תא/ 3000 למתן תוקף (להלן: "התב"ע"), אשר ייעדה, בין היתר, את מגרש 3.2 לפי התב"ע, המצוי בין הרחובות קפלן ודרך מנחם בגין בתל אביב והמהווה חלק מחלקת המינהל בשטח של 9.385 דונם (להלן: "**המקרקעין**"), למרכז עסקים ראשי אשר ניתן לבנות בו מבנה/ים בשטח של 96,010 מ"ר (עיקרי) (להלן: "**הפרויקט**").

קב' עזריאלי ח.פ. 510960719 (להלן: "**החברה**") חכרה מהמנהל את המקרקעין בדרך של מכרז (מכרז מס' תא/50/2011) (להלן: "**המכרז**"), ולפיכך, זכאית החברה להירשם כחוכרת של המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין.

על פי הוראות סעיף 10.1 לתב"ע נקבע כי ישולבו בפרויקט שטחים לשימושים ציבוריים בהיקף של 400 מ"ר (עיקרי) + שטחי שירות בשטח של 160 מ"ר, אשר ימוקמו בקומות התחתונות שמעל פני הקרקע ויועברו וירשמו על שם העירייה ובבעלותה, ללא תמורה, בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "**המבנה הציבורי**").

בהתאם להוראות סעי' 26.11 לתב"ע, התחייבה החברה להקים את מבנה הציבור עבור העירייה, אשר ייבנה בקומות התחתונות של הפרויקט, ולמסור לידי העירייה, ללא תמורה מצידה, והכל בהתאם להוראות חוזה זה.

בהתאם להוראות התב"ע ובמסגרת הוצאת היתר הבניה על ידי החברה במגרש 3.2 פנתה החברה לעירייה בבקשה להסדיר את נושא הקמת המבנה הציבורי.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

בהתאם לכך, נחתם הסכם הקמה בין הצדדים ביום 01.07.2013 (להלן: "חוזת ההקמה"), במסגרתו נקבע כי החברה תקים במגרש 3.2 שטח בנוי של 400 מ"ר (שטח עיקרי) ו- 150 מ"ר שטחי שירות לשימושים ציבוריים (להלן: "מבנה הציבור"), וכן תקים חניות שמספרן ייקבע על פי תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה לפרויקט, אשר יועברו וירשמו ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "חניות העירייה").

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

מועצת העירייה בישיבתה ה- 69 מיום 03.06.2013 (החלטה מס' 517) אישרה את עקרונות חוזת ההקמה (להלן: "החלטת הועדה").

ביום 09.08.2018 חתמו הצדדים על תוספת לחוזת ההקמה, במסגרתה, שונה בין היתר, מיקומו של המבנה הציבורי כך שהמבנה הציבורי ייבנה בקומה +29 של הפרויקט וכן נקבע כי ייבנו 8 מקומות חניה עבור העירייה במרתפי החניה של הפרויקט.

לפיכך, מועצת העירייה בישיבתה ה- 68 מיום 18.06.2018 (החלטה מס' 548) אישרה את תיקון החלטת הועדה בהתאם לשינויים האמורים.

החברה סיימה להקים את הפרויקט, לרבות שטחי הציבור והפרויקט אוכלס.

בהתאם להוראות התב"ע והוראות חוזת ההקמה והתוספת, העירייה, זכאית להירשם כבעלת זכויות בשטחי הציבור, ולפיכך סוכם בין העירייה לבין רמ"י כי ייחתם ביניהן חוזת חכירה ביחס לשטחי הציבור, בהתאם לעקרונות, כדלקמן:

1. העירייה תקבל זכות חכירה בשטחי הציבור לתקופה של 99 שנים, החל מתאריך 09.08.2018 וכלה בתאריך 08.08.2067, ללא כל תמורה מצד העירייה.
2. רישום זכות החכירה תתבצע על ידי החברה ועל חשבונה וללא כל תמורה מצד העירייה ו/או מצד רמ"י.
3. תקופת החכירה תתחדש אוטומטית ל-99 שנים בסיום כל תקופה של 99 שנים.

לפיכך, מוצע לאשר את ההסדר המפורט לעיל.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 25 מיום 05/01/2020. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

מהלך הדיון בוועדת נכסים:

שלי דביר: האם ייעוד המבנה הוא ציבורי?

אלי לוי: אכן הייעוד הוא ציבורי, מדובר באולם להרצאות וכנסים, האולם משמש בין היתר את הטכניון כמרכז לימודים.
חונת 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 3000 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

מחליטים :

1. מאשרים הסכם בין רשות מקרקעי ישראל - לבין עיריית תל אביב יפו בנושא מבנה ציבורי בשטח כולל של 560 מ"ר וכן 8 מקומות חניה (בשטח של 103 מ"ר) שייבנו על מגרש 3.2 הידוע גם כחלקה 16 (לשעבר חלק מחלקה 1) בגוש 7101 בהתאם לתביע 3000 , וכדלקמן :
2. העירייה תקבל זכות חכירה בשטחי הציבור לתקופה של 99 שנים, החל מתאריך 09.08.2018 וכלה בתאריך 08.08.2067 , ללא כל תמורה מצד העירייה.
3. רישום זכות החכירה תבצע על ידי החברה ועל חשבונה וללא כל תמורה מצד העירייה ו/או מצד רמ".
4. תקופת החכירה תתחדש אוטומטית ל-99 שנים בסיום כל תקופה של 99 שנים.
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

4. הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין סם ארתור טאובנבלט דרכון גרמני מס' C5HT925T3 ו- מריה טאובנבלט דרכון גרמני מס' C5HT3KNFC להקמת מבנה ציבורי בשטח עיקרי של 200 מ"ר + 80 מ"ר שטחי שירות, ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר תא/4099 – "הרברט סמואל 18,20" אשר חלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים חלקה 112 בגוש 7229 הנמצאים בין הרחובות רציף הרברט סמואל, נחמיה והירקון בתל אביב. - נכס מספר 15927

סוג תקציר: הסכם הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
15927	שטח ציבורי עתידי בנוי "מתחם ליאון" מתוכנן לשימוש למשרדים לאגף החופים בקומה 3	הירקון 15	7229/1 7229/2, 7229/3, 7229/4, 7229/29, 7229/82, 7229/112,		280	5509.00

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
SAM ARTHUR TAUBENBLATT	דרכון C5HT925T3	
MARIA TAUBENBLATT	דרכון C5HT3KNFC	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

הבעלים הינם הבעלים הרשומים, יחדיו, של המקרקעין הידועים בחלקה 112 בגוש 7229, הנמצאים בין הרחובות רציף הרברט סמואל, נחמיה והירקון בתל אביב (להלן: "מקרקעי הבעלים").

העירייה הינה הבעלים הרשום של מקרקעין הידועים כחלקות 89, 104, 111 בגוש 7229, בייעוד דרך הנמצאים בין הרחובות רציף הרברט סמואל, נחמיה והירקון בתל אביב (להלן: "מקרקעי העירייה").

מקרקעי העירייה ומקרקעי הבעלים יקראו ביחד ולחוד ולהלן: "המקרקעין";

וביום 09/05/2001 פורסמה למתן תוקף תוכנית בניין עיר תא/2272 החלה, בין היתר, על מקרקעי הבעלים ועל חלקה 30 בגוש 7229 (להלן: "חלקה 30"), ואשר מייעדת את חלקה 30 לצרכי ציבור, קרי, לדרך ולשטח ציבורי פתוח, ובהתאם להוראותיה תירשם חלקה 30 ע"ש העירייה ובעלותה, ללא תמורה, כשהיא פנויה מכל מבנה, שימוש או חפץ ומשוחררים

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

מכל חוב, שיעבוד או חזקה (להלן: "תוכנית 2272").

בהתאם להוראות תוכנית 2272, ביום 15/06/2014 נחתם כתב התחייבות ע"י הבעלים ועל ידי אווה מאיר טאובנבלט נושא דרכון גרמני מספר 340327992, לפיו התחייבו כלפי העירייה לפינוי חלקה 30 מכל אדם, חפץ ומבנה לרבות לשאת במלוא תשלום הפיצויים לבעלי חלקה 30 ולמחזיקיה, למוסרה לעירייה כשהיא פנויה וריקה ולרשמה ע"ש העירייה ובעלותה, ללא תמורה, בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "כתב ההתחייבות").

הבעלים קידמו תכנית בניין עיר תא/4099 – "הרברט סמואל 18,20" אשר פורסמה למתן תוקף ביום 18.7.2016, המחליפה את תוכנית 2272, ואשר חלה על המקרקעין ומייעדת אותם למגורים, מסחר, תיירות ומבנה ציבור (להלן: "התב"ע").

בהתאם להוראות התב"ע על הבעלים לתכנן, להקים ולרשום את המבנה הציבורי וחניות העירייה כי שיוגדר להלן.

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

1. החברה תתכנן תקים ותרשום, על חשבונה והוצאותיה, שטח ציבורי בנוי אשר יוקם בקומה השלישית של המבנה התחתון בתא שטח מס' 1 ויהיה בעל כניסה ומבואה נפרדת בשטח של כ- 40 מ"ר בקומת הקרקע ובסך הכל יכלול שטח של 200 מ"ר עיקרי + 80 מ"ר שטחי שירות (להלן: "המבנה הציבורי"), ללא כל תמורה או תשלום או זכות קיזוז וא/או הפחתה מאגרות או היטלים. הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט.

2. החברה תתכנן, תקים ותרשום על שם העירייה ובעלותה 4 מקומות חניה, בפרויקט עבור המבנה הציבורי, אשר ימוקמו בקומת מרתף החניה 4- בפרויקט וככל הניתן בקרבת מקום למבנה הציבורי, והכל ללא תמורה (להלן: "חניות העירייה"). רישום החניות על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברות ועל חשבונן בלבד.

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

3. עם חתימת חוזה זה החברה מתחייבת לפעול לרישום הערה לטובת העירייה במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, וזאת לפי סעיף 126 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. רישום ההערה בפועל יהווה אחד מן התנאים למתן צו תחילת עבודות במקרקעין.

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 (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 ובעלותה את שטחי הציבור, וההצמדות לו 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.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

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 יכלל כהוראה בתקנון הבית המשותף.
9. החברה מתחייבת כי הוראות סעיף 8 לעיל יוטמעו על ידה בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט ויטמעו 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 מלאו את התחייבויותיה בסעיף זה וכן תציג לעירייה, ככל שתידרשנה לכך, העתק הסעיפים הרלוונטיים מהחוזה שנחתם עם צדדים שלישיים בפרויקט.
10. החברה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף אשר תקבע כי, ניתן יהיה לשנות את הוראות סעיפים 7 ו-8 לעיל רק ברוב מיוחד של לא פחות מ-80% של בעלי הזכויות הרשומים בבית המשותף.
- לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את ההסדר בין העירייה לבין החברה כמפורט בסעיפים 10-1 לעיל.
הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 25 מיום 05/01/2020. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.
- מהלך הדיון בוועדת נכסים:
שלי דביר: האם מדובר בשטח של 200 מ"ר בנוי?
אלי לוי: אכן, היזם בונה עבור העירייה, בד"כ המבנה הציבורי ממוקם בקומת קרקע או בלובי עם כניסה נפרדת ומעלית נפרדת.
- שלי דביר: האם תמיד מבנה מעין זה שהיזם מחוייב לבנות לעירייה הוא לייעוד ציבורי?
גל שרעבי: הנכסים הללו מיועדים לשימוש קהילתי. הייעוד שלהם הוא לשרות הציבור והקהילה בעיר. הם יכולים להיות מיועדים למנהל החינוך, מנהל קהילה, מנהל שרותים חברתיים וכו'.
- 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 4099-אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

מחליטים :

1. מאשרים את הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין הסדר בין עיריית תל-אביב-יפו לבין סם ארתור טאובנבלט דרכון גרמני מס' C5HT925T3 ו- מריה טאובנבלט דרכון גרמני מס' C5HT3KNFC להקמת מבנה ציבורי בשטח עיקרי של 200 מ"ר + 80 מ"ר שטחי שירות, ורישמו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר תא/4099 – "הרברט סמואל 18,20" אשר חלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים חלקה 112 בגוש 7229 הנמצאים בין הרחובות רציף הרברט סמואל, נחמיה והירקון בתל אביב, כמפורט בעקרונות 1-10 המפורטים לעיל. - נכס מספר 15927 המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

5. החכרת משנה של הקרקע הידועה כחלקות 683-690 בגוש 6134 רח' משה דיין 62 לעמותת אפקה – המכללה האקדמית להנדסה בתל אביב ע.ר. 580260164 (להלן: "מכללת אפקה") לשימוש מכללה לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים.

סוג תקציר: החכרה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16182	מכללת אפקה החדשה בחלקות 683-690 בגוש 6134	דיין משה 62	6134/683 6134/684 , 6134/685 , 6134/686 , 6134/687 , 6134/688 , 6134/689 , 6134/690 , 6134/696 , 6134/699 ,			

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
אפקה המכללה האקדמית להנדסה בתל אביב	עמותה 580260164	קאפח יחיה 38

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה בעלת זכויות הבעלות במקרקעין ברח' מבצע קדש 38 תל אביב הידוע כחלקה 1276 בגוש 6625 עליו בנוי מבנה מכללת אפקה (להלן: "המקרקעין").

המקרקעין הוחכרו ע"י העירייה לעמותת אפקה – המכללה האקדמית להנדסה בתל אביב ע.ר. 580260164 (להלן: "מכללת אפקה") בחוזה חכירה שנחתם ביום 26.07.2005 לתקופת חכירה שתסתיים ביום 28.02.2029 (להלן: "תקופת החכירה").

העירייה ומכללת אפקה הגיעו להסכמה כי נכון מבחינה אורבנית שהמכללה תעבור לאזור מזרח העיר ובכך תחזק את המערך האקדמי תוך פריסה נכונה של מוסדות החינוך בתל אביב-יפו.

רשות מקרקע ישראל (להלן: "רמ"י") הינה בעלת זכויות הבעלות בקרקע ביעוד "מכללות" ברח' לה גרדיה תל אביב במגרשים 1-8 בהתאם לתב"ע תא/1767ג (להלן: "התב"ע") הידועים כחלקות 683-690 בגוש 6134 (להלן: "הקרקע").

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

רמ"י אישרה במוסדותיה את החכרת הקרקע לעירייה לתקופה בת 49 שנים למטרת "מכללות", בשטח כולל של 42,000 מ"ר. רמ"י העבירה לעירייה חוות דעת שמאית לשווי הקרקע ודרישה לתשלום דמי חכירה מהוונים לתקופה של 49 שנה בגין סך השטח.

לאור יכולת מכללת אפקה לבנות בשלב ראשון כ- 15,000 מ"ר בלבד, העירייה דורשת לחכור בשלב זה מרמ"י שטח של 15,000 מ"ר בלבד, במקביל פועלת העירייה להגשת ערעור לרמ"י על שווי הקרקע, ולאחר שתתקבל החלטה סופית בדבר גובה דמי החכירה וסך השטח המוכר בשלב זה, יחתם חוזה בין העירייה לרמ"י. כמו כן, אישרה רמ"י את החכרת המשנה של הקרקע למכללת אפקה.

הואיל ובדעת העירייה ומכללת אפקה לשתף פעולה לצורך הקמת מבנים לשימוש מכללת אפקה במגרשים 1-8 בתב"ע בשטח כולל של כ- 15,000 מ"ר שיבנו בשני שלבים, נקבע כי הצדדים ישתפו פעולה בדבר הפעולות והשגת המימון הנדרש להקמת הקמפוס למכללה, כאשר בשלב ראשון יוקמו 10,000 מ"ר ובשלב השני יוקמו 5,000 מ"ר נוספים (להלן: "המכללה החדשה").

הוסכם בין הצדדים כי הקמת המבנה תעשה ע"י החברה לפיתוח כלכלי אשר הינה חברת בת של העירייה.

בהתייחס לאמור ולאחר בדיקת הפרוגרמה נקבע אומדן ראשוני בסך של 100 מ' ש להקמת השלב הראשון של המכללה החדשה, בשטח של 10,000 מ"ר בנוי בלבד (מתוך 15,000 מ"ר סה"כ). העירייה תממן סך של 60 מ' ש מעלות הפרוייקט, הועדה לתכנון ותקצוב (הות"ת) תממן סך של 30 מ' ש מעלות הפרוייקט, ומכללת אפקה תממן סך של 10 מ' ש מעלות הפרוייקט.

בין העירייה למכללה יחתם חוזה מימון המגדיר את השתתפות הצדדים כאמור לעיל.

העירייה והמכללה הסכימו ביניהם כי תקופת החכירה המשנית תהא לתקופה בת 24 שנים ו- 11 חודשים החל ממועד השלמת בניית השלב הראשון ומסירתו למכללת אפקה, קרי לאחר השלמת בניית 10,000 מ"ר ובלבד שאם במועד ההשלמה האמור יותרו פחות משישה חודשים עד לתום השנה האקדמית תבוצע ההעתקה בתום השנה האקדמית הבאה.

כמו כן, הוסכם בין העירייה למכללת אפקה כי עם סיומה של הקמת השלב השני של המכללה החדשה, קרי לאחר שיוקמו 15,000 מ"ר, תבוטל החכירה במקרקעין אשר יוחזרו ע"י מכללת אפקה לעירייה.

סוכם כי מכללת אפקה תשלם דמי חכירה שנתיים לעירייה בהתאם לגובה דמי החכירה שיקבע ע"י רמ"י (back to back) בהתאם לשטחים ולתקופה שיקבעו בין הצדדים.

לאור האמור, נמליץ לוועדה בשלב זה לאשר את ההתקשרות בין העירייה למכללת אפקה לחכירה המשנית בלבד בהתאם לאמור לעיל.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 25 מיום 05/01/2020. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

מהלך הדיון בוועדת נכסים:

גל שרעבי: האם סניף מכללת אפקה ביד אליהו אמורה להיות שלוחה של המכללה במקומה הנוכחי במבצע קדש? אלי לוי: זו לא תהיה שלוחה, כפי שרשום בתקציר לאחר בניית שטח של כ- 15,000 מ"ר עבור המכללה ביד אליהו, החכירה תבוטל והמקרקעין במבצע קדש יוחזרו לחזקת העירייה. מיקומה המרכזי של המכללה יהיה ביד אליהו. גל שרעבי: אני רואה בזה דבר מבורך, מכללה מעין זו תהווה מינוף קהילתי-חברתי עצום לתושבי האזור.

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 לפטור ממכרז על פי תקנה 3

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

(2)(ז') לתקנות העריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

מחליטים :

1. מאשרים החכרת משנה של הקרקע הידועה כחלקות 683-691 בגוש 6134 רח' משה דיין 62 לעמותת אפקה – המכללה האקדמית להנדסה בתל אביב ע.ר. 580260164 (להלן: "מכללת אפקה") לשימוש מכללה.
2. תקופת חכירת משנה הינה ל- 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד מסירת החזקה בקרקע למכללת אפקה.
3. דמי חכירת המשנה יהיו בגובה דמי החכירה שיקבעו בין העירייה לרמ"י בחכירה הראשית.
4. החכרת המשנה הינה פטור ממכרז על פי תקנה 3(2)('ז') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987.
4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

6. עדכון החלטה בנוגע לשינוי מטרת חכירה מחוזה חכירה שנחתם בין העירייה לבין החברה הכלכלית לירושלים בע"מ ח.פ. 520017070 ביום 27/10/2003 למטרת חכירה חדשה להקמת בנייני תעסוקה ומגורים בהתאם לשימושים הקבועים בתא/3900, וחידוש החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים, החל מיום 01.09.2059 ועד 31.08.2108 לפי מטרת החכירה החדשה - נכס מספר 6064 - תיק ר-מ7094\109\1

סוג תקציר: עדכון החלטה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
6064	פרויקט לתעסוקה, מסחר ומגורים. מגרש A101 בייעוד מגורים ומסחר בשטח כולל של 43,400 מ"ר, מגרש A102 בייעוד מסחר ותעסוקה בשטח כולל של 66,538 מ"ר. בהתאם לתכנית בנין עיר חדשה תא/3900- "מתחם איווקו", דרך השלום 12-14, חלקה 109 בגוש 7094	השלום 12	7094/123	ר-מ7094\109\1		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ	חברה 520024126	המנופים 11
תדהר ראש העין יזמות נדל"ן בע"מ	חברה 515247831	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

בין העירייה לבין החברה הכלכלית לירושלים בע"מ ח.פ. 520017070 (להלן: "החוכר") נחתם חוזה חכירה מיום 27/10/2003, לחכירת חלקה 109 בגוש 7094 לתקופת חכירה שתסתיים ביום 01.09.2059.

ביום 14/01/2019 מכר החוכר חלק מזכויות החכירה בהסכם המכר, שנחתם בין החוכר לבין תדהר ראש העין יזמות נדל"ן בע"מ ח.פ. 515247831 (להלן: "החוכר הנוסף").

החוכר והחוכר הנוסף יקראו להלן: "החוכרים".

ביום 04/08/2020 פורסמה למתן תוקף תא/ 3900 "מרחב הסוללים" (להלן: התב"ע") המשנה את מטרת החכירה למטרה חדשה להקמת בנייני תעסוקה ומגורים בקיבולת בניה ולשימושים הקבועים בתב"ע.

לאור שינוי מטרת החכירה בהתאם לתב"ע ובמסגרת הסדר החכירה החדש ייחתמו ו/או נחתמו מספר הסכמים בין העירייה

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

לבין החוכרים : תוספת לחוזה החכירה לשינוי מטרת החכירה, חוזה הקמה, תוספת לחוזה החכירה למימוש האופציה, הסכם הקדמה (להלן: "**הסדר החכירה החדש**").

ביום 08/07/2019 אישרה מועצת העירייה בישיבתה ה-13 את הסדר החכירה החדש עם החוכרים, ע"פ העקרונות אשר פורטו בפרוטוקול מס' (כ"א) 9/19 משיבת ועדת הנכסים אשר התקיימה ביום 27/05/2019.

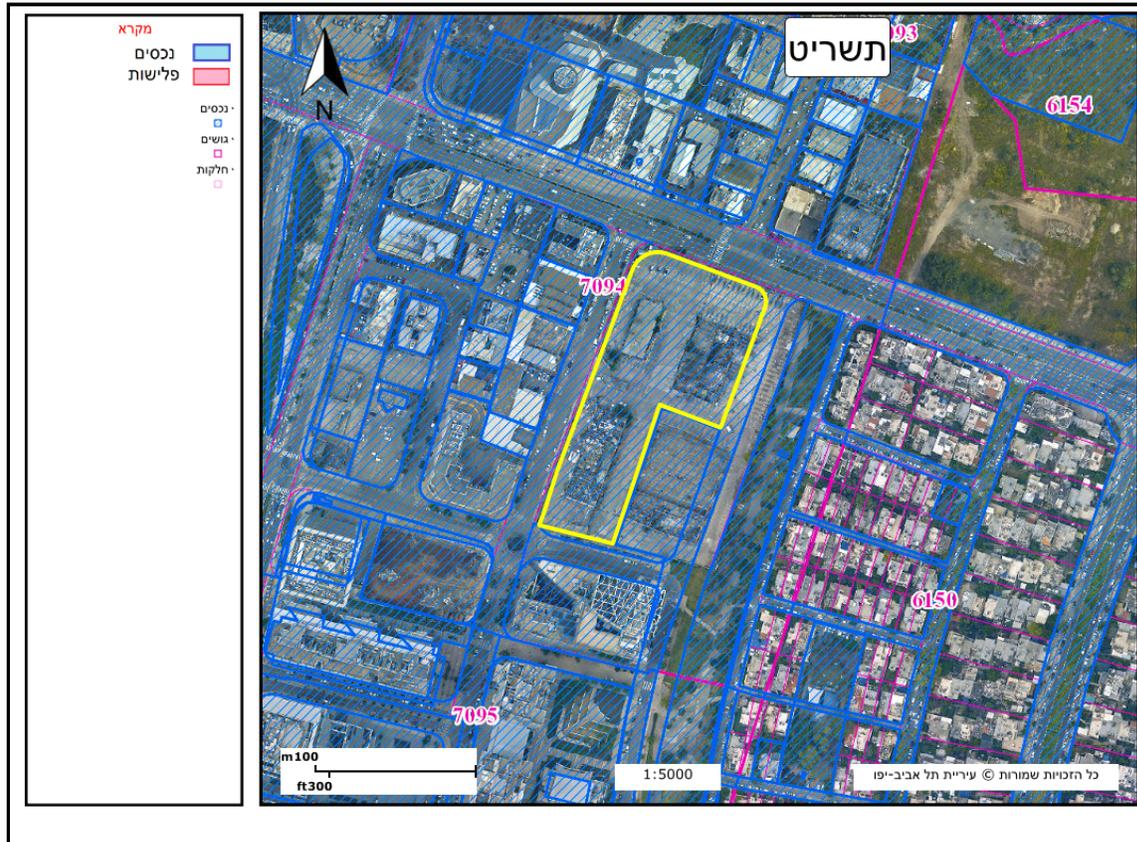
ביום 27/07/2020 בוצעה פרצלציה וחלקת מקור 109 הפכה לחלקה 123 בגוש 7094. וביום 03/11/2020 הודיעה חברת כלכלית ירושלים בע"מ ח.פ. 520017070 לעירייה כי החברה התמזגה עם ולתוך חברת מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ 520024126.

אשר על כן, מתבקשת הועדה לעדכן החלטת המועצה כך שההסכמים אשר טרם נחתמו עם העירייה במסגרת הסדר החכירה החדש ייחתמו בקשר לחלקת 123 בגוש 7094 עם חברת מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ 520024126 ועם תדהר ראש העין יזמות נדל"ן בע"מ ח.פ. 515247831.

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 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

מחליטים :

1. מאשרים עדכון החלטה כך שההסכמים אשר טרם נחתמו עם העירייה במסגרת הסדר החכירה החדש ייחתמו בקשר לחלקת 123 בגוש 7094 עם חברת מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ 520024126 ועם תדהר ראש העין יזמות נדל"ן בע"מ ח.פ. 515247831 - נכס מספר 6064 - תיק ר-מ109\7094_1 המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

7. רישום משכנתא במקרקעין שבבעלות עיריית תל אביב-יפו בחלקה 784 בגוש 6150 ברחוב בת ציון 8 תל אביב-יפו לטובת ועידת התביעות להבטחת השימוש בכספי ההקצבה שאושרה בוועידת התביעות Conference of jewish material claims against germany - מסי חברת חוי"ל 560008724 על סך 600,000 ש"ח לצורך הקמה וואו בניה וואו הרחבה וואו שיפוץ וואו קניית ציוד לצורך הקמת מרכז היום לתשושי נפש על המקרקעין - נכס מספר 16005

סוג תקציר: רישום משכנתא

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16005	קומת קרקע בשטח של כ-836 מ"ר אשר תשמש את מינהל השירותים החברתיים להפעלת מועדון קשישים באמצעות חברה חיצונית	בת ציון 8	6150/784			1604.00

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
Conference of jewish material claims against germany	חברת חוי"ל 560008724	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה:

עיריית תל-אביב יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים של חלקה 784 בגוש 6150 ברחוב בת ציון 8 בתל אביב-יפו (להלן: "החלקה"), והיא הקימה עליה מרכז יום לתשושי נפש (להלן "מרכז היום") אשר ינוהל ויופעל על ידי העירייה וואו גורם ציבורי ו/או מי מטעמה.

וועידת התביעות The Conference on Jewish Material Claims Against Germany Inc. (להלן: "ועידת התביעות") הסכימה להעמיד לעירייה הלוואה ע"ס 600,000 ש"ח (שש מאות אלף שקלים חדשים) עבור הקמה וואו בניה וואו הרחבה וואו שיפוץ וואו קניית ציוד לצורך הקמת מרכז היום (להלן: "ההלוואה");

ההלוואה מותנית בכך כי מרכז היום שיוקם על אותה החלקה ישמש למטרתו לפחות לתקופה של עד 18 שנים מיום מתן ההלוואה. בחלוף התקופה של 18 שנים לא יאה על העירייה להחזיר לוועידת התביעות את כספי ההלוואה והם יהפכו למענק. לצורך הבטחת השימוש חלק מהמבנה בחלקה כמרכז יום, על העירייה למשכן את החלקה לטובת ועידת התביעות, לאור זאת, מתבקשת הועדה לאשר את רישום משכנתא ראשונה על החלקה להבטחת השימוש למטרת מרכז היום לתקופה של 18 שנה כאשר בתום התקופה הנ"ל יפוג תוקף המשכנתא באופן אוטומטי.

לצורך קבלת הלוואת הועידה לתביעות, מתבקשת הועדה לאשר את משכון החלקה. הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 25 מיום 05/01/2020. 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

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

מחליטים :

1. מאשרים רישום משכנתא במקרקעין המצויים בחלקה 784 בגוש 6150 ברחוב בת ציון 8 בתל אביב-יפו (להלן : "החלקה") שבבעלות עיריית תל אביב-יפו (להלן : "העירייה") לטובת וועידת התביעות The Conference on Jewish Material Claims Against Germany Inc. (להלן : "וועידת התביעות"), בגין קבלת הלוואה מוועידת התביעות ע"ס 600,000 ש"ח עבור הקמה וואו בניה וואו הרחבה וואו שיפוץ וואו קניית ציוד לצורך הקמת מרכז היום (להלן : "ההלוואה"). - נכס מספר 16005

2. ההלוואה מותנית בכך כי מרכז היום שיוקם על חלק מהחלקה ישמש למטרתו לפחות לתקופה של עד 18 שנים מיום מתן ההלוואה. בחלוף התקופה של 18 שנים לא יהא על העירייה להחזיר לוועידת התביעות את כספי ההלוואה והם יהפכו למענק וועידת התביעות תסכים למחיקת המשכנתא.

3. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

8. החכרה ל חברת החשמל לישראל בעמ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-32.3 מ"ר, ח"ח 38 בגוש 7079, רח' רבי פנחס 66 וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 16183 - תיק null

סוג תקציר : החכרה ומתן זכות מעבר והנחת כבלים

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16183	חדר טרנספורמציה בשטח של כ-32.3 מ"ר, ח"ח 38 בגוש 7079, רח' רבי פנחס 66		7079/38			

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
חברת החשמל לישראל בעמ	חברה 520000472	נתיב האור 1

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל-אביב - יפו הינה הבעלים של מקרקעין ביעוד שצ"פ הידועים כחלקה 38 בגוש 7079, ברחוב רבי פנחס 66 (להלן: "חלקה 38") בסמוך לשוק הפשפשים.

חברת היררכיה בע"מ (להלן: "היררכיה") הקימה פרויקט מגורים בחלקה 24 הסמוכה לחלקה 38, ברחוב רבי פנחס 8. לצורך שיפור תשתית החשמל בשוק הפשפשים ואגב הקמת פרויקט המגורים של היררכיה, דרשה חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל") להקים תחנת טרנספורמציה תת קרקעית בחלקה 38. חיבור החשמל לרשת מותנה בהחכרת החדר שישימש כתחנת הטרנספורמציה לחברת החשמל ומתן זכות מעבר וזכות להנחת כבלים.

הועדה מתבקשת לאשר החכרה לחברת החשמל של חדר תת קרקעי בשטח ברוטו של כ- 32.3 מ"ר וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים, וזאת לתקופה של 25 שנה עם אופציה להארכה ל- 25 שנה נוספות, ממועד חתימת החוזה.

חברת החשמל תשלם לעירייה דמי חכירה בסך של 7,163.10 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל תקופת החכירה ותקופת האופציה, וזאת עפ"י התעריפים הנקבעים ע"י רשות החשמל, כפי שהם מתעדכנים מעת לעת.

כמו כן, תשלם חברת החשמל להיררכיה סך של 140,534.10 ₪ בתוספת מע"מ כדין בגין עלויות בניית החדר, עפ"י תעריפי רשות החשמל כאמור.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 25 מיום 05/01/2020. 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 לפטור ממכרז על פי תקנה 3

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

(2)(ב') לתקנות העירויות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

מחליטים :

1. מאשרים החכרה ל חברת החשמל לישראל בעמ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-32.3 מ"ר, ח"ח 38 בגוש 7079, רח' רבי פנחס 6 וכך מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 16183 - תיק null
2. ההחכרה וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים הינם לתקופה של 25 שנה עם אופציה להארכה ל - 25 שנה נוספות ממועד חתימת החוזה.
3. חברת החשמל תשלם לעירייה דמי חכירה בסך של 7,163.10 ש"ח בתוספת מע"מ כדין עבור כל תקופת החכירה ותקופת האופציה, וזאת עפ"י התעריפים הנקבעים ע"י רשות החשמל, כפי שהם מתעדכנים מעת לעת.
4. כמו כן, תשלם חברת החשמל לחברת היררכיה בע"מ סך של 140,534.10 ש"ח בתוספת מע"מ כדין בגין עלויות בניית החדר, עפ"י תעריפי רשות החשמל כאמור.
5. ההחכרה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)ב לתקנות העירויות (מכרזים) התשמ"ח 1987
6. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

9. אישור על מחיקת הערה על הגבלה בהעברה ובירושה מנסח רישום המקרקעין בנכס בבעלות עיריית תל אביב-יפו ורשות מקרקעי ישראל המוחקר לחוכרים שונים בגוש 6615 חלקה 284 רחוב קול משה, שכונת המשתלה- תיק נכס 16181 ר-ע-657\1

סוג תקציר : מחיקת הערה מנסח טאבו

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16181	נכס בבעלות משותפת של העירייה (41%) ורמ"י (59%) מוחקר לחוכרים שונים עד ליום 14.3.2044	קול משה 1	6615/284			1102.00

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
רשות מקרקעי ישראל		125

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") הנם הבעלים בבעלות משותפת במושע – 59% בבעלות רמ"י ו-41% בבעלות העירייה בגוש 6615 חלקה 284 (להלן: "המקרקעין").

העירייה ורמ"י יצאו יחדיו בפרסום מכרז פומבי, תא/2012/37, לשיווק והחכרת מגרשים למגורים במקרקעין בשכונת המשתלה בתל אביב-יפו, אשר כלל את המקרקעין כהגדרתם לעיל (להלן: "המכרז").

נחתמו חוזה חכירה (מהוונים) בין רמ"י לבין חוכרים במקרקעין (להלן: "המוכר") לפיהם תקופת החכירה מיום 15.3.1995 ועד 14.3.2044 (להלן: "חוזה החכירה"). נרשם בית משותף בלשכת רישום המקרקעין.

לחלק מהחוכרים במוכר רשומה בנסח רישום של לשכת רישום המקרקעין הגבלה בהעברה ובירושה (להלן: "ההגבלה").

לאור קיומה של ההגבלה, חלק מהחוכרים נדרשים לקבל הסכמה פרטנית מאת העירייה ורמ"י ביחס לכל יחידה ויחידה בפרויקט באמצעות הגשת בקשה ל"העברת זכויות במגזר העירוני".

חלק מהחוכרים פנו לעירייה ולרמ"י בבקשה למחוק את ההערה על ההגבלה לצורך לייעל ולקצר את הליכי הרישום ולהקל על החוכרים והחוכרים שלא יידרשו עוד לקבלת את הסכמת העירייה בעת ביצוע העברת זכויות.

היות ומדובר בהחכרה משותפת של רמ"י, יש צורך שהחוכרים יקבלו בנוסף את הסכמתה של רמ"י למחיקת ההגבלה.

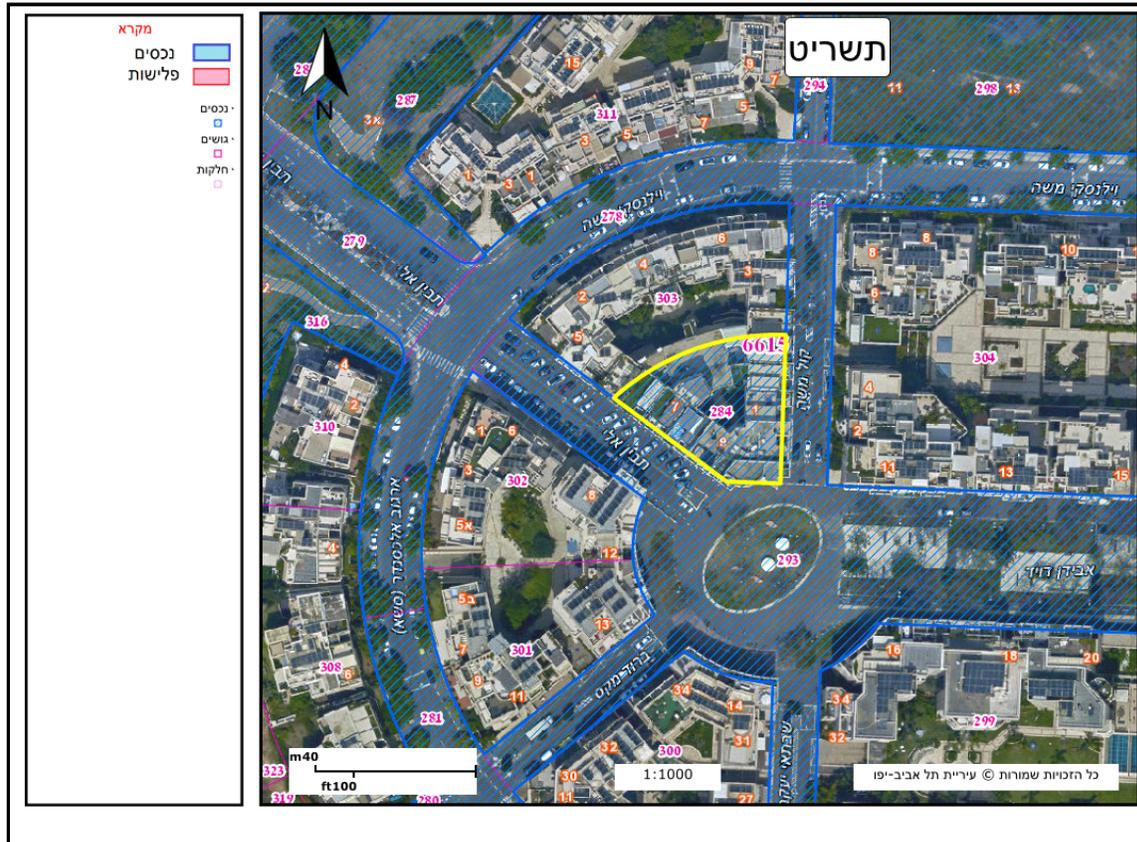
המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

הועדה מתבקשת לאשר את הסרת ההגבלה מנסח הרישום של המקרקעין.
הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 25 מיום 05/01/2020. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

חות 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 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

המשך פרושקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

10. העברת זכות חכירה לאברהם מדליה (ת"ז 0032122979), דירה בבית משותף, בגוש 6134 חלקה 27/2, בשד' החי"ל 13, ביד- אליהו, חכירה מהוונת מחב' עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ - נכס מספר 14145 - תיק ר-מא\1541\1

סוג תקציר : העברת זכות חכירה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
14145	דירה מס' 2 קומה 1 כניסה 1, שד' החי"ל 13, חכירה מהוונת מחב' עזרה ובצרון	החי"ל 13	6134/27 6134/443 , 6978/74 , 7098/159 ,	ר-מא\1541\1		

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
אברהם מדליה	ת.ז. 3212297	דרך מייסדי ירקונה 37 ירקונה 4591500

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

רקע:

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים של המקרקעין עליהם קיים בניין בן 3 קומות בשד' החי"ל 13 פינת רח' מונאש, יד אליהו, תל אביב, הידוע כגוש 6134 חלקות 27, 443, גוש: 6978 חלקה 74 וגוש 7098 חלקה 159 (להלן: "הנכס"). הבניין מכיל 18 דירות מגורים בנות 3 חדרים (שטח הדירות עפ"י מערכת המחוג"ג של הארנונה הינם בין 63 מ"ר ל- 93 מ"ר). מועצת העיר בהחלטה מיום 19.06.1966, החליטה להחכיר את הנכס לעזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ (להלן: "עזרה ובצרון"), לתקופה בת 49 שנים החל מיום 01.04.1952. על אף החלטה זו לא נחתם חוזה חכירה בין העירייה לעזרה ובצרון, עפ"י הרשומות בלשכת רישום המקרקעין רשומות זכויות הבעלות במלואן בנכס ע"ש העירייה בלבד, ללא הערות. לאורך השנים ניהלה חב' עזרה ובצרון את הדיירים בבניין וכן החתימה את הדיירים על חוזה שכירות זמני לתקופה בת 3 שנים בלבד. לחוזה השכירות צורפה טיוטת נוסח חוזה חכירה לתקופה בת 99 שנים + אופציה לתקופה נוספת בת 99 שנים.

על אף שלא הוחתמו הדיירים על חוזה חכירה בפועל, התנהלה עזרה ובצרון מול הדיירים כבעלת זכות חכירה והתייחסה לדיירים כחוכרים לכל דבר ועניין, חברת עזרה ובצרון גבתה מהדיירים עד לשנת 2005 תשלום דמי החכירה בגובה של כ- 1,000 ש"ח לשנה בממוצע. במכתב שנשלח ע"י עזרה ובצרון לעירייה ביום 09.01.1980 החליטה עזרה ובצרון להפסיק את ניהול הדיירים, להחזיר לעירייה את המקרקעין ולוותר על כל זכות שיש לה במקרקעין. למרות האמור המשיכה חב' עזרה ובצרון לנהל את הנכס עד לשנת 2005 עת הפסיקה החברה לגבות דמי חכירה מהדיירים.

במהלך שנת 2015 לאור המצב המשפטי ובעיות הרישום ואי הסדרת החזקות העבירה חברת עזרה ובצרון לעירייה את פירוט

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

המחזיקים ותיקי הדיור והחוזים הנוגעים לדיירים. חברת עזרה ובצרון קדמה הסדר עם 12 דירות בנכס (מתוך 18) וגבתה מהדיירים תשלום דמי היוון לכל תקופת החכירה בסכום שנע בין 20,000 ש"ח ל- 24,000 ש"ח בין השנים 2001 - 2005.

מועצת העירייה בהחלטה מיום 11.07.2016 החליטה, כדלקמן:

1. "לאשר לעירייה להיכנס בנעלי עזרה ובצרון ולהעביר את ניהול ב- 12 הדירות בחכירה מהוונת בבנין בשד' החי"ל 13 תל אביב מעזרה ובצרון לעירייה.
2. לרשום בספרי העירייה את זכויות הדיירים ב- 12 הדירות בחכירה מהוונת בבנין בשד' החייל 13 תל אביב.

העברת זכויות החכירה:

מר אברהם מדליה (ת"ז 003212297) והמנוחה עדנה מדליה (ת"ז 003212305) ז"ל, היו בעלי זכות חכירה לא רשומה, בדירה בת 3 חדרים ונוחיות, בכניסה א' (כניסה משד' החי"ל 13), דירה מס' 2, בקומת קרקע (הראשונה מימין), בשטח של 83 מ"ר, בבית משותף, הידוע כגוש 6134 חלקה 27/2 לתקופת חכירה המסתיימת ב- 31.12.2060 + אופציה לתקופה נוספת בת 99 שנים.

עו"ד יוני עבדי, במכתבו מיום 21.11.2019, מודיע כי המנוחה עדנה מדליה ז"ל נפטרה ביום 26.11.2006. עפ"י צו ירושה שניתן ביום 19.3.2007, בפני הרשם לענייני ירושה, בת"א-יפו, תיק מס' 90812, הירש הינו, מר אברהם מדליה (ת"ז 003212297), בשלמות.

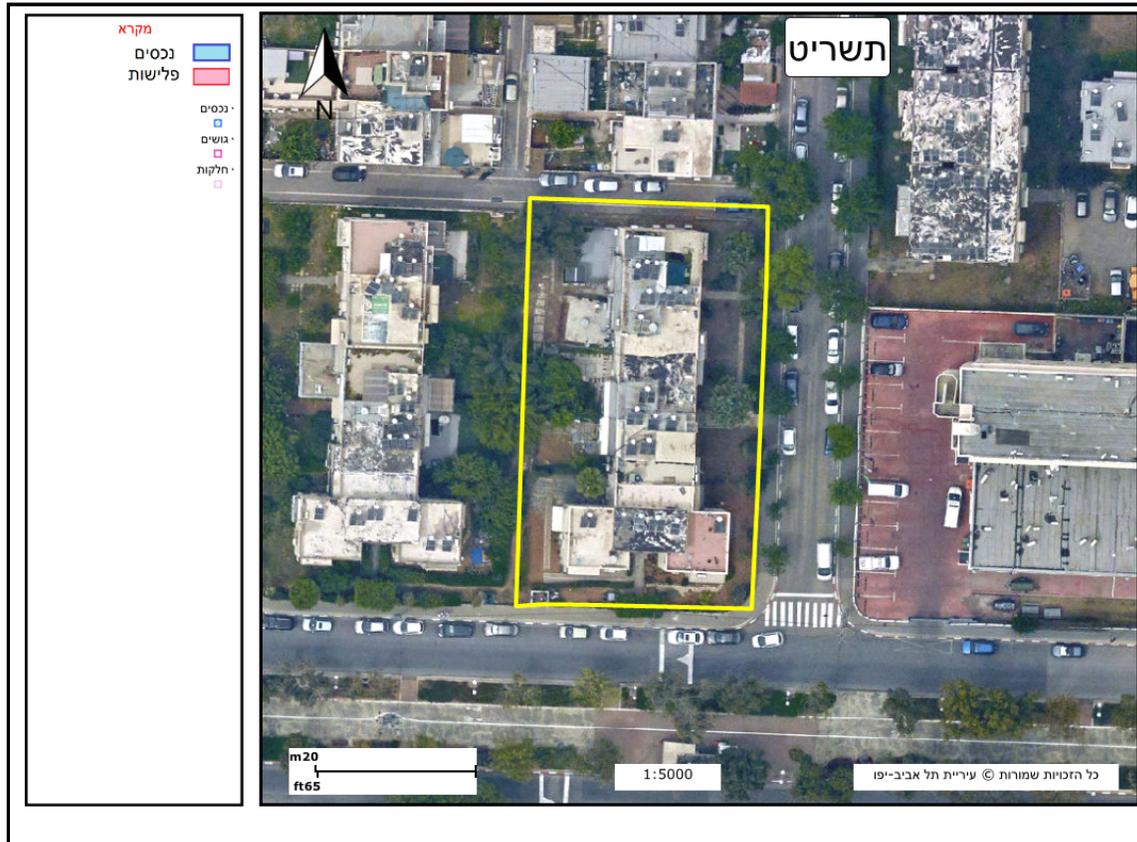
דמי חכירת קרקע מהוונים לכל תקופת החכירה שולמו במלואם. בגין העברת זכויות החכירה יגבו דמי טיפול בלבד. עו"ד יוני עבדי, מבקש לבצע את העברת הזכויות באופן שמר אברהם מדליה, ירשם כבעל הזכויות היחיד בדירה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 25 מיום 05/01/2020. 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 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

מחליטים :

1. מאשרים העברת זכות חכירה לאברהם מדליה (ת"ז 003212297), דירה בבית משותף, בגוש 6134 חלקה 27/2, בשד' החי"ל 13, ביד-אליהו, חכירה מהוונת מחבי עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ - נכס מספר 14145 - תיק ר-מא1541_1_.
2. מאשרים העברת זכות החכירה למר אברהם מדליה (ת"ז 003212297), בשלמות, לגבי דירה בבית משותף, בת 3 חדרים ונוחיות, בכניסה א' (כניסה משד' החי"ל 13), דירה מס' 2, בקומת קרקע (הראשונה מימין), בשטח של 83 מ"ר, הידוע כגוש 6134 חלקה 27/2, לעודף תקופת החכירה, דהיינו מיום 1.12.2006 עד 31.12.2060 + אופציה לתקופה נוספת בת 99 שנים, בתנאי שישולמו לעירייה דמי הטיפול הנהוגים.
3. לערוך חוזה חכירה עם מר אברהם מדליה, לגבי הדירה הנ"ל, לעודף תקופת החכירה, דהיינו מיום 1.12.2006 ועד 31.12.2060. כן מסכימים לרישום זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין.
4. על החוכר לחתום על חוזה תוך חודשיים מיום דרישת העירייה לחתימה על החוזה. לא ייחתם החוזה כאמור, יהיה רשאי מנהל אגף נכסי העירייה לבטל את ההחלטה לאחר שניתנה בהתראה של שבעה ימים לחתימה.
5. חתימת העירייה על חוזה חכירה ושטר שכירות מהווה אישור לתשלום דמי הטיפול ואישור לצורך רישום זכויות החכירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין.
6. המלצת ועדת נכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

11. מתן רשות להקמה עבור מנהל שרותים חברתיים של הוסטל טיפולי לדיירים בוגרים המאובחנים על רצף האוטזים שייבנה על מגרש ששטחו כ 1,950 מ"ר הממוקם בחלקה 646 גוש 6628 ברח' אלקחי מרדכי 24 - נכס מספר 14342

סוג תקציר : מתן רשות שימוש (מקרקעין)

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
14342	הוסטל טיפולי לדיירים בוגרים המאובחנים על רצף האוטזים שייבנה על מגרש ששטחו כ 1,950 מ"ר הממוקם בחלקה 646 גוש 6628 ברח' אלקחי מרדכי 24	אלקחי מרדכי 24	6628/646	ר-ע\1733\1		1998.00

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
מינהל שירותים החברתיים		

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו הינה הבעלים של מגרש ששטחו כ 1,950 מ"ר הממוקם בחלקה 646 גוש 6628 ברח' אלקחי מרדכי 24 (להלן : "המגרש").

בשנת 2018 הקצתה העירייה את המגרש לעמותת "אלו"ט אגודה לאומית לילדים אוטיסטים" ע"ר 580064335 (להלן : "אלו"ט") לצורך ההקמה, ההפעלה והניהול של הוסטל.

לאור העובדה שקבוצת הורים לילדים עם אוטיזם החליטה מסיבותיה שלא להתקשר עם אלו"ט לצורך הקמת הוסטל, אלו"ט ויתרה על ההקצאה שבוטלה לאור זאת באפריל 2019.

לאור הצורך והדרישה הקיימים, ממליצים הגורמים העירוניים כי מינהל שרותים חברתיים יקים את הוסטל באמצעות קרן תל אביב, כאשר במימון הבנייה ישתתפו גם ביטוח לאומי והעירייה, סך עלות הבנייה המשוערת הינה כ 15 מיליון ש"ח.

הערות :

תב"ע בתוקף - 1722/צ

זכויות בנייה- אחוזי בניה : 270%

שטח המבנה- כ 1,400 מ"ר

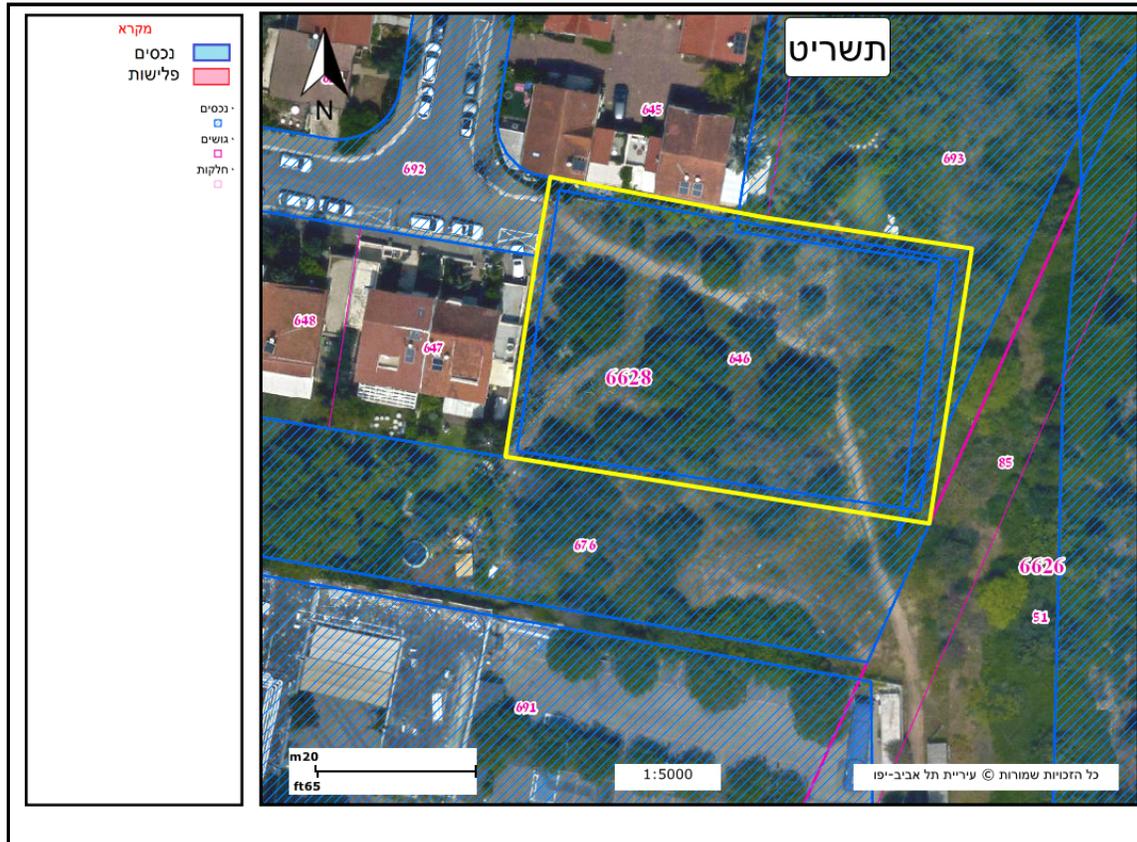
המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 25 מיום 05/01/2020. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.
מהלך הדיון בוועדת נכסים:

שלי דביר: האם ההוסטל מיועד בעיקרו לתושבי העיר?
אלי לוי: באופן כללי הקדימות בפעילויות הנוגעות למנהל שרותים חברתיים הינה לתושבי ת"א-יפו. בנוסף, במסגרות מיוחדות מעין אלה קיימים גם הסדרים בין עירוניים, כמו בחינוך המיוחד וכו'.

המשך פרושוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

מחליטים :

1. מאשרים מתן רשות להקמה עבור מנהל שרותים חברתיים של הוסטל טיפולי לדיירים בוגרים המאובחנים על רצף האוטיזם שייבנה על מגרש ששטחו כ 1,950 מ"ר הממוקם בחלקה 646 גוש 6628 ברח' אלקחי מרדכי 24 - נכס מספר 14342

2. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

12. מתן הקצאה למישלמה ליפו של מבנה לפעילות קהילתית עבור קהילת יוצאי אתיופיה שינוהל ויתופעל באמצעות חברת מוסדות חינוך, תרבות ושיקום שכונות בתל אביב מיסודה של הסוכנות היהודית לא"י בע"מ בקומת קרקע + קומה א' בחלק מהמבנה בשטח כולל כ-860 מ"ר הממוקם בח"ח 60 ו-72 גוש 7088 רח' התחיה 4 - נכס מספר 15369

סוג תקציר : מתן רשות שימוש (מקרקעין)

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
15369	מבנה לפעילות קהילתית בעבור בני העדה אתיופית בקומת קרקע + קומה א' בחלק מהמבנה בשטח כולל כ-860 מ"ר, רח' התחיה 4	התחיה 4	7088/59 7088/60 , 7088/66 , 7088/67 , 7088/72 ,	ר-י104\1\1	860	

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
מישלמה ליפו		

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו הינה הבעלים של מבנה הכולל קומת קרקע +קומה א' ששטחו כ-1,350 מ"ר (להלן : "העירייה") הממוקם בח"ח 60 ו-72 גוש 7088 רח' התחיה 4 (להלן : "הנכס").

בחלק מהמבנה בשטח של כ-350 מ"ר פועל מקווה טהרה.

לאור הצורך הקיים, בשל גידול קהילת בני העדה האתיופית ביפו וסביבתה ובקשת בני הקהילה למבנה קהילה עבור בני העדה, במטרה לקדם את הקהילה בתחומי הקליטה, הרווחה, והתרבות וכן הצורך במבנה שיתרום לשימור והנצחת המסורת של קהילת יוצאי אתיופיה, ממליצים אגף הנכסים והמשלמה ליפו על הקצאת מבנה למשלמה ליפו שינוהל ויתופעל ע"י חברת מוסדות חינוך, תרבות ושיקום שכונות בתל אביב מיסודה של הסוכנות היהודית לא"י בע"מ, בחלק מהנכס בשטח של כ-860 מ"ר הכולל קומת קרקע +קומה א'.

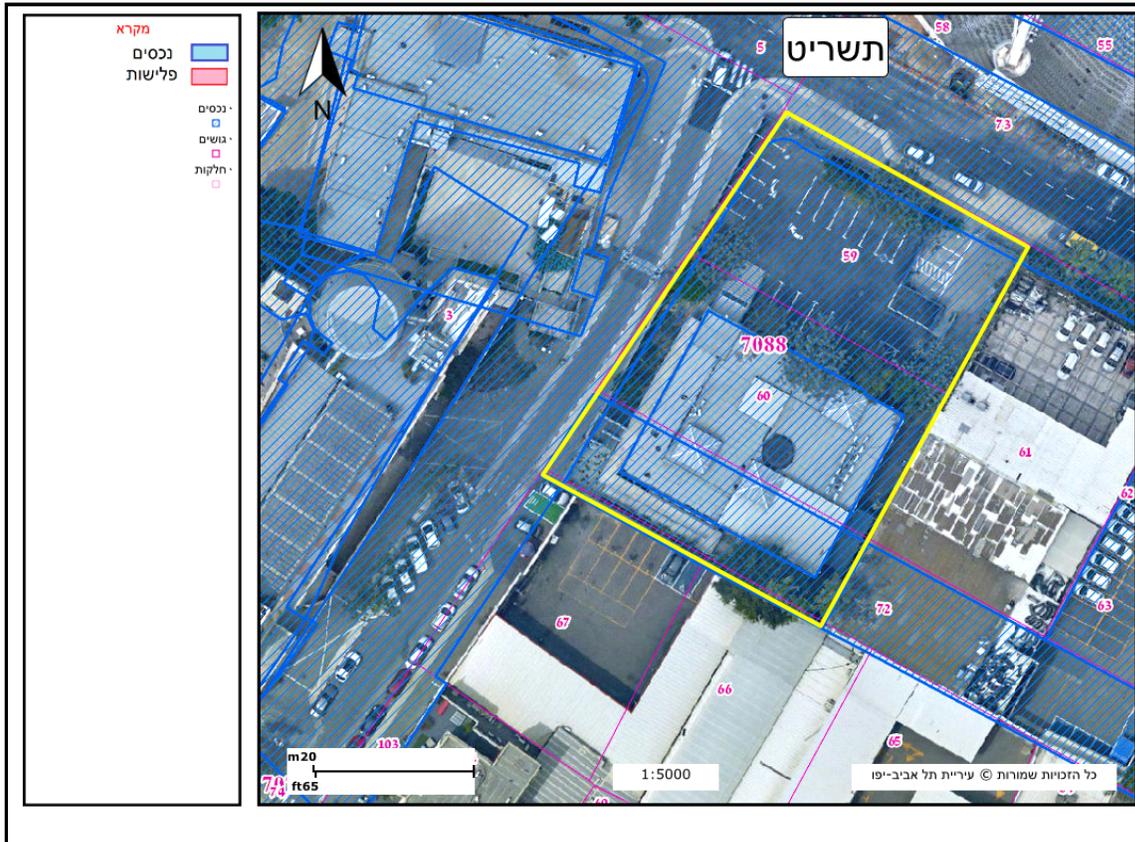
חברת מוסדות חינוך ותרבות בתל אביב יפו מפעילה בשליחות עיריית תל אביב-יפו עשרות מוסדות עירוניים: מרכזים קהילתיים, אולמות ומגרשי ספורט, קאנטרים קהילתיים ובריכות, מרכזי תרבות, אומנויות ומוזיקה, מרכזי השכלה, נוער וצעירים, מרכזי קידום ילדים ונוער, מרכזי שירותים חברתיים ברחבי העיר, מתוך מטרה אחת ויחידה - לספק חוויה קהילתית איכותית לתושבי העיר.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

החברה שואפת לעמוד בסטנדרטים גבוהים באיכות השירות הניתן לקהילה ובתחזוקת המתקנים.

המשך פרושקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

מחליטים :

1. מאשרים מתן הקצאה למישלמה ליפו של מבנה לפעילות קהילתית עבור קהילת יוצאי אתיופיה שינוהל ויתופעל באמצעות חברת מוסדות חינוך, תרבות ושיקום שכונות בתל אביב מיסודה של הסוכנות היהודית לא"י בע"מ בקומת קרקע + קומה א' בחלק מהמבנה בשטח כולל כ 860 מ"ר הממוקם בח"ח 60 ו 72 גוש 7088 רח' התחיה 4 - נכס מספר 15369
2. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

13. המשך מתן רשות שימוש ניהול והפעלה ל מת"ש - מרכזי תעסוקה שיקומיים בע"מ - מס' חברה 510143126 של בית קפה בלובי בניין העירייה- רח' אבן גבירול 69 - נכס מספר 10565 - תיק 1\151991

סוג תקציר : המשך מתן רשות שימוש ניהול והפעלה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
10565	עירייה-בית קפה בלובי בניין העירייה- רח' אבן גבירול 69	אבן גבירול 69	6953/84	1\151991		

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
מת"ש - מרכזי תעסוקה שיקומיים בעמ	חברה 510143126	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 פעלו מזה שנים עגלת קפה בקומת הכניסה ודוכן קפה בשטח של כ-22 מ"ר בקומת הלובי לרווחת העובדים והאזרחים המגיעים לבנין העירייה. דוכני הקפה הופעלו במהלך השנים ע"י מס' מפעילים במסגרת של הליך מרכזי. בדוכנים מכרו שתיה חמה, קלה, מאפים כריכים וסלטים מוכנים ועוד.

לאור חוסר כדאיות כלכלית, חוסר רווחיות בהפעלת 2 דוכנים ובמטרה לענות על הצורך העירוני של דוכן קפה שיאפשר מתן שירות לעובדי העירייה ולאזרחים הוצע להפעיל את דוכן הקפה כפרויקט חברתי ע"י מת"ש -תאגיד עירוני המקדם תעסוקה ומעסיק כ-240 עובדים בעלי נכויות.

הנושא נבדק ע"י מנכ"לית עמותת מת"ש, אגף הנכסים ואנשי מקצוע.

לאור זאת אישרה ועדת נכסים מס' 29 בישיבתה מיום 17/01/2018 כדלקמן:

1. מאשרים מתן רשות הפעלה וניהול של דוכן קפה חברתי בלובי בניין העירייה ברח' אבן גבירול 69 למת"ש - מרכזי תעסוקה שיקומיים בע"מ - מס' חברה 510143126 כפרויקט חברתי.

2. תקופת ההתקשרות הנה לשנה החל מיום מסירת החזקה בתוספת אופציה של העירייה לשנה +שנה נוספות.

3. מתן רשות שימוש לעמותה הנה ללא תשלום. העמותה לא תשא בהוצאות עבור מים וחשמל.

ההתקשרות עם מת"ש אושרה ע"י מועצת העיר בישיבתה ה-64 ביום 29/01/2018.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

דוכן הקפה החל לפעול במרץ 2018. ע"פ תנאי ההסכם והתוספות שנחתמו, תקופת האופציה השנייה תסתיים ב- 19.3.2021. מתן רשות שימוש ללא תשלום.

הדוכן פועל לשביעות רצון העירייה והעובדים והמדובר בפרויקט חברתי חשוב המקדם תעסוקה של אנשים בעלי נכויות. קיים צורך בהמשך הפעלת הדוכן.

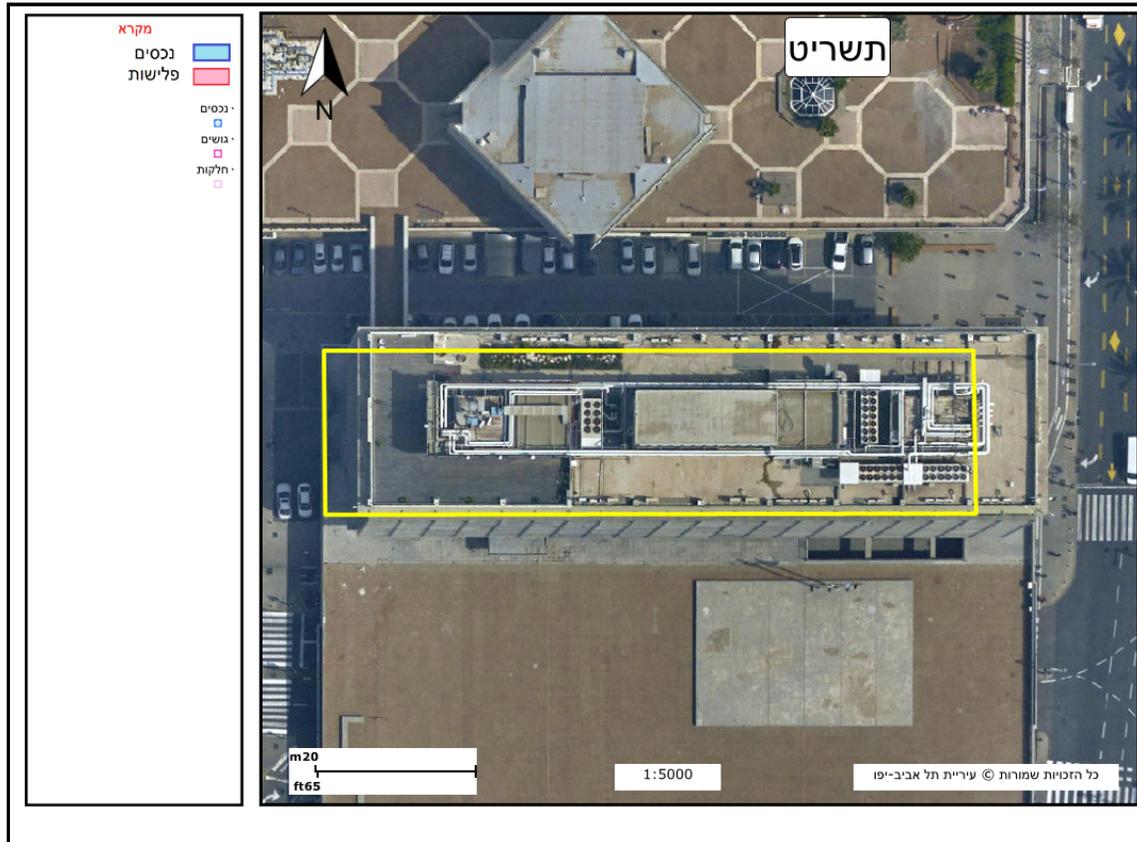
לאור האמור מתבקשת הועדה לאשר המשך מתן רשות שימוש ללא תמורה לתקופה של שנה ובתוספת אופציה של שנה+ שנה נוספות.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 25 מיום 05/01/2020. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

חות 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 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

מחליטים :

1. מאשרים המשך מתן רשות שימוש ניהול והפעלה ל מת"ש - מרכזי תעסוקה שיקומיים בע"מ - מסי חברה 510143126 של בית קפה בלובי בניין העירייה- רח' אבן גבירול 69 - נכס מספר 10565 - תיק ר\5199\1
2. מתן רשות שימוש לתקופה החל מ-20.3.2021 עד 19.3.2022 בתוספת אופציה של העירייה לשנה+ שנה נוספות.
3. מתן רשות שימוש לעמותה הנה ללא תשלום. העמותה לא תשא בהוצאות עבור מים וחשמל.
4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

14. מתן רשות שימוש ניהול והפעלה ללא תמורה למועצה הדתית תל אביב-יפו מס' עמותה 500301049 להפעלת מקווה במבנה בית כנסת "תל חיים" - בדרך הטייסים 14 תל אביב הידוע כגוש 6164 חלקה 56.

סוג תקציר: מתן רשות שימוש ניהול והפעלה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
5484	דת-בית כנסת "דרך השלום"-דרך הטייסים 14-שני בתי כנסת	הטייסים 14	6164/56 6164/89, 6164/132, 6164/317,	ר-מא\44_1		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
המועצה הדתית תל אביב-יפו	עמותה 500301049	זיו רבקה 12

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

בועדת הקצבות לקרקעות מס' 9 מיום 04.12.2001 בהחלטה מס' 13 (שאושרה במועצת העירייה ביום 06.01.2002 בישיבה מס' 68 בהחלטה מס' 575) אושרה למועצה הדתית תל אביב (להלן: "המועצה הדתית") רשות הפעלה למטרת בית כנסת במקרקעין שטח של 1,039 מ"ר בדרך הטייסים 14 תל אביב הידוע כגוש 6164 חלקה 56 (להלן: "המקרקעין") לתקופה בת 25 שנים עד ליום 05.01.2027.

להלן: "החלטת ועדת הקצבות"

עפ"י החלטת ועדת הקצבות נחתם חוזה הפעלה בין העירייה למועצה הדתית ביום 15.07.2002 למטרת שימוש במקרקעין לצורך בית כנסת (להלן: "מטרת השימוש").

כיום קיימים במקרקעין מבנה אחד הכולל 2 בתי כנסת, בשטח בנוי כולל של 743 מ"ר (להלן: **מבנה בתי הכנסת**).

בשל הבדלי הגובה במגרש נבנה מבנה בתי הכנסת מעל קומת עמודים המשמשת כמרתף מצד אחד וקומת כניסה מן הצד השני.

המועצה הדתית גייסה תורם המעוניין לתרום כספים למטרת הקמת מקווה בשטח 150 מ"ר בגבול מבנה בתי הכנסת ובקומת העמודים המפולשת שמתחת למבנה בתי הכנסת.

כמו כן, הוגשה בקשה לפתיחת תיק מידע במערכת הרישוי להקמת מקווה ומרחב מוגן מוסדי בקומת המרתף של מבנה בתי הכנסת.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

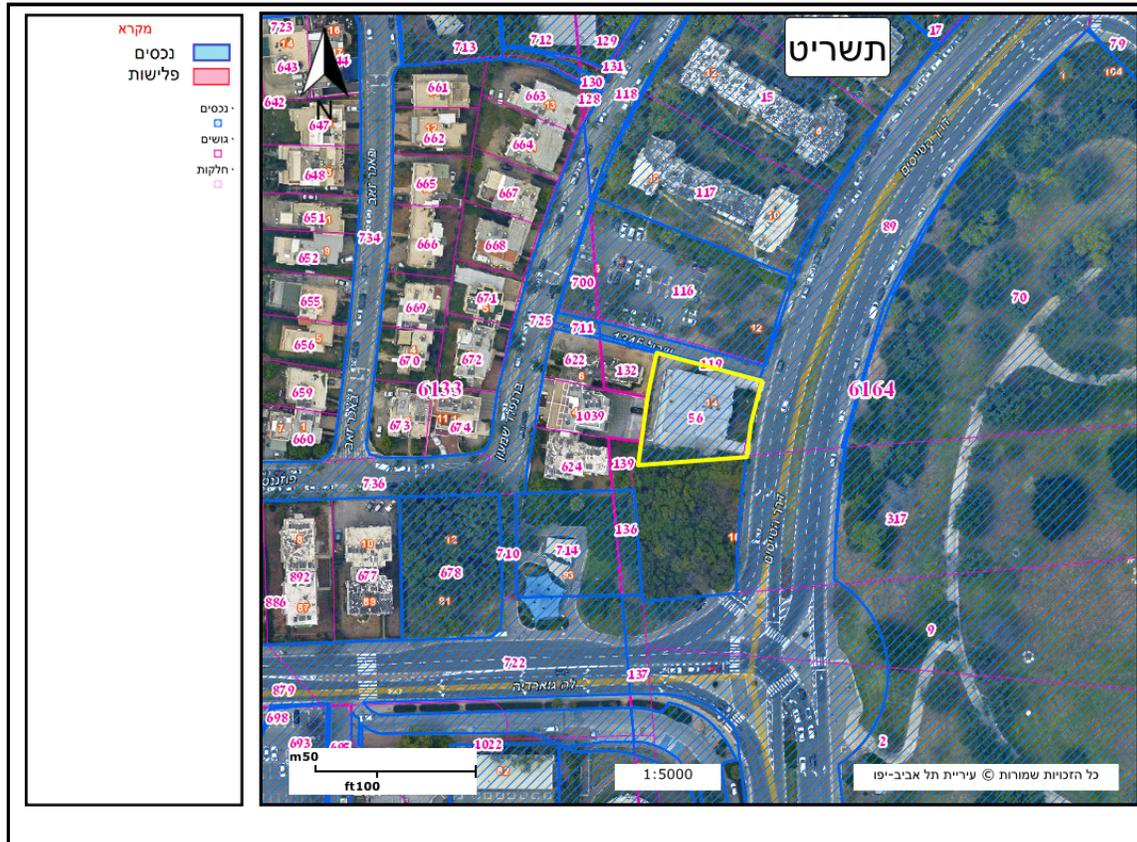
הפעלת מקווה במבנה בית הכנסת מהווה חלק אינטגרלי וחשוב בפעילות הדתית הנעשית במקום ואין למועצה הדתית ולגופים אשר מחזיקים ומנהלים את בתי הכנסת כל התנגדות שהיא להקמת המקווה במקום.

לאור האמור, נמליץ לוועדה לאשר את הרחבת מטרת השימוש במבנה בתי הכנסת ולאשר הפעלת מקווה בקומת המרתף של מבנה בתי הכנסת.

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 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

המשך פרושקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

מחליטים :

1. מתן רשות שימוש ניהול והפעלה ללא תמורה למועצה הדתית תל אביב-יפו מס' עמותה 500301049 להפעלת מקווה במבנה בית כנסת "תל חיים" - בדרך הטייסים 14 תל אביב הידוע כגוש 6164 חלקה 56.
2. תקופת השימוש להפעלת המקווה הינה החל מיום אישור ועדה זו עד ליום 05.01.2027.
3. תחתם תוספת לחוזה ההפעלה שנחתם בין העירייה למועצה הדתית ביום 15.07.2002 לצורך הרחבת השימוש הקיים לבית כנסת גם למקווה.
4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

15. המשך מתן רשות שימוש, ניהול והפעלה למשכן לאמנויות הבמה בע"מ - מס' חברה 511139164 במבנה "הסינמטק", הידוע כחלק מחלקה 4 בגוש 7100, הנמצא ברח' שפרינצק 4 בתל אביב יפו - נכס מספר 4267 - תיק 1_\1893\1

סוג תקציר: מתן רשות שימוש

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
4267	תרבות-"הסינמטק"-רח' שפרינצק רח' הארבעה 2	שפרינצק 2	7100/11 7100/12, 7100/13, 7100/14,	1_\1893\1		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
המשכן לאמנויות הבמה בע"מ	חברה 511139164	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים של המקרקעין עליהם ניצב מבנה הסינמטק, הידוע כחלק מחלקה 4 בגוש 7100, הנמצא ברחוב שפרינצק 4 תל אביב-יפו (להלן: "המקרקעין" / "הנכס", לפי העניין).

חברת המשכן לאמנויות הבמה בע"מ ח.פ. 511139164 (להלן: "המשכן") הנה חברה בבעלות העירייה ובשליטתה אשר מטרתה לתפעל ולנהל בניינים ואולמות בתל אביב - יפו המשמשים משכן למופעים, אירועים ופעילויות בתחום האופרה, התאטרון, המוזיקה, המחול, הקולנוע ואחרים וכן ביצוע כל הפעולות הכרוכות והנדרשות להגשמת מטרת אלו.

לאור העובדה כי המשכן הנה בעלת הידע, הכישורים, הניסיון, המשאבים וכוח האדם הנדרשים, ביום 07/10/2010 נחתם בין העירייה לבין המשכן הסכם במסגרתו ניתנה למשכן רשות שימוש, ניהול והפעלה זמנית בנכס למטרת קיום מרכז למופעי תרבות ואמנות (להלן: "ההסכם" / "מטרת השימוש, הניהול וההפעלה", בהתאמה).

במסגרת ההסכם הוסכם בין העירייה לבין המשכן כי רשות השימוש, הניהול וההפעלה תינתן למשכן לתקופה בת 10 שנים פחות יום, שתחילתה ביום חתימת ההסכם (להלן: "תקופת רשות השימוש, הניהול וההפעלה מכוח ההסכם") כאשר המשכן תפעל כחברת ניהול ותפעול בכל הקשור לאחזקתו, ניהולו, שיווקו ותפעולו של הנכס, לרבות טיפול בהשכרת חללים בנכס לצדדי ג' לצורך קיום מטרת השימוש, הניהול וההפעלה. תקופת רשות השימוש, הניהול וההפעלה מכוח ההסכם תמה ביום 05/10/2020.

ביום 31/12/2018 נחתם הסכם שימוש בין המשכן לבין האגודה למפעלי תרבות ונוער בת"א יפו ח.פ. 580002053 (להלן: "חברת הסינמטק") במסגרתו הוסכם כי המשכן תיתן רשות שימוש בנכס לחברת הסינמטק לביצוע וניהול פעילות חברת

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

הסינמטק, לתקופה בת 5 שנים שתחילתה ביום 24/11/2018, בתמורה לדמי שימוש בסך של 240,000 ש"ח לשנה. דמי השימוש כאמור יקוזזו מההכנסות שתתקבלנה מהשכרת הנכסים המניבים בנכס.

לאור האמור לעיל, פנתה המשכן אל העירייה בבקשה לקבל רשות שימוש, ניהול ושימוש זמנית בנכס, ללא תמורה, למטרת השימוש, הניהול וההפעלה לתקופה בת 5 שנים החל מיום 06/10/2020 (להלן: "תקופת השימוש, הניהול וההפעלה").

המשכן מתחייבת כי ההכנסה השנתית שתתקבל מידי שנה (כתוצאה מהתקבולים שיתקבלו מנכסים מניבים בגין דמי השכירות השנתיים בנכס) תחולקנה באופן הבא:

1. סך של כ- 240,000 ₪ מתוך ההכנסות ישמשו את חברת המשכן בגין ניהול הנכס.
2. סך של כ- 550,000 ₪ מתוך ההכנסות יועברו לעמותת הסינמטק לפעילות תרבותית.
3. ככל שתיוותר יתרה הרי שהיא תשמש את חברת המשכן לטובת אחזקת ותחזוקת הנכס בלבד.

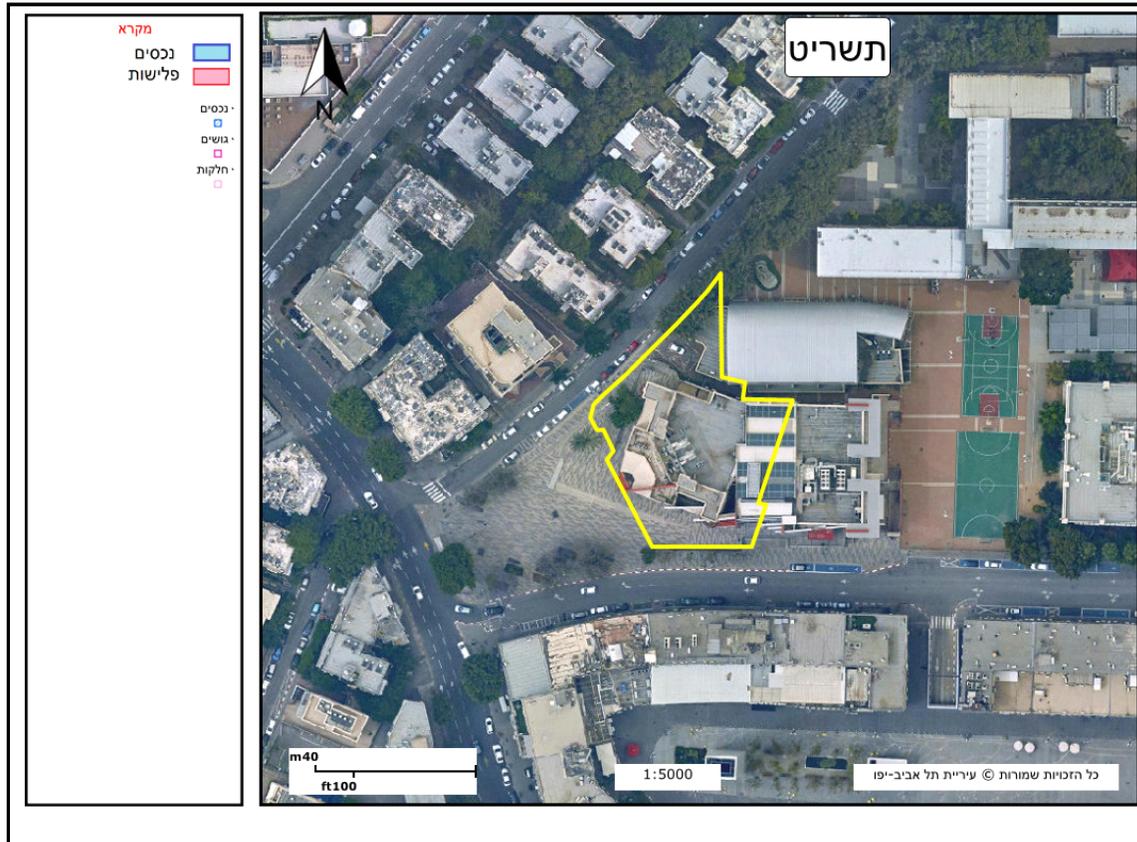
לאור כל האמור לעיל, הועדה מתבקשת לאשר מתן רשות שימוש, ניהול והפעלה בנכס למשכן לתקופה בת 5 שנים שתחילתה ביום 06/10/2020 למטרת השימוש, הניהול וההפעלה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 25 מיום 05/01/2020. 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 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 13/01/2021

מחליטים :

1. מאשרים המשך מתן רשות שימוש למשכן לאמנויות הבמה בע"מ - מס' חברה 511139164 במבנה "הסינמטק", הידוע כחלק מחלקה 4 בגוש 7100, הנמצא ברח' שפרינצק 4 בתל אביב יפו למטרת קיום מרכז למופעי תרבות ואמנות - נכס מספר 4267 - תיק ר\1893\1
2. תקופת רשות השימוש, הניהול וההפעלה הנה למשך 5 שנים, החל מיום 06/10/2020, ללא תמורה.
3. מועד המסירה המשפטית הנו 06/10/2020.
4. המשכן רשאי ליתן זכויות שימוש ו/או שכירות ו/או זכיון למטרת השימוש, הניהול וההפעלה בנכס לגופים שונים, בתמורה או שלא בתמורה, באולמות, חדרים, מזנונים, מסעדה והחללים השונים בנכס בכפוף להמצאת דו"חות כספיים מאושרים על ידי ר"ח לידי מנהל אגף נכסי עיריית תל אביב-יפו מדי שנה ולא יאוחר מיום 31 לחודש דצמבר של אותה שנה.
5. מתוך ההכנסה השנתית שתתקבל מידי שנה (כתוצאה מהתקבולים שיתקבלו מנכסים מניבים בגין דמי השכירות השנתיים בנכס) תחולקנה באופן הבא:
 - 1.5 סך של כ- 240,000 ₪ מתוך ההכנסות ישמשו את חברת המשכן בגין ניהול הנכס.
 - 2.5 סך של כ- 550,000 ₪ מתוך ההכנסות יועברו לעמותת הסינמטק לפעילות תרבותית.
 - 3.5 ככל שתיוותר יתרה הרי שהיא תשמש את חברת המשכן לטובת אחזקת ותחזוקת הנכס בלבד.
 6. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

על החתום

אלי לוי
מנהל אגף הנכסים

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
מרכז ועדה

נפתלי לוברט - חבר מועצה
יו"ר הוועדה

הנדון: אישור פרוטוקול ועדת נכסים מס' 15 מיום 13/1/2021

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,