

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 36 מתאריך 13/02/2023

חברי הועדה נכחו :

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

נעדרו :

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

השתתפו :

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה
קרן רוטנברג - מנהל עסקה
דנה פייבל - מרכזת מכרזים בכירה
אשר לוי - ממ מבקר
דני ארצי - מנהל תחום מקרקעין
יהודה הרינגמן - מנהל מחלקת עסקאות מקרקעין
אורנה אחרק-פרלוק - ס.בכירה ליועמש מנהלת תחום מקרקעין
שרי כהן - סגן חשב

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 36 מתאריך 13/02/2023

הנושאים שנדונו בוועדה :

1. אישור טבלאות איזון והקצאה של תכנית תא/מק/ 4899, רשות מקרקעי ישראל - של קרקע - חלקות 81 ו- 139 בגוש 7069 רח' תדהר 25 - נכס מספר 5827
2. העברת זכות חכירה לנינה ברמן ואורי אורלנד - דירה בבית טורי, בגוש 6133 חלקה 303, ברח' מרגולין 18, יד-אליהו - נכס מספר 1104 .
3. הצטרפות של מבנן ה' למבצע שיפוץ חזיתות ב "מתחם גבעון" רח' הארבעה 12 גוש 7459 חלקה 42 - נכס מספר 8083
4. תיקון החלטה בנוגע ל- אביב ושות חברה קבלנית לעבודות צבוריות וע - מס' חברה 510395593 , גבסי נופי ים בע"מ - מס' חברה 516023116 ב 50 מקומות חניה תת קרקעיים בהתאם להוראות תוכנית תא/4055 חלקה 91 בגוש 7229 רח' דניאל 9 - נכס מספר 16402

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 36 מתאריך 13/02/2023

1. אישור טבלאות איזון והקצאה של תכנית תא/מק/ 4899, רשות מקרקעי ישראל - של קרקע - חלקות 81 ו-139 בגוש 7069 רח' תדהר 25 - נכס מספר 5827

סוג תקציר: אישור טבלאות איזון והקצאה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
5827	קרקע - רחוב תדהר 25	תדהר דוד 25	7069/80 7069/81 , 7069/82 , 7069/139 ,	ר-מ1241_1\		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
רשות מקרקעי ישראל		125

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב יפו (להלן: "העירייה"), הינה הבעלים בשלמות בחלקה 81 בגוש 7069 (להלן: "חלקת העירייה"), המסווגת במצב מאושר ביעוד של מגורים ב' (בהתאם לתכנית מאושרת 2215).

חלקת העירייה נכללת בתחום התכנית המופקדת תא/מק/ 4899 "רה פרצלציה בגוש 7069 בשכונת התקווה" (להלן: "התכנית"), הכוללת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית לתו"ב ת"א יפו, ושטחה הכולל הינו כ- 8,190 מ"ר.

מטרת התכנית הינה פרצלציה בתחום חלקות 81 ו-139 בגוש 7069 ורישום של מגרשי מגורים, שצ"פ ודרכים.

בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות, אישור של לוח הקצאות בהסכמת בעלים הכולל מקרקעין בבעלות עירונית, כפוף לאישורה של מועצת העירייה.

במסגרת לוח ההקצאות של התכנית, "במצב הנכנס" מהווה העירייה בעלים בשלמות בחלקה 81, בשטח 117 מ"ר, המסווגת ביעוד של מגורים ב', ובגין זכויות אלו מוקצה לעירייה "במצב היוצא" בלוח ההקצאות את מגרש 22 ביעוד מגורים ב' בשטח של 83 מ"ר.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 36 מתאריך 13/02/2023

בנוסף, במסגרת לוח ההקצאות, יוקצו לבעלות העירייה תאי שטח בייעודים הציבוריים, כדלקמן:
תאי שטח ביעוד של דרכים: 100 - 103, 150 - 155, 157 - 160.
תא שטח ביעוד של מבנים ומוסדות ציבור: 300.
תאי שטח ביעוד שצ"פ: 200 - 203.

יובהר כי התכנית טרם אושרה למתן תוקף וככל שיהיה שינוי בזכויות העירייה כמפורט לעיל, לוח ההקצאות יובא בשנית לאישור מועצת העיר.

לאור האמור לעיל, מבוקש להביא לאישור הוועדות הרלוונטיות ובהמשך לאישור מועצת העירייה לפי סעיף 188 לפקודת העיריות את לוח ההקצאה בהסכמת בעלים של תכנית תא/מק/4899.

חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975, הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ה') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 58 מיום 25/01/2023. הנושא הוצג ע"י מר' אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 36 מתאריך 13/02/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 36 מתאריך 13/02/2023

מחליטים :

1. מאשרים טבלאות איזון והקצאה של תכנית תא/מק/4899, החלה בשטח חלקות 81 ו-139 בגוש 7069 רח' תדהר 25- נכס מספר 5827
2. אישור הנושא הינו בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ה') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987
3. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 36 מתאריך 13/02/2023

2. העברת זכות חכירה לנינה ברמן ואורי אורלנד - דירה בבית טורי, בגוש 6133 חלקה 303, ברח' מרגולין 18, יד-אליהו - נכס מספר 1104.

סוג תקציר: העברת זכות חכירה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
1104	מרגולין 18 - אורלנד שושנה - בית טורי	מרגולין 18	6133/303	דיור\11\18\6		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
נינה ברמן	ת.ז. 050083179	
אורי אורלנד	ת.ז. 4167961	אריאל שרון 4 גבעתיים 5320047

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה:

המנוחה שושנה אורלנד ז"ל, היתה בעלת זכות חכירה לא רשומה, לגבי דירה בת 3 חדרים ונוחיות, בשטח של 59 מ"ר, בבית טורי, בחלקה 303 בגוש 6133 (שטח החלקה: 194 מ"ר), לתקופת חכירה מ- 01.02.1996 עד- 30.09.2046.

הנ"ל עפ"י חוזה חכירה מס' 97-5-00412 מיום 15.04.1997.

יורשי המנוחה הנ"ל, במכתבם מיום 06.06.2022, מודיעים כי המנוחה שושנה אורלנד נפטרה ביום 19.09.2011. עפ"י צו קיום צוואה שניתן ביום 17.6.2012, בפני הרשם לענייני ירושה, מחוז תל-אביב והמרכז, תיק מס' 155298, היורשים הם:

1. גב' נינה ברמן (ת"ז 050083179) 50%.
2. מר אורי אורלנד (ת"ז 004167961) 50%.

היורשים הנ"ל, מבקשים להעביר את זכויות החכירה בדירה על שמם.

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' 58 מיום 25/01/2023. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 36 מתאריך 13/02/2023

מחליטים :

1. מאשרים העברת זכות חכירה לנינה ברמן ואורי אורלנד - דירה בבית טורי, בגוש 6133 חלקה 303, ברח' מרגולין 18, יד-אליהו - נכס מספר 1104 .
2. מאשרים להעביר את זכות החכירה הרשומה לגבי דירה בת 3 חדרים ונוחיות בשטח של 59 מ"ר, בבית טורי, בחלקה 303 בגוש 6133, ברח' מרגולין 18, יד-אליהו, לתקופת חכירה מיום 01.10.2011 ועד ליום 30.09.2046, מהמנוחה אורלנד שושנה ז"ל, ל- יורשים:
 1. גב' נינה ברמן (ת"ז 050083179) 50%.
 2. מר אורי אורלנד (ת"ז 004167961) 50%.בתנאי שישולמו דמי הטיפול כנהוג.
3. לערוך חוזה חכירה עם היורשים הנ"ל, לגבי הדירה הנ"ל, לעודף תקופת החכירה דהיינו מיום 01.10.2011 ועד 30.09.2046 ולהסכים לרישום זכות החכירה על שמם בלשכת רישום המקרקעין.
4. היורשים הנ"ל, ישלמו לעירייה דמי חכירת קרקע מראש, החל מיום 01.01.2023 ועד 31.12.2025 לפי 2,513 ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן מהמדד שהיה ידוע ביום התשלום בפועל.
5. החל מ- 1.1.2026 ישולמו דמי החכירה הנ"ל לפי 2,513 ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן, מהמדד שהיה ידוע ביום 1.1.2023 צמוד שיהיה ידוע ביום התשלום בפועל. ב- 1.1.2026 יועלו דמי החכירה ריאלית ב- 5% וכן בכל שנה לאחר מכן.
6. על החוכרים לחתום על חוזה חכירה 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.
7. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 36 מתאריך 13/02/2023

3. הצטרפות של מבנן ה' למבצע שיפוץ חזיתות ב "מתחם גבעון" רח' הארבעה 12 גוש 7459 חלקה 42 - נכס מספר 8083

סוג תקציר : החכרה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
8083	כלכלי-מגרש 63 מרכז מסחרי חדש בע"מ- רח' הארבעה 12	הארבעה 12	7459/42	ר\92\7100\1		1747.00

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
ס.פ.ר. ליטל בע"מ	חברה 513807727	
מדינת ישראל- משרד האוצר / הדיור הממ	משרד ממשלה 500105994	
ט.א.ל. דגנית ייזום ונכסים בע"מ	חברה 513648378	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

הצטרפות מבנן ה' ב "מתחם גבעון" (הארבעה) - מבצע לעידוד שיפוץ חזיתות ותוספת זכויות בניה של חוכרים פרטיים והמדינה .

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).

החוכרים הקיימים במבנן ה' המצוי במקרקעין הידועים בחלקה מס' 42 בגוש 7459 הינם: ס.פ.ר. ליטל בע"מ - מס' חברה 513807727, מדינת ישראל- משרד האוצר / הדיור הממ - מס' משרד ממשלה 500105994, ט.א.ל. דגנית ייזום ונכסים בע"מ - מס' חברה 513648378 ברח' הארבעה 12.

במהלך שנת 2018 העירייה פרסמה את הנוסח האחרון והסופי של המדריך לחוכר להצטרפות למבצע השיפוץ וחידוש החכירה (להלן: "מבצע השיפוץ").

החוכרים הפרטיים במבנן ה' חותמים 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. החוכרת המדינה חותמת על חוזה החכירה ומשלמת דמי החכירה המהווים לתקופה המחודשת בהפחתת סכום השתתפות העירייה בשיפוץ (בסך של 4,000,000 ש"ח) סך התשלום 23,767,894 ₪

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 36 מתאריך 13/02/2023

(להלן: "התשלום בחידוש זכויות קיימות").

בנוסף נקבעו דמי חכירה מהוונים לתשלום בגין תוספת זכויות הבניה מוכרים לתקופה שמיום 9.12.22 ועד 31.8.2075 מסתכמת לסך של 21,594,494 ש"ח.
(להלן: "התשלום לתוספת זכויות הבניה")
התמורה לעירייה תעמוד על סך של 45,362,388 ₪.

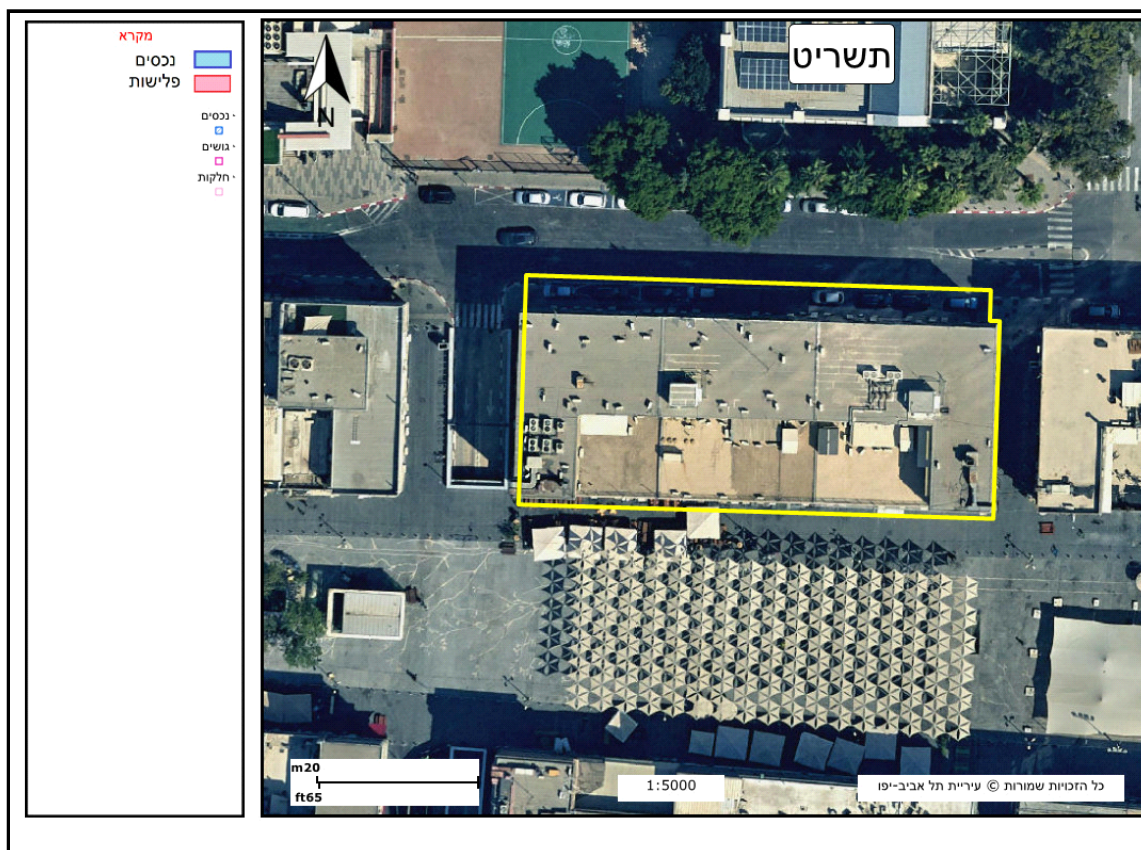
מצ"ב רשימת החוכרים במבן ה שהצטרפו לחידוש החכירות:
שמות החוכרים: פ.י.ר ליטל בע"מ, מספר חברה 513807727 ט.א.ל דגנית ייזום ונכסים בע"מ מספר חברה 513648378 ומדינת ישראל 5001055994.

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 ה כמתואר. 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)(א') לגבי המדינה ובהתאם לפטור ממכרז בהתאם לתקנה 3 (2)(ט') לגבי העירייה, לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 לגבי החוכרים האחרים- אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 36 מתאריך 13/02/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 36 מתאריך 13/02/2023

מחליטים :

1. מאשרים הצטרפות של מבנן ה' למבצע שיפוץ חזיתות ב "מתחם גבעון" רח' הארבעה 12 גוש 7459 חלקה 42 - נכס מספר 8083
2. מאשרים את הצטרפות החוכרים הפרטיים: פ.י.ר. ליטל בע"מ, מספר חברה 513807727 ט.א.ל. דגנית ייזום ונכסים בע"מ מספר חברה 513648378, במבנן ה' למבצע שיפוץ חזיתות במתחם גבעון בהתאם לחוזה השיפוץ על נספחיו, אשר יהיו זכאים לחתום עם העירייה על חידוש החכירה מיום 01/09/2025 ועד ליום 31/08/2075.
3. מאשרים התקשרות בחוזה השיפוץ לחידוש החכירה עם מדינת ישראל 5001055994 במבנן ה' במתחם גבעון לתקופת חכירה שמיום 01/09/2025 ועד ליום 31/08/2075 בהתאם להוראות חוזה החכירה.
4. בנוסף לדמי החכירה המהווים לתקופה המחודשת בהפחתת סכום השתתפות העירייה (בסך 4,000,000 ₪) נקבעו דמי חכירה מהווים לתשלום בגין תוספת זכויות בניה מוחכרים מיום 09/12/2022 ועד 31/08/2075 אשר סה"כ יעמדו על 45,362,388 ₪.
5. העסקה הינה בפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)א' לגבי המדינה ובהתאם לפטור ממכרז בהתאם לתקנה 3(2)ט' לגבי העירייה, לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 לגבי החוכרים האחרים.
6. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 36 מתאריך 13/02/2023

4. תיקון החלטה בנוגע ל- אביב ושות' חברה קבלנית לעבודות צבוריות וע - מס' חברה 510395593, גבסי נופי ים בע"מ - מס' חברה 516023116 ב 50 מקומות חניה תת קרקעיים בהתאם להוראות תוכנית תא/4055 חלקה 91 בגוש 7229 רח' דניאל 9 - נכס מספר 16402

סוג תקציר: תיקון החלטה -מקרקעין

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16402	50 מקומות חניה תת קרקעיים בהתאם להוראות תוכנית תא/4055	דניאל 9	7229/91			

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
אביב ושות' חברה קבלנית לעבודות צבוריות וע	חברה 510395593	כ"ג יורדי הסירה 7
גבסי נופי ים בע"מ	חברה 516023116	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

- בתאריך 26.07.2021 אישרה וועדת נכסים מס' 22 את החלטה מס' 5 (להלן: "**החלטת הוועדה**") המהווה התקשרות של עיריית ת"א – יפו עם קבוצת אביב ושות' נדל"ן ח.פ. 510395593 וחברת גבסי נופי ים בע"מ ח.פ. 516023116 (להלן: "**החברות**") להחכרת השטח התת קרקעי של המקרקעין הידועים כחלקה 91 בגוש 7229 בהתאם לתשריטים לטובת שימוש של חניה ציבורית (להלן: "**המוכר**") כהגדרתה בתקנון תכנית תא/4055 (להלן: "**התב"ע**").
- בתאריך 29.08.2021 נחתם חוזה חכירה (להלן: "**חוזה החכירה**") בין העירייה לחברות להחכרת המוכר בהתאם להחלטת הוועדה בתנאים ובתמורה המפורטים בחוזה החכירה. בהתאם להוראות תקנה 3(2)(ד) חוזה החכירה טעון אישורו של שר הפנים.
- בעקבות מו"מ שהתנהל בין הצדדים נקבע בסעיף 9.15 לחוזה החכירה כי:
"לא תותר כל מכירת מנויים בחניות ספציפיות המהוות את החניה הציבורית. תותר מכירת מנויים לגורמים פרטיים בלבד כחניות צפות (על בסיס מקום פנוי), ובלבד שמספר החונים בזמן מסוים מטעם המינויים לא יעלה על 20 חונים".
- לאחר חתימת הצדדים על חוזה החכירה, פנתה העירייה לשר הפנים לצורך אישורו לחוזה החכירה.
- עמדת משרד הפנים היתה כי נוסחו של סעיף 9.15 הנ"ל אינו עולה בקנה אחד עם הוראות התב"ע ויש לשנותו באופן שלא תתאפשר במסגרת חוזה החכירה מכירת מנויים ו/או שמירת חניות. דהיינו

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 36 מתאריך 13/02/2023

החברות לא יוכלו למכור מנויים ולא תותר כל מכירת מנויים בחניות ספציפיות המהוות את החניה הציבורית.

5. לאור האמור, מתבקשת הוועדה לאשר את תיקונו של סעיף 15.9 לחוזה החכירה המפורט לעיל כך שבמקום הנוסח הנ"ל ירשם כדלקמן:

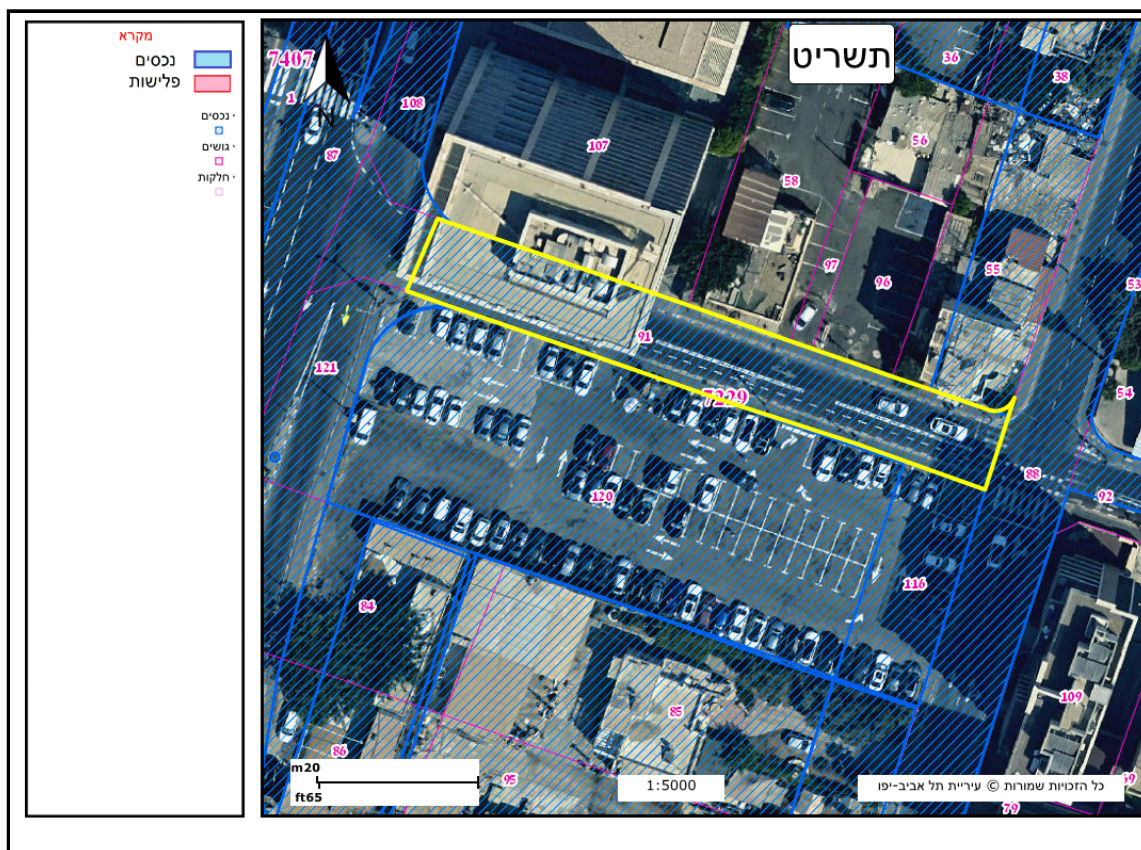
"לא תותר כל מכירת מנויים בחניות ספציפיות המהוות את החניה הציבורית".

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' 58 מיום 25/01/2023. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 36 מתאריך 13/02/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 36 מתאריך 13/02/2023

מחליטים :

1. מאשרים תיקון החלטה בנוגע לאביב ושות חברה קבלנית לעבודות צבוריות וע - מס' חברה 510395593, גבסי נופי ים בע"מ - מס' חברה 516023116 ב 50 מקומות חניה תת קרקעיים בהתאם להוראות תוכנית תא/4055 חלקה 91 בגוש 7229 רח' דניאל 9 - נכס מספר 16402
2. מאשרים לחתום על תוספת להסכם שמהותה תיקון סעיף 15.9 לחוזה החכירה.
3. מאשרים כי החברות לא יוכלו למכור מנויים ולא תותר כל מכירת מנויים בחניות ספציפיות המהוות את החניה הציבורית.
4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

על החתום

אלי לוי
מנהל אגף הנכסים

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
מרכז ועדה

נפתלי לוברט - חבר מועצה
יו"ר הוועדה

הנדון: אישור פרוטוקול ועדת נכסים מס' 36 מיום 13/2/2023

עפ"י סעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי) התשל"ה - 1975, הריני לאשר כי הנושאים הכלולים בהנדון - נבדקו על ידי ואני מחווה את דעתי כי אין מניעה משפטית לאישורם.

בכבוד רב,