

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

חברי הועדה נכחו :

נפתלי לוברט - חבר מועצה - יו"ר הועדה
שלי דביר - חברת מועצה - מ"מ יו"ר הועדה
ד"ר אורי אנזנברג - נציג ציבור
בנימין בביוף - נציג ציבור

נעדרו :

גל שרעבי דמאיו - יו"ר הקואליציה
איציק סניור - נציג ציבור
שולה קשת - חברת מועצה
ליאור שפירא - יו"ר המועצה
דוד פרץ - נציג ציבור
אברהם כהן - נציג ציבור
אלעזר פרידמן - נציג ציבור
עומר המאירי - נציג ציבור
משה חיים - חבר מועצה

השתתפו :

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
מוטי טייטלבוים - רכז עסקאות
אפרת הרמן - עוזרת ראשית ליועמש
יהודה הרינגמן - מנהל מחלקת עסקאות מקרקעין
דני ארצי - מנהל תחום מקרקעין
שרי כהן - סגן חשב

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

הנושאים שנדונו בוועדה :

1. הסדר בתוספת לחוזה הקמה בין העירייה לבין בנייני אקרו כוכב השרון י.צ.א (2015) ש.מ. 550263701, מגדלי אקרו ניהול נכסים י.צ.א.ר (2015) ש.מ. 550265615, אקרו נאות אפקה צ.א.ר שותפות מוגבלת ש.מ. 511996803 למתן אישור עקרוני ע"י אגף הנכסים כתחנה ברישוי לקבלת תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) למבנה המשרדים המסומן כתא שטח מס' 801 במקרקעין הידועים במקרקעין הידועים כחלקות 1346 בגוש 6625 ע"פ תא/4244 - "מתחם גולף" ו- תא/מק/4689 - "תכנית לניוד זכויות מקרל נטר 2 לפנחס רוזן 65-67". - נכס מספר 13472, 15842
2. עדכון החלטה בנוגע להארכת רשות שימוש בתמורה בין עיריית תל אביב-יפו לבין מלונות דן בע"מ ח.פ. 520023573 בחניון רכבים הנמצא מתחת לחלק הצפוני של הפיאצה- כיכר להולכי רגל במנשיה המצויים בחלקה 5 בגוש 7003 הנמצא ברחוב קויפמן יחזקאל 8 בתל אביב הידוע כחניון הפיאצה (להלן: "החניון") - נכס מספר 4053 - תיק ר/15715\1
3. עדכון החלטה בעניין הרחבת שימושים בנוגע ל- מקורות חברת מים בעמ - מס' חברה 520010869 - החכרת קרקע בשטח של כ- 7989 מ"ר לצורך מתקן טיפול "יער בראשית" בפארק הירקון, ח"ח 43 בגוש 6644 - נכס מספר 13326
4. המשך מתן רשות הפעלה ושימוש לחברת מת"ש - מרכזי תעסוקה שיקומיים בע"מ ח.פ. 510143126, להפעלת מרכז שיקומי לאוכלוסיית נכים ומוגבלים תושבי תל-אביב יפו במבנה בן קומה אחת ששטחו כ 645 מ"ר הממוקם על מגרש ששטחו כ 1,210 מ"ר בח"ח 70 ו 71 גוש 6132 רח' לובטקין צביה 29-33 - נכס מספר 5951
5. המשך מתן רשות הפעלה ושימוש לחברת מת"ש - מרכזי תעסוקה שיקומיים בע"מ ח.פ. 510143126, להפעלת מרכז שיקומי לאוכלוסיית נכים ומוגבלים תושבי תל-אביב יפו בשני מבנים בני קומה אחת ששטחם כ 590 מ"ר הממוקם על מגרש ששטחו כ 2,540 מ"ר בח"ח 2 גוש 6147 ו ח"ח 98 ו 175 גוש 6129 רח' אסא קדמוני 11-13 - נכס מספר 5604
6. המשך מתן רשות הפעלה ושימוש לחברת מת"ש - מרכזי תעסוקה שיקומיים בע"מ ח.פ. 510143126, להפעלת מרכז שיקומי לאוכלוסיית נכים ומוגבלים תושבי תל-אביב יפו במבנה בן קומה אחת ששטחו כ 288 מ"ר הבנוי על חלקות 21 ו 21 גוש 6977 רח' הגר"א 29 - נכס מספר 2948
7. הסכם הקמה בין עיריית תל אביב -יפו לבין חברות ג.ז. מדף 14 בע"מ - מס' חברה 516020443, ג.ז. מדף 15 בע"מ - מס' חברה 516019262, ג.ז. מדף 18 בע"מ - מס' חברה 516037041 לגבי מבנה ציבורי ב-3 הקומות התחתונות במבנה תא שטח מס' 1 המהווה את המקרקעין הידועים כחלקות 18,198,215,221,245 בגוש 6977 המצויים בין הרחובות הרכבת, ראש פינה, הגר"א - נכס מספר 14151
8. הצטרפות של מבנן ז' למבצע שיפוץ חזיתות במתחם גבעון - בית משותף רחוב החשמונאים 105-107 חלקות 52,54,56,58 בגוש 7459

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

1. הסדר בתוספת לחוזה הקמה בין העירייה לבין בנייני אקרו כוכב השרון י.צ.א (2015) ש.מ. 550263701, מגדלי אקרו ניהול נכסים י.צ.א.ר (2015) ש.מ. 550265615, אקרו נאות אפקה צ.א.ר שותפות מוגבלת ש.מ. 511996803 למתן אישור עקרוני ע"י אגף הנכסים כתחנה ברישוי לקבלת תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) למבנה המשרדים המסומן כתא שטח מס' 801 במקרקעין הידועים במקרקעין הידועים כחלקות 1346 בגוש 6625 ע"פ תא/4244- "מתחם גולף" ו- תא/מק/4689 – "תכנית לניוד זכויות מקרל נטר 2 לפנחס רוזן 65-67". - נכס מספר 13472, 15842

סוג תקציר: הסדר הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
13472	שצ"פ, חניון ציבורי במפלס (1-)מתחת לשצ"פ, בתא שטח 401 בין הרחובות פנחס רוזן, קהילת פאדובה וקהילת ונציה,		6625/1337 6625/1339, 6625/1341,	ר-עו1686_1\		
15842	מבנה ציבורי, משרדים עירוניים של מינהל קהילה אגף מרחב צפון מזרח, במתחם גולף תא שטח 801	רוזן פנחס 65	6625/1346		300	3115.00

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
אקרו נאות אפקה צ.א.ר שותפות מוגבלת	חברה 550249643	
מגדלי אקרו ניהול נכסים י.צ.א.ר (201)	שותפות 550265615	
בנייני אקרו כוכב השרון י.צ.א (2015)	שותפות 550263701	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

בנייני אקרו כוכב השרון י.צ.א (2015) ש.מ. 550263701, מגדלי אקרו ניהול נכסים י.צ.א.ר (2015) ש.מ. 550265615, אקרו נאות אפקה צ.א.ר שותפות מוגבלת ש.מ. 511996803 (להלן וביחד: "החברה") הינן הבעלים הרשומים של המקרקעין הידועים כחלקות 1336, 1346, 6625 (להלן: "המקרקעין");

על המקרקעין חלות התכניות המאושרות תא/4244- "מתחם גולף" ו- תא/מק/4689 – "תכנית לניוד זכויות מקרל נטר 2 לפנחס רוזן 65-67" החלות, בין היתר, על המקרקעין (להלן: "התב"ע").

בהתאם להוראות התב"ע נחתמו בין העירייה ובין החברה חוזה הקמה (חוזה מס' (מס' 00967-5-2018) מיום 12.11.2018 וחוזה מס' 202-2020-1455 מיום 19.11.2020) (להלן: "חוזה ההקמה"), בגין כל תכנית בנפרד, לפיהם התחייבה החברה כלפי העירייה כדלקמן:

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

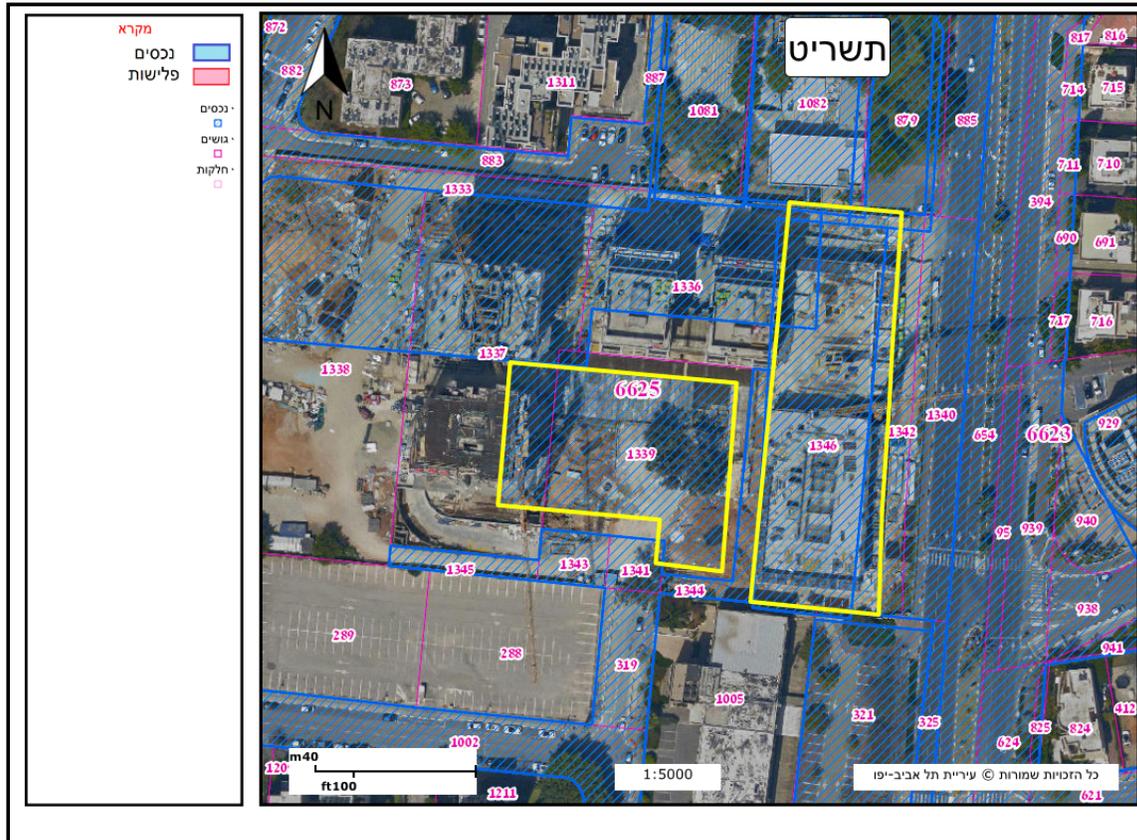
1. להקים ולפתח את השטח המיועד לשצ"פ והמסומן כתא שטח מס' 401 ולהקים חניון ציבורי הכולל 60 מקומות חניה במפלס (-1) של מרתפי החניה שמתחת לשטח המיועד לשצ"פ (להלן ובהתאמה: "השצ"פ", "החניון הציבורי") לרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.
 2. לתכנן להקים ולרשום ע"ש העירייה ובבעלותה שטח ציבורי בנוי בשטח של 300 מ"ר עיקרי בקומה השלישית במבנה המשרדים המסומן בתא שטח מס' 801 וכן 5 מקומות חניה עבור המבנה הציבורי (להלן ובהתאמה: "המבנה הציבורי" ו/או "חניות העירייה").
המבנה הציבורי וחניות העירייה יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".
בהתאם להוראות התב"ע, החברה מקדמת במקרקעין פרויקט במסגרתו מקימה שני מגדלי מגורים המסומנים כתא שטח מס' 2, שני בנייני מגורים מעל קומת קרקע מסחרית המסומנים כתא שטח מס' 1, פיתוח שצ"פ והקמת חניון ציבורי מתחתיו המסומנים כתא שטח מס' 401 וכן מבנה משרדים בן 6 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע לשימוש מסחר ותעסוקה והכולל את המבנה הציבורי המסומן כתא שטח 801 (להלן ובהתאמה: "הפרויקט" ו-"מבנה המשרדים");
בהתאם להוראות התכניות התנאים, בין היתר, לקבלת תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט, הינם: הקמה בפועל של החניון הציבורי ומסירת החזקה בו לידי העירייה, הקמה בפועל של שטחי הציבור בתחום תא שטח מס' 801, מסירת החזקה בהם לידי העירייה ורישומם בפועל ע"ש העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.
- החברה הודיעה שסיימה להקים את מבנה המשרדים וברצונה לקבל תעודת אכלוס (המהווה - תעודת גמר) למבנה המשרדים, וזאת על אף שעבודות הקמת החניון הציבורי פיתוח השצ"פ, עבודות פנים המבנה הציבורי, ורישום בפועל של שטחי הציבור ע"ש העירייה ובבעלותה, **טרם הושלמו** על ידי החברה.
החברה מבקשת לקבל את אישורו העקרוני של אגף הנכסים כתחנה ברישוי לקבלת תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר), (למבנה המשרדים (להלן: "האישור העקרוני").
- לאור האמור לעיל, תחתם תוספת לחוזה הקמה בין החברה לבין העירייה המסדירה, את העקרונות לפיהם יינתן אישור עקרוני ע"י אגף הנכסים כתחנה ברישוי למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) למבנה המשרדים, כדלקמן:
1. התוספת מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה ההקמה, וכל הוראות חוזה ההקמה אשר לא שונו ו/או תוקנו במפורש במסגרת תוספת זו יעמדו בתוקפן המלא וימשיכו לחייב את הצדדים לכל דבר ועניין.
 2. התוספת מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה ההקמה ומשלימה, ולא מחסירה את הנאמר בחוזה ההקמה, ולפיכך, אין באמור בתוספת כדי לשנות מהתחייבויותיה של החברה בהתאם להוראות חוזה ההקמה, אלא אם נקבע אחרת בתוספת.
 3. מוסכם על החברה כי יינתן אישור עקרוני בלבד על ידי אגף הנכסים בעירייה כתחנה בהליך הרישוי לקבלת "תעודת אכלוס" (המהווה תעודת גמר) למבנה המשרדים בפרויקט.
 4. קבלת האישור העקרוני לא תהווה אישור למתן תעודת השלמה לצרכי חוזה ההקמה וזאת עד למילוי יתר תנאי סעיף 9 על תתי סעיפיו כמפורט בחוזה ההקמה על ידי החברה.
 5. אין באישור העקרוני כדי להוות תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) למבנה המשרדים ו/או כדי לגרוע מהוראות התב"ע ו/או הוראות התב"ע החדשה ו/או אישור הגורמים התכנוניים המוסמכים לכך.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

6. אין בתוספת כדי לפטור אותה מלפעול בהליך המקובל בהתאם להוראות הדין מול הגורמים הרלוונטיים לכך בעירייה ו/או בוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב, לצורך קבלת תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) למבנה המשרדים בפרויקט.
 7. אין באמור בתוספת כדי לשנות או לגרוע מהתחייבות החברה בהתאם לסעיפים 22.1-22.2 לחוזה ההקמה למעט ההסכמות בתוספת.
 8. תנאי לקבלת תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לבנייני המגורים המסומנים כתאי שטח 1 ו-2 בתב"ע הינם עמידה של החברה בהתחייבויותיה בהתאם לסעיפים 22.1-22.2 לחוזה ההקמה.
 9. אין באמור בתוספת כדי להטיל חבות על הגורמים המוסמכים לכך ליתן תעודת אכלוס/גמר למבנה המשרדים בפרויקט כאמור לעיל, ואין באמור בו כדי להוות תחליף לקבלת אישורם של הגורמים המוסמכים להקמת ואכלוס הפרויקט על כל שלביו.
 10. אין באמור בתוספת כדי להוות ויתור על כל זכות מזכויות הצדדים עפ"י חוזה ההקמה והדין.
- לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את התוספת לחוזה ההקמה בין העירייה לבין הבעלים כמפורט בסעיפים 1-10 לעיל
- הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 44 מיום 15/05/2022 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 4689 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

מחליטים :

1. מאשרים את הסדר בתוספת לחוזה ההקמה בין העירייה לבין בנייני אקרו כוכב השרון י.צ.א (2015) ש.מ. 550263701, מגדלי אקרו ניהול נכסים י.צ.א.ר (2015) ש.מ. 550265615, אקרו נאות אפקה צ.א.ר שותפות מוגבלת ש.מ. 511996803, למתן אישור עקרוני ע"י אגף הנכסים כתחנה ברישוי לקבלת תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) למבנה המשרדים המסומן כתא שטח מס' 801 במקרקעין הידועים כחלקות 1346 בגוש 6625 ע"פ תא/4244- "מתחם גולף" ו- תא/מק/4689 – "תכנית לניוד זכויות מקרל נטר 2 לפנחס רוזן 65-67" והכל כמפורט בעקרונות 1-10 המפורטים לעיל - נכס מספר 13472, 15842 - המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

2. עדכון החלטה בנוגע להארכת רשות שימוש בתמורה בין עיריית תל אביב-יפו לבין מלונות דן בע"מ ח.פ. 520023573 בחניון רכבים הנמצא מתחת לחלק הצפוני של הפיאצה - כיכר להולכי רגל במנשיה המצויים בחלקה 5 בגוש 7003 הנמצא ברחוב קויפמן יחזקאל 8 בתל אביב הידוע כחניון הפיאצה (להלן: "החניון") - נכס מספר 4053 - תיק ר/21715_1

סוג תקציר: עדכון החלטה (מקרקעין)

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
4053	חניון-חניון "הפיאצה"- מלון דן- פנורמה , רח' קויפמן יחזקאל 8	קויפמן יחזקאל 8	7003/5	ר/21715_1		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
מלונות דן בע"מ	חברה 520023573	הירקון 0

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

1. עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים הרשום של מקרקעין הידועים כחלקה 5 בגוש 7003 הנמצא ברחוב קויפמן יחזקאל 8 בתל אביב-יפו (להלן: "המקרקעין"). על המקרקעין מצוי חניון הנמצא מתחת לחלק הצפוני של הפיאצה - כיכר להולכי רגל במנשיה והידוע כחניון הפיאצה ובו 62 מקומות חניה כחניה ציבורית (להלן: "החניון"). החניון ממוקם בין מלון "דן פנורמה" ובנין "בית התעשיינים" ו"בית גאון", הגישה אליו הן מרחוב יחזקאל קאופמן ממערב והן מרחוב המרד ממזרח. החניון נמצא במתחם חניון מלון "דן פנורמה" שהוא בן 2 קומות מקורות (להלן: "חניון מלונות דן") ומהווה חלק קטן מתוך החניון הגדול של מלונות דן.

2. בעבר חברת אחוזות החוף בע"מ הפעילה וניהלה את החניון עד ליום 27.2.2019, אשר חדלה מניהול החניון בשל העובדה שהפעלה לא היתה כלכלית.

3. ביום 27.8.2019 נחתם בין העירייה לבין מלונות דן בע"מ ח.פ. 520023573 (להלן: "החברה") הסכם רשות שימוש בתמורה לפיו העירייה נתנה רשות שימוש לחברה בשטח החניון לתקופה שהחל מיום 27.2.2019 ועד ליום 27.2.2022 (להלן בהתאמה: "תקופת השימוש", "הסכם רשות השימוש").

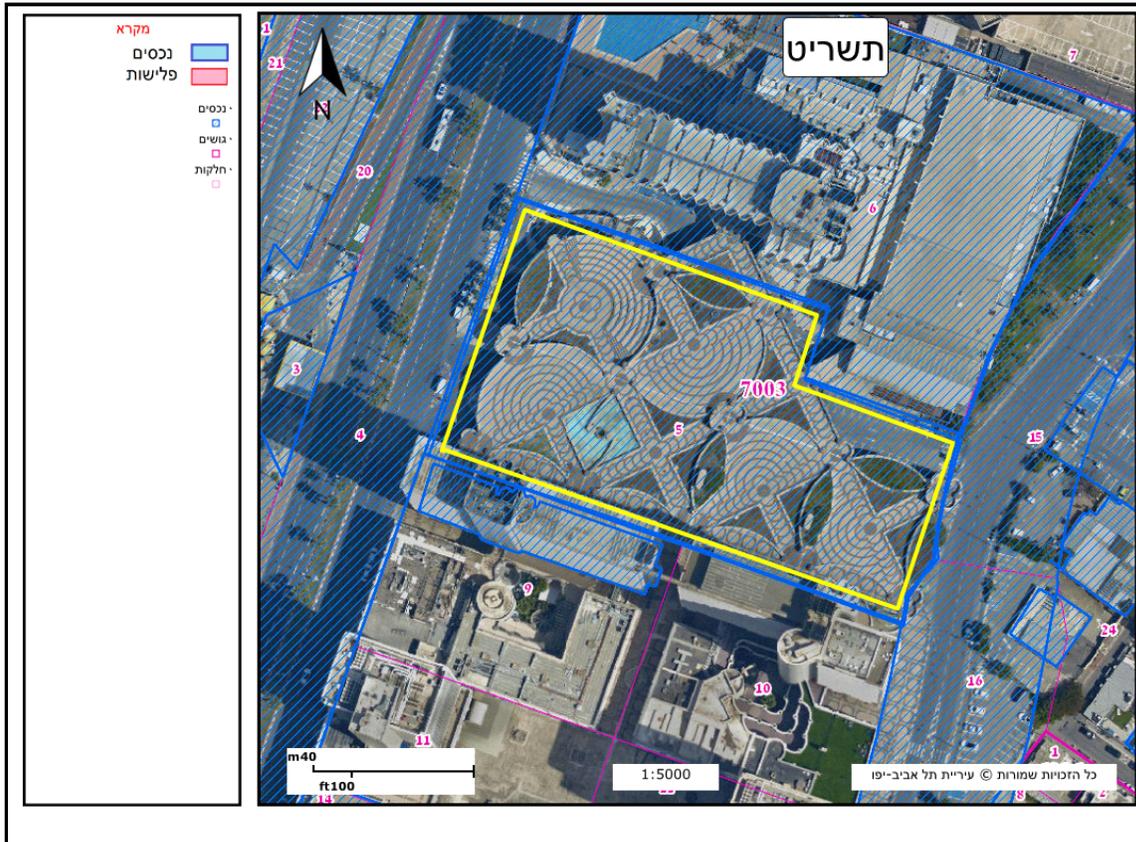
4. והואיל ותקופת השימוש הסתיימה, החברה פנתה אל העירייה בבקשה כי תמשיך להתיר לה לעשות שימוש בחניון למשך 3 שנים פחות יום, החל מיום 28.2.2022 ועד ליום 27.2.2025 (להלן: "תקופת השימוש הנוספת") באותם תנאים המפורטים בחוזה רשות השימוש, ולהסדיר את המשך ההתקשרות באמצעות תוספת לחוזה רשות השימוש.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

5. בגין השימוש בחניון בתקופת השימוש הנוספת תשלם החברה לעירייה סך של 319 ש"ח בתוספת מע"מ כדין למקום חניה וסה"כ דמי שימוש חודשיים 19,800 ש"ח במעוגל בתוספת מע"מ / דמי שימוש שנתיים בסך של 237,600 ₪ בתוספת מע"מ כחוק (להלן: "דמי השימוש"). בהתאם לשומת השמאי גדעון פרלמן מיום 18.1.2022.
6. ביום 27.2.2022 אישרה וועדת מקרקעין מס' 40 מתן הארכת רשות שימוש בתמורה למלונות דן בחניון עד בהתאם לאמור לעיל.
7. הנושא מובא שוב לאישור ועדה לאור הצורך בהסבר הנסיבות לפטור ממכרז במקרה דנן. בסיוור שנערך במקרקעין נמצא כי החניון ממוקם בצמוד למלון דן פנורמה ומהווה חלק קטן בתוך חניון גדול יותר של מלון דן ואין הפרדה בין החניונים. לחניון ולחניון מלון דן 2 כניסות/יציאות משותפות, האחת מרחוב המרד והשניה מרחוב יחזקאל קאופמן, והכניסות והיציאות הללו בניהול של גוף אחד. על כן, קיים קושי להפריד בין החניונים מבחינת ניהול, אחזקה ותפעול.
- בנוסף, ניהול עצמאי של החניון הנו ללא תועלת כספית לעירייה אל מול שיקולי עלויות התפעול. בעבר החניון נוהל ע"י אחוזת החוף, עד שזו בחרה להפסיק את ההפעלה ב-2019 ולהעבירו להפעלת החברה, מאחר וההפעלה לא היתה כדאית כלכלית ומבדיקתנו עם אחוזות החוף, הפעלת עצמאית של החניון עדין אינה כדאית כלכלית.
- הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 45 מיום 22/06/2022. 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 לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ד') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

מחליטים :

1. מאשרים עדכון החלטה בנוגע להארכת רשות שימוש בתמורה בין עיריית תל אביב-יפו לבין מלונות דן בע"מ ח.פ. 520023573 בחניון רכבים הנמצא מתחת לחלק הצפוני של הפיאצה- כיכר להולכי רגל במנשיה המצויים בחלקה 5 בגוש 7003 הנמצא ברחוב קויפמן יחזקאל 8 בתל אביב הידוע כחניון הפיאצה (להלן: "החניון") - נכס מספר 4053 - תיק ר\15\2\1_1 כדלקמן
2. תקופת השימוש הנוספת בחניון תהיה למשך 3 שנים פחות יום, החל מיום 28.2.2022 ועד ליום 27.2.2025 (להלן: **"תקופת השימוש הנוספת"**).
3. בגין השימוש בחניון בתקופת השימוש הנוספת תשלם החברה לעירייה דמי שימוש שנתיים בסך של 237,600 ₪ בתוספת מע"מ כחוק (להלן: **"דמי השימוש"**).
4. מתן רשות השימוש לחברה בפטור ממכרז לפי סעיף 3 (2) (ד) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987. בהתאם לנימוקים המפורטים בגוף התקציר .
5. כל יתר תנאי בהסכם רשות השימוש יישארו בתוקפם.
6. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

3. דכון החלטה בעניין הרחבת שימושים בנוגע ל- מקורות חברת מים בעמ - מס' חברה 520010869 - החכרת קרקע בשטח של כ- 7989 מ"ר לצורך מתקן טיפול "יער בראשית" בפארק הירקון, ח"ח 43 בגוש 6644 - נכס מספר 13326

סוג תקציר: עדכון החלטה (מקרקעין)

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
13326	קרקע בשטח של כ- 7989 מ"ר לצורך מתקן טיפול "יער בראשית" בפארק הירקון, ח"ח 43 בגוש 6644	רוקח ישראל 140	6644/43	ר-ע 1\34\200		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
מקורות חברת מים בעמ	חברה 520010869	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל-אביב – יפו הינה חוכרת מרשות מקרקעי ישראל של חלקה 43 בגוש 6644, המצויה בפארק הירקון, עפ"י אופציה להארכת חכירה שאמורה להסתיים ביום 31.3.2049.

בשנת 2003 קיבלה ממשלת ישראל החלטה על פרוגרמה לשיקום הירקון ("גאולת הירקון") – החלטה 2862 מיום 5.1.2003.

"גאולת הירקון" הינה תוכנית משולבת המיועדת להשיג שיקום אקולוגי מיטבי של הסביבה בתחום נחל הירקון. במסגרת התוכנית מתוכנן לקום בפארק הירקון מתקן טיפול במי קולחין, ממנו יסופקו מים להשקיה ולגינון עירוני של הפארק.

לצורך הקמת מתקן הטיפול ותפעולו נדרשת החכרת קרקע לחברת מקורות המים בע"מ (להלן: "חברת מקורות") באזור "יער בראשית", שתבצע את הקמת המתקן ותפעולו על חשבונה.

מועצת העירייה, בישיבתה מס' 50 מיום 19.3.2012, החלטה מס' 380, אישרה החכרת קרקע בחכירת משנה באזור "יער בראשית" לחברת מקורות בשטח של כ- 8,415 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 43 בגוש 6644, לצורך הקמת "מתקן טיפול יער בראשית" (במסגרת "גאולת הירקון"), לתקופה של 25 שנים עם אופציה להארכה עד ליום 31.3.2049, הוא יום סיום תקופת האופציה להארכת החכירה של העירייה מול רשות מקרקעי ישראל.

לאחר זמן, נערכה מדידה מחודשת מטעם חברת מקורות של שטח המוכר והתברר כי השטח הנדרש הינו כ- 7,989 מ"ר ולא כ- 8,415 מ"ר כאמור לעיל.

מועצת העירייה, בישיבתה מס' 23 מיום 23.2.2015, החלטה מס' 165, אישרה את תיקון שטח המוכר בחוזה החכירה

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

לשטח של כ - 7,989 מ"ר.
ביום 29.6.2015 נחתם חוזה חכירת משנה בין העירייה לבין חברת מקורות, בהתאם להחלטות המועצה כאמור לעיל.
חברת מקורות מבקשת להקים על חשבונה מרכז מבקרים על גג מתקן הטיפול ולהפעילו בשיתוף פעולה עם חברת גני יהושע בע"מ, המנהלת ומפעילה את פארק הירקון.
מרכז המבקרים ייתן מידע בנושא מערכת אספקת המים בישראל, תוכנית "גאולת הירקון", ההיסטוריה של פארק הירקון תוך אזכור פועלה של חברת גני יהושע בע"מ, מידע לגבי אטרקציות בפארק וכד'.

לפיכך, מוצע לתקן את החלטות המועצה באופן שיורחב השימוש במתקן הטיפול ויכלול גם מרכז מבקרים על גג המתקן.
אין שינוי ביתר תנאי החכירה.

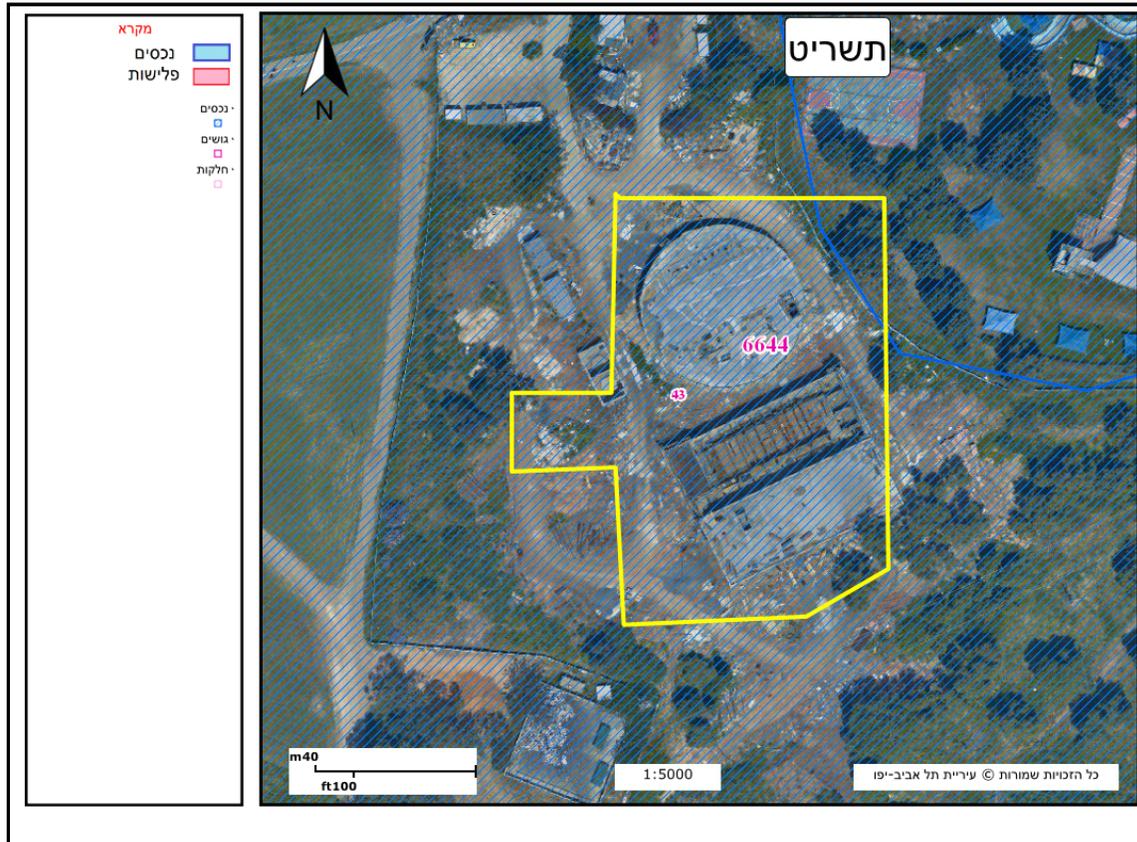
מובא לאישור הועדה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 45 מיום 22/06/2022. 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 לפטור ממכרז על פי תקנה 3 (12) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

מחליטים :

1. מאשרים עדכון החלטה בעניין הרחבת שימושים בנוגע ל- מקורות חברת מים בע"מ - מסי חברה 520010869 - החכרת קרקע בשטח של כ- 7989 מ"ר לצורך מתקן טיפול "יער בראשית" בפארק הירקון, ח"ח 43 בגוש 6644 - נכס מספר 13326
2. השימוש במתקן הטיפול יורחב ויכלול גם מרכז מבקרים על גג המתקן.
3. אין שינוי ביתר תנאי החכירה.
4. העסקה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3 (12) לתקנות העירויות (מכרזים) התשמ"ח 1987
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

4. המשך מתן רשות הפעלה ושימוש לחברת מת"ש - מרכזי תעסוקה שיקומיים בע"מ ח.פ. 510143126, להפעלת מרכז שיקומי לאוכלוסיית נכים ומוגבלים תושבי תל-אביב יפו במבנה בן קומה אחת ששטחו כ-645 מ"ר הממוקם על מגרש ששטחו כ-1,210 מ"ר בח"ח 70 ו-71 גוש 6132 רח' לובטקין צביה 29-33- נכס מספר 5951

סוג תקציר: המשך מתן רשות שימוש ניהול והפעלה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
5951	מת"ש - מרכז שיקומי לאוכלוסיית נכים ומוגבלים תושבי תל-אביב יפו, במבנה בן קומה אחת ששטחו כ-645 מ"ר הממוקם על מגרש ששטחו כ-1,210 מ"ר בח"ח 70 ו-71 גוש 6132, רח' לובטקין צביה 29-33	לובטקין צביה 29	6132/70 6132/71,	ר-מ1349_1		

בעלי עניין:

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

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב יפו הינה הבעלים ממגרש ששטחו כ-1,210 מ"ר עליו בנוי מבנה בן קומה אחת ששטחו כ-645 מ"ר בח"ח 70 ו-71 גוש 6132 רח' לובטקין צביה 29-33 (המגרש והמבנה ייקראו יחדיו להלן: "הנכס").

חברת מת"ש - מרכזי תעסוקה שיקומיים בע"מ מס' 510143126 (להלן: "מת"ש") עושה שימוש בנכס מזה שנים רבות כמרכז שיקומי לאוכלוסיית נכים ומוגבלים תושבי תל-אביב-יפו, מת"ש עוסקת באספקת תעסוקה נתמכת לעובדים שיקומיים נכים פיזית, קוגניטיבית או נפשית תושבי תל-אביב-יפו המופנים אליה ע"י תחום נכויות שבמינהל השירותים החברתיים של העירייה.

החברה משיגה עבודות מספקים חיצוניים ומוסרת את העבודה למשתקמים. המשתקמים מקבלים מהחברה תשלום סמלי עבור עבודתם.

מועצת העירייה בישיבתה מס' 61 מיום 13/11/2017 אישרה למת"ש את המשך מתן רשות ההפעלה והשימוש כמתואר לעיל לתקופה של 5 שנים חסר יום מיום 15/09/2017 עד ליום 13/09/2022

מחלקת שיקום תעסוקתי תחום מוגבלויות במנהל שירותים חברתיים העירוני מציינת בהמלצתה את שביעות רצונה

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

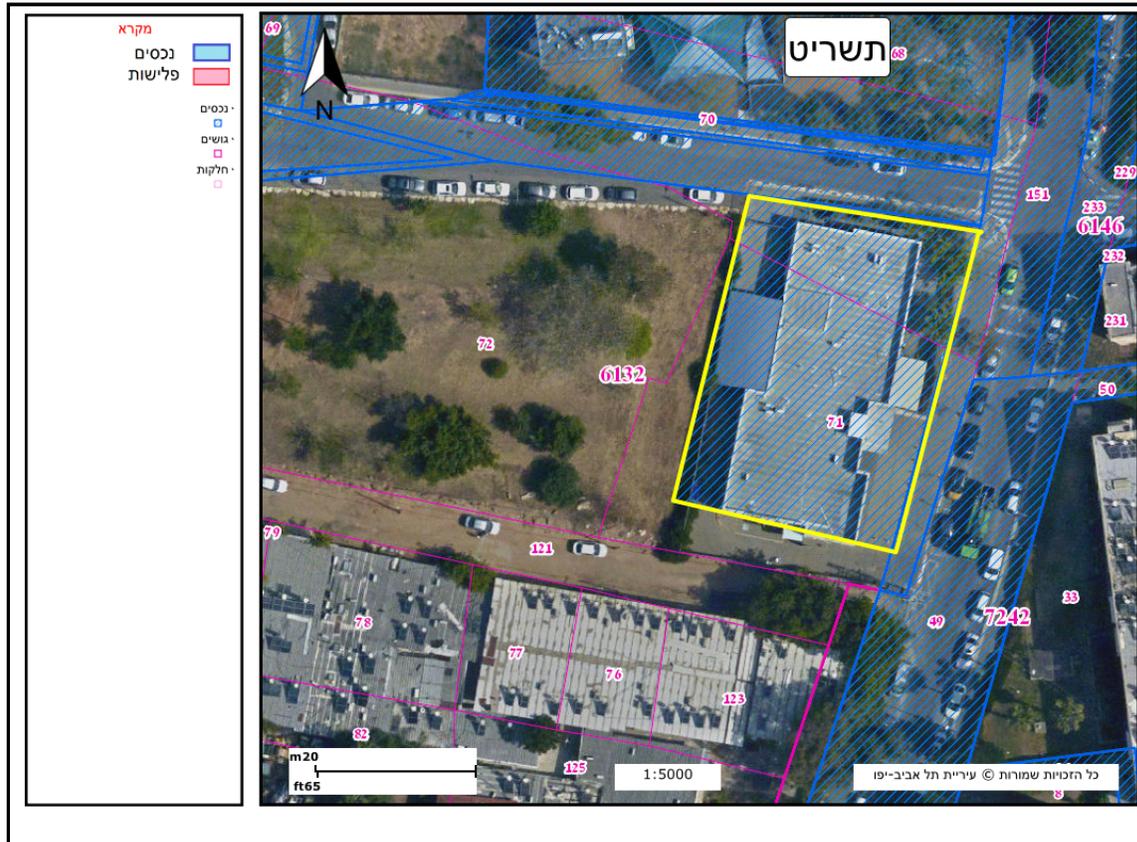
ומקצועיותה הרבה של מת"ש המתאימה באופן ראוי תכנית שיקום המותאמת ליכולותיו של בעל המוגבלות ומאפשרת לו להתקדם עפ"י יכולותיו. כמו כן מתקיים שת"פ הדוק ופורה בין תחום מוגבלויות במנהל למת"ש. לאור המלצת המנהל לשרותים חברתיים המציין לחיוב את פעילותה החיונית והחשובה ותרומתה לשיקום אוכלוסיית הנכים והמוגבלים מתבקשת ועדת מקרקעין להמליץ לוועדת נכסים ומועצת העירייה על המשך רשות השימוש לתקופה נוספת של 5 שנים חסר יום עם מיום 06/09/2022 עד ליום 04/09/2027.

התקציב השנתי לפעילות הנו בהתאם לתעריף השמה שנקבע על ידי משרד הרווחה המשתנה לעת ובמימון 75% משרד הרווחה ו- 25% הרשות המפנה. הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 45 מיום 22/06/2022. 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 והיות ומת"ש הינה חברה עירונית אשר מהווה זרועה הארוכה של העירייה ובהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ג) לתקנות העירויות (מכרזים) התשמ"ח 1987- אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

מחליטים :

1. מאשרים המשך מתן רשות הפעלה ושימוש לחברת מת"ש - מרכזי תעסוקה שיקומיים בע"מ ח.פ. 510143126, להפעלת מרכז שיקומי לאוכלוסיית נכים ומוגבלים תושבי תל-אביב יפו במבנה בן קומה אחת ששטחו כ 645 מ"ר הממוקם על מגרש ששטחו כ 1,210 מ"ר בח"ח 70 ו 71 גוש 6132 רח' לובטקין צביה 29-33- נכס מספר 5951
2. התקציב השנתי לפעילות הנו בהתאם לתעריף השמה שנקבע על ידי משרד הרווחה המשתנה לעת ובמימון 75% משרד הרווחה ו- 25% הרשות המפנה.
3. המשך רשות השימוש הינו ללא תמורה לתקופה של 5 שנים חסר יום מיום 06/09/2022 עד ליום 04/09/2027.
4. המשך רשות השימוש הינו בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ג) לתקנות העירויות(מכרזים) התשמ"ח 1987
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

5. המשך מתן רשות הפעלה ושימוש לחברת מת"ש - מרכזי תעסוקה שיקומיים בע"מ ח.פ. 510143126, להפעלת מרכז שיקומי לאוכלוסיית נכים ומוגבלים תושבי תל-אביב יפו בשני מבנים בני קומה אחת ששטחם כ-590 מ"ר הממוקם על מגרש ששטחו כ-2,540 מ"ר בח"ח 2 גוש 6147 ו ח"ח 98 ו 175 גוש 6129 רח' אסא קדמוני 11-13 נכס מספר 5604

סוג תקציר: המשך מתן רשות שימוש ניהול והפעלה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
5604	מת"ש - מרכז שיקומי לאוכלוסיית נכים ומוגבלים תושבי תל-אביב יפו, בשני מבנים בני קומה אחת ששטחם כ-590 מ"ר הממוקם על מגרש ששטחו כ-2,540 מ"ר בח"ח 2 גוש 6147 וח"ח 98 ו-175 גוש 6129 רח' אסא קדמוני 11-13	אסא קדמוני 11	6129/98 6129/175 , 6129/202 , 6147/2 , 6147/3 ,	ר-מ\103\1		

בעלי עניין:

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

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב יפו הינה הבעלים של מגרש ששטחו כ-2,540 מ"ר עליו קיימים שני מבנים בני קומה אחת ששטחם כ-590 מ"ר הממוקם בח"ח 2 גוש 6147 ו ח"ח 98 ו 175 גוש 6129 רח' אסא קדמוני 11-13 (המגרש והמבנה ייקראו יחדיו להלן: "הנכסי").

חברת מת"ש - מרכזי תעסוקה שיקומיים בע"מ מס' 510143126 (להלן: "מת"ש") עושה שימוש בנכס מזה שנים רבות כמרכז שיקומי לאוכלוסיית נכים ומוגבלים תושבי תל-אביב-יפו, מת"ש עוסקת בהספקת תעסוקה נתמכת לעובדים שיקומיים נכים תושבי תל-אביב-יפו המופנים אליה ע"י תחום נכויות שבמינהל השירותים החברתיים של העירייה.

החברה משיגה עבודות מספקים חיצוניים ומוסרת את העבודה למשתקמים. המשתקמים מקבלים מהחברה תשלום סמלי עבור עבודתם.

מועצת העירייה בישיבתה מס' 61 מיום 13/11/2017 אישרה למת"ש את המשך מתן רשות ההפעלה והשימוש כמתואר לעיל לתקופה של 5 שנים חסר יום מיום 07/09/2017 עד ליום 05/09/2022

מחלקת שיקום תעסוקתי תחום מוגבלויות במנהל שירותים חברתיים העירוני מציינת בהמלצתה את שביעות רצונה

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

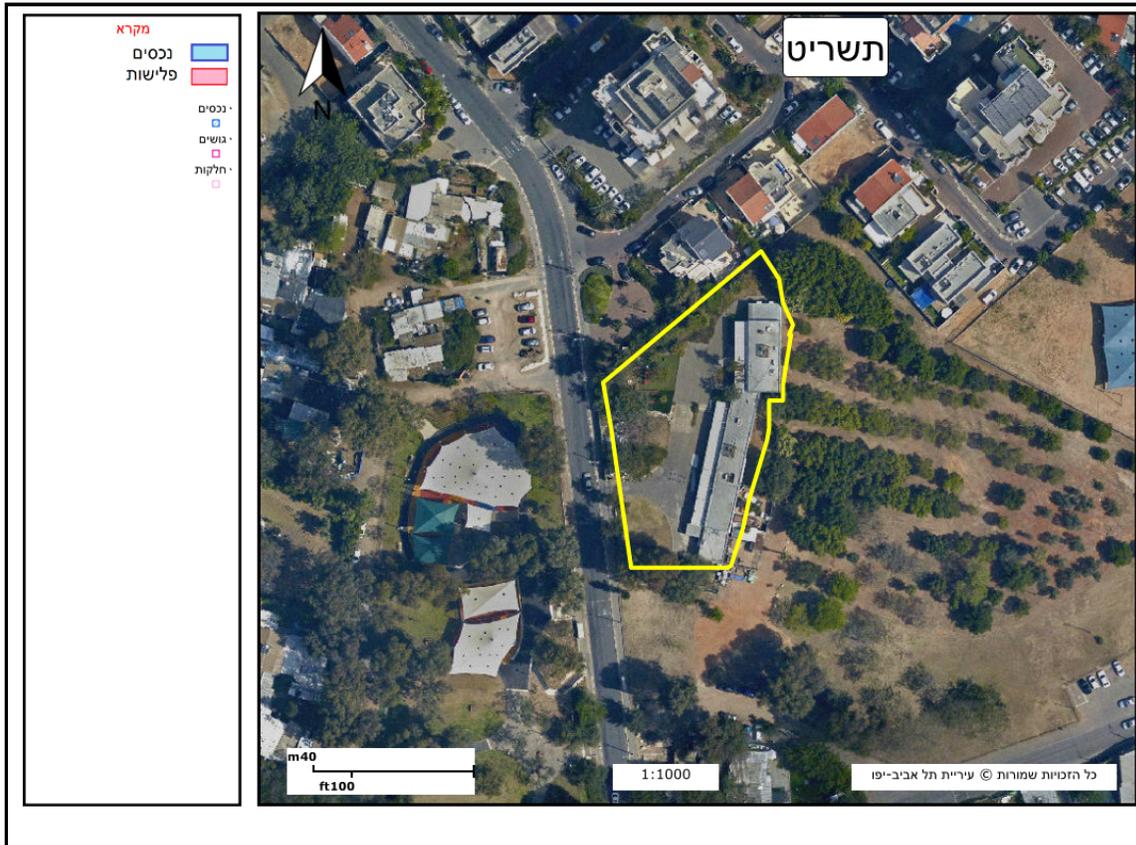
ומקצועיותה הרבה של מת"ש המתאימה באופן ראוי תכנית שיקום המותאמת ליכולותיו של בעל המוגבלות ומאפשרת לו להתקדם עפ"י יכולותיו. כמו כן מתקיים שת"פ הדוק ופורה בין תחום מוגבלויות במנהל למת"ש. לאור המלצת המנהל לשרותים חברתיים המציין לחיוב את פעילותה החינוכית והחשובה ותרומתה לשיקום אוכלוסיית הנכים והמוגבלים מתבקשת ועדת מקרקעין להמליץ לוועדת נכסים ומועצת העירייה על המשך רשות השימוש לתקופה נוספת של 5 שנים חסר יום עם מיום 06/09/2022 עד ליום 04/09/2027.

התקציב השנתי לפעילות הנו בהתאם לתעריף השמה שנקבע על ידי משרד הרווחה המשתנה לעת ובמימון 75% משרד הרווחה ו- 25% הרשות המפנה. הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 45 מיום 22/06/2022. 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 והיות ומת"ש הינה חברה עירונית אשר מהווה זרועה הארוכה של העירייה ובהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ג) לתקנות העירויות (מכרזים) התשמ"ח 1987- אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

מחליטים :

1. מאשרים המשך מתן רשות הפעלה ושימוש לחברת מתייש - מרכזי תעסוקה שיקומיים בע"מ ח.פ. 510143126, להפעלת מרכז שיקומי לאוכלוסיית נכים ומוגבלים תושבי תל-אביב יפו בשני מבנים בני קומה אחת ששטחם כ 590 מ"ר הממוקמים על מגרש ששטחו כ 2,540 מ"ר בח"ח 2 גוש 6147 ו ח"ח 98 ו 175 גוש 6129 רח' אסא קדמוני 11-13 נכס מספר 5604
2. התקציב השנתי לפעילות הנו בהתאם לתעריף השמה שנקבע על ידי משרד הרווחה המשתנה לעת ובמימון 75% משרד הרווחה ו- 25% הרשות המפנה.
3. המשך רשות השימוש הינו ללא תמורה לתקופה של 5 שנים חסר יום עם סיום ההקצאה הנוכחית דהיינו 06/09/2022 עד ליום 04/09/2027.
4. המשך רשות השימוש הינו בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ג) לתקנות העירויות(מכרזים) התשמ"ח 1987
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

6. המשך מתן רשות הפעלה ושימוש לחברת מת"ש - מרכזי תעסוקה שיקומיים בע"מ ח.פ. 510143126, להפעלת מרכז שיקומי לאוכלוסיית נכים ומוגבלים תושבי תל-אביב יפו במבנה בן קומה אחת ששטחו כ-288 מ"ר הבנוי על חלקות 21 ו-21 גוש 6977 רח' הגר"א 29 - נכס מספר 2948

סוג תקציר: המשך מתן רשות שימוש ניהול והפעלה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
2948	מת"ש - מרכז שיקומי לאוכלוסיית נכים ומוגבלים תושבי תל-אביב יפו, במבנה בן קומה אחת ששטחו כ-288 מ"ר הבנוי על חלקות 20 ו-21 גוש 6977 רח' הגר"א 29	הגר"א 29	6977/20 6977/21,	1_\149		

בעלי עניין:

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

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב יפו הינה הבעלים של של מבנה בן קומה אחת ששטחו כ-288 מ"ר הבנוי על חלקות 21 ו-21 גוש 6977 רח' הגר"א 29 (המבנה ייקרא להלן : "הנכס").

חברת מת"ש - מרכזי תעסוקה שיקומיים בע"מ מס' 510143126 (להלן: "מת"ש") עושה שימוש בנכס מזה שנים רבות כמרכז שיקומי לאוכלוסיית נכים ומוגבלים תושבי תל-אביב-יפו, מת"ש עוסקת בהספקת תעסוקה נתמכת לעובדים שיקומיים נכים תושבי תל-אביב-יפו המופנים אליה ע"י תחום נכויות שבמינהל השירותים החברתיים של העירייה.

החברה משיגה עבודות מספקים חיצוניים ומוסרת את העבודה למשתקמים. המשתקמים מקבלים מהחברה תשלום סמלי עבור עבודתם.

מועצת העירייה בישיבתה מס' 61 מיום 13/11/2017 אישרה למת"ש את המשך מתן רשות ההפעלה והשימוש כמתואר לעיל לתקופה של 5 שנים חסר יום מיום 07/09/2017 עד ליום 05/09/2022

מחלקת שיקום תעסוקתי תחום מוגבלויות במנהל שירותים חברתיים העירוני מציינת בהמלצתה את שביעות רצונה ומקצועיותה הרבה של מת"ש המתאימה באופן ראוי תכנית שיקום המותאמת ליכולותיו של בעל המוגבלות ומאפשרת לו להתקדם עפ"י יכולותיו. כמו כן מתקיים שת"פ הדוק ופורה בין תחום מוגבלויות במנהל למת"ש.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

לאור המלצת המנהל לשרותים חברתיים המציין לחיוב את פעילותה החיונית והחשובה ותרומתה לשיקום אוכלוסיית הנכים והמוגבלים מתבקשת ועדת מקרקעין להמליץ לוועדת נכסים ומועצת העירייה על המשך רשות השימוש לתקופה נוספת של 5 שנים חסר יום עם מיום 06/09/2022 עד ליום 04/09/2027.

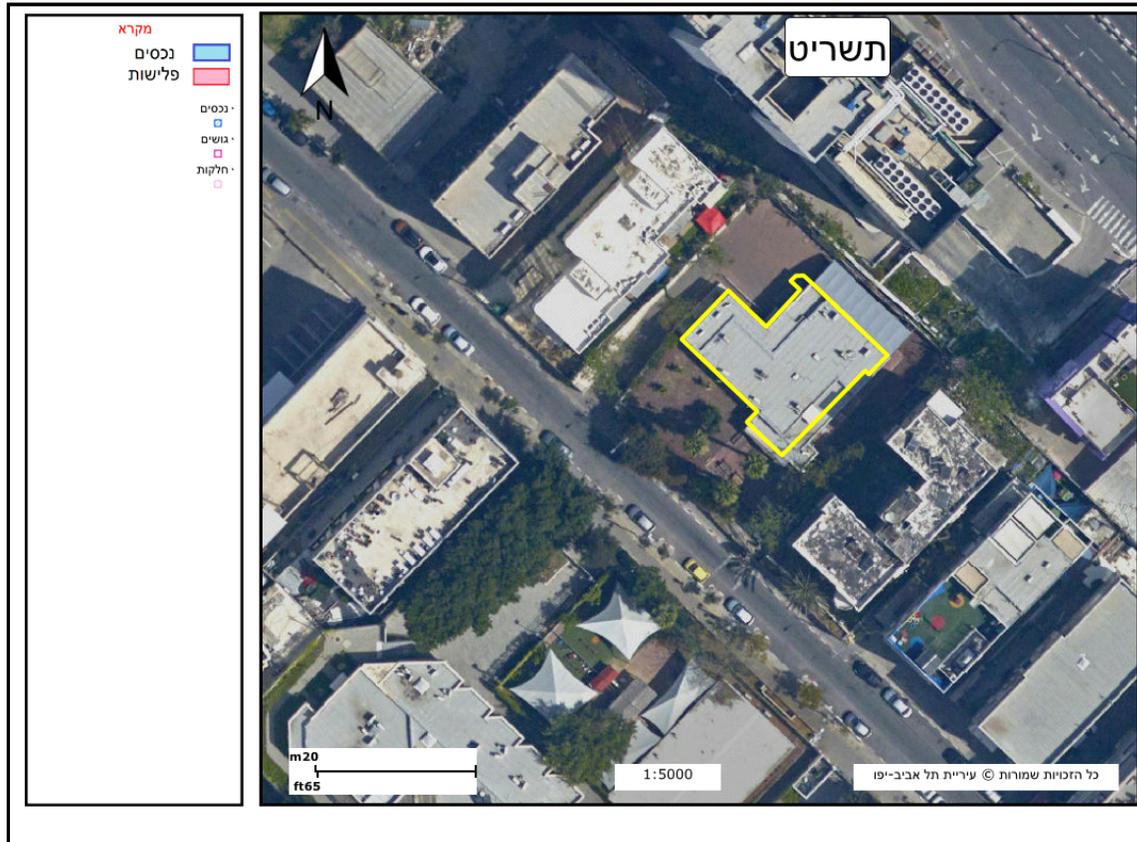
התקציב השנתי לפעילות הנו בהתאם לתעריף השמה שנקבע על ידי משרד הרווחה המשתנה לעת ובמימון 75% משרד הרווחה ו- 25% הרשות המפנה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 45 מיום 22/06/2022. 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 והיות ומת"ש הינה חברה עירונית אשר מהווה זרועה הארוכה של העירייה ובהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ג) לתקנות העירויות(מכרזים) התשמ"ח 1987- אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

המשך פרושוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

מחליטים :

1. מאשרים המשך מתן רשות הפעלה ושימוש לחברת מתייש - מרכזי תעסוקה שיקומיים בע"מ ח.פ. 510143126, להפעלת מרכז שיקומי לאוכלוסיית נכים ומוגבלים תושבי תל-אביב יפו במבנה בן קומה אחת ששטחו כ 288 מ"ר הבנוי על חלקות 21 ו 21 גוש 6977 רח' הגר"א 29 - נכס מספר 2948
2. התקציב השנתי לפעילות הנו בהתאם לתעריף השמה שנקבע על ידי משרד הרווחה המשתנה לעת ובמימון 75% משרד הרווחה ו- 25% הרשות המפנה.
3. המשך רשות השימוש הינו ללא תמורה לתקופה של 5 שנים חסר יום עם סיום ההקצאה הנוכחית דהיינו מיום מיום 06/09/2022 עד ליום 04/09/2027.
4. המשך רשות השימוש הינו בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)ג לתקנות העירויות(מכרזים) התשמ"ח 1987
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

7. הסכם הקמה בין עיריית תל אביב-יפו לבין חברות ג.ז. מדף 14 בע"מ - מס' חברה 516020443, ג.ז. מדף 15 בע"מ - מס' חברה 516019262, ג.ז. מדף 18 בע"מ - מס' חברה 516037041 לגבי מבנה ציבורי ב-3 הקומות התחתונות במבנה תא שטח מס' 1 המהווה את המקרקעין הידועים כחלקות 18,198,215,221,245 בגוש 6977 המצויים בין הרחובות הרכבת, ראש פינה, הגר"א - נכס מספר 14151

סוג תקציר: הסכם הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
14151	מבנה ציבורי ב-3 הקומות התחתונות במבנה במגרש מס' 1	הגר"א 33	6977/18 6977/19,	ר\1132\1	1500	

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
ג.ז. מדף 14 בע"מ	חברה 516020443	
ג.ז. מדף 15 בע"מ	חברה 516019262	
ג.ז. מדף 18 בע"מ	חברה 516037041	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

חברת בניין הרכבת 72 בע"מ מס' זיהוי 514954213 (להלן: "הרכבת 72") הייתה רשומה כבעלים של המקרקעין הידועים כחלקה 198 וחלקה 215 בגוש 6977 (להלן: "מקרקעי הרכבת 72");

חברת בניין הגר"א 35 בע"מ מס' זיהוי 515054930 (להלן: "הגר"א 35") הייתה רשומה כבעלים של המקרקעין הידועים כחלקה 18 בגוש 6977 (להלן: "מקרקעי הגר"א 35");

ועל פי הסכמי קומביניציה שונים שנחתמו בין הבעלים הרשומים, של המקרקעין הידועים כחלקה 19 וחלקה 245 בגוש 6977 (להלן: "הבעלים הרשומים") לבין הרכבת 5000 יזמות בע"מ מס' זיהוי 515042430 (להלן: "הרכבת 5000"), הייתה זכאית הרכבת 5000 להירשם כבעלת חלקים מהזכויות בחלקה 19 ובחלקה 245 בגוש 6977 (להלן: "מקרקעי הרכבת 5000");

והחברה הינה הבעלים הרשומים של המקרקעין הידועים כחלקה 221 בגוש 6977 (להלן: "מקרקעי חלקה 221"), בחלקים יחסיים בין יחיד החברה (ג.ז. מדף 14 בע"מ - 1/2; ג.ז. מדף 15 בע"מ - 2/5; ג.ז. מדף 18 בע"מ - 1/10) (להלן: "בעלי הזכויות בחלקה 221")

מקרקעי הרכבת 5000, מקרקעי הרכבת 72, מקרקעי הגר"א 35 ומקרקעי חלקה 221 יכוננו להלן: "המקרקעין".

כחלק מקידום התב"ע, כהגדרתה להלן, ועל בסיס עקרונותיה המוסכמים, ביום 10.07.16, חתמו הרכבת 5000 והרכבת 72 (אשר קידמו את התב"ע עד לפרסומה למתן תוקף) על כתב התחייבות לטובת העירייה (להלן: "כתב ההתחייבות"), המסדיה,

המשך פרויקט ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

בין היתר, את העקרונות המוסכמים בין הצדדים בכל הנוגע לתכנון, הקמה ורישום שטחי הציבור כהגדרתם להלן, אשר במסגרתו נקבע כי הצדדים יחתמו על חוזה הקמה מפורט.

ביום 06.5.2019 פורסמה למתן תוקף תוכנית בנין ערים מפורטת מס' 507-0376731 תא/מק/4539 - **"מתחם הרכבת 72"** (להלן: **"התב"ע"**), המייעדת, בין היתר, את המקרקעין למגרש עירוני מעורב המסומן כתא שטח מס' 1, בשטחו יוקם פרויקט הכולל, בין היתר, שטחי מגורים, משרדים, מסחר, מלונאות, מבנה ציבורי, כהגדרתו להלן, ומרתפי חניה תת קרקעיים (להלן: **"הפרויקט"**).

ועל פי הסכמי מכר מיום 30.07.2019 (להלן: **"הסכם המכר"**) מכרו הרכבת 72, הגר"א 35, הרכבת 5000 את כל זכויותיהם בחלק מהמקרקעין, לחברה, אשר חתמה על כתב כניסה לנעליים וקיבלה על עצמה את כל התחייבויות הרכבת 72, הגר"א 35, הרכבת 5000, עפ"י הסכם המכר וכתב ההתחייבויות על נספחיהם.

ומכאן הסכם המכר (כהגדרתו לעיל), נרשמה החברה כבעלים של מקרקעי הרכבת 72 ושל מקרקעי הגר"א 35.

ברצון החברה לקדם, בשמה ובשם הבעלים החתומים, את הפרויקט על המקרקעין.

כחלק מההסכמות שהושגו בין הבעלים החתומים לבין החברה, התחייבה החברה והסכימה לתכנן ולהקים את שטחי הציבור כהגדרתם להלן, ולרשםם על שם העירייה.

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

1. החברה תתכנן תקים ותרשום, על חשבונה והוצאותיה, שטח ציבורי בנוי בשטח של 1,150 מ"ר עיקרי + 350 מ"ר שירות, ובסך הכל שטח כולל של 1,500 מ"ר, אשר יוקם ב-3 הקומות התחתונות בבניין הפונה לכיוון רח' הגר"א שייבנה בתא שטח מס' 1 בפרויקט בעל כניסה נפרדת וברמת גימור מלאה (להלן: **"המבנה הציבורי"**), ללא כל תמורה או תשלום מהעירייה 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 12 (שניים עשר) מקומות חניה, בפרויקט עבור המבנה הציבורי, אשר ימוקמו בסמוך וככל 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 החברות ועל חשבונן בלבד.

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

3. החברה מתחייבת כי בתחום המבנה הציבורי לא יועברו כל תשתיות מכל מין וסוג שהוא אשר אינן משרתות באופן בלעדי את המבנה הציבורי, וזאת בכל החללים של המבנה הציבורי, לרבות מרצפת המבנה הציבורי ועד לרצפת הקומה שתבנה מעל המבנה הציבורי (כולל). על אף האמור בסעיף זה, היה ולא ניתן יהיה להפריד את כל התשתיות האנכיות בלבד המשרתות את הפרויקט מהמבנה הציבורי, הרי שאלו יועברו במקומות שהוגדרו מראש, והכל בכפוף לתיאום ואישור מראש ובכתב של המפקח מטעם העירייה והמנהל.

4. עם חתימת חוזה זה ולא יאוחר מ-3 (שלושה) ימי עסקים מיום חתימת הצדדים על חוזה זה, מתחייבת החברה לרשום הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה לטובת העירייה בלשכת רישום המקרקעין על כלל המקרקעין, לרבות על חלקה 221 (לגביה לא נרשמה הערה בגין כתב ההתחייבות), וזאת לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969. רישום ההערה בפועל יהווה אחד מן התנאים למתן צו תחילת עבודות לפרויקט.

5. 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 המהווה נספח לתב"ע) ורישום השטחים הציבוריים מהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס (מהווה תעודת גמר) לפרויקט.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

6. החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובבעלותה את שטחי הציבור, וההצמדות לו על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך שלושים (30) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. על אף האמור בסעיף 9 לעיל, מוסכם כי העירייה תישא שהעירייה תישא בתשלום דמי ניהול לחברת הניהול שתנהל את החניון, וזאת בהתאם לחלקה היחסי שיקבע לפי מספר חניות העירייה (כהגדרתן לעיל) מתוך כלל מקומות החניה בחניון, בלבד. כמו כן, תשתתף העירייה בהוצאות ניקיון קירות המסך של הבניין בו ימוקם המבנה הציבורי, וזאת בהתאם לחלק יחסי של יחידה אחת מתוך סך כל היחידות בבניין (להבדיל מיחס שטחים, בהתאם לשטח המבנה הציבורי), בתשלום בגין רכיב ניקיון קירות מסך שיגבה ע"י חברת ניהול הבניין, כחלק מכלל הוצאות חברת הניהול (להלן: "השתתפות העירייה"). השתתפות העירייה תשולם לחברת הניהול החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה.
11. החברה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף לפיה סעיפים 8 ו-9 הינם יסודיים ואינם ניתנים לשינוי בכל מקרה ובשום רוב. החברה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף לפיה יהיה ניתן יהיה לשנות את הוראות סעיף 9-10 רק ברוב מיוחד של לא פחות מ-80% מבעלי הזכויות הרשומים בבית המשותף אשר ליחידותיהם צמודים 80% מהרכוש המשותף בבית המשותף.
12. החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 9-11 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 מלאו את התחייבויותיה בסעיף זה וכן תציג לעירייה, ככל שתידרשנה לכך, העתק הסעיפים הרלוונטיים מהחוזה שנחתם עם צדדים שלישיים בפרויקט.
13. מוסכם על הצדדים כי אספקת החשמל של המבנה הציבורי תהא ממערכת החשמל המחוברת לצובר בפרויקט שבבעלות החברה וכי התשלום עבור צריכת החשמל האמור, תהיה בהתאם לתעריפי חב' החשמל לישראל בע"מ בלבד והעירייה ו/או מי מטעמה תשלם תשלום זה ואותו בלבד ללא כל תשלום נוסף מכל מין וסוג שהוא, לידי חברת ניהול הפרויקט. בהקשר זה, מתחייבת החברה להטמיע בחוזה שייחתם עם חב' הניהול בפרויקט, את הוראות סעיף זה וכן הוראה הקובעת כי חב' הניהול תהא האחראית הבלעדית לתקינותו של המונה המשמש את המבנה הציבורי (אשר יותקן על ידי החברה), בכל עת, וזאת על חשבונה והוצאותיה של חב' הניהול בלבד וכי לא יהיו לחברה ו/או לחברת הניהול כל טענות ו/או בקשות כלפי העירייה ו/או מי מטעמה בענין זה, לרבות דרישה לתשלום כלשהו בגין כך.

לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את ההסדר האמור לעיל בין העירייה לבין החברה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 45 מיום 22/06/2022 הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

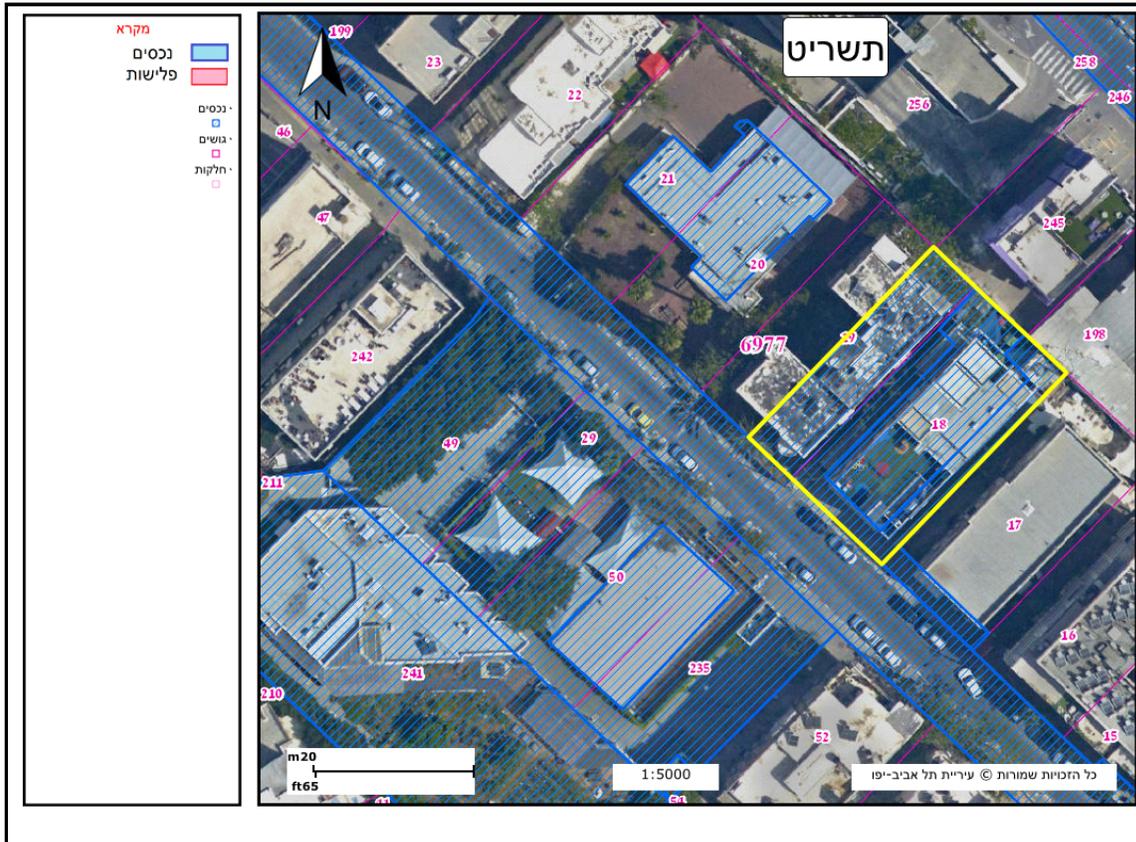
חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם להוראת תב"ע 4539 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

המשך פרושוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

מחליטים :

1. מאשרים הסכם הקמה בין עיריית תל אביב-יפו לבין חברות ג.ז. מדף 14 בע"מ - מס' חברה 516020443, ג.ז. מדף 15 בע"מ - מס' חברה 516019262, ג.ז. מדף 18 בע"מ - מס' חברה 516037041 לגבי מבנה ציבורי ב-3 הקומות התחתונות במבנה תא שטח מס' 1 המהווה את המקרקעין
הידועים כחלקות 18,198,215,221,245 בגוש 6977 המצויים בין הרחובות הרכבת, ראש פינה, הגר"א - נכס מספר 14151

בהתאם לעקרונות האמורים בסעיפים 1-13 לעיל, וכדלקמן:

- ביצוע, תכנון והקמה של המבנה הציבורי בשטח של 1,500 מ"ר ברוטו וחניות העירייה, ללא תמורה, בתא שטח 1.
- רישום המבנה הציבורי והשטחים המיועדים לשטחים ציבוריים ע"פ תב"ע 4539 ותכנית איחוד וחלוקה, על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה.
- המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

8. הצטרפות של מבנן ז' למבצע שיפוץ חזיתות במתחם גבעון - בית משותף רחוב החשמונאים 105-107 חלקות 52,54,56,58 בגוש 7459

סוג תקציר: חכירה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
8065	כלכלי-ידיד פאן בגוש 6043 בע"מ-רח' הארבעה		7459/54	ר\164\7101\1		405.00
8070	כלכלי-טירת ימה בגוש 7101 בע"מ-רח' הארבעה		7459/54	ר\163\7101\1		405.00
8072	כלכלי-בית משותף-רח' הארבעה חב' אחוזה במרכז הסיטונאים בע"מ		7459/56	ר\178\7101\1		351.00
8073	כלכלי-בניני דהיק בע"מ-רח' הארבעה 26		7459/58	ר\177\7101\1		351.00
8081	כלכלי-בית משותף-בנין "אגרסקו"-רח' הארבעה 20	הארבעה 20	7459/52	ר\161\7101\1		350.00

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
ממשלת ישראל משרד הביטחון		
אזורים בנין (1965) בע"מ	520031089	חברה
שפע חן נכסים בע"מ	514697432	חברה
מרכז הקואופרציה לזמות שיתופית ביש	570001818	אגודה
הרצליך לאור נכסים בע"מ	515235521	חברה
ברית פקוח לקואופרציה ביצרנות,תחבורה	570018184	אגודה

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

בהתאם לאישור משרד הפנים פרסמה העירייה מדריך לחוכר: מבצע שיפוץ חזיתות לכלל המבנים בהתאם לתכנית 2465

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

א', כאשר חוכר שיצטרף למבצע השיפוץ יהיה זכאי לחתום עם העירייה על חוזה לחידוש החכירה מיום 01.09.2025 ועד ליום 31.08.2075 (תקופת החכירה הנוספת). במהלך שנת 2018 העירייה פרסמה את הנוסח האחרון והסופי של המדריך לחוכר להצטרפות למבצע השיפוץ וחידוש החכירה (להלן: "מבצע השיפוץ"). החוכרים הקיימים במבן ז' המצוי במקרקעין הידועים כ חלקות 52,54,56,58 בגוש 7459 עליהם בנוי המבן; החוכרים במבן חתמו על הצטרפותם למבצע חידוש החכירות, והעבירו את כל החומר הנדרש על מנת לחתום על חוזה השיפוץ, כאשר עם סיום השיפוץ ייחתם חוזה חכירה לתקופה שמה 1/9/2025 ועד 31/08/2075. התמורה לעירייה תעמוד על סך של 37,511,311 ₪. מצ"ב רשימת החוכרים במבן ז שהצטרפו לחידוש החכירות:

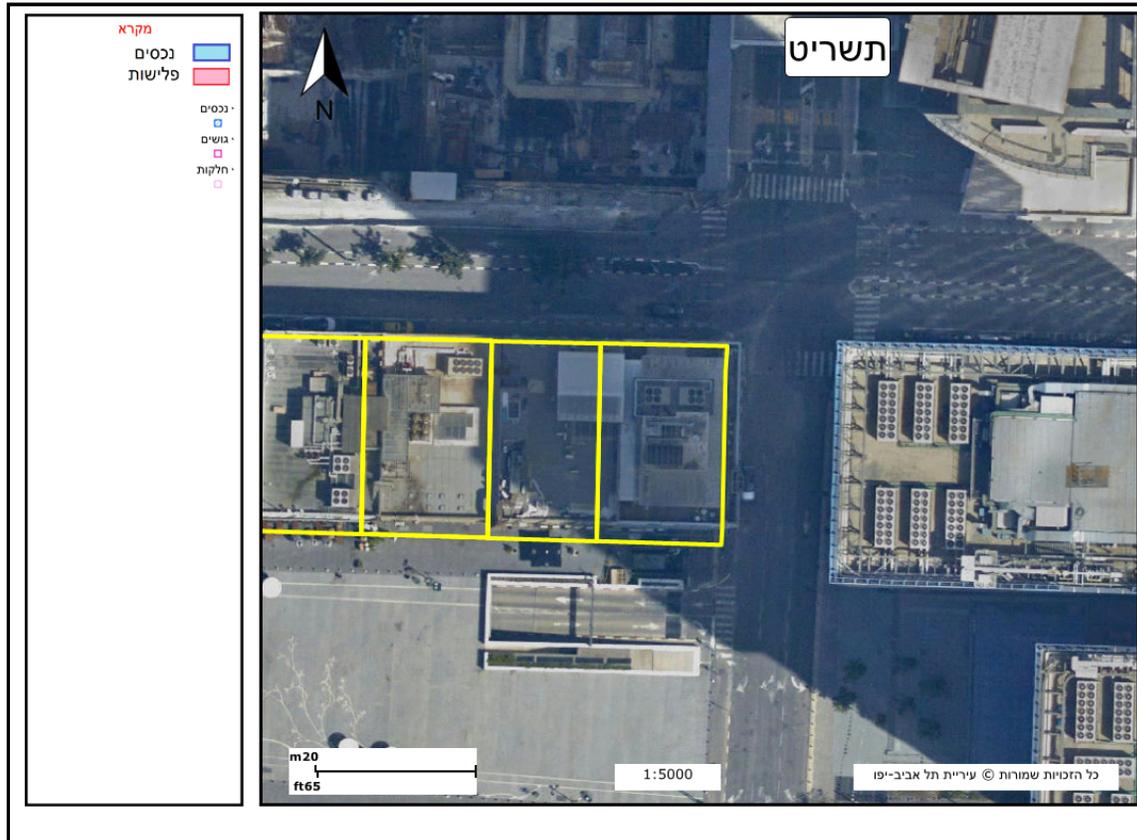
1. שפע חן נכסים בע"מ, חברה מס' 514697432 (חלקה 52, תתי חלקות 1-9) - החשמונאים 91, תל אביב, קומה ב';
2. מדינת ישראל/משרד הביטחון (חלקה 54) - הקריה, דרך מנחם בגין, תל אביב;
3. הארבעה בגבעון בע"מ, חברה מס' 515689732 (חלקה 56, תתי חלקות 1-3) - קרן היסוד 38, ירושלים, אצל עו"ד שטרן טולצינסקי;
4. מרכז הקאופרציה ליזמות שיתופית בישראל בע"מ, אגודה מס' 570001818 (חלקה 56, תתי חלקות 4-5, 8-11) הארבעה 24, תל אביב;
5. הרצליך לאור נכסים בע"מ, חברה מס' 515235521 (חלקה 56 תת חלקה 6) הארבעה 24, תל אביב, קומה ג';
6. ברית פקוח לקאופרציה ביצרנות, תחבורה ושרותים, אג"ש בע"מ, אגודה מס' 570018184 (חלקה 56 תת חלקה 7) הארבעה 24, תל אביב;
7. אזורים בנין (1965) בע"מ, חברה מס' 520031089 (חלקה 58) ארניה 32, תל אביב; (ביחד ולחוד: "החוכרים")

מסכום דמי החכירה המהוונים עבור חידוש החכירה למשך כל תקופת החכירה הנוספת, הופחת סכום השתתפות העירייה. בהתאם לאמור לעיל ייחתם חוזה בין העירייה לבין החוכרים במבן ז' לפי הטבלה שלהלן: הועדה מתבקשת לאשר את האמור לעיל.

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) (ט') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 30 מתאריך 29/06/2022

מחליטים :

1. מאשרים הצטרפות של מבנן ז' למבצע שיפוץ חזיתות במתחם גבעון - בית משותף רחוב החשמונאים 105-107 חלקות 52,54,56,58 בגוש 7459
2. חתימת חוזה בין העירייה לבין החוכרים במבנן ז' בהתאם לאמור לעיל ולתקופה שמיום 01.09.2025 עד ליום 31.08.2025
3. העסקה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)ט' לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987
4. המלצת ועדת נכסים 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' 30 מיום 29/6/2022

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,