

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

חברי הועדה נכחו :

נפתלי לוברט - חבר מועצה - יו"ר הועדה
גל שרעבי דמאיו - יו"ר הקואליציה
ד"ר אורי אנזנברג - נציג ציבור
בנימין בביוף - נציג ציבור
משה חיים - חבר מועצה
ליאור שפירא - יו"ר המועצה

נעדרו :

שלי דביר - חברת מועצה - מ"מ יו"ר הועדה
איציק סניור - נציג ציבור
דוד פרץ - נציג ציבור
מרים קונדה - נציגת ציבור
אברהם כהן - נציג ציבור
עומר המאירי - נציג ציבור
שולה קשת - חברת מועצה

השתתפו :

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה
מוטי טייטלבוים - רכז עסקאות
אפרת הרמן - סגנית ליועמש-סגנית מנהל תחום מקרקעין
יהודה הרינגמן - מנהל מחלקת עסקאות מקרקעין
דנה פייבל - מנהלת עסקה
אשר לוי - מ"מ מבקר
הילה אשכנזי - רכזת פרויקטים רוחביים
דני ארצי - מנהל תחום מקרקעין

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

הנושאים שנדונו בוועדה :

1. 8500 - הצטרפות של מבנן ד2 למבצע שיפוץ חזיתות במתחם גבעון - בית משותף רחוב הארבעה 2 - חלק מחלקות מס' 1, 14 ו-15 בגוש 7459 נכס מספר 8107 - תיק ר/7100\121\1
2. הצטרפות של מבנן ד1 לביצוע שיפוץ חזיתות במתחם גבעון - בית משותף ברחוב הארבעה 10 - חלק מחלקות 2,3,4 בגוש 7459 נכס מספר 8107 - תיק ר/7100 / 121 / 1
3. אישור פירוק שיתוף של המקרקעין הידועים כחלקה 70 בגוש 7077, דרך מנחם בגין 72, פינת יצחק שדה 1 - נכס מספר 14047
4. העברת זכות חכירה לה"ה הרצל זכריה ואסתר זכריה, דירה בבית טורי, בגוש 7098 חלקה 80, ברח' יגאל אלון 39, יד-אליהו - נכס מספר 477.
5. העברת זכות חכירה ליורשי המנוחים שלמה בר אוריון ז"ל, משה בר אוריון ז"ל, דירה בבית טורי, ברח' שער הגיא 4, גוש 7097 חלקה 74, יד-אליהו - נכס מספר 1240.
6. תוספת להסכם פשרה מיום 2.9.2015 (להלן: "הסכם הפשרה") בין העירייה, לבין חברת אחים סבירסקי ש.ר. 540047222 (להלן: "סבירסקי") לבין בולווארד טרה פלורנטין בע"מ, ח.פ. 514944826 (להלן: "בולווארד") בקשר למקרקעין הידועים כחלקה 173 בגוש 7083 "מתחם גבולות" (להלן: "תוספת להסכם הפשרה"). - נכס מספר 14020 - תיק ר/1115\1
7. אישור ההסכמות בין עיריית תל אביב-יפו לבין שותפות האחים סבירסקי וחתימה על חוזה למכירת 202/2799 חלקים בלתי מסוימים במקרקעין הידועים כחלקה 173 בגוש 7083 אשר בבעלות העירייה, המהווים כ- 7.2% חלקים מהמקרקעין לשותפות האחים סבירסקי - נכס מספר 14020
8. הקצאת מגרש ששטחו כ 5,749 מ"ר למנהל החינוך לצורך בניית בית ספר יסודי חבר הלאומים המונה כ 24 כיתות הממוקם על ח"ח 83,85 גוש 7089 ברחוב חבר הלאומים 8 - נכס מספר 16876
9. תיקון החלטה בנוגע להחכרה למדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי ע"י מינהל נכסי הדיור הממשלתי של מגרשים שונים המשמשים כמסופי תחבורה ציבורית כמפורט בנספח א' בשטח כולל של כ - 50,000 מ"ר - נכס מספר 8883, 8885, 11052, - תיק ר-ע/834\1, ר-ע/101\1, ר-ע/1573\1, ואחרים

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

1.

8500 - הצטרפות של מבנן ד2 למבצע שיפוץ חזיתות במתחם גבעון - בית משותף רחוב הארבעה 2 - חלק מחלקות מס' 1, 14 ו- 15 בגוש 7459 נכס מספר 8107 - תיק ר\121\7100\1

סוג תקציר : חכירה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
8136	כלכלי-מבנה תעשייתי-רח' קרליבך פינת רח' הארבעה 2-חוכרים שונים	קרליבך 12	7099/31 7459/1 ,	ר\120\7100\1		

פרטי בעלי עניין בנספח א'

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

בהתאם לאישור משרד הפנים פרסמה העירייה מדריך לחוכר : מבצע שיפוץ חזיתות לכלל המבנים בהתאם לתכנית 2465 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 במבנן ד2 המצוי במקרקעין הידועים כ חלקות חלקות מס' 1, 14 ו-15 בגוש 7459 עליהם בנוי מבנן ד2 ; החוכרים במבנן חתמו על הצטרפותם למבצע חידוש החכירות, והעבירו את כל החומר הנדרש על מנת לחתום על חוזה השיפוץ, כאשר עם סיום השיפוץ יחתם חוזה חכירה לתקופה שמה 1/9/2025 ועד 31/08/2075. דמי החכירה לעירייה הינם בסך של 52,248,917 ₪ בתוספת מע"מ כחוק, מסכום זה יופחת 4 מיליון ש"ח בגין השתתפות העירייה.

מצ"ב רשימת החוכרים במבנן ד2 שהצטרפו לחידוש החכירות:

אייל מרחב, ת.ז. 022986194 (חלקה 1), ליאת מרחב, ת.ז. 029299047 (חלקה 1), ס.פ.י.ר. ליטל בע"מ, חברה מס' 513807727 (חלקה 1), סיגל - ב.ג.ד. - נכסים בע"מ, חברה מס' 514410752 (חלקה 1), א. יצחקי חברה לבניין והשקעות בע"מ, חברה מס' 510063647 (חלקה 1), מונרדה השקעות ונכסים בע"מ, חברה מס' 510535578 (חלקה 1), טופאל נכסים בע"מ, חברה מס' 512066945 (חלקה 1), חברת ירושלמי ושות' מהנדסים יועצים 2005 בע"מ, חברה מס' 513725119 (חלקה 1), נ.א. ירושלמי נכסים בע"מ, חברה מס' 513874370 (חלקה 1), יובלי המעין בע"מ, חברה מס' 515921567 (חלקה 1), שומרון רפאל, ת.ז. 053035713 (חלקה 1), אליהו שי יהושע, ת.ז. 025323676 (חלקה 1), וולף מיא, ת.ז. 034178087 (חלקה 1), ויסמן קרא עז אורה, ת.ז. 017686981 (חלקה 1), גלבווע איוה, ת.ז. 016387904 (חלקה 1), א.ש. אסדו נכסים בע"מ, חברה מס' 515942480 (חלקה 1), צור-רון יזום בע"מ, חברה מס' 512672148 (חלקה 1), איריס שירי-חכימי, ת.ז. 022969497 (חלקה 1), אילן שירי, ת.ז. 057326332 (חלקה 1), גוסטאבו וילמובסקי, ת.ז. 314331042 (חלקה 1), יהודית וילמובסקי, ת.ז. 314331117 (חלקה 1), הורוויץ אירית, ת.ז. 052047149 (חלקה 1), יאיר לוי, ת.ז. 009115353 (חלקה 1), תגית כלימור, ת.ז. 053911632 (חלקה 1), דוד קנפו, ת.ז. 069159978 (חלקה 1),

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

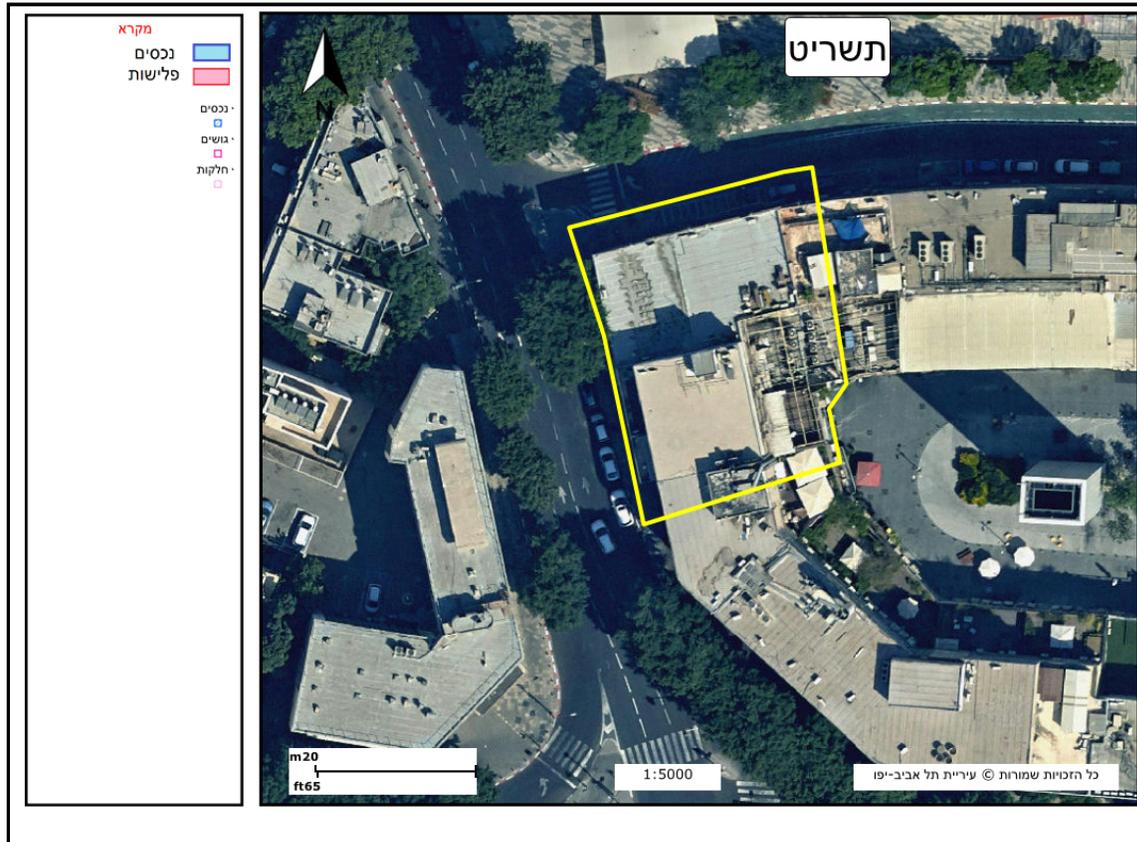
סופרמרקט אושיסקין בע"מ, חברה מס' 514460708 (חלקה 14), חנה נחמיאס, ת.ז. 051554798 (חלקה 14), שמש אליהו, ת.ז. 058044363 (חלקה 14), ורד רחל בנר, ת.ז. 059166231 (חלקה 14), ויקטוריה בבג'אני, ת.ז. 064285976 (חלקה 14), תרגומור בע"מ חברה מס' 514008796 (חלקה 14), אליהו שמעון רונן, ת.ז. 22835755 (חלקה 14), חיים שמואלי, ת.ז. 052264421 (חלקה 14), יוסף שמואלי, ת.ז. 002520476 (חלקה 14), ויור - ליברובסקי נכסים בע"מ, חברה מס' 513168302 (חלקה 14), רוז שאבי, ת.ז. 046098943 (חלקה 14), י.ר.ל נכסים בע"מ, חברה מס' 512845330 (חלקה 14), גיא גרשוני, ת.ז. 028662351 (חלקה 14), ההתאחדות לכדורגל ישראל, חברה מס' 580001717 (חלקה 14), דרך היין בע"מ, חברה מס' 511767741 (חלקה 15), נוימן אורה, ת.ז. 007489917 (חלקה 15), י.מ.ש מוריס נכסים והשקעות בע"מ, חברה מס' 513294223 (חלקה 15), ישן אחזקות בע"מ, חברה מס' 513523068 (חלקה 15), א.ר.ן. חברה להנדסה וייעוץ בע"מ, חברה מס' 510312747 (חלקה 15), קיבוץ נצרסירני, חברה מס' 570007062 (חלקה 15), חדד ויקטור רולנד דזירה, ת.ז. 014731251 (חלקה 15), מילניום אבטחה אלקטרונית בע"מ, חברה מס' 512754037 (חלקה 15), הראל וסטשניידר ושות' עו"ד, חברה מס' 515180586 (חלקה 15), אביהו הראל, ת.ז. 058879784 (חלקה 15), אלעד וסטשניידר, ת.ז. 027364272 (חלקה 15), אלירן קורן, ת.ז. 038465522 (חלקה 15), דיילי ניהול והשקעות בע"מ, חברה מס' 513877829 (חלקה 15), מ.סימנה-חברת עו"ד, חברה מס' 514866276 (חלקה 15), פיקלי אחזקות נדל"ן בע"מ, חברה מס' 514380369 (חלקה 15), נכסי רטמנסקי בע"מ, חברה מס' 514467042 (חלקה 15), ניהול סיכונים - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ, חברה מס' 570053108 (חלקה 15), גשם-רב החזקות בע"מ, חברה מס' 512248196 (חלקה 15), מ. גורלניק ובניו בע"מ, חברה מס' 510857220 (חלקה 15), א.ד. לידאר בע"מ, חברה מס' 512126491 (חלקה 15), מדינת ישראל הדיור הממשלתי, חברה מס' 500105994 (חלקה 15)

מסכום דמי החכירה המהוונים עבור חידוש החכירה למשך כל תקופת החכירה הנוספת, הופחת סכום השתתפות העירייה. בהתאם לאמור לעיל יחתם חוזה בין העירייה לבין החוכרים במבנן א' 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. הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 57 מיום 26/12/2022. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרושוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

נספח א'
 בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
א. ד. לידאר בע"מ	חברה 512126491	
טופאל נכסים בע"מ	חברה 512066945	רזיאל 3
חברת ירושלמי ושות' מהנדסים יועצים 2005 ב	חברה 513725119	
אירית הורוויץ	ת.ז. 052047149	התקוה 26
נ.א. ירושלמי נכסים בע"מ	חברה 513874370	
א יצחקי חברה לבנין והשקעות בעמ	חברה 510063647	הא באייר 64
אליהו לוי טואשי	ת.ז. 78637055	סירקין 39 הרצליה 4639241
דיילי ניהול והשקעות בע"מ	חברה 513877829	
פיקלי אחזקות נדל"ן בע"מ	חברה 514380369	
ס.פ.ר. ליטל בע"מ	חברה 513807727	
ליאת מרחב	ת.ז. 29299047	הלימון 7 רעננה 4358407
סיגל - ב.ג.ד. - נכסים בע"מ	חברה 514410752	
רפאל שומרון	ת.ז. 53035713	מגן קלמן 3 תל אביב - יפו 6107075
שי יהושע אליהו	ת.ז. 25323676	ויינשל אליעזר 5 רמת גן 5251437
צור-רון יזום בע"מ	חברה 512672148	
איריס שירי-חכימי	ת.ז. 22969497	החשמונאים 77 תל אביב - יפו 6527403
אילן שירי	ת.ז. 57326332	החשמונאים 77 תל אביב - יפו 6527403
גוסטבו וילמובסקי	ת.ז. 314331042	פררה אברהם 7 כפר סבא 4464512
יהודית וילמובסקי	ת.ז. 314331117	פררה אברהם 7 כפר סבא 4464512

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

כהן אלי 3 תל אביב - יפו 6963002	ת.ז. 9115353	יאיר לוי
שד הנדיב 6 חיפה 3461106	ת.ז. 53911632	תגית כלימור
שד הנדיב 6 חיפה 3461106	ת.ז. 69159978	דוד קנפו
	חברה 514460708	סופרמרקט אוסישקין בע"מ
בורלא יהודה 48 תל אביב - יפו 6936448	ת.ז. 51554798	חנה נחמיאס
בן אליעזר אריה 60 רמת גן 5229068	ת.ז. 64285976	ויקטוריה בבאגיני
	חברה 514008796	תרגומור בע"מ
ויסוצקי 16 א תל אביב - יפו 6233808	ת.ז. 2520476	יוסף שמואלי
	חברה 513168302	ויור - ליברובסקי נכסים בע"מ
המאירי אביגדור 17 תל אביב - יפו 6941300	ת.ז. 46098943	רוז שאבי
	חברה 512845330	י.ר.ל נכסים בע"מ
ביליין 31 תל אביב - יפו 6425503	ת.ז. 28662351	גיא גרשוני
	עמותה 580001717	ההתאחדות לכדורגל בישראל
	חברה 511767741	דרך היין בע"מ
	חברה 513294223	י.מ.ש. - מוריס נכסים והשקעות בע"מ
ויצמן 73 תל אביב - יפו 6215518	ת.ז. 7489917	אורה נימן
	חברה 513523068	ישן אחזקות בע"מ
	חברה 510312747	א.ר.ן חברה להנדסה ויעוץ בע"מ
	אגודה 570007062	קיבוץ נצר סירני
	ת.ז. 014731251	ויקטור רולנד דז חדד
	חברה 512754037	מילניום אבטחה אלקטרונית בע"מ
	חברה 515180586	הראל וסטשניידר ושות' חברת עורכי דין

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

אביהוא הראל	ת.ז. 58879784	ימית 49 ראשון לציון 7567572
אלעד וסטשנידר	ת.ז. 27364272	איתין אהרון 4 תל אביב - יפו 6900318
אלירן קורן	ת.ז. 38465522	בנאסרף ברוך 30 ראשון לציון 7580565
מ.סימנה - חברת עורכי דין	חברה 514866276	
שמעון רונן אליהו	ת.ז. 22835755	צינה דיזנגוף 4 תל אביב - יפו 6439600
נכסי רטמנסקי בע"מ	חברה 514467042	
ניהול סיכונים- אגודה שיתופית חקלאית	אגודה 570053108	
גשם-רב החזקות בע"מ	חברה 512248196	
משה גורלניק ובניו בע"מ	חברה 510857220	
מדינת ישראל- משרד האוצר / הדיור הממ	משרד ממשלה 500105994	
מונרדה השקעות ונכסים בע"מ	חברה 510535578	
חיים שמואלי	ת.ז. 52264421	לרר משה 10 נס ציונה 7404968
מיא וולף	ת.ז. 34178087	ביל"ו 70 תל אביב - יפו 6425616
אורה ויסמן קרא עז	ת.ז. 17686981	ארבע ארצות 19 תל אביב - יפו 6248623
ורד רחל בנר	ת.ז. 59166231	דבורה הנביאה 18 תל אביב - יפו 6935040
יובלי המעין בע"מ	חברה 515921567	
אליהו שמש	ת.ז. 058044363	
איוה גלבוע	ת.ז. 16387904	הגלבוע 3 תל אביב - יפו 6522324

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

2. הצטרפות של מבנן ד1 לביצוע שיפוץ חזיתות במתחם גבעון - בית משותף ברחוב הארבעה 10 - חלק מחלקות 2,3,4 בגוש 7459 נכס מספר 8107 - תיק ר/7100 / 1/121

סוג תקציר: החכרה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
8107	כלכלי-חב' מרדכי ושושנה אפשטיין בע"מ- רח' הארבעה 10	הארבעה 8	7459/4	ר\121\7100\1		529.00

פרטי בעלי עניין בנספח א'

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

בהתאם לאישור משרד הפנים פרסמה העירייה מדריך לחוכר: מבצע שיפוץ חזיתות לכלל המבנים בהתאם לתכנית 2465 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 במבנן ד1 המצוי במקרקעין הידועים כ חלקות חלקות מס', 2, 3 ו-4 בגוש 7459 עליהם בנוי מבנן ד1; החוכרים במבנן חתמו על הצטרפותם למבצע חידוש החכירות, והעבירו את כל החומר הנדרש על מנת לחתום על חוזה השיפוץ, כאשר עם סיום השיפוץ יחתם חוזה חכירה לתקופה שמה 1/9/2025 ועד 31/08/2075. דמי החכירה המהוונים לתקופה המחודשת בהפחתת סכום השתתפות העירייה (בסך 4,000,000 ש"ח) תעמוד על סך של 39,100,133 ש"ח (להלן: "התשלום").

מצ"ב רשימת החוכרים במבנן ד1 שהצטרפו לחידוש החכירות:

שמות החוכרים: פ.י.ר. ליטל בע"מ, מספר חברה 513807727 (חלקות 2 ו-3), מספר חברה 510421076 (חלקה 2), א.א. בן דוד ושות' בע"מ, מספר חברה 510102874 (חלקה 2), שומרון רפאל, ת.ז. 053035713 (חלקה 2) אליהו שי יחושע, ת.ז. 025323676 (חלקה 2) א.י. א.י. סי המכללה הישראלית לאנימציה בע"מ, מספר חברה 513593152 (חלקה 2) אסבסטוס וכימיקלים בע"מ, מספר חברה 520023367 (חלקה 3), י.ע.ז. חברה לבניה ופיתוח בע"מ, מספר חברה 510568843 (חלקה 3), אומים ניהול וייעוץ בע"מ, מספר חברה 510992530 (חלקה 3), אזולאי יניב, ת.ז. 033795824 (חלקה 3), גרוסבוים אלון, ת.ז. 028005130 (חלקה 3), נ.ק.ג.מ. השקעות בע"מ, מספר חברה 515413888, שמי חגואל חברת רואי חשבון, מספר חברה 514468073 (חלקה 3), ראובן ברון פיתוח וניהול בע"מ, מספר חברה 511770034 (חלקה 3) חברת העובדים השיתופית בכללית בא"י בע"מ, מספר חברה 570000174 (חלקה 3), חברת מרדכי ושושנה אפשטיין בע"מ, מספר חברה

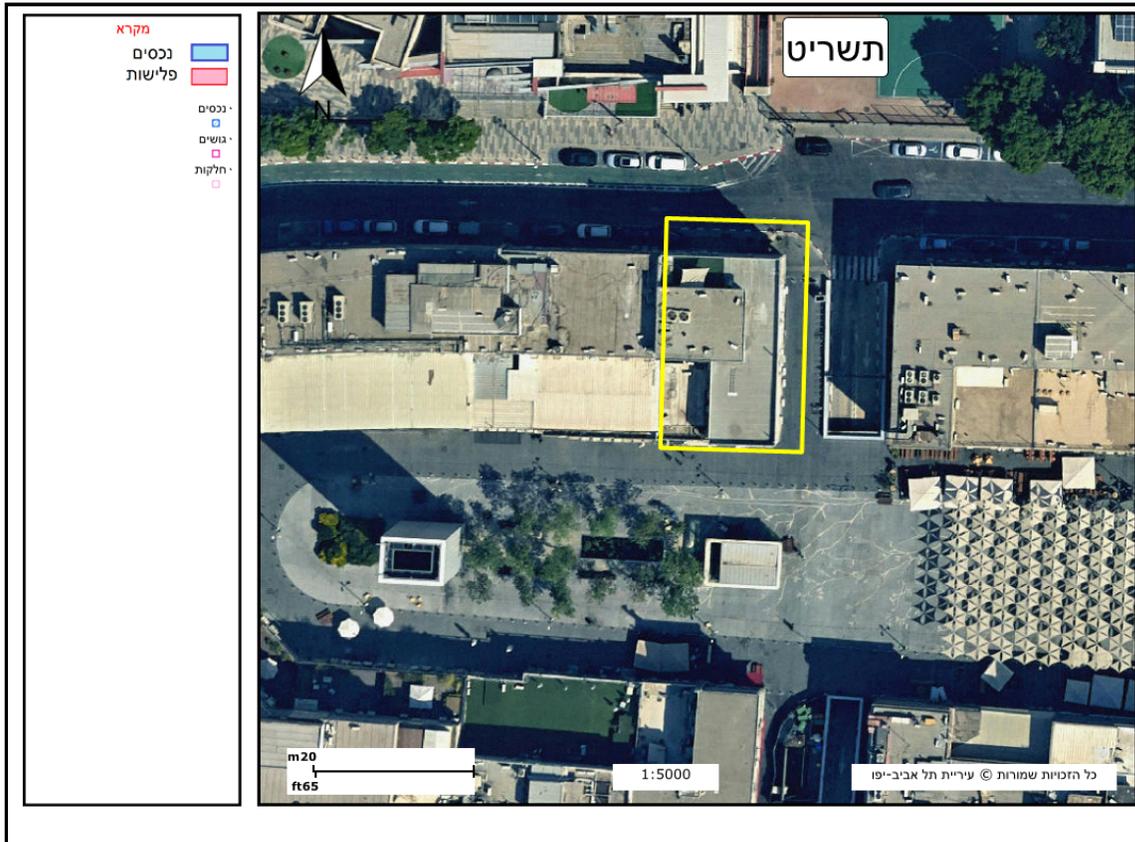
המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

510338254 (חלקה 4), נכסי לרר ויזר (1999) בע"מ, מספר חברה, 512762469, ספליט בע"מ, מספר חברה 513835207 (חלקה 4), מררי הלל, ת.ז. 000058800 (חלקה 4), גרוסמן חן, ת.ז. 5735461 (חלקה 4), גרוסמן דלית, ת.ז. 2781230 (חלקה 4), מר-גרוסמן רמית, ת.ז. 057190928 (חלקה 4), יואב מררי בע"מ, מספר חברה 512469628 (חלקה 4), חיים עשהאל עורכי דין, מספר חברה 513293480 (חלקה 4), גרוסמן אריה, ת.ז. 319790 (חלקה 4). 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 במבנן ד'1' 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. הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 57 מיום 26/12/2022. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

מחליטים :

1. מאשרים את הצטרפות החוכרים במבנן ד' 1 (בעלי העניין המפורטים בנספח א') למבצע שיפוץ חזיתות במתחם גבעון בהתאם לחוזה השיפוץ על נספחיו
2. מאשרים התקשרות בחוזה לחידוש חכירה עם החוכרים במבנן ד' 1 במתחם גבעון (בעלי העניין המפורטים בנספח א') לתקופת חכירה שמיום 01/09/2025 ועד ליום 31/08/2075 בהתאם להוראות חוזה החכירה שייחתם איתם , עם סיום השיפוץ.
3. דמי החכירה המהוונים לתקופה המחודשת בהפחתת סכום השתתפות העירייה (בסך 4,000,000 ש"ח) תעמוד על סך של 39,100,133 ש"ח (להלן: "התשלום").
4. העסקה בפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ט') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 .
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

נספח א'
 בעלי עניין:

כתובת	מזהה	שם
הארבעה 10	ת.ז. 000058800	הלל מררי
הארבעה 10	חברה 513835207	ספליט בע"מ
דיזנגוף 176	חברה 513194647	דיזנגוף תל אביב 176 בע"מ
דרך המכבים 14	חברה 510568843	י.ע.ז. - חברה לבניה ופיתוח בע"מ
	אגודה 570000174	חברת העובדים השיתופית
	חברה 512762469	נכסי לרר ויזר (1999) בע"מ
	חברה 513807727	ס.פ.י.ר. ליטל בע"מ
מגן קלמן 3 תל אביב - יפו 6107075	ת.ז. 53035713	רפאל שומרון
ויינשל אליעזר 5 רמת גן 5251437	ת.ז. 25323676	שי יהושע אליהו
	משרד ממשלה 500105994	מדינת ישראל- משרד האוצר / הדיור הממ
	חברה 520023367	אסבסטוס וכימיקלים חברה בעמ
	חברה 515413888	נ.ק.ג.מ השקעות בע"מ
	חברה 514468073	שמי חגואל חברת רואי חשבון
	חברה 513889436	ש.ש.ח נכסים בע"מ
	חברה 510338254	חברת מרדכי ושושנה אפשטיין בע"מ
	חברה 513593152	אי.אי.סי המכללה הישראלית לאנימציה בע"מ
	חברה 510992530	אומים ניהול ויעוץ בע"מ
רבינא 3 תל אביב - יפו 6939519	ת.ז. 33795824	יניב אזולאי
האירוס 10 בנימינה-גבעת עדה 3052029	ת.ז. 28005130	אלון גרוסבוים
	חברה 511770034	ראובן ברון פתוח וניהול בע"מ
	חברה 512469628	יואב מררי בע"מ

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

	חברה 513293480	חיים עשהאל - עורכי דין
	חברה 510102874	א בן דוד ושות בעמ

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

3. אישור פירוק שיתוף של המקרקעין הידועים כחלקה 70 בגוש 7077, דרך מנחם בגין 72, פינת יצחק שדה 1 - נכס מספר 14047

סוג תקציר: מכירה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
14047	גוש 7077 חלקה 36, גוש 7104 חלקה 222 ("החלקות")	בגין מנחם 72א	7077/70	72\1\1120		2569.00

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
יובלים פרופרטיז הירקון בע"מ	חברה 514007202	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

חלקה 70 בגוש 7077 בשטח של 2,569 מ"ר (להלן: "המקרקעין") רשומה בבעלות בעלים רבים ובהם העירייה שהינה בעלים של 3.358% מהמקרקעין.

המקרקעין מהווים חלקה עם מבנים המיועדים להריסה בכתובת יצחק שדה 5-1 פינת דרך בגין 72 באזור המערב התל אביבי. ביום 26.12.2019 הוגשה תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין בבימ"ש השלום בתל אביב-יפו.

במהלך הדיונים הובהר ע"י בימ"ש כי, פירוק השיתוף יבוצע, שכן זוהי הוראה כמעט מוחלטת של חוק המקרקעין. בהתאם, בדיון ביום 5.12.2022 בימ"ש הציע הצעה ומתווה לדרך פירוק השיתוף. כל הצדדים הסכימו להצעת ביהמ"ש וכעת ממתינים לעמדת העירייה למתווה.

הצעת ביהמ"ש כפי שפורטה בפרוטוקול הדיון הינה כדלקמן:

א. תהיה שומה מעודכנת במסגרת התהליך. במקרה של מחיר מתחת לשומה המעודכנת, בית המשפט אומר שהוא נוטה שלא לאשר. בדרך כלל, הזוכה מנהל משא ומתן עד למחיר השומה, ואם לא מסכים, הנטייה להתמחרות נוספת. אם אחרי התמחרות נוספת לא מגיעים למחיר השומה, הנטייה לסבול שמחיר השוק מדבר בעד עצמו ואז אפשר לשקול לאשר גם מתחת למחיר השומה. מכל מקום, כל מקרה נבחן לפי נסיבותיו בהתאם לפרקי הזמן שחלפו בין התמחרות להתמחרות, לתנודות השוק, ומטבע הדברים, לשינויים תכנוניים שמשפיעים על המחיר. לכן, מוצע שלא לקבוע מחיר מינימום אלא להסכים לפירוק השיתוף בדרך של התמחרות לכל המרבה במחיר לפי עקרונות אלו.

אשר לאפשרות לנהל משא ומתן, הצדדים מסכימים ותהיה אפשרות לנהל משא ומתן. מובן שהכונסים יתכנסו במסגרת זמנים סבירה ולאחריה, התהליך יתקדם. המשא ומתן יתנהל לפי המכר.

ב. אם תהיה הסכמה של כל הצדדים זולת העירייה, שצריכה אישור פורמלי שאורך זמן, בית המשפט ימתין 30 יום, ואם לא תתקבל החלטה של העירייה עד אז, התיק ייכנס למסלול כתיבה מהיר ככל האפשר.

ג. הצדדים יקבלו הצעות מכונסי נכסים חיצוניים. אם תגובש ביניהם הסכמה, על זהות הכונס ושכר הטרחה שלו, ושכר הטרחה בתיק זה יהיה גלובלי מראש, עם אפשרות לתוספת מאמץ בסוף, מה טוב. אם לא תגובש הסכמה תוך 10 ימים יפנו הצדדים לכונסים חיצוניים שיציעו הצעות ויערכו הגרלה ביניהם בהליך שקוף, במשרד, שהמתמודדים יזמנו להשתתף בה. בהגרלה

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

ישתתפו כונסים שכלל הצדדים מסכימים עליהם. הגרלה תבוצע 20 יום לאחר אי ההסכמה. על תוצאות ההגרלה יודיעו הצדדים תוך 30 יום ואז גם יתקבל אישור העירייה.

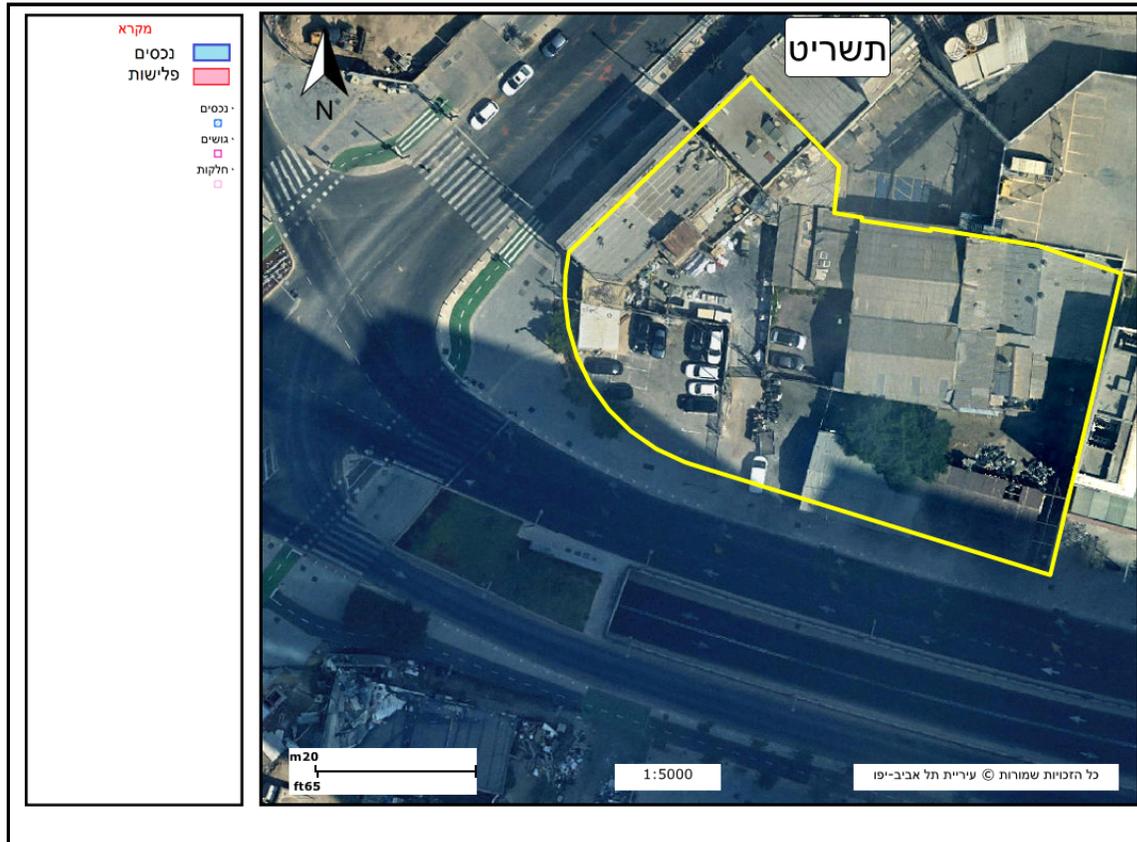
כאמור בהצעת ביהמ"ש - המקרקעין יוצאו למכירה למרבה במחיר והתמחרות, תהיה שומה עדכנית וגם תהיה אפשרות לנהל מו"מ. יצוין כי, כפי שציין ביהמ"ש הנכבד ובהתאם לדין, גם במקרה שלא תינתן הסכמת העירייה, ביהמ"ש הנכבד יכתוב החלטה, וינתן צו לפירוק שיתוף, אך ככל הנראה במקרה זה העירייה תחויב בהוצאות. בנוסבות העניין, הוועדה מתבקשת לאשר את הצעת בית המשפט למכירת זכויות העירייה ושאר הבעלים בחלקה 70 במסגרת ובהתאם למתווה שהוצע ע"י בית המשפט להליך פירוק השיתוף של המקרקעין.

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 לאשר את הנושא.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 57 מיום 26/12/2022. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרושוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

מחליטים :

1. מאשרים מכירת זכויות העירייה יחד עם זכויות שאר הבעלים בהליך של פירוק שיתוף של המקרקעין הידועים כחלקה 70 בגוש 7077 , דרך מנחם בגין 72, פינת יצחק שדה 1 - נכס מספר 14047
2. מכירת זכויות העירייה בהליך פרוק השיתוף בתיק 65339-12-19 יעשה בהתאם למתווה שהוצע ע"י בית המשפט. כמפורט בפרוטוקול בדיון מיום 05/12/2022 והמפורט לעיל.
3. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

4. העברת זכות חכירה לה"ה הרצל זכריה ואסתר זכריה, דירה בבית טורי, בגוש 7098 חלקה 80, ברח' יגאל אלון 39, יד-אליהו - נכס מספר 477.

סוג תקציר: העברת זכות חכירה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
477	יגאל אלון 39-זכריה שלמה, זכריה אסתר וזכריה הרצל - בית טורי	אלון יגאל 39	7098/80	דירור\139\4		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
הרצל זכריה	ת.ז. 022674634	אלון יגאל 39
אסתר זכריה	ת.ז. 069447522	אלון יגאל 39

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה:

ה"ה זכריה הרצל (ת"ז 022674634) 1/3, גב' אסתר זכריה (ת"ז 069447522) 1/3 והמנוח שלמה זכריה ז"ל (ת"ז 069447514) 1/3, היו בעלי זכות חכירה לא רשומה, לגבי דירה בת 4 חדרים ונוחיות, בשטח של 91 מ"ר, בבית טורי, בחלקה 80 בגוש 7098 (שטח החלקה: 274 מ"ר), לתקופת חכירה מ- 01.05.1992 עד- 31.12.2048.

הנ"ל עפ"י החלטת ועדת נכסים מיום 28.4.1992.

עו"ד אלי לוי, במכתבו מיום 19.12.2022, מודיע כי המנוח שלמה זכריה ז"ל נפטר ביום 28.05.2004. בהתאם להסכם בין יורשים שאושר ביום 30.07.2021, ע"י בית המשפט לענייני משפחה, במחוז ת"א, ת"ע 47943-04-21, סוכם כי מר הרצל זכריה הינו היורש הבלעדי של חלקו של המנוח זכריה שלמה ז"ל בדירה.

עו"ד אלי לוי, מבקש לאור האמור לעיל, להעביר את זכויות החכירה בדירה כך ש- 1/3 מהזכויות ירשמו ע"ש הגב' אסתר זכריה ואילו 2/3 מהזכויות ירשמו ע"ש מר הרצל זכריה.

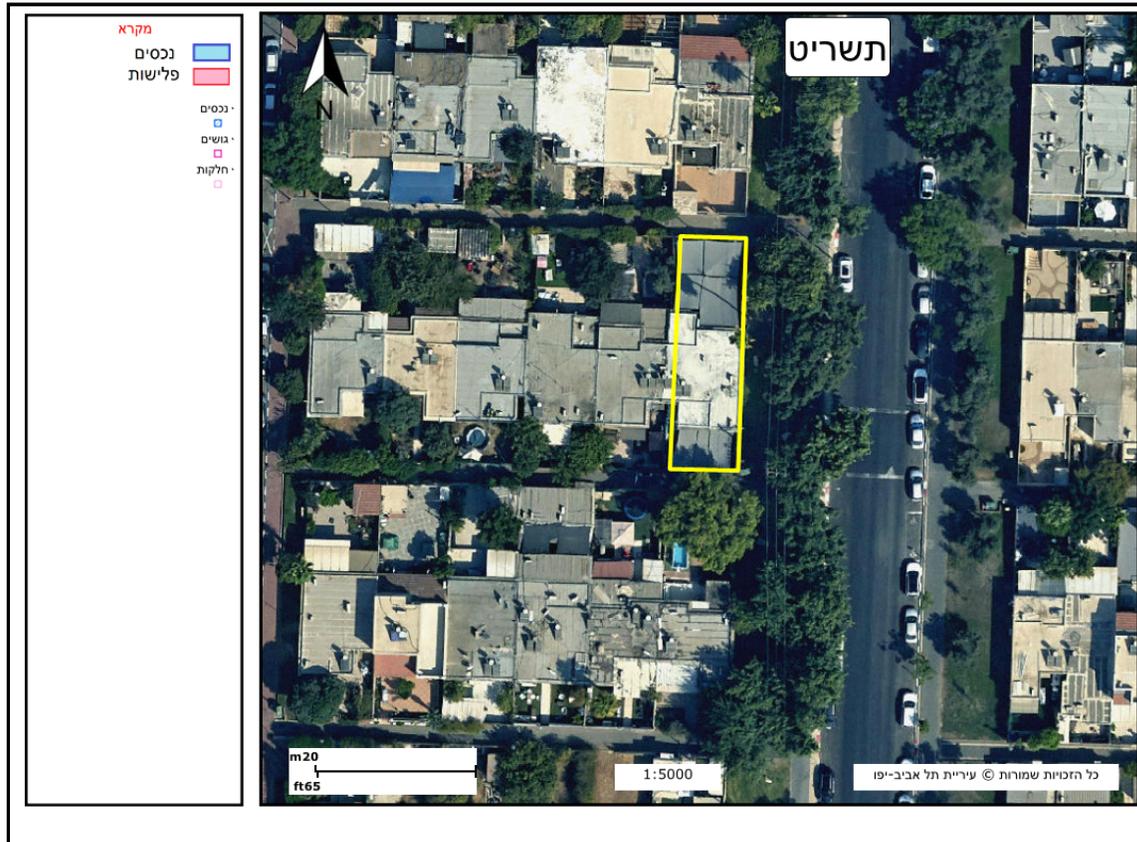
חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 57 מיום 26/12/2022. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

המשך פרושוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

מחליטים :

1. מאשרים העברת זכות חכירה לה"ה הרצל זכריה ואסתר זכריה, דירה בבית טורי, בגוש 7098 חלקה 80, ברח' יגאל אלון 39, יד-אליהו - נכס מספר 477 .

2. מאשרים להעביר את זכות החכירה הלא הרשומה לגבי דירה בת 4 חדרים ונוחיות, בשטח של 91 מ"ר, בבית טורי, בחלקה 80 בגוש 7098, ברח' יגאל אלון 39, יד-אליהו, לתקופת חכירה מיום 01.06.2004 ועד ליום 31.12.2048, מהמנוח שלמה זכריה ז"ל (ת"ז 069447514) 1/3 למר הרצל זכריה (ת"ז 022674634) 1/3. בתנאי שישולמו דמי הטיפול כנהוג.

3. לערוך חוזה חכירה עם מר הרצל זכריה 2/3 וגב' אסתר זכריה 1/3, לגבי הדירה הנ"ל, לעודף תקופת החכירה דהיינו מיום 01.06.2004 ועד 31.12.2048 ולהסכים לרישום את זכות החכירה על שמם בלשכת רישום המקרקעין.

4. היורשים הנ"ל ישלמו לעירייה דמי חכירה לפי 3,841 ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן, מהמדד שהיה ידוע ביום 01.01.2022 ועד למדד שיהיה ידוע ביום התשלום בפועל. ב- 1.1.2022 יועלו דמי החכירה ריאלית ב- 5% וכן בכל שנה לאחר מכן.

5. על החוכרים 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.
6.3. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

5. העברת זכות חכירה ליורשי המנוחים שלמה בר אוריון ז"ל, משה בר אוריון ז"ל, דירה בבית טורי, ברח' שער הגיא 4, גוש 7097 חלקה 74, יד-אליהו - נכס מספר 1240.

סוג תקציר: העברת זכות חכירה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
1240	שער הגיא 4 - בר אורית אלגרה - בית טורי	הפורצים 3	7097/74	דירור\4\15\3		

פרטי בעלי עניין בנספח אי

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

ה"ה אלגרה בר-אוריון (אורבינדר) (ת"ז 004272068) 20/32 ז"ל, בר אוריון שלמה (ת"ז 004272076) 3/32 ז"ל, חנה בר ניר אהובה (ת"ז 004272084) 3/32, רחלי בר (ת"ז 051545671) 3/32 ובר אוריון צילה (ת"ז 065206658) 3/32, הינם בעלי זכות חכירה לא רשומה בדירה בת 3 חדרים ונוחיות, בבית טורי, בשטח של 72 מ"ר, חלקה 74 בגוש 7097, ברח' שער הגיא 4, ת"א-יפו, ליתרת תקופת החכירה שמ - 1.3.2002 ועד 31.3.2047. הנ"ל עפ"י החלטת מועצת העירייה בישיבתה ה- 94 מיום 18.05.2003, החלטה מס' 775.

עו"ד שלומית גמליאל, במכתבה מיום 25.12.2022, מודיעה כי המנוחים שלמה ואלגרה בר אוריון ז"ל, נפטרו.

בהתאם לצו קיום צוואת המנוח, שלמה בר אוריון ז"ל מיום 13.7.2003, הרי שמלוא זכויותיו בנכס צריכות לעבור לידי אשתו, גב' יהודית בר אוריון ת.ז. 005045174, קרי, ליהודית 3/32 מהזכויות בנכס אשר היו רשומות ע"ש שלמה בר אוריון ז"ל. בהתאם לצו קיום צוואת המנוחה, אלגרה בר אוריון ז"ל, מיום 25.3.2014, הרי שזכויותיה של המנוחה אלגרה בר אוריון ז"ל (קרי, 20/32 מהזכויות) צריכות להתחלק בין יורשיה, שהינם בנותיה שנתרו בחיים, רחלי ואהובה, וכן נכדיה של המנוחה, קרי ילדיהם של שלמה ומשה בר אוריון ז"ל, כדלקמן:

- לאהובה חנה בר ניר ת.ז. 004272084 – 5/32.
- רחל (אלינוי) בר ת.ז. 051545671 – 5/32.

ילדיו של משה בר אוריון ז"ל:

- צח בר אוריון ת.ז. 017118225 – 5/96.
- שני ברוך (בר אוריון) ת.ז. 039091707 – 5/96.
- טל בר אוריון ת.ז. 028953461 – 5/96.

ילדיו של שלמה בר אוריון ז"ל:

- ברק (דב) בר אוריון ת.ז. 024694242 – 1/32 מהזכויות בנכס.
- רונית בר אוריון ת.ז. 028455723 – 1/32 מהזכויות בנכס.
- גלעד (יצחק) בר אוריון ת.ז. 038867719 – 1/32 מהזכויות בנכס.
- מיכל קורן (בר אוריון) ת.ז. 043504851 – 1/32 מהזכויות בנכס.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

- איילת (רחל) גרומן (בר אוריון) ת.ז. 032473019 – 1/32 מהזכויות בנכס.

מאחר ולרחל בר ואהובה בר ניר כבר בעלות 3/32 מהזכויות בנכס, ומשקיבלו הם בהתאם לצו קיום צוואת המנוחה בנוסף לזכויות כאמור 5/32 מהזכויות, הרי שזכויותיהם בנכס צריכות לעמוד על 8/32 מכלל הזכויות בנכס. זכויותיה של צילה בר אוריון ת.ז. 065206658 בנכס, העומדות על 3/32 מהזכויות, אינן משתנות.

מן המפורט לעיל, הרי שהזכויות בנכס שבנדון, כפי שצריכות להירשם, הינן כדלקמן:

חלק בזכויות	ת.ז.	בעל הזכויות	
8/32	051545671	רחל (אלינוי) בר	1.
8/32	004272084	אהובה חנה בר ניר	2.
3/32	065206658	צילה בר אוריון	3.
5/96	017118225	צח בר אוריון	4.
5/96	039091707	שני ברוך (בר אוריון)	5.
5/96	028953461	טל בר אוריון	6.
1/32	024694242	ברק (דב) בר אוריון	7.
1/32	028455723	רונית בר אוריון	8.
1/32	038867719	גלעד (יצחק) בר אוריון	9.
1/32	043504851	מיכל קורן (בר אוריון)	10.
1/32	032473019	איילת (רחל) גרומן (בר אוריון)	11.
3/32	005045174	יהודית בר אוריון	12.

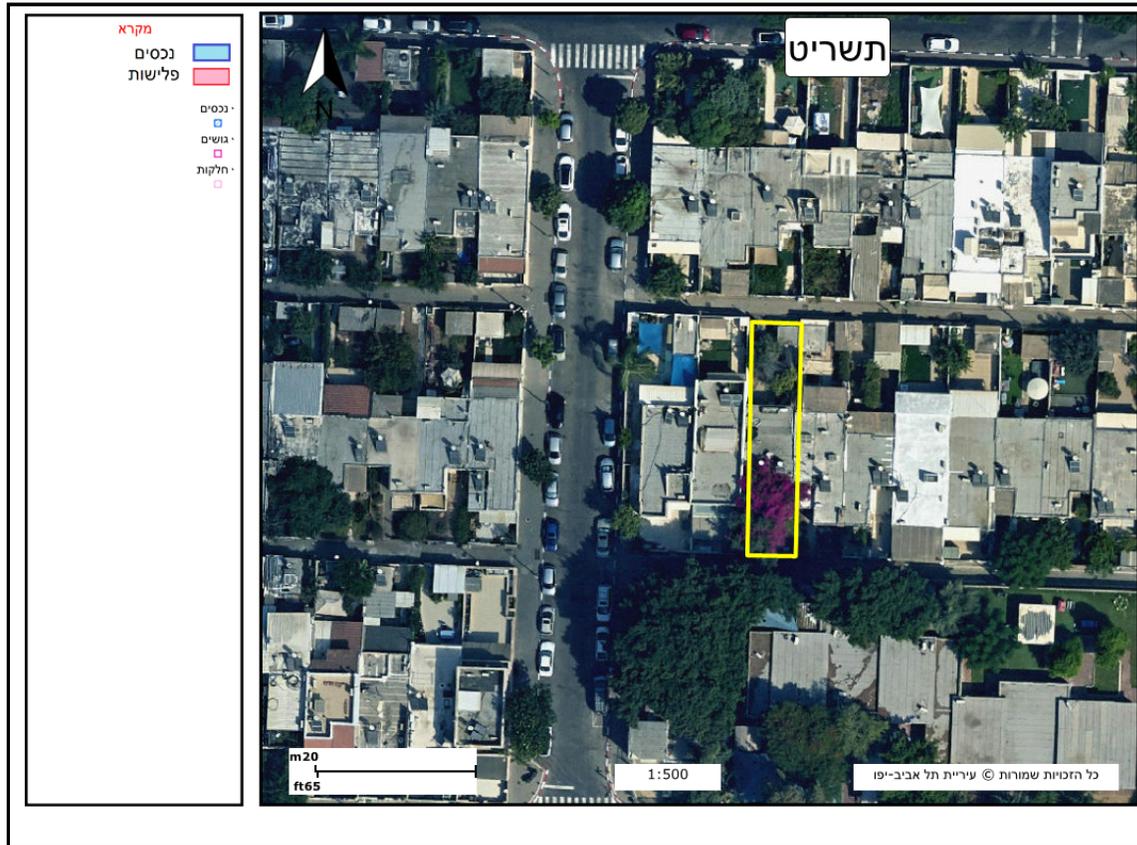
חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 57 מיום 26/12/2022. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

מחליטים :

1. מאשרים העברת זכות חכירה ליורשי המנוחים שלמה בר אוריון ז"ל, משה בר אוריון ז"ל ואלגרה בר אוריון ז"ל, דירה בבית טורי, ברח' שער הגיא 4, גוש 7097 חלקה 74, יד-אליהו - נכס מספר 1240.
2. מאשרים להעביר את זכות החכירה הלא רשומה לגבי דירה בת 3 חדרים ונוחיות בשטח של 72 מ"ר, בבית טורי, בחלקה 74 בגוש 7097, ברח' שער הגיא 4, יד-אליהו, לתקופת חכירה מיום 01.03.2013 ועד ליום 31.03.2047, מהמנוחים שלמה בר אוריון ז"ל, משה בר אוריון ז"ל ואלגרה בר אוריון ז"ל - יורשים:

חלק בזכויות	ת.ז.	בעל הזכויות	
8/32	051545671	רחל (אלינוי) בר	1.
8/32	004272084	אהובה חנה בר ניר	2.
3/32	065206658	צילה בר אוריון	3.
5/96	017118225	צח בר אוריון	4.
5/96	039091707	שני ברוך (בר אוריון)	5.
5/96	028953461	טל בר אוריון	6.
1/32	024694242	ברק (דב) בר אוריון	7.
1/32	028455723	רונית בר אוריון	8.
1/32	038867719	גלעד (יצחק) בר אוריון	9.
1/32	043504851	מיכל קורן (בר אוריון)	10.
1/32	032473019	איילת (רחל) גרומן (בר אוריון)	11.
3/32	005045174	יהודית בר אוריון	12.

בתנאי שישולמו דמי הטיפול כנהוג.

3. לערוך חוזה חכירה עם היורשים הנ"ל, לגבי הדירה הנ"ל, לעודף תקופת החכירה דהיינו מיום 01.03.2013 ועד 31.03.2047 ולהסכים לרישום זכות החכירה על שמם בלשכת רישום המקרקעין.
4. היורשים הנ"ל ישלמו לעירייה דמי חכירה לפי 2,956 ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן, מהמדד שהיה ידוע ביום 01.01.2022 ועד למדד שהיה ידוע ביום התשלום בפועל.
ב- 1.1.2022 יועלו דמי החכירה ריאלית ב- 5% וכן בכל שנה לאחר מכן.
5. על החוכרים 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.
6. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

נספח א'
בעלי עניין:

כתובת	מזהה	שם
הזמורה 4/2	ת.ז. 004272084	אהובה חנה בר ניר
שקנאי 16	ת.ז. 051545671	רחלי בר
העליה השניה 27	ת.ז. 065206658	צילה בר אוריון
שני 24 רחובות 7666524	ת.ז. 28953461	טל בר אוריון
רשיי 21 תל אביב - יפו 6326504	ת.ז. 17118225	צח בר אוריון
ז'בוטינסקי 5 אזור 5801433	ת.ז. 39091707	שני ברוך בר אוריון
אביגדור 40 אביגדור 8380000	ת.ז. 24694242	ברק דב בר אוריון
עין סהרונים 10 להבים 8533800	ת.ז. 28455723	רונית בר אוריון
אורנים 3 גבעת שמואל 5405202	ת.ז. 38867719	גילעד יצחק בר אוריון
חצור-אשדוד חצור-אשדוד 6097000	ת.ז. 43504851	מיכל קורן
רקפת רקפת 2017500	ת.ז. 32473019	איילת רחל גרומן
	ת.ז. 005045174	יהודית בר אוריון

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

6. תוספת להסכם פשרה מיום 2.9.2015 (להלן: "הסכם הפשרה") בין העירייה, לבין חברת אחים סבירסקי ש.ר. 540047222 (להלן: "סבירסקי") לבין בולווארד טרה פלורנטין בע"מ, ח.פ. 514944826 (להלן: "בולווארד") בקשר למקרקעין הידועים כחלקה 173 בגוש 7083 "מתחם גבולות" (להלן: "תוספת להסכם הפשרה"). - נכס מספר 14020 - תיק ר\1115\1

סוג תקציר: תוספת לחוזה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
14020	חלקה 173 בגוש 7083 - תביע 2790, "מתחם גבולות"	אברבנאל 1ב	7083/173	ר\1115\1		2799.00

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
אחים סבירסקי	שותפות 540047222	56
בולווארד טרה פלורנטין בע"מ	חברה 514944826	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

שותפות האחים סבירסקי ש.ר. 540047222 (להלן: "סבירסקי") הינה בעלים של 2597/2799 חלקים בלתי מסויימים בחלקה 173 בגוש 7083 בתל אביב-יפו (להלן: "זכויות סבירסקי במקרקעין", החלקה בשלמותה תכונה להלן: "המקרקעין").

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה בעלים של 202/2799 חלקים בלתי מסויימים במקרקעין ["זכויות העירייה במקרקעין"].

חברת מגדל גבולות בע"מ, ח.פ. 514192673 (להלן: "מגדל גבולות") רכשה את זכויות סבירסקי במקרקעין במסגרת הסכם 'תמורות' שנחתם ביום 20.08.2008, כפוף להתחייבויות שונות ["הסכם התמורות"].

ביום 28 בדצמבר 2010 הגישו סבירסקי וחברת מגדל גבולות בע"מ תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין נגד העירייה במסגרת ת"א 46519-12-10 בבית משפט השלום בהרצליה ["תביעת פירוק השיתוף" / "בית המשפט"].

ביום 22.7.2013 אישר בית המשפט המחוזי בתיק 40771-01-13 את מכירת זכויות מגדל גבולות מכוח הסכם התמורות לבולווארד טרה פלורנטין בע"מ, ח.פ. 514944826 (להלן: "בולווארד"), וזו צורפה כתובעת בתביעת פירוק השיתוף במקום מגדל גבולות בע"מ.

ביום 2.9.2015 נחתם הסכם פשרה לסילוק תביעת פירוק השיתוף ["הסכם הפשרה"], אשר קיבל ביום 6.9.2015 תוקף של פסק דין ואשר לפיו, בין היתר, נקבעו הוראות שונות בנוגע לרכישת זכויות העירייה במקרקעין על ידי בולווארד והסכם הפשרה אושר בפני ועדת הפשרות של העירייה. הסכם הפשרה מומש בחלקו אולם הסכם המכר עם בולווארד לא נחתם.

באפריל 2019 הגישה סבירסקי תביעה בת.א. 59198-04-19 כנגד בולווארד (כנתבעת) וכנגד העירייה (כנתבעת פורמאלית) וביום 30.11.2022 ניתן תוקף של פסק דין להסדר גישור אליו הגיעו סבירסקי ובולווארד ["הסדר הגישור"]

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

לפיו, בין היתר, נדחתה תביעה זו כנגד העירייה; וכן בוטל הסכם התמורות והכל באופן שלבולוארד אין עוד כל זכות או זיקה למקרקעין.

כמו כן, נקבע בהסדר הגישור, בכל הנוגע להסכם הפשרה, כי בולוארד מעוניינת להמחות את מלוא זכויותיה וחובותיה מכוח הסכם הפשרה לסבירסקי וסבירסקי מצהירה על הסכמתה להמחאה כאמור, כפוף להסכמת העירייה ואישורה.

בעקבות ביטול הסכם התמורות שבין סבירסקי לבולוארד ובעקבות רצון הצדדים לבצע את המחאת מלוא זכויותיה וחובותיה של בולוארד כלפי העירייה מכוח הסכם הפשרה לסבירסקי, מעוניינת סבירסקי, בולוארד והעירייה לחתום על תוספת להסכם הפשרה במסגרתה יעשו התאמות בהסכם הפשרה (להלן: "התוספת להסכם הפשרה").

במסגרת התוספת להסכם הפשרה בולוארד תמחה לסבירסקי את כל התחייבויותיה ו/או זכויותיה מכוח הסכם הפשרה לרבות הזכות להתקשר בחוזה המכר עם העירייה ותצהיר כי אין ולא יהיו לה זכויות כלשהן על פי הסכם הפשרה. בתוספת להסכם הפשרה, בולוארד תימחק כצד להסכם הפשרה וסבירסקי "תיכנס בנעלי" בולוארד מכוח הסכם הפשרה בכל התחייבויותיה וזכויותיה של בולוארד.

לאחר חתימת התוספת להסכם הפשרה, הצדדים יגישו בקשה לבית המשפט ליתן תוקף של פסק דין לתוספת. ביום 17/01/2023 התכנסה ועדת הפטור בהתאם לתקנה 3(2)(י"ד) לתקנות העיריות (מכרזים) שחבריהם הם מנכ"ל העירייה, גזבר העירייה והיועמ"ש לעירייה והחליטה כדלקמן: הוועדה בחנה ומצאה כי ההתקשרות פטורה ממכרז עפ"י תקנה 3(2)(י"ד) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 מאחר והמקרקעין מועברים לשותפות אשר הינה בעלת מירב הזכויות במקרקעין המשותפים אשר חלק העירייה הינו 7.2% מהזכויות במקרקעין.

הוועדה בחנה את התמורה המבוקשת שנקבעה על ידי חישוב ממוצע של שתי שומות, אשר נקבעו על ידי שני שמאי מקרקעין, וכי המקרקעין המועברים הם חלק ממגרש תכנוני אחד שמספרו 126 בהתאם לתכנית התקפה ואין אפשרות לחלוקה בפועל של המקרקעין על פי תכנית זו.

כן בחנה הוועדה ושוכנעה שהדבר מוצדק וסביר לאשר את ההתקשרות בניסבות העניין לאחר שבחנה את האפשרות לערוך את ההתקשרות בדרך של מכרז.

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

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 57 מיום 26/12/2022. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

מחליטים:

1. מאשרים להתקשר בתוספת להסכם פשרה מיום 2.9.2015 (להלן: "הסכם הפשרה") בין העירייה, לבין שותפות האחים סבירסקי ש.ר. 540047222 (להלן: "סבירסקי") לבין בולוארד טרה פלורנטין בע"מ, ח.פ. 514944826 (להלן: "בולוארד") בקשר למקרקעין הידועים כחלקה 173 בגוש 7083 "מתחם גבולות" (להלן: "תוספת להסכם הפשרה"). נכס מספר 14020 - תיק ר/1115\1 - תיק ר/1115\1

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

2. במסגרת התוספת להסכם פשרה יעשו התאמות בהסכם הפשרה, בין היתר, בולווארד תימחק כצד להסכם הפשרה וסבירסקי "תיכנס בנעלי" בולווארד מכוח הסכם הפשרה, בולווארד תמחה לסבירסקי את כל התחייבויותיה ו/או זכויותיה מכוח הסכם הפשרה לרבות הזכות להתקשר בחוזה המכר עם העירייה ותצהיר כי אין ולא יהיו לה זכויות כלשהן על פי הסכם הפשרה.

3. לאחר חתימת התוספת להסכם הפשרה, מאושר שהצדדים יגישו בקשה לבית המשפט ליתן תוקף של פסק דין לתוספת.

3. ההסכם הינו בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(י"ד) לתקנות העירויות (מכרזים) התשמ"ח 1987

4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

7. אישור ההסכמות בין עיריית תל אביב-יפו לבין שותפות האחים סבירסקי וחתימה על חוזה למכירת 202/2799 חלקים בלתי מסוימים במקרקעין הידועים כחלקה 173 בגוש 7083 אשר בבעלות העירייה, המהווים כ- 7.2% חלקים מהמקרקעין לשותפות האחים סבירסקי - נכס מספר 14020

סוג תקציר: מכירה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
14020	חלקה 173 בגוש 7083 - תביע 2790, "מתחם גבולות"	אברבנאל 1ב	7083/173	ר1115_1\		2799.00

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
אחים סבירסקי	שותפות 540047222	56

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

1. שותפות האחים סבירסקי ש.ר. 540047222 (להלן: "הרוכשת"/"השותפות"), ביחד עם העירייה, הינם הבעלים הרשומים במשותף במקרקעין הידועים כחלקה 173 בגוש 7083 ["המקרקעין"].
2. עיריית תל אביב-יפו ("העירייה"/"המוכרת") הינה בעלים של 202/2799 חלקים בלתי מסוימים במקרקעין המהווים כ- 7.2% חלקים מהמקרקעין ["זכויות העירייה במקרקעין" ו/או "הממכר"].
3. השותפות הינה בעלים של 2597/2799 חלקים בלתי מסוימים במקרקעין ["זכויות השותפות במקרקעין"].
4. על המקרקעין חלה תכנית 2790 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 8.2.2001 ["התכנית התקפה"].
5. ביום 20.8.2008 התקשרה השותפות עם חברת מגדל גבולות בע"מ, ח.פ. 514192673 ["מגדל גבולות"] ב"חוזה תמורות" בנוגע למקרקעין מיום 20.8.2008, בכפוף להתחייבויות שונות ["עסקת התמורות"].
6. ביום 28.12.2010 הגישו השותפות וחברת מגדל גבולות תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין נגד עיריית תל אביב במסגרת ת"א 46519-12-10 בבית משפט השלום בהרצליה ["תביעת פירוק השיתוף"].
7. ביום 22.7.2013 אישר בית המשפט המחוזי בתיק 40771-01-13 את מכירת זכויות מגדל גבולות (שנקלעה לקשיים ולהליכי פירוק) מכוח חוזה התמורות לחברת בולווארד טרה פלורנטין בע"מ, ח.פ. 514944826 ["בולווארד"] וזו צורפה כתובעת בתביעת פירוק השיתוף במקום מגדל גבולות;

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

8. ביום 2.9.2015 נחתם הסכם פשרה בין העירייה לשותפות ולבולווארד ובמסגרתו, בין היתר, פורט גם המתווה המוסכם לרכישת זכויות העירייה במקרקעין ע"י בולווארד אשר קיבל תוקף של פסק דין במסגרת תביעת פירוק השיתוף, ת"א 46519-12-10 **"הסכם הפשרה"**.
9. בהתאם להסכם הפשרה, נדונה מכירת זכויות העירייה במקרקעין לבולווארד ונוהל משא ומתן בין העירייה, השותפות ובולווארד לשם כך, אך משא ומתן זה לא הבשיל לכדי הסכם חתום. יחד עם זאת, ביצעו השותפות והעירייה חלק מהמטלות שהוטלו עליהן לפי הסכם הפשרה בכל הנוגע לפינוי "המבנים", כהגדרת מונח זה בהסכם הפשרה **"הפעולות שבוצעו לפי הסכם הפשרה"**. יצוין כי במקרקעין נותרו שני מבנים לפינוי, מבנה B ו"מבנה נעים" (כהגדרת מונח זה בהסכם הפשרה (מבנה F) ועל פי תשריט המצורף להסכם הפשרה.
10. לימים התגלעו מחלוקות בין השותפות לבולווארד, וזאת באופן שבו – בסיומו של הליך גישור שנערך בין הצדדים מספר שנים – נחתם ביום 18.11.2021 הסדר גישור, אשר אף קיבל תוקף של פסק דין ביום 30.11.2021 **"הסדר הגישור"**, לפיו בוטלה עסקת התמורות. כמו כן, במסגרתו של הסדר הגישור, בין היתר, הסבה בולווארד לשותפות את כל זכויותיה הנובעות מהסכם הפשרה, כך שהשותפות תוכל, ככל שהדבר נוגע לבולווארד, להתקשר ישירות בעסקה עם העירייה לשם רכישת זכויות העירייה במקרקעין על ידי השותפות;
11. בהמשך לכל השתלשלות העניינים המפורטת לעיל, השותפות מעוניינת לרכוש את זכויות העירייה במקרקעין והעירייה מעוניינת למוכרן לשותפות. טרם חתימת העירייה על חוזה המכר, תיחתם בין הצדדים תוספת להסכם הפשרה ויוגש לאישור בית המשפט לקבלת תוקף של פסק דין לשם הטמעת השינויים המחוייבים בשל שינויי נסיבות שחלו מאז נחתם הסכם הפשרה ועד למועד חתימת חוזה מכר **"תוספת להסכם הפשרה"**.

להלן עיקר ההסכמות שהושגו בין הצדדים:

12. העירייה מתחייבת בזה למכור לרוכשת והרוכשת מתחייבת בזה לרכוש מן העירייה את הממכר.
13. הרוכשת מתחייבת לפנות את מבנה נעים ולשאת בכל ההוצאות והתשלומים הדרושים לצורך כך על חשבונה והוצאותיה בלבד, לרבות אך לא רק, הפיצויים בגין פינוי, הוצאות הריסת מבנה נעים ופינוי ההריסות, הוצאות ההליכים המשפטיים ושכ"ט עו"ד, תשלום מלוא הפיצויים בגין פינוי גמור ומוחלט של מבנה נעים כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ והריסתו כפי שייקבעו ע"י ביהמ"ש ו/או בדרך אחרת.

14. בתמורה לרכישת הממכר, תשלם הרוכשת את הסכומים הבאים:

- 14.1 **"תמורת המכר"**
 - חלופת התכנון הבסיסית הגדרתה- היקף זכויות הבניה הקיימות ושל השימושים המותרים על פי התכניות החלות על המקרקעין, ללא הקלה, דהיינו – זכויות הבניה כפי שניתן לנצל בתכנית של 45% (**"חלופת התכנון הבסיסית"**).
 - 14.1.1 תמורת המכר שהרוכשת תשלם לעירייה בהתאם לחלופת התכנון הבסיסית הנה בסך של **16,423,000 ₪** (ששה עשר מיליון, ארבע מאות עשרים ושלושה אלף ₪), ליום **9.9.2022** **"שווי זכויות העירייה לפי חלופת התכנון הבסיסית"/"תמורת המכר"**. תמורת המכר הינה ממוצע בין שומת העירייה מיום 25.2.22 לבין שומת העירייה מיום 9.9.2022.
 - 14.1.2 תמורת המכר תשלום לעירייה בתוספת: (א) הפרשי הצמדה שיחולו מיום 9.9.2022 ועד למועד תשלום תמורת המכר בפועל; (ב) ריבית, שתחול רק בגין התקופה שהחל מ 45 ימים מיום אישור מועצת העירייה להתקשרות בחוזה המכר ועד למועד תשלום תמורת המכר בפועל; וכן בתוספת מע"מ כדין.
 - 14.1.3 מועד תשלום תמורה המכר - תמורת המכר תשולם במלואה באמצעות המחאה בנקאית ערוכה לפקודת העירייה

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

כחלק מביצוע רישום הערת אזהרה לטובת הרוכשת בגין חוזה המכר ובנוכחות נציגי הצדדים בלשכת רישום המקרקעין.

14.2 "תוספת התמורה" –

- 14.2.1 לאחר תשלום תמורת המכר למוכרת תהא רשאית לנקוט בהליכי תכנון ו/או בהליכי רישוי ביחס לממכר **"הליכי התכנון המשביחים"**, במועד, בהיקף, בשלבים או בבת אחת – והכל - לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 14.2.2 **"חלופת התכנון המעובה"/ "שווי זכויות הבניה הנוספות של העירייה לפי חלופת התכנון המעובה"** - היקפי זכויות הבניה ו/או השימושים שיאושרו על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה בת"א- יפו במסגרת היתרי בניה שיוצאו לגבי הפרוייקט, בעקבות הליכי תכנון ו/או רישוי שיקודמו על ידי הרוכשת ו/או על ידי מי שיבוא במקומה, וזאת ככל שבהתאם לה ינוצלו זכויות בניה, בנוסף ומעבר להיקפי הבניה ו/או השימושים הכלולים בחלופת התכנון הבסיסית, והכל ביחס לשיעור זכויות העירייה במקרקעין (כ- 7.2%).

- 14.2.3 ככל שהתקבלה החלטה על ידי הועדה כי ניתן להוציא את היתר הבניה המבוקש הכולל את חלופת התכנון המעובה הרוכשת תהיה חייבת לשלם "תוספת התמורה" לעירייה. במקרה זה הרוכשת מתחייבת לשלם לעירייה את "תוספת התמורה", אשר תיקבע על פי שומת העירייה שתיערך לפי מנגנון קביעת השמאים כמפורט בחוזה המכר.
- 14.2.3.1 הרוכשת תשלם את "תוספת התמורה", בתוספת: (א) הפרשי הצמדה שיחולו החל מהמועד בו נמסרה שומת העירייה לידי הרוכשת ועד למועד תשלום תוספת התמורה בפועל; (ב) ריבית, שתחול רק בגין התקופה שהחל מ 45 ימים לאחר המועד בו נמסרה שומת העירייה לידי הרוכשת ועד למועד תשלום תוספת התמורה בפועל; וכן בתוספת מע"מ כדין.
- 14.2.3.2 מועד תשלום תוספת התמורה – תוספת התמורה תשולם ע"י הרוכשת לעירייה בתוך 90 ימים ממועד מסירת שומת העירייה לידי הרוכשת, באמצעות העברה בנקאית של סך "תוספת התמורה" שתבוצע ישירות ע"י הרוכשת לעירייה.

15. בטוחות להבטחת תשלום "תוספת התמורה" ע"י השותפות

- 15.1 ערבות אישית
- 15.1.1 **ערבות אישית של השותף בשותפות, מר ראובן זלוף, ת.ז. 055723662 ["ראובן"]**, מוגבלת בסכום (עד 7,000,000 ₪) **"מגבלת הסכום"** ["הערבות האישית"] – אשר תיחתם ותימסר לב"כ העירייה ביחד עם החוזה החתום.
- 15.1.2 מגבלת הסכום בערבות האישית תופחת מעת לעת מאליה וללא כל צורך בפעולה כלשהי של מי מהצדדים בהתאם למפורט בחוזה המכר.
- 15.1.3 כמו כן, תפקע הערבות האישית מאליה ללא כל צורך בפעולה כלשהי מצד העירייה עם המצאתה של הערבות הבנקאית כאמור להלן.
- 15.2 ערבות בנקאית
- 15.2.1 כחלופה לערבות אישית- בכל מקרה בו תחפוץ הרוכשת לבטל את הערבות האישית תהא הרוכשת רשאית להעמיד, חלף הערבות האישית, ערבות בנקאית אוטונומית מבנק מוכר בישראל שתוצא לבקשת השותפות בסך של 7,000,000 ₪ **"הערבות הבנקאית"** ותומצא לידי העירייה.
- 15.2.2 בנוסף, כל אימת שתבוצע העברת זכויות בממכר על ידי הרוכשת (חלקית או מלאה), מתחייבת הרוכשת כי הערבות האישית תוחלף בערבות בנקאית כאמור בפסקה שלעיל, שסכומה יעמוד על גובה מגבלת הסכום בערבות האישית כפי שיהא באותו מועד.
- 15.2.3 סכום החילוט הנקוב בערבות הבנקאית יופחת מעת לעת כמפורט בחוזה המכר.
- 15.2.4 בנוסף לערבות האישית (או לערבות הבנקאית – לפי העניין) תירשם הערת האזהרה לטובת העירייה כמפורט להלן.

16. שיעבוד לטובת גורם מממן

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

העירייה תהיה רשאית ליתן הסכמתה לשעבוד/התחייבות לרישום שיעבוד על הממכר לטובת גורם מממן ללא הגבלת סכום הכל בהתאם וכמפורט בהוראות חוזה המכר.

17. רישום הערות אזהרה

- 17.1 הערות אזהרה לטובת הרוכשת והגורם המממן מטעמה –
- 17.1.1 כפוף לקיום ההתחייבויות הרוכשת בהתאם לחוזה המכר ולרבות תשלום מלוא תמורת המכר, תהא זכאית הרוכשת לרישום הערת אזהרה לטובתה על הממכר ["הערת האזהרה לטובת הרוכשת"], בגין חוזה זה, על אחריותה וחשבונה.
- 17.1.2 כן תהא רשאית הרוכשת, כפוף לקיום התחייבויות הרוכשת בהתאם לחוזה המכר ולרבות תשלום מלוא תמורת המכר, לרשום לטובת גורם מממן מטעמה הערת אזהרה בגין התחייבות העירייה לרישום משכנתא ["הערת האזהרה לטובת הגורם המממן"], על אחריותה וחשבונה של הרוכשת.
- 17.2 הערת אזהרה לטובת העירייה –
- 17.2.1 במעמד העברת הזכויות בממכר על שם הרוכשת, מתחייבת הרוכשת לרשום לטובת העירייה הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, וזאת בגין התחייבויותיה לעירייה על פי הוראות חוזה המכר ["הערת האזהרה לטובת העירייה"].

18. פטור ממכר

חוזה המכר בין העירייה לבין שותפות כמפורט לעיל, כפוף לקבלת אישור ועדת פטור ממכר בהתאם לתקנה 3(2)(י"ד) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1978 ביום 17/01/2023 התכנסה ועדת הפטור בהתאם לתקנה 3(2)(י"ד) לתקנות העיריות (מכרזים) שחבריהם הם מנכ"ל העירייה, גזבר העירייה והיועמ"ש לעירייה והחליטה כדלקמן: הוועדה בחנה ומצאה כי ההתקשרות פטורה ממכרז עפ"י תקנה 3(2)(י"ד) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 מאחר והמקרקעין מועברים לשותפות אשר הינה בעלת מירב הזכויות במקרקעין המשותפים אשר חלק העירייה הינו 7.2% מהזכויות במקרקעין. הוועדה בחנה את התמורה המבוקשת שנקבעה על ידי חישוב ממוצע של שתי שומות, אשר נקבעו על ידי שני שמאי מקרקעין, וכי המקרקעין המועברים הם חלק ממגרש תכנוני אחד שמספרו 126 בהתאם לתכנית התקפה ואין אפשרות לחלוקה בפועל של המקרקעין על פי תכנית זו. כן בחנה הוועדה ושוכנעה שהדבר מוצדק וסביר לאשר את ההתקשרות בניסיונות העניין לאחר שבחנה את האפשרות לערוך את ההתקשרות בדרך של מכרז.

לפיכך, מתבקשת הוועדה לאשר את ההסדר האמור לעיל בין העירייה לבין שותפות האחים סבירסקי כפוף לקבלת אישור ועדת פטור ממכר בהתאם לתקנה 3(2)(י"ד) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987

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

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 57 מיום 26/12/2022. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

מחליטים:

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

1. מאשרים את ההסכמות בין עיריית תל אביב-יפו לבין שותפות האחים סבירסקי וחתימה על חוזה למכירת 202/2799 חלקים בלתי מסוימים במקרקעין הידועים כחלקה 173 בגוש 7083 אשר בבעלות העירייה, המהווים כ- 7.2% חלקים מהמקרקעין לשותפות האחים סבירסקי בהתאם לעקרונות המפורטים בסעיפים 12-18 לעיל וכפוף לקבלת אישור ועדת פטור ממכרז בהתאם לתקנה 3(2)(י"ד) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - נכס מספר 14020
2. תמורת המכר היה בסך של **16,423,000** ₪ בצירוף הפרשי הצמדה ריבית ומע"מ כמפורט בסעיף 14 לעיל .
- מאשרים חתימת העירייה על מסמכי שיעבוד לטובת גורם מממן של הרוכשת בהתאם למפורט בסעיף 16.
- בקשות לרישום הערת אזהרה לטובת הרוכשת על הממכר כפי שמפורט בסעיף 17.
4. העסקה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(י"ד) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987
3. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

8. הקצאת מגרש ששטחו כ-5,749 מ"ר למנהל החינוך לצורך בניית בית ספר יסודי חבר הלאומים המונה כ-24 כיתות הממוקם על ח"ח 83,85 גוש 7089 ברחוב חבר הלאומים 8 - נכס מספר 16876

סוג תקציר : הקצאת שטח

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16876	מגרש ששטחו כ-5,749 מ"ר עבור מנהל החינוך לצורך בניית בית ספר יסודי "חבר הלאומים" המונה כ-24 כיתות הממוקם על ח"ח 83,85 גוש 7089 ברחוב חבר הלאומים 8	חבר הלאומים 4	7089/83 7089/85 ,			

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
מנהל החינוך ע.ת.א- יפו		

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב - יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים מגרש ששטחו כ-5,749 מ"ר הממוקם על ח"ח 83,85 גוש 7089 ברחוב חבר הלאומים 8. (להלן: "המגרש").

לאור הצורך והביקוש הקיימים החליטו הגורמים העירוניים על הקצאת המגרש למנהל החינוך לצורך בניית בית ספר יסודי "חבר הלאומים" המונה כ-24 כיתות.

תב"ע בתוקף : 3422, צ.

אחוזי בנייה : 400%

גובה - יקבע באישור ועדה מקומית לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על גובה 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התכניות המאושרות במגרשים הגובלים, לפי הגובה מביניהם, לא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ו-10 קומות.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

מחליטים :

1. מאשרים הקצאת מגרש ששטחו כ 5,749 מ"ר למנהל החינוך לצורך בניית בית ספר יסודי חבר הלאומים המונה כ 24 כיתות הממוקם על ח"יח 83,85 גוש 7089 ברחוב חבר הלאומים 8 - נכס מספר 16876

2. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

9. תיקון החלטה בנוגע להחכרה למדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי ע"י מינהל נכסי הדיור הממשלתי של מגרשים שונים המשמשים כמסופי תחבורה ציבורית כמפורט בנספח א' בשטח כולל של כ - 50,000 מ"ר - נכס מספר 8883 , 8885 , 11052 , - תיק ר-ע1834_1\ , ר-ע1101_1\ , ר-ע11573_1\ , ואחרים

סוג תקציר : תיקון החלטה בנוגע להחכרה

פרטי הנכסים בנספח א'

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי ע"י מינהל נכסי הדיור הממשלתי		

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו הינה הבעלים של מגרשים שונים בתחומי העיר, אותם העמידה לשימוש של מסופי תחבורה ציבורית, כמפורט בנספח א' (להלן: "מסופי התחבורה").

במשך שנים רבות נעשה השימוש במסופי התחבורה ע"י מפעילי תחבורה ציבורית שונים (חברות אגד, דן וכיוצ"ב) (להלן: "המפעילים").

בין העירייה לבין המפעילים נתגלעו חילוקי דעות שונים ביחס לשימוש במסופי התחבורה.

על מנת להסדיר את השימוש במסופי התחבורה באופן ראוי והולם, הגיעו העירייה והמדינה לידי הסכמות לפיהן תבוצע התקשרות ישירה בין העירייה לבין המדינה בנוגע לשימוש במסופי התחבורה.

מועצת העירייה, בישיבתה מס' 63 מיום 26.12.2022, אישרה החכרה למדינה של מגרשים שונים המשמשים כמסופי תחבורה ציבורית בשטח כולל של כ - 60,000 מ"ר לתקופת חכירה של 49 שנים החל מיום 1.1.2019 עם אופציה למדינה לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים.

לאחרונה, הודיעה המדינה כי משרד האוצר אינו מאשר להחיל את תקופת החכירה רטרואקטיבית החל מיום 1.1.2019, אלא רק מיום 1.1.2023.

יחד עם זאת, תשלום המדינה לעירייה תשלום חד פעמי בסך של כ - 20,000,000 (עשרים מיליון) ש"ח בתוספת מע"מ כחוק עבור השימוש שביצעו המפעילים במסופי התחבורה לאורך השנים.

לא תיערך כל התחשבנות נוספת עבור התקופה שעד ליום 1.1.2023, והסך הנ"ל יהווה תשלום בגין השימוש בעבר.

כמו כן בוצעו מדידות חדשות בעקבות שינויים הנדסיים שבוצעו לאחרונה במסופי התחבורה, ובמדידות אלה התברר כי השטח הכולל של מסופי התחבורה הוא כ - 50,000 מ"ר ולא כפי שאושר בהחלטת מועצת העירייה.

בהתאם לתיקון כמפורט לעיל, תעודכן החלטת המועצה כדלקמן:

העירייה תחכיר למדינה את מסופי התחבורה בשטח כולל של כ - 50,000 מ"ר לתקופה של 49 שנים החל מיום 1.1.2023 עם אופציה למדינה לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים.

חלק משטחי מסופי התחבורה הופקעו בעבר ע"י העירייה מהמדינה ו/או מרשות הפיתוח ללא תמורה.

הצדדים הגיעו ביניהם להסכמה לפיה בתמורה להחכרת מסופי התחבורה ו/או חלקים מהם אשר לא הופקעו ע"י העירייה מהמדינה ו/או מרשות הפיתוח ו/או בתמורה להחכרת מסופי התחבורה ו/או חלקים מהם אשר הופקעו ע"י העירייה מהמדינה ו/או מרשות הפיתוח והעירייה שילמה בגינם תמורה למדינה ו/או לרשות הפיתוח, תשלום המדינה לעירייה דמי חכירה שנתיים

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

בסך של 9.5 ש"ח למ"ר לחודש בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כחוק.
דמי החכירה יהוונו וישולמו לעירייה לתקופה של 5 שנים מראש בשיעור היוון של 5% (חמישה אחוזים).
לקראת סוף תקופה זו תודיע המדינה לעירייה כיצד בכוונתה לשלם עבור יתרת תקופת החכירה, האם באמצעות תשלום של דמי חכירה שנתיים או תשלום של דמי חכירה מהוונים מראש לתקופה של 5 / 10 / 15 / 20 שנים או יותר בשיעור היוון של 5% (חמישה אחוזים).

יחד עם האמור לעיל, מסכימים הצדדים למנות שמאי מוסכם אשר יקבע דמי חכירה מעודכנים תוך שמונה חודשים מיום חתימת החוזה.

השמאי המוסכם ייבחר ע"י העירייה מתוך רשימת שמאים של השמאי הממשלתי שתעביר המדינה לבחירת העירייה.
דמי החכירה שייקבעו ע"י השמאי המוסכם יחליפו את הסכום של 9.5 ש"ח למ"ר לחודש באופן רטרואקטיבי החל מיום 1.1.2023, ובין הצדדים תיערך התחשבות ביחס לסכומים ששולמו עבור התקופה שהחל מיום 1.1.2023 ועד למועד פרסום שומת השמאי המוסכם.

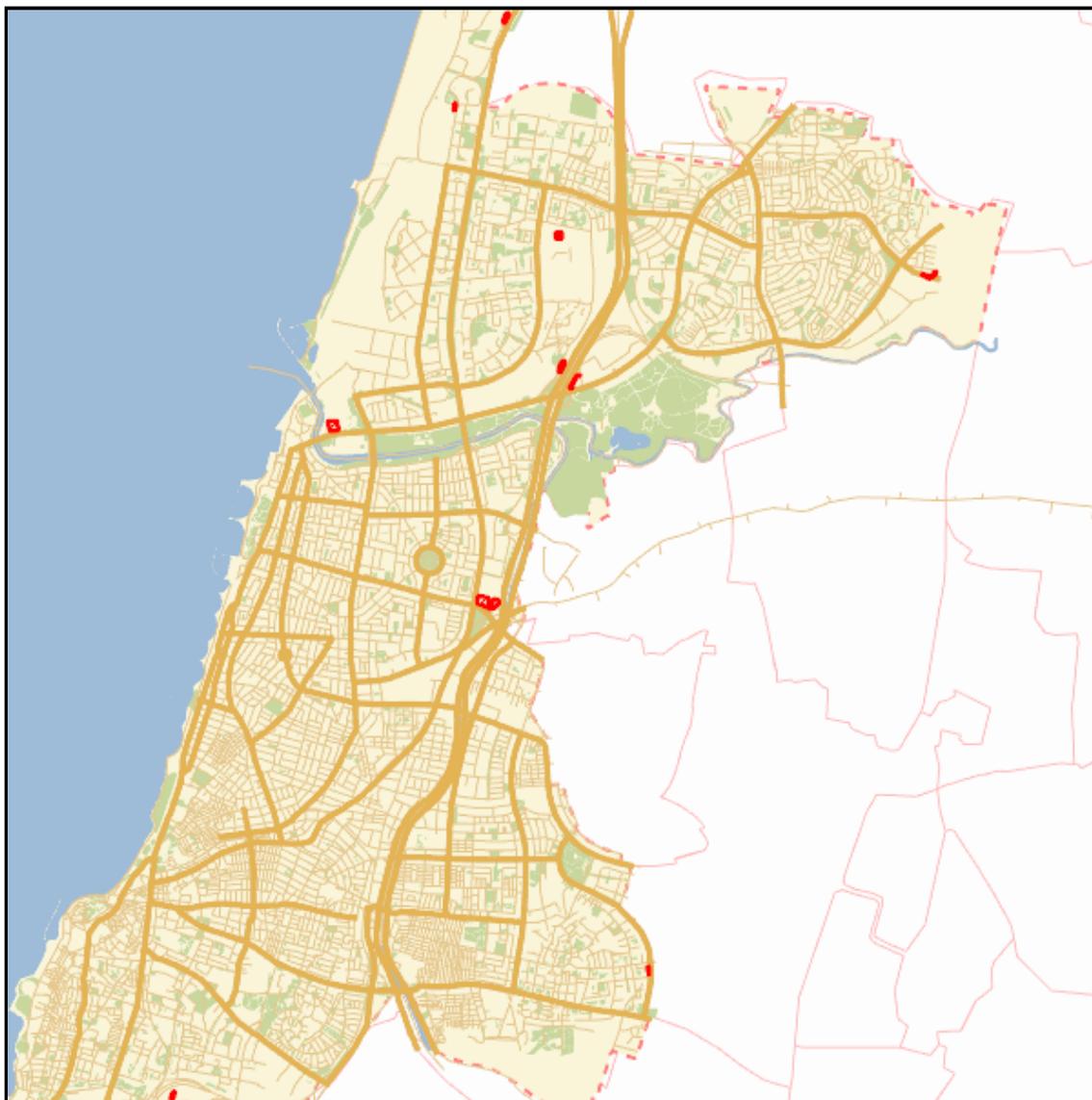
המדינה תשלם לעירייה תשלום חד פעמי בסך של כ - 20,000,000 (עשרים מיליון) ש"ח בתוספת מע"מ כחוק עבור השימוש שביצעו המפעילים במסופי התחבורה לאורך השנים.

לא תיערך כל התחשבות נוספת עבור התקופה שעד ליום 1.1.2023, והסך הנ"ל יהווה תשלום בגין השימוש בעבר.

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

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

מחליטים :

1. מאשרים תיקון החלטה בנוגע להחכרה ל מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי ע"י מינהל נכסי הדיור הממשלתי של מגרשים שונים המשמשים כמסופי תחבורה ציבורית כמפורט בנספח א' בשטח כולל של כ - 50,000 מ"ר - נכס מספר 8883 , 8885 , 11052 , - , תיק ר-ע1\834 , ר-ע1\101 , ר-ע1\573 , ואחרים
2. העירייה תחכיר למדינה את מסופי התחבורה בשטח כולל של כ - 50,000 מ"ר לתקופה של 49 שנים החל מיום 1.1.2023 עם אופציה למדינה לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים
3. בתמורה להחכרת מסופי התחבורה ו/או חלקים מהם אשר לא הופקעו ע"י העירייה מהמדינה ו/או מרשות הפיתוח ו/או בתמורה להחכרת מסופי התחבורה ו/או חלקים מהם אשר הופקעו ע"י העירייה מהמדינה ו/או מרשות הפיתוח והעירייה שילמה בגינם תמורה למדינה ו/או לרשות הפיתוח, תשלם המדינה לעירייה דמי חכירה שנתיים בסך של 9.5 ש"ח למ"ר לחודש בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כחוק.
4. דמי החכירה יהוונו וישולמו לעירייה לתקופה של 5 שנים מראש בשיעור היוון של 5% (חמישה אחוזים). לקראת סוף תקופה זו תודיע המדינה לעירייה כיצד בכוונתה לשלם עבור יתרת תקופת החכירה, האם באמצעות תשלום של דמי חכירה שנתיים או תשלום של דמי חכירה מהוונים מראש לתקופה של 5 / 10 / 15 / 20 שנים או יותר בשיעור היוון של 5% (חמישה אחוזים).
5. הצדדים מסכימים למנות שמאי מוסכם אשר יקבע דמי חכירה מעודכנים תוך שמונה חודשים מיום חתימת החוזה. דמי החכירה שייקבעו ע"י השמאי המוסכם יחליפו את הסכום של 9.5 ש"ח למ"ר לחודש באופן רטרואקטיבי החל מיום 1.1.2023, ובין הצדדים תיערך התחשבות ביחס לסכומים ששולמו עבור התקופה שהחל מיום 1.1.2023 ועד למועד פרסום שומת השמאי המוסכם.
6. המדינה תשלם לעירייה תשלום חד פעמי בסך של כ - 20,000,000 (עשרים מיליון) ש"ח בתוספת מע"מ כחוק עבור השימוש שביצעו המפעילים במסופי התחבורה לאורך השנים.
7. לא תיערך כל התחשבות נוספת עבור התקופה שעד ליום 1.1.2023, והסך הנ"ל יהווה תשלום בגין השימוש בעבר.
8. ההחכרה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(א') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 .
8. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

נספח א'
נכסים:

שטח שטח בנוי	שטח בנוי	שם תיק	גושים וחלקות	כתובת ראשית	תיאור	# נכס
		ר-ע1834_1	6635/3 6635/224 , 6635/239 , 6635/240 , 6635/241 , 6635/242 , 6635/243 , 6635/244 , 6635/245 , 6635/246 , 6635/247 , 6635/248 , 6635/249 , 6635/250 , 6635/251 , 6635/252 , 6635/286 ,	רוקח ישראל 511	מסוף תחבורה ציבורית - רידינג	8883
		ר-ע1101_1	6629/228 6629/229 ,	אוניברסיטת ת"א 403	מסוף תחבורה ציבורית - קלצ'קין	8885
		ר-ע11573_1	6647/13 6647/27 , 6647/91 ,		מסוף תחבורה ציבורית - אוניברסיטה מערב	11052
			6645/41 6647/31 ,		מסוף תחבורה ציבורית - אוניברסיטה מזרח	16818
			6620/32 6632/174 , 6632/175 , 6632/176 , 6632/194 , 6632/195 , 6632/447 , 6632/500 ,		מסוף תחבורה ציבורית - אזורי חן	16819
			7241/76		מסוף תחבורה ציבורית - הטייסים	16820
			6994/38		מסוף תחבורה ציבורית - וולפסון	16822
			6610/12 6620/42 ,		מסוף תחבורה ציבורית - קריית החינוך	16823
			6338/56			

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 35 מתאריך 18/01/2023

			6338/57 , 6338/120 , 6338/122 , 6338/128 ,	דבורה הנביאה 121	מסוף תחבורה ציבורית - עתידים	16824
			6110/319 6110/320 , 6110/322 , 6110/323 , 6110/325 , 6110/326 , 6110/329 ,	על פרשת דרכים 1 א	מסוף תחבורה ציבורית - ארלוזורוב (סבידור)	16825

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' 35 מיום 18/1/2023

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,