

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 19 מתאריך 28/04/2021

חברי הועדה נכחו :

נפתלי לוברט - חבר מועצה - יו"ר הועדה
דוד פרץ - נציג ציבור
אלעזר פרידמן - נציג ציבור
בנימין בביוף - נציג ציבור
שלי דביר - חברת מועצה - מ"מ יו"ר הועדה
גל שרעבי דמאיו - חבר מועצה
ליאור שפירא - חבר מועצה

נעדרו :

מאיה נורי שקד - חברת מועצה
ד"ר אורי אנזנברג - נציג ציבור
אברהם כהן - נציג ציבור
עומר המאירי - נציג ציבור
משה חיים - חבר מועצה
שולה קשת - חברת מועצה

השתתפו :

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
דני ארצי - מנהל יחידת מקרקעין
אירית ליברמן - מנהלת מחלקת עסקאות מקרקעין
אורנה אחרק-פרלוק - ס. בכירה ליועמש מנהלת תחום מקרקעין
שרי כהן - סגן חשב

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 19 מתאריך 28/04/2021

הנושאים שנדונו בוועדה :

1. תיקון החלטה בעניין ביטול שתי תקופות אופציה, בנות 10 שנים כל אחת, להארכת תקופת החכירה, לעמותת חברותא - בית עובדי עיריית תל-אביב-יפו ע"ר 580180784 (להלן: "חברותא" או "החוכר") בקשר עם החכרת המבנה הידוע כבית עובדי העירייה, הממוקם בחלקה 745 גוש 6111 והנמצא ברח' פומבדיתא 4 - נכס מספר 3607 - נכס מספר 3607
2. אישור חוזה מכירה בין עת"א-יפו לבין מיטל יוכבד חרזי - מס' ת.ז. 27299692 של חלקת השלמה, חלקה 90 בגוש 6978, רח' אני מאמין 34 - נכס מספר 15935
3. עדכון החלטה בנוגע לשינוי מבנה ופיצול פעילות אלעד ישראל מגורים בע"מ - מס' חברה 520033820, הזוכה במכרז מספר תא/374/2018 תכנית תא/2725 מתחם מכבי יפו שבמתחם מכבי יפו - נכס מספר 15035 - תיק ר-י\197\21_1
4. עדכון החלטה - מתן אישור לאוניברסיטת תל אביב להתקשר עם חברת ברודקום להקמת בניין למחקר וחניון תת קרקעי באוניברסיטת תל אביב חלקה 50 בגוש 6646, וכן חלקות 29-44, 62 חלקות 13-9, 62, 103-105, 117-124, 150 בגוש 6651

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 19 מתאריך 28/04/2021

1. תיקון החלטה בעניין ביטול שתי תקופות אופציה, בנות 10 שנים כל אחת, להארכת תקופת החכירה, לעמותת חברותא - בית עובדי עיריית תל-אביב-יפו ע"ר 580180784 (להלן: "חברותא" או "החוכר") בקשר עם החכרת המבנה הידוע כבית עובדי העירייה, הממוקם בחלקה 745 גוש 6111 והנמצא ברח' פומבדיתא 4 - נכס מספר 3607 - נכס מספר 3607

סוג תקציר: תיקון החלטה -מקרקעין

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
3607	עיריה-בית אירגון עובדי עת"א-רח' פומבדיתא 4	פומבדיתא 4	6111/745	1_\1406		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
חברותא - בית עובדי עיריית תל-אביב-יפו	עמותה 580180784	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים של מגרש ששטחו 1,512 מ"ר, הידוע כחלקה 745 בגוש 6111, הנמצא ברחוב פומבדיתא 4 תל אביב יפו (להלן: "המגרש") ועליו קיים מבנה הידוע כבית עובדי העירייה (להלן: "המבנה" או "המוחכר", בהתאם לעניין).

ביום 14/11/2016 אישרה מועצת העירייה, בישיבתה ה-46, החלטה מס' 361, להקצות בחכירה את המוחכר לחברותא בתמורה סמלית בסך של 1 ש"ח לכל שנה לתקופה של 25 שנים החל מיום 01/01/2016 (להלן: "תקופת החכירה") עם אפשרות עתידית, על פי החלטת העירייה, להאריך את תקופת החכירה לשתי תקופות נוספות בנות 10 שנים כל אחת (להלן: "תקופות האופציה").

ביום 25/12/2016 נחתם חוזה חכירה בין העירייה לבין חברותא בקשר עם החכרת המוחכר בהתאם לעקרונות כאמור. לאור העובדה שהעירייה אינה נוקטת במדיניות של מתן תקופת אופציה כדבר שבשגרה אלא מבוצעת בחינה של כל מקרה לגופו ובהתאם למדיניות העירייה ששואפת לבצע בדיקה פרטנית לנחיצות והצורך של המשך ההתקשרות מעבר לתקופת החכירה הודיעה העירייה לחוכר כי אין הסכמה מראש על מתן תקופות האופציה במסגרת חוזה החכירה ולפיכך נדרש לתקן את חוזה החכירה בהתאם.

ביום 10/08/2020 אישרה מועצת העירייה, בישיבתה מס' 29, החלטה 233 (נדון בוועדת מקרקעין מס' 20 מיום 26/07/2020) את תיקון ההחלטה ביחס לתקופות האופציה באופן שבו יובהר כי אין הסכמה על מתן תקופות האופציה, בנות 10 שנים כל אחת. עקב טעות סופר נכתב בפרוטוקול כי תקופות האופציה הוקנו לחוכר בעוד כי אפשרות מתן תקופות האופציה נותר בידיה ועל פי החלטתה ולפיכך ידון בעתיד במוסדות העירייה, במועד סמוך לתום תקופת החכירה.

לאור האמור מתבקשת הועדה לאשר את תיקון ההחלטה כי במסגרת חוזה החכירה לא הוארכה מראש תקופת החכירה. בסמוך לתום תקופת החכירה ובהתאם למדיניות שתהא נהוגה באותה העת בעירייה, תשקול העירייה בהתאם לכל דין את הארכת החכירה.

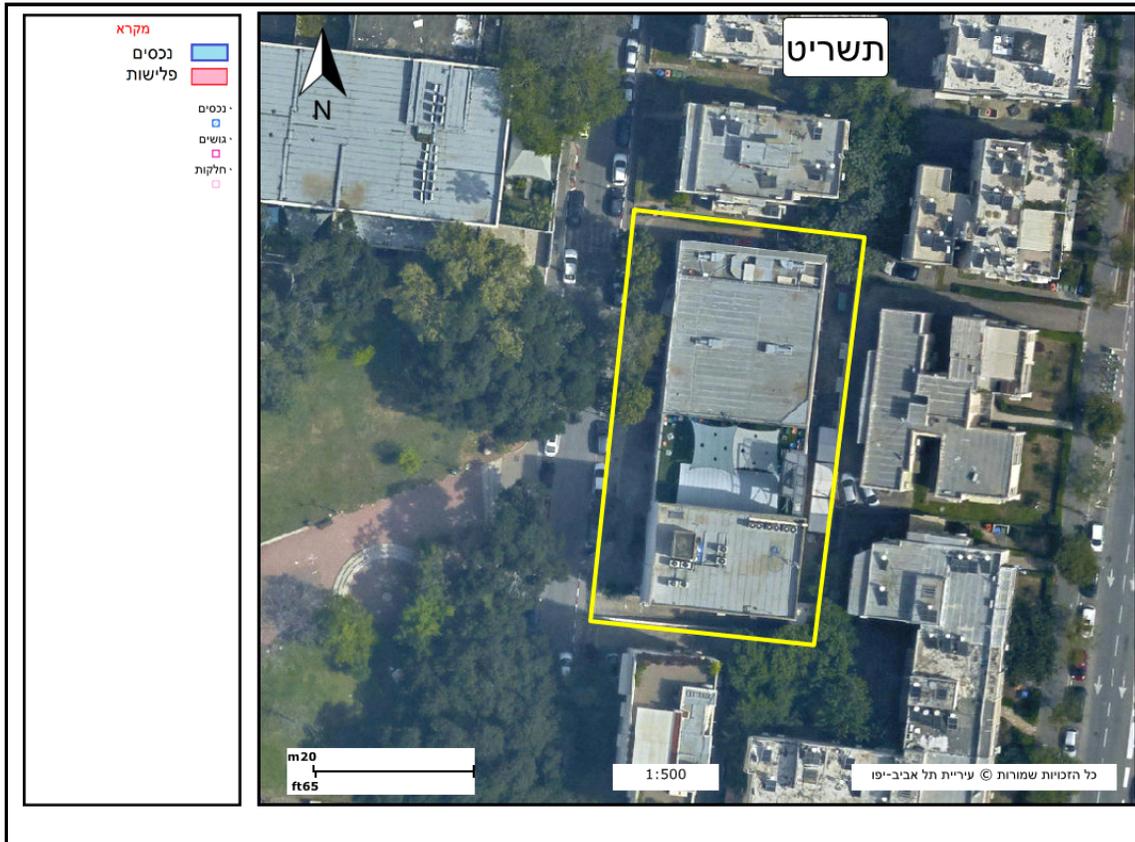
המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 19 מתאריך 28/04/2021

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 29 מיום 26/04/2021. 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 19 מתאריך 28/04/2021

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 19 מתאריך 28/04/2021

מחליטים :

1. מאשרים תיקון החלטה בשל טעות סופר בדבר פרשנות של מתן תקופת האופציה והבהרה כי הארכת תקופת החכירה הייתה ונותרה בשיקול דעת העירייה בלבד בקשר עם החכרת המבנה הידוע כבית עובדי העירייה, הממוקם בחלקה 745 גוש 6111 הנמצא ברחוב פומבדיתא 4 תל אביב. - נכס מספר 3607

2. בסמוך לתום תקופת החכירה ובהתאם למדיניות שתהא נהוגה באותה העת בעירייה, תשקול העירייה בהתאם לכל דין את הארכת החכירה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 19 מתאריך 28/04/2021

2. אישור חוזה מכירה בין עת"א-יפו לבין מיטל יוכבד חרזי - מס' ת.ז. 27299692 של חלקת השלמה, חלקה 90 בגוש 6978, רח' אני מאמין 34 - נכס מספר 15935

סוג תקציר : מכירה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
15935	חלקת השלמה, חלקה 90 בגוש 6978, רח' אני מאמין 34	אני מאמין 34	6978/90			44.00

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
מיטל יוכבד חרזי	ת.ז. 27299692	אני מאמין 34 תל אביב - יפו 6770432

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

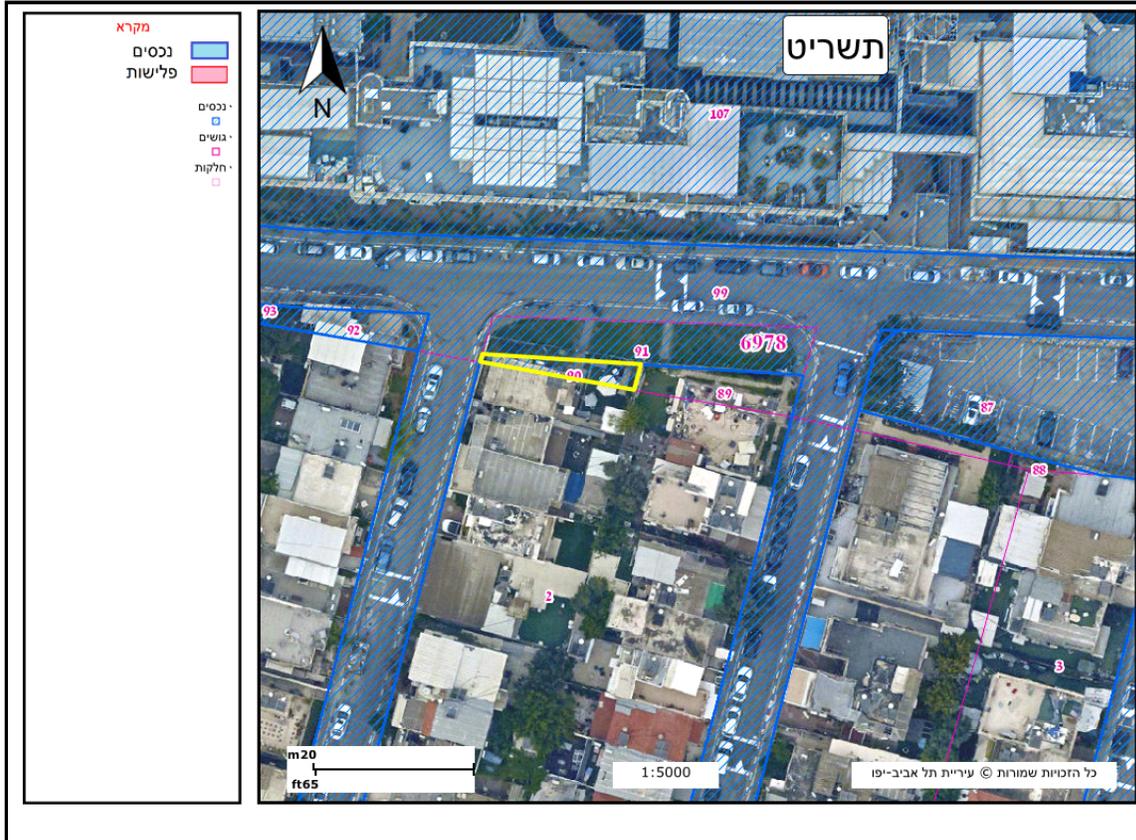
ביום 10/8/20 אושר במועצת העירייה בהחלטה מס' 233 בישיבה מס' 29 מכירת שטח השלמה ברח' אני מאמין 34 פינת רח' מורדי הגטאות בשכונת יד אליהו. הרוכשים שאושרו בוועדה הם בני הזוג משה ומיטל יוכבד חרזי. למרבה הצער המנוח משה חרזי נפטר בנסיבות טראגיות. על כן מובא לידיעת הוועדה שהמכירה תבוצע רק למיטל יוכבד חרזי.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 29 מיום 26/04/2021. 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(2) (ה') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

המשך פרושקול ועדת נכסים מספר 19 מתאריך 28/04/2021

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 19 מתאריך 28/04/2021

מחליטים :

1. מאשרים חוזה מכירה בין עת"א-יפו לבין מיטל יוכבד חרזי - מס' ת.ז. 27299692 של חלקת השלמה, חלקה 90 בגוש 6978, רח' אני מאמין 34 - נכס מספר 15935
2. העירייה תמכור את שטח ההשלמה לבעלת הזכויות בבית הצמוד לחלקת ההשלמה בתמורה ל-235,000 ש"ח.
3. בין הצדדים ייחתם הסכם בהתאם לעקרונות האמורים לעיל.
4. העסקה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ה') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 19 מתאריך 28/04/2021

3. עדכון החלטה בנוגע לשינוי מבנה ופיצול פעילות אלעד ישראל מגורים בע"מ - מס' חברה 520033820, הזוכה במכרז מספר תא/374/2018 תכנית תא/2725 מתחם מכבי יפו שבמתחם מכבי יפו - נכס מספר 15035 - תיק ר-י\197\1_1

סוג תקציר: עדכון החלטה (מקרקעין)

פרטי הנכסים בנספח א'

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
אלעד ישראל מגורים בע"מ	חברה 520033820	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

ביום ה- 18.02.2019 החליטה מועצת העירייה לאשר את זכייתן של החברות אלעד ישראל מגורים בע"מ, צ.מ.ח המרמן בע"מ, משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: "החברות הזוכות") במכרז מספר תא/374/2018 תכנית תא/2725 מתחם מכבי יפו עבור דירות מחיר למשתכן במגרשים 101,102,104,105 ו-117 ובמגרשי השוק החופשי מגרשים 103,113,116.

ביום 30.05.19 נחתמו חוזי חכירה בין העירייה ורמ"י לבין החברות הזוכות הן בגין מגרשי השוק החופשי והן בגין מגרשי מחיר למשתכן (להלן: "חוזי החכירה").

ביום 29.09.2019 נחתם בין חברת אלעד ישראל החזקות בע"מ לבין אלעד ישראל מגורים בע"מ (להלן: "אלעד מגורים") ולבין אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ ח.פ. 516119609 (אשר הייתה חברה ביסוד במעמד החתימה) (להלן: "אלעד החדשה") הסכם לשינוי מבנה ופיצול פעילות אלעד מגורים (להלן: "הפיצול") על פי סעיף 105 (א)(1) לפקודת מס הכנסה (להלן: "הסכם הפיצול").

בית המשפט המחוזי – המחלקה הכלכלית אישר את שינוי המבנה בהתאם להסכם הפיצול על פי סעיפים 350 ו-351 לחוק החברות, תשנ"ט 1999 (להלן: "שינוי המבנה"), כמפורט בפסק דין מיום 26.02.2020 בהחלטה מיום 05.04.2020 ובאישור הבקשה למתן פסיקתא מיום 13.04.2020, ובפסיקתא מיום 18.05.2020 ואשר לאורם הושלם הסכם הפיצול (להלן: "פסק הדין").

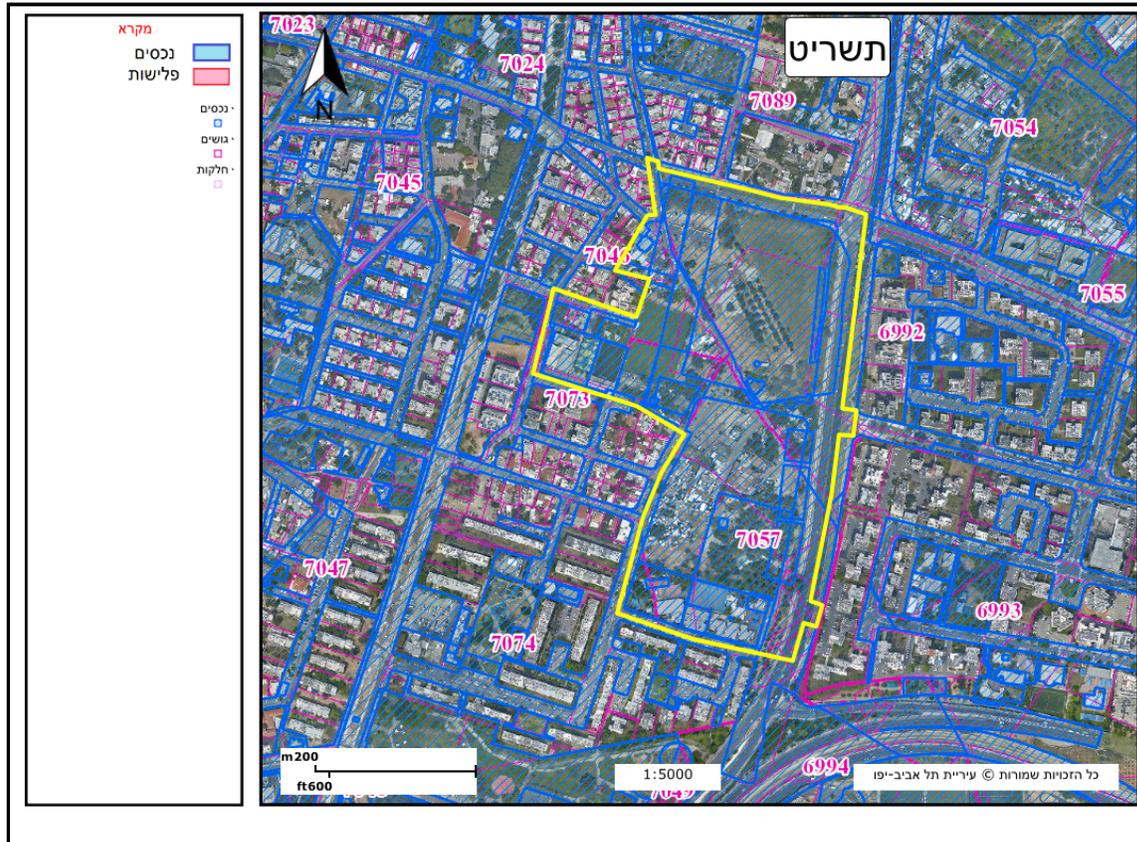
במסגרת הפעילות והזכויות וההתחייבויות אשר הועברו מאלעד מגורים לאלעד החדשה על פי הסכם הפיצול ופסק הדין שניתן בגינו, כלולות מלוא זכויות והתחייבויות אלעד מגורים על פי חוזי החכירה.

לצורך קידום הליך העברת הזכויות בספרי רמ"י נודה לאישור הוועדה בדבר הפיצול כאמור וכי אין מניעה לרישום הזכויות על שם אלעד החדשה בספרי רמ"י (בכפוף לקיום מלוא התנאים הנדרשים ע"י רמ"י להעברת הזכויות).

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 29 מיום 26/04/2021. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה

המשך פרושוקול ועדת נכסים מספר 19 מתאריך 28/04/2021

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 19 מתאריך 28/04/2021

מחליטים :

1. מאשרים עדכון החלטה בנוגע לשינוי מבנה ופיצול פעילות אלעד ישראל מגורים בע"מ - מס' חברה 520033820, הזוכה במכרז מספר תא/2018/374 תכנית תא/2725 מתחם מכבי יפו שבמתחם מכבי יפו - נכס מספר 15035 - תיק ר-197\2\1_1 לצורך קידום הליך העברת הזכויות בספרי רמ"י נודה לאישור הוועדה בדבר הפיצול כאמור וכי אין מניעה לרישום הזכויות על שם אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ ח.פ. 516119609 בספרי רמ"י (בכפוף לקיום מלוא התנאים הנדרשים ע"י רמ"י להעברת הזכויות).

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 19 מתאריך 28/04/2021

נספח א'
נכסים:

שטח רשום	שטח בנוי	שם תיק	גושים וחלקות	כתובת ראשית	תיאור	# נכס
			6992/71 6992/73 , 6992/80 , 6992/83 , 7024/189 , 7046/9 , 7046/30 , 7046/31 , 7046/35 , 7046/36 , 7046/53 , 7046/59 , 7046/65 , 7046/66 , 7046/67 , 7046/69 , 7046/70 , 7046/72 , 7057/80 , 7057/89 , 7057/96 , 7057/98 , 7057/100 , 7073/21 , 7073/22 , 7073/62 , 7073/64 , 7073/66 , 7073/77 , 7074/105 , 7074/107 , 7074/109 , 7089/52 , 7340/9 , 7340/10 , 7340/11 , 7340/12 , 7340/13 , 7340/14 , 7340/15 , 7340/16 , 7340/17 , 7340/18 , 7340/19 , 7340/20 ,			

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 19 מתאריך 28/04/2021

	ר-י197\21_1	/340/21 , 7340/22 , 7340/23 , 7340/24 , 7340/25 , 7340/26 , 7340/27 , 7340/28 , 7340/29 , 7340/30 , 7340/31 , 7340/32 , 7340/33 , 7340/34 , 7340/35 , 7340/36 , 7340/37 , 7340/38 , 7340/39 , 7340/40 , 7340/41 , 7340/42 , 7340/43 , 7340/44 , 7340/45 , 7340/46 , 7340/47 , 7340/48 , 7340/49 , 7340/50 , 7340/51 , 7340/52 , 7340/53 , 7340/54 , 7340/55 , 7340/56 , 7340/57 , 7340/58 , 7340/59 , 7340/60 , 7340/61 , 7340/62 , 7340/63 , 7340/64 , 7340/65 , 7340/66 , 7340/67 , 7340/68 , 7340/69 , 7340/70 , 7340/71 , 7340/72 ,	נס לגויים 12	פרויקט פינוי הדיירים המוגנים שבמתחם מכבי יפו 15035
--	-------------	--	--------------	--

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 19 מתאריך 28/04/2021

4. עדכון החלטה- מתן אישור לאוניברסיטת תל אביב להתקשר עם חברת ברודקום להקמת בניין למחקר וחניון תת קרקעי באוניברסיטת תל אביב חלקה 50 בגוש 6646, וכן חלקות 29-44, 62 חלקות 13-9, 62, 103-105, 117-124, 150 בגוש 6651

סוג תקציר: עדכון החלטה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
15372	בניין למחקר הנדסי באוניברסיטת ת"א בחסות חברת ברודקום		6629/234	ר-ע100\156\1		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
אוניברסיטת תל אביב	חברה 589931187	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

ביום 14.05.2018 אישרה מועצת העיר מתן אישור לאוניברסיטת תל אביב להתקשר עם חברת ברודקום להקמת בניין למחקר הנדסי שישימש כמתחם של מעבדות ופיתוח בתחום ההנדסה וחניון תת קרקעי באוניברסיטת תל אביב. בהתאם לתוכניות העדכניות של בניית הבניין יש לעדכן את שטחי הבניה והמקרקעין כך ששטחו הבנוי של הבניין למחקר הנדסי הינו 12,816.43 מ"ר (להלן: "בניין למחקר") והשטח הבנוי של שלוש וחצי קומות של חניון תת קרקעי הינו 19.375 מ"ר (להלן: "החניון"). בניין המחקר והחניון בנויים על מגרש בשטח של 3,269.40 מ"ר הידוע כחלקה 50 בגוש 6646, וכן חלקות 29-44, 62 חלקות 13-9, 62, 103-105, 117-124, 150 בגוש 6651 (להלן: "המגרש").

בהחלטה מיום 14.05.2018 אושר כי בתום תקופת רשות השימוש תשלם האוניברסיטה לעירייה סכום השווה לשווי כספי של 20% מעלות ההקמה של הבניין למחקר וזכויות הבניה אשר הועמד לטובת ברודקום במגרש כפי שתוערך ע"י שמאי לאותו מועד. הריני להוסיף ולהדגיש כי בנוסף לשווי כספי של 20% מעלות ההקמה של הבניין למחקר כאמור, הוסכם כי תשלם האוניברסיטה לעירייה גם את עלות הקמת החניון המיועדים לשימושה של ברודקום בשטח של 19,375 מ"ר וזאת כפי שיוערך ע"י שמאי לאותו מועד.

יתר תנאי מתן אישור העירייה להתקשרות האוניברסיטה מול ברודקום כפי שאושרו מיום 14.05.2018 נשארו על כנם.

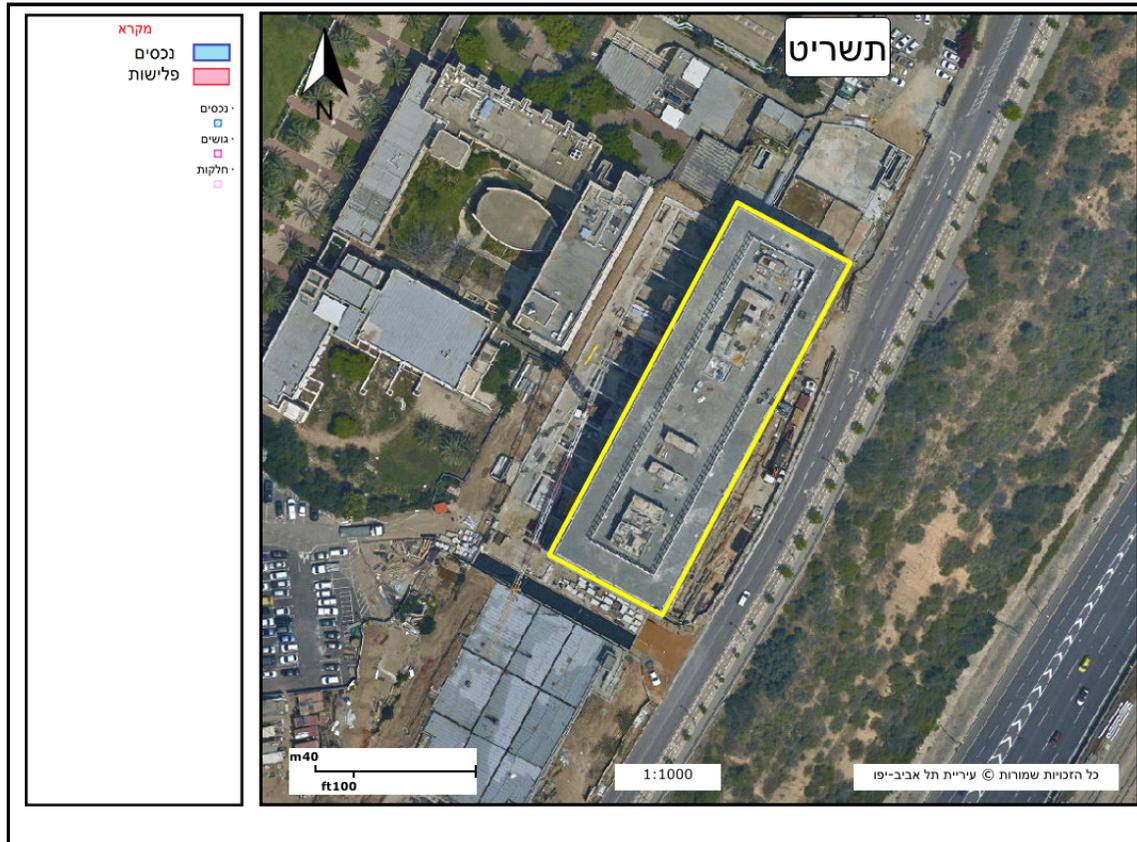
המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 19 מתאריך 28/04/2021

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 29 מיום 26/04/2021. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אפרת הרמן: 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(2)(ב) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

המשך פרושוקול ועדת נכסים מספר 19 מתאריך 28/04/2021

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 19 מתאריך 28/04/2021

מחליטים :

1. מאשרים עדכון החלטה למתן אישור לאוניברסיטת תל אביב להתקשר עם חברת ברודקום להקמת בניין למחקר שישמש כמתחם של מעבדות ופיתוח בתחום ההנדסה וחניון תת קרקעי באוניברסיטת תל אביב כחלקה 50 בגוש 6646, וכן חלקות 29-44, 62 חלקות 13-9, 62, 103-105, 117-124, 150 בגוש 6651.
2. לעדכן את שטחו הבנוי של הבניין למחקר בשטח של 12,816.43 מ"ר וכן את שטח החניון התת קרקעי הבנוי משלוש וחצי קומות בשטח של 19.375 מ"ר הבנויים על מגרש בשטח של 3,269.40 מ"ר הידוע כחלקה 50 בגוש 6646, וכן חלקות 29-44, 62 חלקות 13-9, 62, 103-105, 117-124, 150 בגוש 6651.
3. בתום תקופת רשות השימוש תשלם האוניברסיטה לעירייה סכום השווה לשווי כספי של 20% מעלות ההקמה של חלק מהבניין למחקר בשטח של כ- 12.816 מ"ר המיועדים לשימושה של ברודקום וכן 20% מעלות הקמת החניון, המיועד לשימושה של ברודקום בשטח של 19,375 מ"ר וזאת כפי שיוערך ע"י שמאי לאותו מועד.
4. העסקה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ב) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987

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' 19 מיום 28/4/2021

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,