

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

חברי הועדה נכחו :

נפתלי לוברט - חבר מועצה - יו"ר הועדה
גל שרעבי דמאיו - יו"ר הקואליציה
ד"ר אורי אנזנברג - נציג ציבור

נעדרו :

שלי דביר - חברת מועצה - מ"מ יו"ר הועדה
שולה קשת - חברת מועצה
ליאור שפירא - יו"ר המועצה
דוד פרץ - נציג ציבור
מרים קונדה - נציגת ציבור
אברהם כהן - נציג ציבור
עומר המאירי - נציג ציבור
בנימין בביוף - נציג ציבור
משה חיים - חבר מועצה
איציק סניור - נציג ציבור

השתתפו :

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה
יהודה הרינגמן - מנהל מחלקת עסקאות מקרקעין
אורנה אחרק-פרלוק - ס. בכירה ליועמש מנהלת תחום מקרקעין
אשר לוי - ממ מבקר
מוטי טייטלבוים - רכז עסקאות

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

הנושאים שנדונו בוועדה :

1. התקשרות העירייה עם חברת ק. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 520043548 לביצוע פרויקט תמ"א 38 (2) (הריסה ובנייה) בבניין ברח' חנה סנש 2 תל אביב הידוע כגוש 7068 חלקה 236 - מס' נכס 5425
2. תיקון החלטה בנוגע להחזר השקעות וביטול החכירה לחברה קדישא גחש"א ע"י הרבנות הראשית והמועצה הדתית תל אביב-יפו - מס' עמותה 580019107 בבית הלוויות ח"ח 4, 3, 18 ו-28 בגוש 6635 שדי רוקח ישראל 11 - נכס מספר 7102
3. מכירת זכויות העירייה בחלקה המשלימה המהווה חלק מחלקה 86 בגוש 7022 לחברת וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ח.צ. 520038688 בעלת חלק מזכויות בחלקות 1, 2 ו-3 בגוש 7022 ברח' יפת 52 יפו לצורך קידום פרויקט בנייה. (נכס 16827)
4. הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין יוניון נכסים בע"מ - מס' חברה 512536889 לתכנון והקמה מבנה ציבורי שטח ציבורי בנוי בשטח של 1,800 מ"ר עיקרי + 630 מ"ר, ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/מק/4626 - "מגדל לקסוס" שחלה, על המקרקעין הידועים כחלקה 66 בגוש 7094, המצויה בין הרחובות הסוללים ותובל, תל אביב יפו - נכס מספר 15201
5. הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין קבוצת חגיג - מס' חברה 515418093 ובעלים אחרים לתכנון והקמה מבנה ציבורי שטח ציבורי בנוי בשטח של כולל של 2,000 מ"ר (עיקרי + שירות) מעל הקרקע + 700 מ"ר עיקרי תת קרקעי ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/4695 - "מגרשים פינתיים ברחוב איינשטיין" שחלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים במקרקעין הידועים כחלקה 16 בגוש 6884 המצויים ברחוב איינשטיין בתל אביב - נכס מספר 15344
6. אישור על מחיקת הערה על הגבלה בהעברה ובירושה מנסח הרישום של המקרקעין בנכס בבעלות עיריית תל אביב-יפו ורשות מקרקעי ישראל המוחכר לחוכרים שונים בגוש 6332 חלקות 177 ו-178 בשכונת המשתלה - נכס מספר 13088
7. תיקון החלטה בנוגע לאישור ההסכמות בין עיריית תל אביב-יפו לבין שותפות האחים סבירסקי ש.ר. 540047222 בקשר לחתימה על חוזה למכירת 202/2799 חלקים בלתי מסויימים במקרקעין הידועים כחלקה 173 בגוש 7083 רח' אברבנאל 1 ב' אשר בבעלות העירייה, המהווים 7.2% חלקים מהמקרקעין (להלן: המקרקעין) - "המכר" - נכס מספר 14020
8. 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

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

1. התקשרות העירייה עם חברת ק. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 520043548 לביצוע פרויקט תמ"א 38 (2) (הריסה ובנייה) בבניין ברח' חנה סנש 2 תל אביב הידוע כגוש 7068 חלקה 236 - מס' נכס 5425

סוג תקציר: התחדשות עירונית

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
5425	חכירות - יד-אליהו-רח' חנה סנש 2.	התשעים ושלוש 3	7068/236	ר-מ19\333_1		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
ק. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע	חברה 520043548	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה בעלת זכויות הבעלות ב- 4 דירות (מתוך 18) בבניין ברח' חנה סנש 2 תל אביב הידוע כגוש 7068 חלקה 236 (להלן: "הבניין") המוחכרות ע"י העירייה לחוכרים שונים ללא זכויות הבנייה בבניין אשר נותרו בבעלות העירייה (להלן: "דירות העירייה").

בבניין זה מקודם באמצעות בעלי הדירות תהליך של פרויקט תמ"א 38 (2) הריסה ובנייה (להלן: "הפרוייקט").

המדובר בבניין ישן, שחזוקו ושיפוצו כנגד רעידות אדמה וכיו"ב במסגרת הפרוייקט הינה הכרחית ובטיחותית לבעלי הדירות.

מרבית בעלי הדירות בבניין התקשרו מול החברה היזמית, חברת ק. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 520043548 (להלן: "החברה היזמית") לביצוע הפרוייקט וחתמו מולה על חוזה התקשרות לביצוע הפרוייקט.

חוכרי דירות העירייה צפויים גם הם לחתום על חוזה ההתקשרות עם החברה היזמית לביצוע הפרוייקט לאור זכויותיהם בדירות העירייה ולקבל תמורתם מהחברה היזמית דירות חדשות טיפוסיות כמו שאר בעלי הדיירים בבניין.

העירייה נדרשת להצטרף להסכם ההתקשרות מול החברה היזמית לאור זכויותיה בדירות העירייה.

כמו כן, העירייה הינה מבין האחרונים בבניין שטרם חתמו על הסכם ההתקשרות מול החברה היזמית, ועל כן חשופה העירייה להיתבע ע"י בעלי הדירות כ"דייר סרבן".

במסגרת הפרוייקט, סוכם בין היתר עם החברה היזמית, שתמורת הזכויות בדירות העירייה, תקבל העירייה מהחברה היזמית דירה חדשה בשטח שלא יפחת מ- 45 מ"ר (להלן: "דירת העירייה החדשה").

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

עוד סוכם כי, ככל ושטח דירות חוכרי העירייה החדשות יקטן (ביחס לשאר הדירות החדשות של הדיירים בפרוייקט) במסגרת המו"מ שבין חוכרי דירות העירייה עם החברה היזמית, תוגדל בהתאמה דירת העירייה החדשה.

סעיף 3 (2) (ד) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח – 1987 (להלן: "סעיף 3 (2) (ד) לתקנות"), מורה כדלקמן:

"העירייה רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז אם החוזה הוא מסוגי חוזים אלה:

"...המקרקעין מועברים לאדם שהתחייב לפתח אותם תוך זמן שקבעה העירייה ובהתאם לתכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, החלה עליהם, אם מועצת העירייה ביקשה לגביהם, ברוב חבריה, לשחררה מחובת עריכת מכרז ושר הפנים אישר את בקשת העירייה לאחר שנכח כי בנסיבות העניין עריכת המכרז לא תביא תועלת, לרבות תועלת כספית"

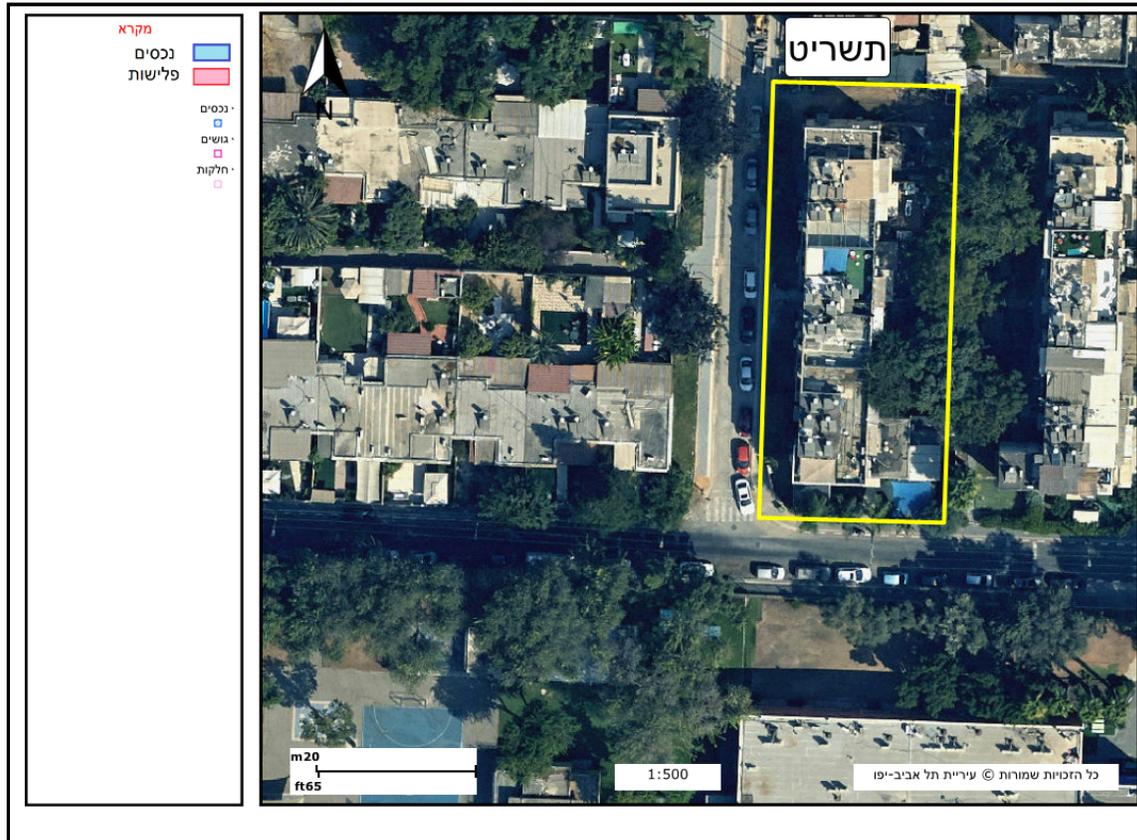
לאור האמור לעיל, אמליץ לוועדה לאשר את התקשרות העירייה עם החברה היזמית לביצוע הפרוייקט בפטור ממכרז, לבניין זה עפ"י המתווה המוצע לעיל.

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

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 64 מיום 14/05/2023. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

מחליטים :

1. מאשרים את התקשרות העירייה עם חברת ק. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 520043548 לביצוע פרויקט תמ"א 38 (2) בבניין ברח' חנה סנש 2 תל אביב הידוע כגוש 7068 חלקה 236-. מס נכס 5425
2. במסגרת ההתקשרות תקבל העירייה בבנין זכויות בעלות בדירת מגורים בשטח שלא יפחת מ- 45 מ"ר.
3. העסקה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ד') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987.
4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

2. תיקון החלטה בנוגע להחזר השקעות וביטול החכירה לחברה קדישא גחש"א ע"י הרבנות הראשית והמועצה הדתית תל אביב-יפו - מס' עמותה 580019107 בבית הלוויות ח"ח 4, 3, 18 ו-28 בגוש 6635 שדי רוקח ישראל 11 - נכס מספר 7102

סוג תקציר: תיקון החלטה -מקרקעין

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
7102	דת-בית הלוויות עירוני "אהל יעקב" -שדי רוקח ישראל 11	רוקח ישראל 11	6635/3 6635/4 , 6635/18 , 6635/28 ,	ר-ע1861_11		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
חברה קדישא גחש"א ע"י הרבנות הראשית והמועצה הדתית תל אביב-יפו	עמותה 580019107	33 1244

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

העירייה הינה הבעלים הרשום של מקרקעין הידועים כחלקות 3 (חלק) 4, 18 ו-28 בגוש 6635 (להלן: "המקרקעין"). בהתאם לתכנית תא/2186 מיועד שטח של 6,130 מ"ר מהמקרקעין לשטח בניין ציבורי מיוחד לשימוש בית לוויות (להלן: "שטח בית הלוויות").

בשטח בית הלוויות בנוי מבנה בשטח של 2,442 מ"ר עיקרי ו-2,807 שטחי שירות (להלן: "השטח הבנוי"). שטח בית הלוויות והשטח הבנוי יקראו ביחד ולהלן: "הנכס".

ביום 10.10.1985 נחתם חוזה חכירה בין העירייה לחברה קדישא (להלן: "חוזה החכירה"), במסגרתו החכירה העירייה את שטח בית הלוויות לחברה קדישא לתקופה של 49 שנה, החל מיום 01.11.1982 וכלה ביום 31.10.2031 (להלן: "תקופת החכירה").

ביום 19.12.2016 אישרה מועצת העירייה בישיבה מס' 48 החלטה מס' 372 לבטל את חוזה החכירה עם חברה קדישא עפ"י המתווה (להלן: "החלטת המועצה"), כדלקמן:

1. תבטל התקשרות העירייה עם חברה קדישא, לרבות ביטולם של חוזה החכירה וזכות החכירה.
2. תמורת השקעותיה של חברה קדישא בהקמת הנכס ובכלל זה במחברים והציוד הקיימים בו, העירייה תשלם לחברה קדישא סך של 12 מיליון ₪ בתוספת מע"מ ככל ויחול עפ"י דין, בהתאם לשומת העירייה.
3. עם ביצוע התשלום הנ"ל ע"י העירייה, לחברה קדישא לא תהא לחברה קדישא כל זכות בשטח בית הלוויות והתשלום הנ"ל מהווה סילוק סופי ומוחלט של מלוא דרישותיה וטענותיה של חברה קדישא.

לאור הזמן שחלף מיום החלטת המועצה, ועדכון ההסכמות במסגרת משא ומתן שהתקיים בין הצדדים ולפיהם התשלום לחברת קדישא כולל שני מרכיבים א. בגין החזר השקעות ב. בגין ויתור על זכות החכירה מתבקשת הוועדה לתקן את ההחלטה

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

ולאשר את התשלום לחברה קדישא בשים לב לנתונים שלהלן:
בהתאם לחישוב אומדן שווי קרקע לבית הלוויות בהתאם לשימוש הספציפי כהגדרתו בחוזה החכירה שווי הקרקע מוערכת בגבולות של 2,000,000 ₪ עד לתום תקופת החכירה.
אומדן החזר השקעות מוערך בגבולות 10,000,000 ₪ בהתחשב בבלאי השטח הבנוי ובהתחשב בהצהרות מנכ"ל חברה קדישא מיום 4.1.2023 ולפיהן לשם הקמת ובניית המבנה החברה קדישא השקיעה סכום העולה על 12 מלש"ח.

לאור האמור, תשלם העירייה לחברה קדישא את התשלומים, כדלקמן:

- י תשלום בגין שטח בית הלוויות וביטול החכירה בהתחשב ביתרת תקופת החכירה לחברה קדישא בסך של 2 מיליון ₪ בתוספת מע"מ.
 - י תשלום בגין השקעותיה של חברה קדישא בהקמת ובניית הנכס ובכלל זה בגין המחוברים והציוד הקיימים בו, בסך של 10 מיליון ₪. ככל ויחול מע"מ בגין תשלום זה (קרי בגין השקעותיה של חברה קדישא), הרי שהוא יחול וישולם על ידי החברה קדישא בע"מ עפ"י דין ללא כל זכות להשבה מאת העירייה.
- בדעת העירייה לפנות ולהרוס את הבניין לאור שינוי היעוד וקביעת השטח כמסוף תחבורה בהתאם להוראות תכנית תא/4140.

סעיפי תקציב

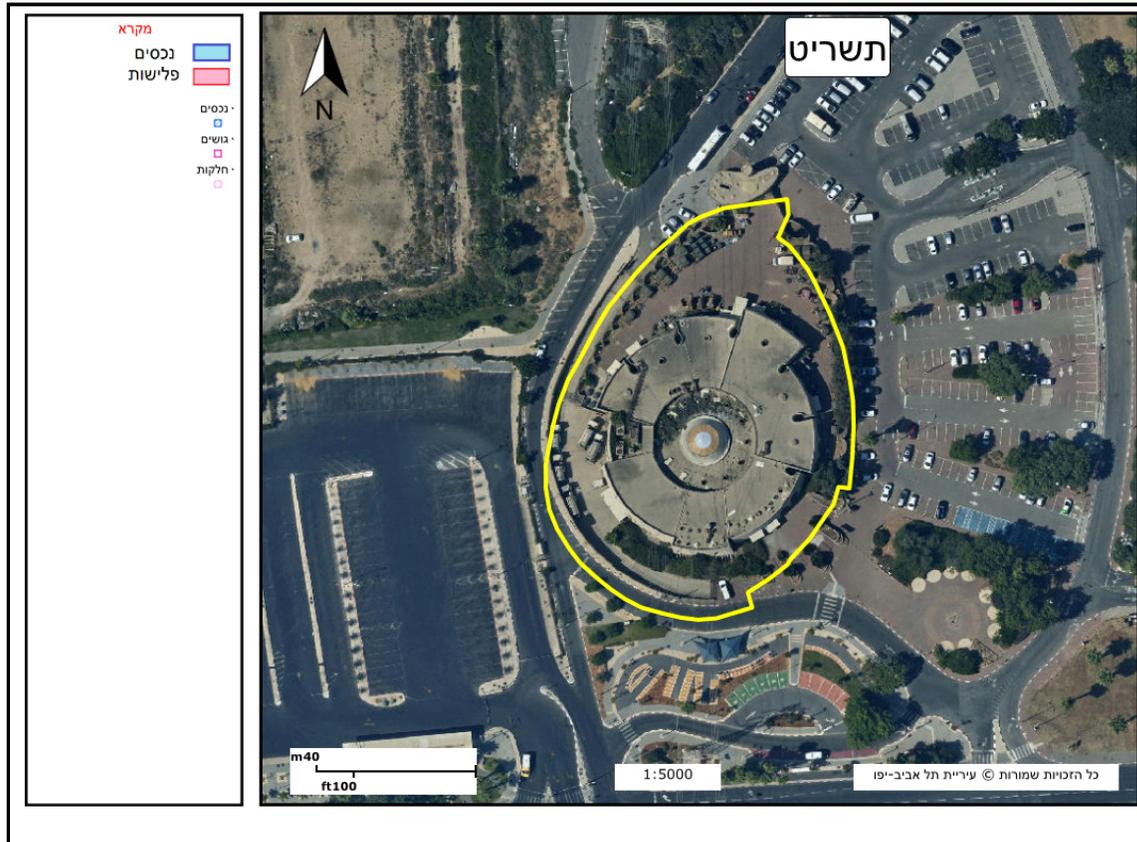
מס' סעיף	מס' שיריון	תקציב
02-093510-020-8	280-19-281	915,000 ₪
02-093510-023-2	280-17-492	7,839,781 ₪
02-093510-124-6	280-18-325	2,950,361 ₪
02-093510-019-6	280-20-624	428,859 ₪
02-093510-018-5	280-18-323	100,000 ₪
סה"כ		12,234,001 ₪

חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד שירי אשכנזי: 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. מובא לאישור הוועדה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 64 מיום 14/05/2023. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרושוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

מחליטים :

1. מאשרים תיקון החלטה בנוגע להחזר השקעות וביטול החכירה לחברה קדישא גחשי"א ע"י הרבנות הראשית והמועצה הדתית תל אביב-יפו - מס' עמותה 580019107 בבית הלוויות ח"ח 3, 4, 18 ו-28 בגוש 6635 שדי רוקח ישראל 11 - נכס מספר 7102

מחליטים אישור תיקון החלטה כדלקמן:

1. בגין ביטול ההתקשרות של חברה קדישא העירייה תשלם לחברה קדישא ביחס לזכותה בקרקע סך של 2 מיליון ₪ בתוספת מע"מ.
2. בגין השקעותיה של חברה קדישא בהקמת ובניית הנכס ובכלל זה במחבורים והציוד הקיימים בו, העירייה תשלם לחברה קדישא סך של 10 מיליון ₪. ככל יוחול מע"מ בגין השקעותיה של חברה קדישא, הרי שהוא ישולם על ידי החברה קדישא עפ"י דין ועל חשבונה.
3. כל יתר הוראות החלטת המועצה מ- 19.12.2016 ישארו על כנן.
4. סעיפי תקציב

מס' סעיף	מס' שיריון	תקציב
02-093510-020-8	280-19-281	₪ 915,000
02-093510-023-2	280-17-492	₪ 7,839,781
02-093510-124-6	280-18-325	₪ 2,950,361
02-093510-019-6	280-20-624	₪ 428,859
02-093510-018-5	280-18-323	₪ 100,000
סה"כ		₪ 12,234,001

5. העסקה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ד) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987
6. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

3. מכירת זכויות העירייה בחלקה המשלימה המהווה חלק מחלקה 86 בגוש 7022 לחברת וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ח.צ. 520038688 בעלת חלק מזכויות בחלקות 1, 2 ו-3 בגוש 7022 ברח' יפת 52 יפו לצורך קידום פרויקט בנייה. (נכס 16827)

סוג תקציר: מכירה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16827	שטח השלמה למגרש הבית הסקוטי - חלק מחלקה 86 בגוש 7022		7022/86			

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
וויי - בוקס נדל"ן בע"מ	חברה 520038688	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

הזכויות בחלקות 1, 2 ו-3 בגוש 7022 שברח' יפת 52 יפו (להלן: "החלקות הפרטיות") רשומות בלשכת רישום המקרקעין בבעלות חברת אי אר אינבסט לימיטד ח.פ. 561100324 (להלן: "חברת אי אר").

חברת וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ח.צ. 520038688 (להלן: "חברת ויי בוקס") רכשה מחברת אי אר, במסגרת עסקת קומבינציה, 77.5% מהזכויות בחלקות הפרטיות, עפ"י הסכם רכישה מיום 23.09.2018.

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") בעלת זכויות הבעלות בחלקה 86 בגוש 7022 (החלקה ברובה ביעוד דרך) המצויה בסמטת דה רוטשילד בת שבע יפו (להלן: "חלקת העירייה").

חברת אי אר מקדמת פרויקט בנייה בחלקות הפרטיות (להלן: "הפרוייקט"), ולצורך השלמת המגרש עבור הפרוייקט נדרשת חברת ויי בוקס לרכוש מהעירייה שטח של 14 מ"ר (עפ"י תשריט מדידה) מתוך חלקת העירייה (להלן: "החלקה המשלימה").

החלקה המשלימה מהווה חלק מהשטח הרגולרי של המגרש ומשלים בפועל את החלקות הפרטיות ונדרש לצורך ביצוע הפרוייקט.

לפיכך, לצורך קידום הפרוייקט פנתה חברת ויי בוקס לעירייה בבקשה לרכוש מהעירייה את זכויותיה בחלקת ההשלמה.

חברת אי אר חתמה עבור העירייה על כתב הסכמה מיום 21.03.2023 לפיו מסכימה היא שחברת ויי בוקס (אשר לה 77.5% מהזכויות כאמור) תרכוש מהעירייה את כל החלקה המשלימה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

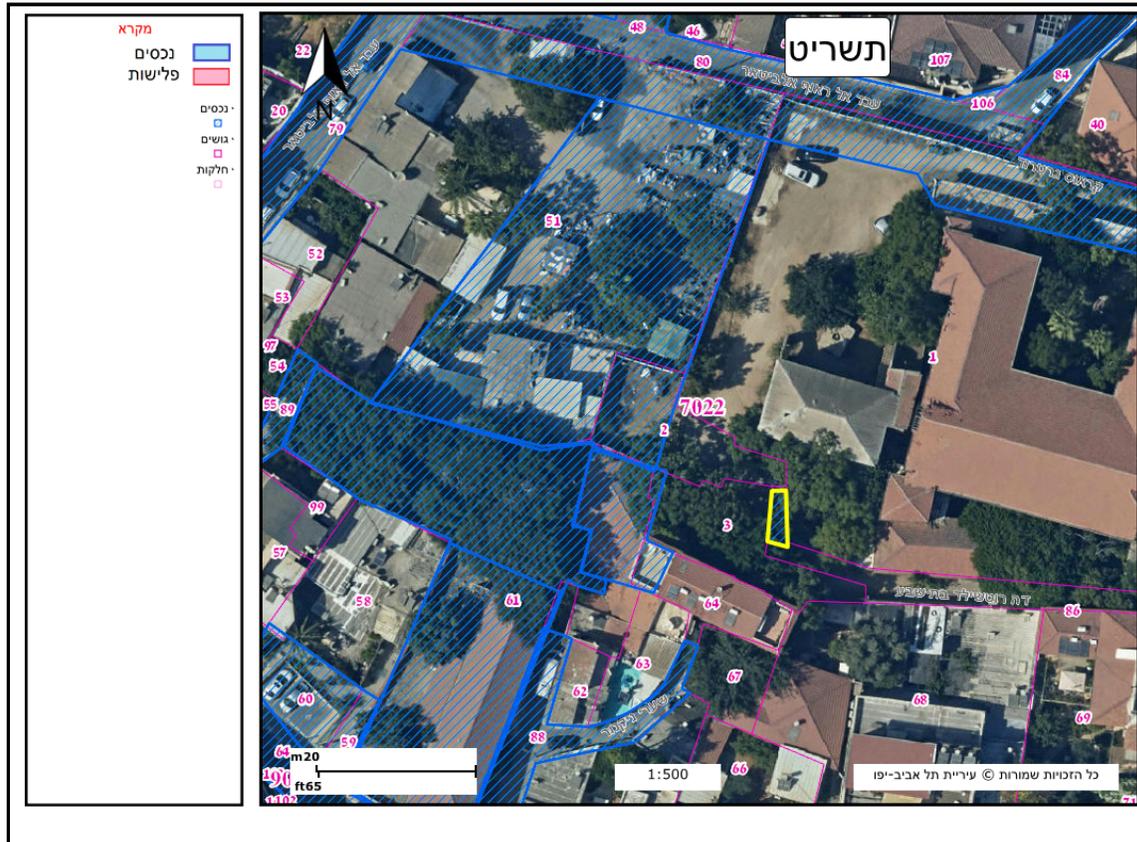
עפ"י שומה שנערכה מטעם העירייה באמצעות השמאי ריז'בסקי שמעון מיום 08.01.2023 שווי זכויות העירייה בחלקה המשלימה הינו 350,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

לאור האמור, ומכיוון שחלקת העירייה מהווה חלק אינטגרלי מהמגרש עליו יוקם הפרוייקט כאמור, וללא רכישה לא תוכל חברת אי אר לקדם את הפרוייקט, נמליץ לאשר את מכירת החלקה המשלימה לחברת אי אר בהתאם לאמור 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)(ה') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.
מובא לאישור הוועדה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 64 מיום 14/05/2023. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרושקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

מחליטים :

1. מאשרים מכירת זכויות העירייה בחלקה המשלימה המהווה חלק מחלקה 86 בגוש 7022 לחברת וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ח.צ. 520038688 בעלת חלק מזכויות בחלקות 1, 2 ו-3 בגוש 7022 ברח' יפת 52 יפו לצורך קידום פרויקט בנייה. (נכס 16827)
2. התמורה הינה בסך של 350,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין.
3. בין העירייה לחברת ויי בוקס נדל"ן בע"מ יחתם הסכם בהתאם להחלטה הנ"ל.
4. העסקה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)ה' לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

4. הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין יוניון נכסים בע"מ - מס' חברה 512536889 לתכנון והקמה מבנה ציבורי שטח ציבורי בנוי בשטח של 1,800 מ"ר עיקרי + 630 מ"ר, ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/מק/4626 – "מגדל לקסוס" שחלה, על המקרקעין הידועים כחלקה 66 בגוש 7094, המצויה בין הרחובות הסוללים ותובל, תל אביב יפו - נכס מספר 15201

סוג תקציר: הסדר הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
15201	שטח ציבורי עתידי שייבנה במגרש בתא שטח מס' 100 - פרויקט לקסוס לשימוש מרכז שמע	הסוללים 12	7094/66	ר-מ\1582\1	2430	4035.00

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
יוניון נכסים בע"מ	חברה 512536889	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

העירייה הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקה 66 בגוש 7094, המצויה בין הרחובות הסוללים ותובל, תל אביב יפו (להלן: "החלקה").

יוניון נכסים בע"מ ח.פ. 512536889 (להלן: "החברה") הינה החוכרת הרשומה של מלוא הזכויות בחלקה וזאת בהתאם להסכם רכישה מיום 01/01/2019 (להלן: "הסכם הרכישה") ועל פי שטר מס' 15868/2022/1 בתנאי שטר מקורי 6506/1956/0 לתקופת חכירה עד ליום 31/08/2059.

כחלק מקידום התב"ע, כהגדרתה להלן, ועל בסיס עקרונותיה המוסכמים, חתמה יוניון מוטורס (החוכרת המקורית) על כתב התחייבות לטובת העירייה המסדיר, בין היתר, את העקרונות המוסכמים בין הצדדים לעניין תכנון, הקמה ורישום המבנה הציבורי, וחניות העירייה כהגדרתם בכתב ההתחייבות (להלן: "כתב ההתחייבות").

במסגרת הסכם הרכישה קיבלה על עצמה החברה את כל החובות, ההתחייבויות והזכויות של יוניון מוטורס על פי כתב ההתחייבות, על כל נספחיו, והסכימה להיכנס בנעלי יוניון מוטורס לכל דבר ועניין ביחס לכתב ההתחייבות.

ביום 21.12.2020 פורסמה למתן תוקף תוכנית תא/מק/4626 – "מגדל לקסוס" אשר חלה על החלקה בשלמותה מסמנת אותה כתא שטח 100 ומייעדת אותה למסחר, תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור המסומן (להלן ובהתאמה): "התב"ע" ו/או "תא שטח 100".

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

וברצון החברה לקדם פרויקט בהתאם לתב"ע, להקמת מגדל בן כ-45 קומות לשימוש מסחר, תעסוקה ומוסדות ומבני ציבור וחניון ציבורי בתא שטח מס' 100 (להלן: "הפרויקט")

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

1. החברה תתכן תקים ותרשום, על חשבונה והוצאותיה, שטח ציבורי בנוי בשטח של 1,800 מ"ר עיקרי + 630 מ"ר לשימושים ציבוריים, כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יוקם בשתי קומות (רציפות), בקומות התחתונות (קומה ראשונה ושנייה), במגדל שייבנה בתא שטח מס' 100 בפרויקט (להלן: "המבנה הציבורי"), ללא כל תמורה או תשלום מהעירייה. הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט.
 2. החברה תתכן, תקים ותרשום על שם העירייה ובבעלותה 20 מקומות חניה, בפרויקט עבור המבנה הציבורי, אשר ימוקמו בקומת מרתף העליונה 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.
 3. החברה מתחייבת לתכנן ולהקים על חשבונה והוצאותיה בלבד, בנוסף לחניות העירייה, 40 מקומות חניה ציבוריים, אשר ימוקמו בתת הקרקע בפרויקט כפי שייקבע בתוכנית העיצוב כהגדרתה להלן, ויונהלו כחניון ציבורי (להלן: "החניון הציבורי").
- המבנה הציבורי, חניות העירייה והחניון הציבורי יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".
4. החברה מתחייבת לרשום, על חשבונה והוצאותיה באמצעות תשריט לצרכי רישום, את השטחים הציבוריים על שם העירייה ובבעלותה וכן לרשום את זיקות ההנאה, תוך 24 חודשים ממועד החתימה על חוזה ההקמה ובהתאם להוראות סעיפים 4.14-4.16 בחוזה החכירה ולהוראות התב"ע. רישום, בפועל של השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה כאמור לעיל, מהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט וזאת בהתאם להוראות סעיף 6.11 לתב"ע.
 5. 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 עשרים וארבעה (48) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.
 6. חברה תישא בכל התשלומים ובכל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר עם תכנון, הקמה ורישום שטחי הציבור על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.
 7. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברה ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת המבנה הציבורי יחולו על החברה בלבד וישולמו על ידה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

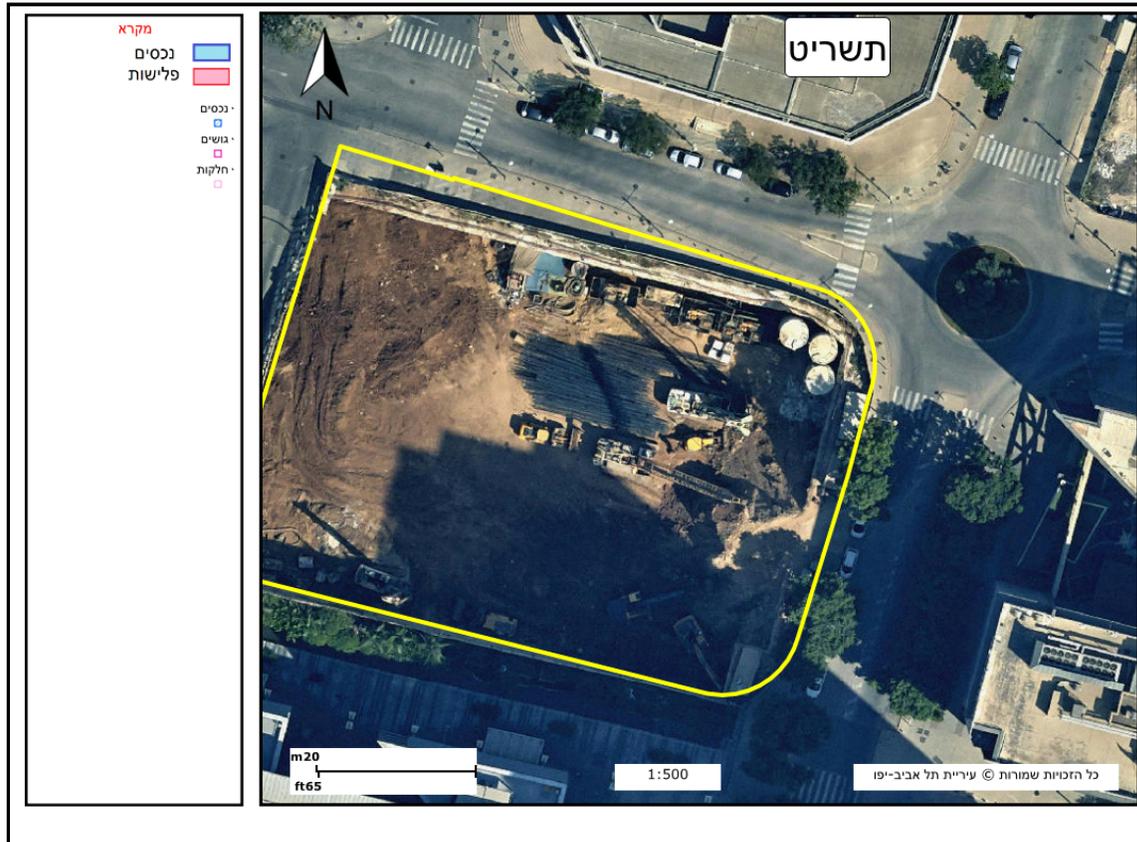
8. העירייה תהא אחראית לתחזוקתו וניהולו של המבנה הציבורי, ובהתאם לא תחויב העירייה בתשלום מכל מין וסוג שהוא לחברה ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי הדירות ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לכל גוף אחר בגין ניהולם ותחזוקתם של שטחי הציבור, לרבות תשלום דמי ניהול, דמי אחזקה, דמי תפעול וכל תשלום אחר. האמור בסעיף זה הנוגע לניהול הבית המשותף יכלל כהוראה בתקנון הבית המשותף.
9. על אף האמור בסעיף 8 לעיל, מוסכם כי העירייה תישא בדמי ניהול בגין ניהול ותחזוקה שוטפת עבור המערכות המשותפות כמפורט להלן: (א) מערכות חירום לרבות הגנרטור המגבה את מערכות החירום (ב) מערכת שחרור עשן (ג) מאגר מים וחדרי משאבות (ד) כל ההוצאות הכרוכות בניהול ותחזוקה של החניון: חשמל, מים, שמירה, שערים ומחסומי כניסה ויציאה, ניקיון, מעליות, הכנסת אויר צח, לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט (ה) ניקוי חזיתות (ו) תפעול מערך אשפה ופינויה (ז) תחזוקה שוטפת של החדר הטכני (ח) מערכות יניקת שירותים הנמצאת בשטח הגרעין (למעט מערכת האינסטלציה אשר נמצאת מחוץ לשטח הגרעין ואשר לא תהיה משותפת) (ט) ניקוז (י) תחזוקה וניקיון של גגות וחדרים טכניים ובלבד שהם משמשים גם את מערכות המבנה הציבורי (יא) מיזוג אוויר (יב) מעלית משא (להלן: "**המערכות המשותפות**").
10. העירייה תישא בדמי ניהול בגין המערכות המשותפות כהגדרתן לעיל בהתאם לחלקה היחסי של העירייה שיחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בפרויקט ובהתאם למספר חניות העירייה ביחס לכלל החניות בחניון הפרויקט (להלן: "**דמי הניהול והאחזקה**").
11. דמי הניהול והאחזקה ישולמו החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן בלבד, כפי שיתפרסם מפעם לפעם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה החל ממועד מסירת החזקה בפועל כאמור.
12. החברה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף אשר תקבע, כי האמור בסעיפים 8-10 לעיל הינם יסודיים ואינם ניתנים לשינוי בכל מקרה ובשום רוב.
13. החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 8 - 10 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.
14. החברה לא תהיה רשאית לשעבד את זכויות העירייה בשטחי הציבור על פי חוזה ההקמה אלא בהסכמת העירייה לכך, מראש ובכתב ובהתאם להוראות המפורטות להלן.
15. העירייה תיתן את הסכמתה לרשום התחייבות לרישום משכנתא ו/או לרישום שעבוד זכויות העירייה בפרויקט לפי העניין, וזאת לטובת בנק מלווה, לצורך קיום התחייבויות החברה על פי חוזה זה, בכפוף לתנאים כפי שיוסכמו בין העירייה לבנק המלווה ובלבד שהדבר ימצא ביטוי במסמכי השעבוד/ המימון ו/או מכתב החרגה או כל מסמך שיידרש לצורך כך.
- לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את ההסדר בין העירייה לבין החברה כמפורט בסעיפים 1-15 לעיל
- חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד נעם לויבין:** 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 תכנית בנין עיר מס' תא/מק/4626 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 65 מיום 29/05/2023. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרושוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

מחליטים :

1. אישור הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין יוניון נכסים בע"מ - מס' חברה 512536889 לתכנון והקמה מבנה ציבורי שטח ציבורי בנוי בשטח של 1,800 מ"ר עיקרי + 630 מ"ר, ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/מק/4626 - "מגדל לקסוס" שחלה, על המקרקעין הידועים כחלקה 66 בגוש 7094, המצויה בין הרחובות הסוללים ותובל, תל אביב יפו, כמפורט בעקרונות 1-14 המפורטים לעיל. - נכס מספר 15201 - תיק ר-מ\1582\1
2. העירייה תישא בדמי ניהול בגין ניהול ותחזוקה שוטפת עבור המערכות המשותפות כמפורט להלן: (א) מערכות חירום לרבות הגנרטור המגבה את מערכות החירום (ב) מערכת שחרור עשן (ג) מאגר מים וחדרי משאבות (ד) כל ההוצאות הכרוכות בניהול ותחזוקה של החניון: חשמל, מים, שמירה, שערים ומחסומי כניסה ויציאה, ניקיון, מעליות, הכנסת אויר צח, לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט (ה) ניקוי חזיתות (ו) תפעול מערך אשפה ופינויה (ז) תחזוקה שוטפת של החדר הטכני (ח) מערכות ניקת שירותים הנמצאת בשטח הגרעין (למעט מערכת האינסטלציה אשר נמצאת מחוץ לשטח הגרעין ואשר לא תהיה משותפת) (ט) ניקוז (י) תחזוקה וניקיון של גגות וחדרים טכניים ובלבד שהם משמשים גם את מערכות המבנה הציבורי (יא) מיזוג אוויר (יב) מעלית משא.
3. העירייה תישא בדמי ניהול בגין המערכות המשותפות כהגדרתן לעיל בהתאם לחלקה היחסי של העירייה שיחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בפרויקט ובהתאם למספר חניות העירייה ביחס לכלל החניות בחניון הפרויקט
4. דמי הניהול והאחזקה ישולמו החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה.
5. דמי הניהול והאחזקה ישולמו ע"י העירייה בכפוף לקבלת דרישת תשלום מחברת הניהול בגין דמי הניהול והאחזקה (להלן: "דרישת התשלום").
6. דמי הניהול והאחזקה ישולמו לחברת הניהול בתוך 30 (שלושים) ימים ממועד הוצאת דרישת התשלום ובהתאם לנהלי העירייה באמצעות העברה בנקאית.
7. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

5. הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין קבוצת חגיג - מס' חברה 515418093 ובעלים אחרים לתכנון והקמה מבנה ציבורי שטח ציבורי בנוי בשטח של כולל של 2,000 מ"ר (עיקרי + שירות) מעל הקרקע + 700 מ"ר עיקרי תת קרקעי ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/4695 – "מגרשים פינתיים ברחוב איינשטיין" שחלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים במקרקעין הידועים כחלקה 16 בגוש 6884 המצויים ברחוב איינשטיין בתל אביב - נכס מספר 15344

סוג תקציר: הסדר הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
15344	מבנה ציבורי בשטח של 2000 מ"ר (ברוטו) שיבנה בתא שטח 135, בהתאם לתב"ע 4695 - איינשטיין	איינשטיין 5	6884/3 6884/16 ,	ר-ע1959\1_1	2000	

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
קבוצת חגיג	חברה 515418093	
דורון כוכבי	ת.ז. 50729359	ויתקין 20 תל אביב - יפו 6347422
מנחם מאוטנר	ת.ז. 50576123	קשאני אליעזר 3 תל אביב - יפו 6949903
נטלי דאנה גולן	ת.ז. 039672845	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

קבוצת חגיג' נכסים מניבים בע"מ ח.פ. 515418093 ואחרים (להלן: "הקבוצה") הינם הבעלים הרשומים ו/או בעלי הזכות להירשם כבעלים במקרקעין הידועים כחלקה 16 בגוש 6884 (להלן: "הבעלים" ו/או "המקרקעין", לפי העניין).

במסגרת תביעה לפירוק שיתוף שהתנהלה על ידי כונס הנכסים שמונה במקרקעין, ביום 07.11.16 נחתם חוזה מכר במסגרתו, רכשו קבוצת חגיג' נכסים מניבים בע"מ ח.פ. 515418093 וחלק מהבעלים (להלן: "בעלי הזכויות") 3271805/11557140 חלקים מהמקרקעין, ולפיכך נרשמו הם כבעלים של זכויות אלה (להלן: "חוזה המכר").

בין הבעלים נחתם הסכם שיתוף במקרקעין (להלן: "הסכם השיתוף").

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

כחלק מקידום התב"ע, כהגדרתה להלן, ועל בסיס עקרונותיה המוסכמים חתמה הקבוצה ביום 07/03/2018 על כתב התחייבות לטובת העירייה המסדיר, בין היתר, את העקרונות המוסכמים בין הצדדים לעניין תכנון, הקמה ורישום המבנה הציבורי, וחניית העירייה כהגדרתם בכתב ההתחייבות (להלן: "כתב ההתחייבות").

ביום 16/01/2020 אושרה למתן תוקף תכנית בניין עיר תא/4695 – "מגרשים פינתיים ברחוב איינשטיין", אשר חלה, בין היתר, על המקרקעין ואשר מייעדת אותם למגורים ומסחר המסומנים כתא שטח 135 (מתחם 35) לשימוש מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור (להלן: "התב"ע").

ברצון הקבוצה לקדם פרויקט להקמת מגדלים לשימוש מגורים, מסחר, ומבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 135 (מתחם 35 המהווה את מרחב תכנון א') (להלן: "הפרויקט").

לאור האמור לעיל, ייחתם חוזה הקמה (להלן: "חוזה ההקמה") בין הקבוצה לבין העירייה המסדיר, בין היתר, את תנאי ואופן הקמה ורישום המבנה הציבורי 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 כולל של 2,000 מ"ר (עיקרי + שירות) מעל הקרקע + 700 מ"ר עיקרי תת קרקעי לשימושים ציבוריים, כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יוקם בשלושת הקומות הראשונות מעל מפלס הכניסה הקובעת בפרויקט (להלן: "המבנה הציבורי"), ללא כל תמורה או תשלום מהעירייה. הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט.
2. החברה תתכנן, תקים ותרשום על שם העירייה ובבעלותה 20 מקומות חניה בפרויקט עבור המבנה הציבורי, אשר ימוקמו בקומת מרתף העליונה 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. עם חתימת חוזה זה ולא יאוחר מ-3 (שלושה) ימים מיום חתימת הצדדים על חוזה זה, הקבוצה מתחייבת לרשום הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה לטובת העירייה במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, וזאת לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969. רישום ההערה בפועל יהווה אחד מן התנאים למתן היתר בניה ראשון (לרבות הריסה, חפירה ודיפון) לפרויקט.

4. החברה מתחייבת לרשום את שטחי הציבור כמו גם את השטחים המיועדים בתב"ע לשטחים ציבוריים והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה. רישום, בפועל, של שטחי הציבור (במסגרת רישום לוח ההקצאות כהגדרתו להלן) ורישום השטחים הציבוריים מהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס (מהווה תעודת גמר) לפרויקט

5. החברה מתחייבת לרשום את זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל, לטובת הציבור בפרויקט כמפורט בהוראות התב"ע ובהתאם להוראות תכנית העיצוב והכל על חשבונה והוצאותיה בלבד. רישום, בפועל, של זיקות ההנאה כאמור לעיל, מהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס (מהווה תעודת גמר) לפרויקט

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

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 עשרים וארבעה (48) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.

7. החברה תישא בכל התשלומים 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 ייכלל כהוראה בתקנון הבית המשותף.

10. על אף האמור בסעיף 9 לעיל, מוסכם כי העירייה תישא בדמי ניהול בגין ניהול ותחזוקה שוטפת עבור המערכות המשותפות כמפורט להלן: (א) עלות חשמל, ניקיון ותחזוקה של חניית העירייה לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט (ב) פינוי אשפה (ג) גנראטור חירום (ד) (ה) חדר משאבות (ו) גמל מים (ז) מאגר מים (להלן: "המערכות המשותפות").

11. העירייה תישא בדמי ניהול בגין המערכות המשותפות כהגדרתן לעיל בהתאם לחלקה היחסי של העירייה שיחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בפרויקט ובהתאם למספר חניות העירייה ביחס לכלל החניות בחניון הפרויקט (להלן: "דמי הניהול והאחזקה").

דמי הניהול והאחזקה ישולמו החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה.

12. החברה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף אשר תקבע, כי האמור בסעיפים 8-10 לעיל הינם יסודיים ואינם ניתנים לשינוי בכל מקרה ובשום רוב.

13. החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 8 - 10 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.

14. החברה לא תהיה רשאית לשעבד את זכויות העירייה בשטחי הציבור על פי חוזה ההקמה אלא בהסכמת העירייה לכך, מראש ובכתב ובהתאם להוראות המפורטות להלן.

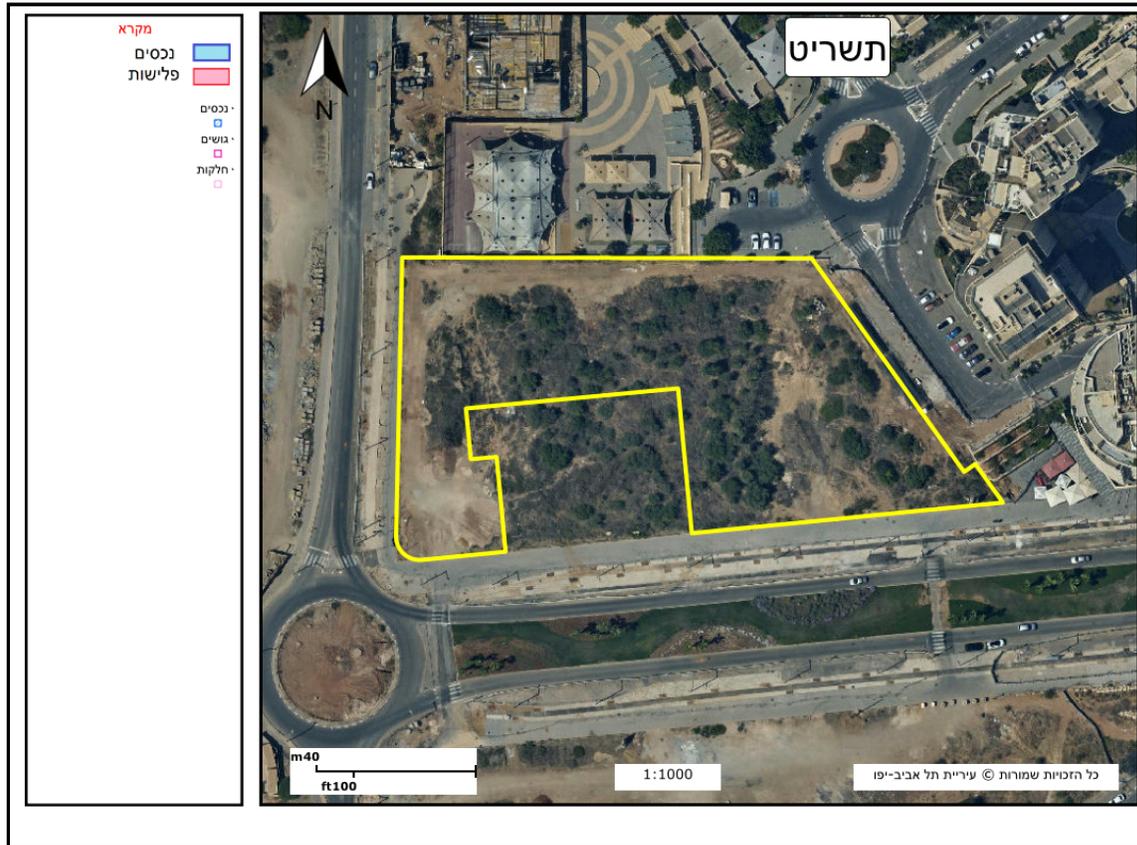
15. העירייה תיתן את הסכמתה לרשום התחייבות לרישום משכנתא ו/או לרישום שעבוד זכויות העירייה בפרויקט לפי העניין, וזאת לטובת בנק מלווה, לצורך קיום התחייבויות החברה על פי חוזה זה, בכפוף לתנאים כפי שיסוכמו בין העירייה לבנק המלווה ובלבד שהדבר ימצא ביטוי במסמכי השעבוד/ המימון ו/או מכתב החרגה או כל מסמך שיידרש לצורך כך.

לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את ההסדר בין העירייה לבין החברה כמפורט בסעיפים 1-15 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 להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/4695 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 65 מיום 29/05/2023. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה

המשך פרושוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

מחליטים :

1. אישור הסדר בין עיריית תל אביב יפו לבין קבוצת חגיג - מס' חברה 515418093 ואחרים קבוצת חגיג נכסים מניבים בע"מ ח.פ. 515418093 ואח' לתכנון והקמה מבנה ציבורי שטח ציבורי בנוי בשטח של בשטח כולל של 2,000 מ"ר (עיקרי + שירות) מעל הקרקע + 700 מ"ר עיקרי תת קרקעי ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/4695 – "מגרשים פינתיים ברחוב איינשטיין" שחלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים במקרקעין הידועים כחלקה 16 בגוש 6884 המצויים ברחוב איינשטיין בתל אביב, כמפורט בעקרונות 1-15 המפורטים לעיל - נכס מספר 15344
2. העירייה תישא בדמי ניהול בגין ניהול ותחזוקה שוטפת עבור המערכות המשותפות כמפורט להלן: א) עלות חשמל, ניקיון ותחזוקה של חניות העירייה לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט (ב) פינוי אשפה (ג) גנרטור חירום (ד) (ה) חדר משאבות (ו) גמל מים (ז) מאגר מים.
3. העירייה תישא בדמי ניהול בגין המערכות המשותפות כהגדרתן לעיל בהתאם לחלקה היחסי של העירייה שיחושב לפי שטחו של המבנה הציבורי מסך כלל השטחים בפרויקט ובהתאם למספר חניות העירייה ביחס לכלל החניות בחניון הפרויקט
4. דמי הניהול והאחזקה ישולמו החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה.
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

6. אישור על מחיקת הערה על הגבלה בהעברה ובירושה מנסח הרישום של המקרקעין בנכס בבעלות עיריית תל אביב-יפו ורשות מקרקעי ישראל המוחכר לחוכרים שונים בגוש 6332 חלקות 177 ו-178 בשכונת המשתלה - נכס מספר 13088

סוג תקציר: מחיקת הערת אזהרה מנסח טאבו

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
13088	זכויות העירייה בתביע 2069 ד', גוש 6332 חלי 173,175,177,178,181,182 ארגוב אלכסנדר (סשא).	ארגוב אלכסנדר (סשא) 62	6332/142 6332/173, 6332/175, 6332/177, 6332/178, 6332/181, 6332/182,	ר-ע1657_1\1		

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה:

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") הנם הבעלים בבעלות משותפת במושע – 59% בבעלות רמ"י ו-41% בבעלות העירייה בגוש 6332 חלקות 177 ו-178 (בטרם הפרצליה היה ידוע כגוש 6332 חלקות 156, 157, 158, 160, 148, 159) בשכונת צהלה (להלן: "המקרקעין").

העירייה ורמ"י יצאו יחדיו בפרסום מרכז פומבי לשיווק והחכרת מגרשים למגורים במקרקעין בשכונת המשתלה בתל אביב-יפו, לתקופה של 98 שנים עם אופציה להארכה לעוד 98 שנים (להלן: "המכרז").

לאחר ועדת מכרזים משותפת של רמ"י והעירייה זכתה הצעת חברת גינדי החזקות כיכר המדינה בע"מ ח.פ. 514412253 (להלן: "החברה") בקשר למקרקעין.

נחתמו חוזי חכירה (מהוונים) בין העירייה ורמ"י לבין החברה (חוזי 2013-5-00274, 2013-5-00275, 2013-5-00273) בקשר למקרקעין לפיהם תקופת החכירה מיום 7.1.2013 ועד 6.1.2111 לצורך בניית יחידות דיור (להלן: "המוכרז", "חוזי החכירה").

נרשם בית משותף בלשכת רישום המקרקעין. לחלק מהחוכרים במקרקעין רשומה בנסח רישום של לשכת רישום המקרקעין הגבלה בהעברה ובירושה (להלן: "ההגבלה"). לאור קיומה של ההגבלה, החברה תידרש לקבל הסכמה פרטנית מאת העירייה ורמ"י ביחס לכל יחידה ויחידה בפרויקט באמצעות הגשת בקשה ל"העברת זכויות במגזר העירוני".

ב"כ חוכרים שונים פנו לעירייה ולרמ"י בבקשה למחוק את ההערה על ההגבלה לצורך לייעל ולקצר את הליכי הרישום ולהקל על החברה והחוכרים שלא יידרשו עוד לקבלת את הסכמת העירייה בעת ביצוע העברת זכויות.

יצוין כי על פי סעיף 14 לחוזה חכירה לא ניתן להתנות את הסכמת המחכיר להעברת זכויות בתשלום כספי.

היות ומדובר בהחכרה משותפת על רמ"י, יש צורך שהחברה תקבל בנוסף את הסכמתה של רמ"י למחיקת ההגבלה. הועדה מתבקשת לאשר את הסרת ההגבלה מנסח הרישום של המקרקעין.

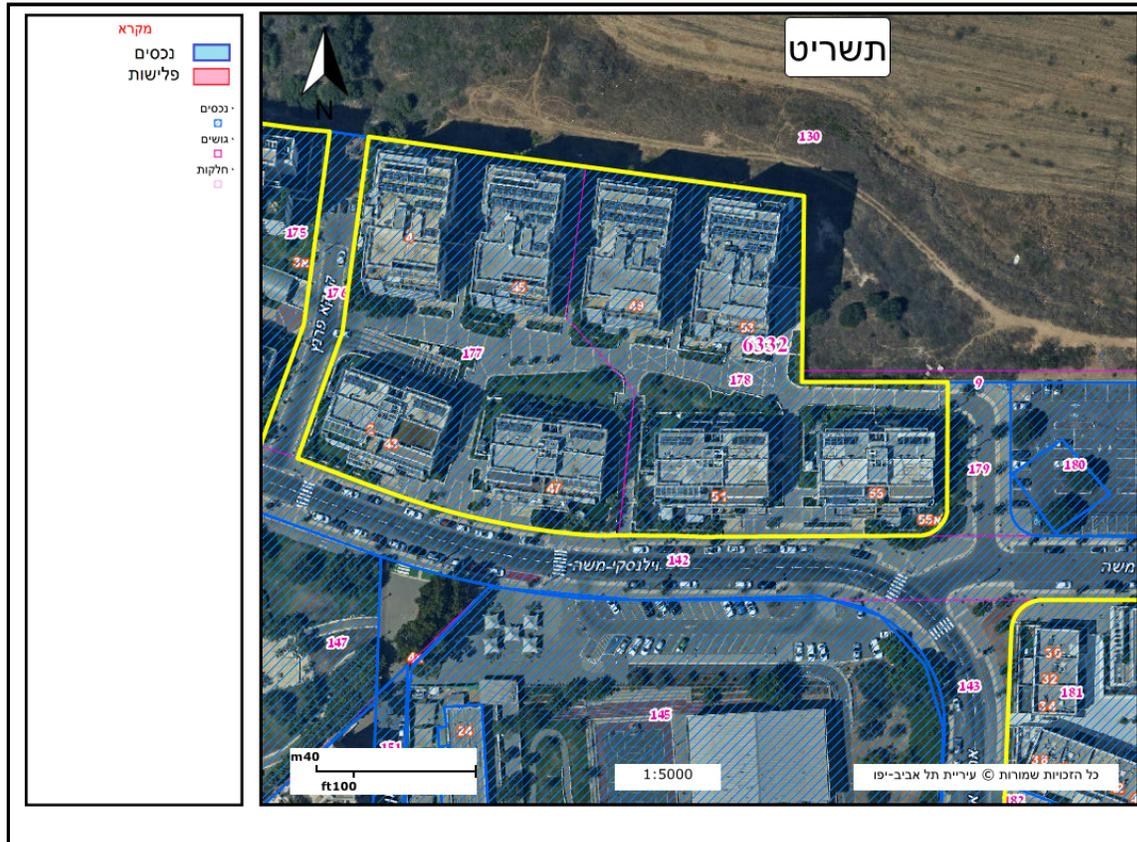
חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ד) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

מובא לאישור הוועדה.
הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 65 מיום 29/05/2023. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

מחליטים :

1. מאשרים את הסרת ההערה על ההגבלה בהעברה ובירושה מנסח הרישום של המקרקעין בנכס בבעלות עיריית תל אביב-יפו ורשות מקרקעי ישראל המוחקר לחוכרים שונים בגוש 6332 חלקות 177 ו178 ובלבד והתקבלה הסכמת רמ"י למחיקת ההגבלה - נכס מספר 13088
2. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

7. תיקון החלטה בנוגע לאישור ההסכמות בין עיריית תל אביב-יפו לבין שותפות האחים סבירסקי ש.ר. 540047222 בקשר לחתימה על חוזה למכירת 202/2799 חלקים בלתי מסויימים במקרקעין הידועים כחלקה 173 בגוש 7083 רח' אברבנאל 1 ב' אשר בבעלות העירייה, המהווים 7.2% חלקים מהמקרקעין (להלן: המקרקעין/"המכר")- נכס מספר 14020

סוג תקציר: תיקון החלטה -מקרקעין

נכסים:

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

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
אחים סבירסקי	שותפות 540047222	56

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

ביום 30.1.2023 אישרה מועצת העירייה בישיבתה מס' 65 בהחלטה מס' 591 (להלן: "החלטת המועצה מיום 30.1.2023") את פרוטוקול ועדת נכסים מיום 18.1.2023 (נושא מס' 7), בה אושרו ההסכמות בין עיריית תל אביב-יפו לבין שותפות האחים סבירסקי ש.ר. 540047222 (להלן: "הרוכשת") וחתימה על חוזה מכר בין העירייה לבין הרוכשת למכירת 202/2799 חלקים בלתי מסויימים מהמקרקעין הידועים כחלקה 173 בגוש 7083 (להלן: "המקרקעין"/"המכר") אשר בבעלות העירייה.

לטענת הרוכשת היא נקלעה לקשיים במכירת המקרקעין והמקרקעין הסמוכים שבבעלותה, היות ופרסמה מכרז לא היו כלל פניות לטענתה וזאת עקב המצב הכלכלי במדינה שאינו יציב בתקופה זו.

דבר זה עשוי לגרום לרוכשת קושי לעמוד בחלק מהתחייבויותיה כלפי העירייה כפי שפורטו בהחלטת המועצה מיום 30.1.2023.

בעקבות זאת, פנתה הרוכשת לעירייה בבקשה להתחשב בנסיבות אליהן נקלעה, וביקשה להאריך את המועד בו התחייבה לשלם לעירייה את התמורה עבור המכר ולקבוע שיהיה לא יאוחר מיום 23.11.2023 ושגובה הריבית, אך ורק בנוגע לתמורת המכר כהגדרתה בהסכם, תהיה ריבית בשיעור 2%, זאת במקום ריבית החשב הכללי כפי שמתפרסמת על ידי החשב הכללי מעת לעת.

כל יתר ההסכמות שאושרו בהחלטת המועצה מיום 30.1.2023 ישארו בעינם. על כן, מבוקש להוסיף להחלטת המועצה מיום 30.1.2023 את ההסכמות האמורות לעיל.

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

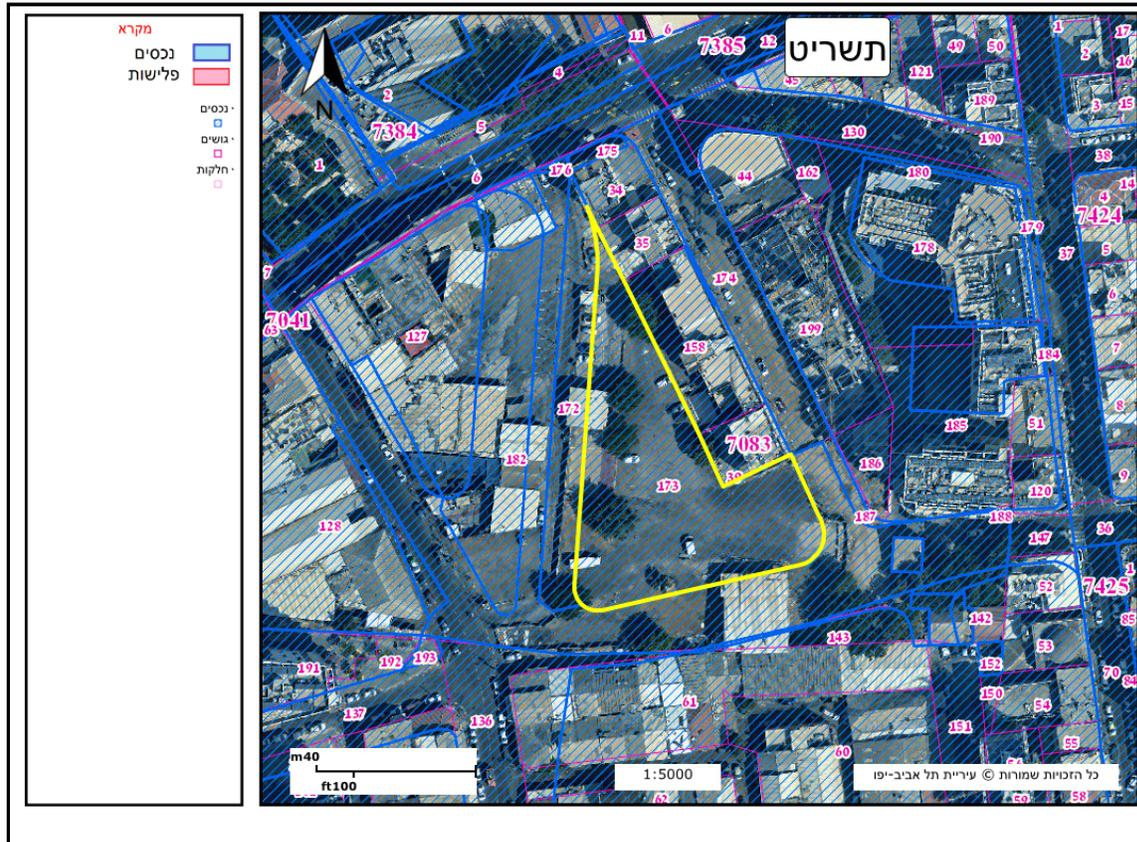
המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

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

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 65 מיום 29/05/2023. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

מחליטים :

1. תיקון החלטה בנוגע לאישור ההסכמות בין עיריית תל אביב-יפו לבין לשותפות האחים סבירסקי ש.ר. 540047222 בקשר לחתימה על חוזה למכירת 202/2799 חלקים בלתי מסויימים במקרקעין הידועים כחלקה 173 בגוש 7083 רח' אברבנאל 1 ב' אשר בבעלות העירייה, המהווים 7.2% חלקים מהמקרקעין (להלן: "המקרקעין"/"המכר") - נכס מספר 14020 כדלקמן
2. להאריך את המועד בו התחייבה הרוכשת לשלם לעירייה את התמורה עבור המכר ולקבוע שיהיה לא יאוחר מיום 23.11.2023
3. גובה הריבית, אך ורק בנוגע לתמורת המכר כהגדרתה בהסכם, תהיה ריבית בשיעור 2%.
4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

8. 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 , 11052 , - תיק ר-ע-1834_1, ר-ע-110101_1, ר-ע-11573_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 וכיוצא"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.

לאור עדכונים שונים שהתקבלו מהמדינה הן לעניין תקופת החכירה והתשלומים המגיעים לעירייה והן לעניין שינויים הנדסיים שבוצעו במסופי התחבורה, אישרה מועצת העירייה, בישיבתה מס' 65 מיום 30.1.2023 החכרה למדינה של כ - 50,000 מ"ר לתקופה של 49 שנים החל מיום 1.1.2023 עם אופציה למדינה לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים וכן תשלום חד פעמי בסך של כ - 20,000,000 (עשרים מיליון) ש"ח בתוספת מע"מ כחוק שתשלם המדינה לעירייה עבור השימוש שביצעו המפעילים במסופי התחבורה לאורך השנים.

בבדיקות אחרונות שביצעו הצדדים בטרם חתימה סופית על חוזה החכירה, התברר כי מסוף אזורי חן המצוי ברח' קדושי השואה, אשר שטח של כ - 720 מ"ר ממנו הינו בבעלות העירייה, אמור להתפנות ולהיות מועבר לשטח חלופי אחר שימש כמסוף תחבורה במקום מסוף אזורי חן, ולכן יש לגרוע אותו מחוזה החכירה.

מנגד, התברר כי במסוף אוניברסיטה מערב המצוי ברח' משל ירוחם, ממערב לתחנת רכבת האוניברסיטה, יש להוסיף לחוזה שטח של כ - 900 מ"ר, אשר בבעלות העירייה, שיוחכר למדינה במסגרת חוזה החכירה. אין שינוי ביתר סעיפי החלטת המועצה מיום 30.1.2023.

הוועדה מתבקשת לאשר את התיקון כמפורט לעיל.

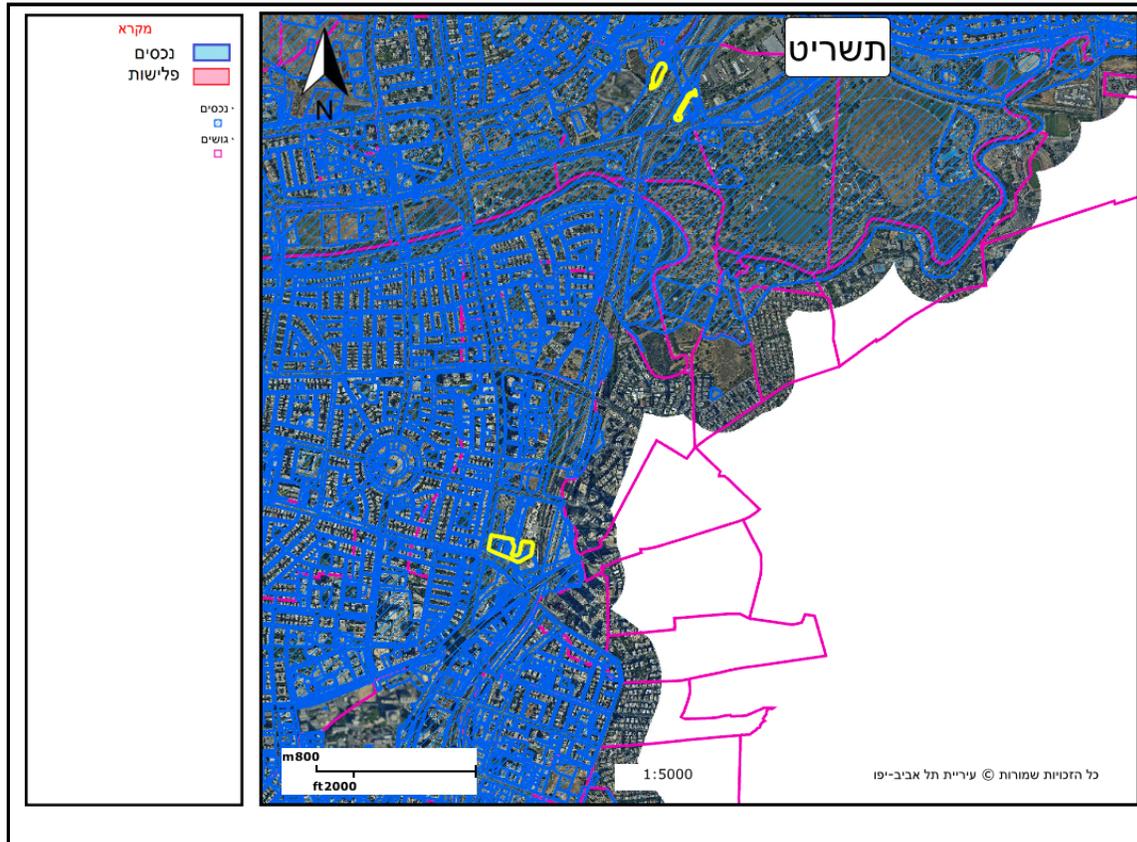
חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם לפטור ממרכז על פי תקנה 3(2)(א') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 65 מיום 29/05/2023. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

מחליטים :

1. מאשרים תיקון החלטה בנוגע להחכרה למדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי ע"י מינהל נכסי הדיוך 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-עו\1834_1 , ר-עו\1101_1 , ר-עו\1573_1 , ואחרים
2. מסוף אזורי חן המצוי ברח' קדושי השואה, אשר שטח של כ - 720 מ"ר ממנו הינו בבעלות העירייה, שאמור להתפנות ולהיות מועבר לשטח חלופי אחר שישמש כמסוף תחבורה במקום מסוף אזורי חן, ייגרע מחוזה החכירה.
3. במסוף אוניברסיטה מערב המצוי ברח' משל ירוחם, ממערב לתחנת רכבת האניברסיטה, יתווסף לחוזה שטח של כ - 900 מ"ר, אשר בבעלות העירייה, שיוחכר למדינה במסגרת חוזה החכירה.
4. אין שינוי ביתר סעיפי החלטת המועצה מיום 30.1.2023.
5. ההחכרה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)א' לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987
6. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

נספח א'
נכסים:

שטח רשום	שטח בנוי	שם תיק	גושים וחלקות	כתובת ראשית	תיאור	# נכס
		ר-ע1834_1\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\1	6629/228 6629/229 ,	אוניברסיטת ת"א 403	מסוף תחבורה ציבורית - קלצ'קין	8885
		ר-ע1573_1\1	6647/13 6647/27 , 6647/91 ,		מסוף תחבורה ציבורית - אוניברסיטה מערב	11052
			6645/41 6647/31 ,		מסוף תחבורה ציבורית - אוניברסיטה מזרח	16818
			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 6338/57 , 6338/120 , 6338/122 , 6338/128 ,	דבורה הנביאה 121	מסוף תחבורה ציבורית - עתידים	16824
			6110/319 6110/320 ,			

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 39 מתאריך 05/06/2023

		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' 39 מיום 5/6/2023

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,