

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

חברי הועדה נכחו :

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

נעדרו :

שלי דביר - חברת מועצה - מ"מ יו"ר הועדה
דוד פרץ - נציג ציבור
מרים קונדה - נציגת ציבור
אברהם כהן - נציג ציבור
עומר המאירי - נציג ציבור
בנימין בביוף - נציג ציבור
משה חיים - חבר מועצה
שולה קשת - חברת מועצה
ליאור שפירא - יו"ר המועצה
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
דור בן שטרית - ממ מנהל יחידה לקידום זכויות בנכסים
אביה מיטב גדות - ממ מנהלת עסקה
תמי כורם - רכזת תכנון בכירה
הילה אשכנזי - רכזת פרויקטים רוחביים
שרי כהן - סגן חשב
מוטי טייטלבוים - רכז עסקאות
איריס אלמוג - מנהלת עסקה
שחר יצחקי - מנהל עסקה
דני ארצי - מנהל תחום מקרקעין

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

הנושאים שנדונו בוועדה :

1. אישור הסכם בין עיריית תל אביב-יפו לבין חברת מטרופוליס (פ.א.א) 2011 יזמות אורבנית בע"מ וחברת שיכון ובניו נדל"ן בע"מ (להלן: "החברות") לתכנון, הקמה ורישום על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין, של 4 כיתות מעונות יום, בשטח עיקרי של כ-730 מ"ר +שטח ממ"מים של כ-80 מ"ר + 4 חצרות בשטח כולל של כ-370 מ"ר וארבע מקומות חניה (כולל חניית נכים אחת) (להלן יחד: "מעונות היום"), שיבנו במסגרת פרויקט מסוג הריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38, במקרקעין הידועים כחלקות 870-872 בגוש 6625 המצויים ברחוב קהילת פדובה 19,21 ו-23 בתל אביב-יפו (להלן: "המקרקעין") וכן אישור הסכם להעברה ללא תמורה של מעונות היום על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום מקרקעין. תיק נכס 16670
2. אישור תוספת לחוזה חכירה מס' 2011-5-00490 שנחתם ביום 1.5.2011 בין עיריית תל אביב לחברת מבני גזית (200) בע"מ, למטרת החכרת שטח נוסף המשמש גם הוא להרחבת מרתפי חניה בשטח של 116 מ"ר בשני מפלסים (58) מ"ר בכל מפלס, במקרקעין הידועים כגוש 6110 חלקה 414, המצויים בסמוך לכביש נתיבי איילון דרום, בתל אביב-יפו. נכס מס' 13484
3. אישור הסכם בין עיריית תל-אביב-יפו לבין ענב יזום- לה גוארדיה בע"מ ש.ר. 540237765 לתכנון, הקמה ורישום על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין, של מבנה ציבורי בשטח עיקרי של 300 מ"ר ו-300 מ"ר שטחי שירות + 100 מ"ר שטחי תפעול בתת הקרקע + חניות לפי התקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה לפרויקט כהגדרתו להלן, ללא תמורה, והכל בהתאם להוראות תכנית בנין עיר תא/3944 – "מתחם וינגייט-לה גוארדיה" אשר חלה, על המקרקעין הידועים כחלקות 7,8 ו-9 בגוש 7090, הנמצאים בין הרחובות לה גוארדיה, וינגייט ושדרות המעפילים. - נכס מספר 16015 - תיק null
4. הסכם בין עת"א-יפו לבין מגדל טופ - נדל"ן בע"מ - מס' חברה 510657638 לתכנון והקמה של מבנה ציבורי בשטח עיקרי של 150 מ"ר ו-150 מ"ר שטחי שירות וכן 3 מקומות חניה ורישום על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר תא/3944 – "מתחם וינגייט-לה גוארדיה" אשר חלה, על המקרקעין הידועים כחלקות 3,4,6 וחלק מחלקה 5 בגוש 7090, הנמצאים בין רחוב לה גוארדיה, רחוב וינגייט, שדרות המעפילים ונתיבי איילון בתל אביב-יפו. - נכס מספר 16531
5. אישור טבלאות איזון והקצאה של תכנית תא/מק/3963 - שדרות ששת הימים (חוות יפת), גבאי יזום וביצוע (אור יהודה) בע"מ - מס' חברה 514774124, 1,000 מ"ר מתרוקות בגושים 6129, 6146, כפר שלם - נכס מספר 13580
6. הסכם בין עת"א-יפו לבין קבוצת חגי' נכסים מניבים 33 בע"מ ח.פ. 515553683 ובעלים אחרים לתכנון והקמה מבנה ציבורי שטח ציבורי בנוי בשטח של בשטח עיקרי של 1,300 מ"ר + 223 מ"ר מרפסת גג (שאינה נחשבת בשטח העיקרי וגם לא שירות) ורישום 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 32 בגוש 6885 המצויים ברחוב איינשטיין בתל אביב. - נכס מספר 15345
7. העברה מזכות חכירה לזכות בעלות בדירה ברח' יפו 11 חולון הידועה כחלקה 129 + 130 בגוש 7161 לנאווה ציון ת.ז. 56555659, יוסף ברזילי ת.ז. 055442016, אריק רוט דרכון אמריקאי 6491117236, ולאונה רוט מס' זהות אמריקאית 1800448142 - מס' נכס 13316
8. חכירת היכל ספורט המכונה היכל מנורה מבטחים ומשמש כאולם רב תכליתי בשטח של כ- 23,460 מ"ר חלקה 49 וחלק מחלקות 36 ו- 51 בגוש 7108 בין רחוב יגאל אלון 49-51 ורחוב וינגייט 21 בתל אביב-יפו לחברת היכלי הספורט תל - אביב - יפו בע"מ - מס' חברה 510492648 - נכס מספר 5633
9. התקשרות העירייה עם חברת אלברטו גבסו ובניו בע"מ ח.פ. 511484073 (להלן: "החברה") בפרויקט פיניו בניו לפי תב"ע 4814 (תכנית שמחה הולצברג - יפו ג') במסגרתו תמכור העירייה את זכויותיה בקרקע ביעוד מגורים בחלקה 140 (בשלמות) בשטח של 17 מ"ר וחלק מחלקה 164 בגוש 6999 בשטח 54 מ"ר, ואת זכויות האחזקה של העירייה בתחום התכנית בשטח בנוי של כ- 35 מ"ר לערך, שאינם רשומות בלשכת רישום המקרקעין המהוות חלק מחלקות 157 + 158 במבנים ברח' מייזל זלמן 12 + 14 תמורת שטח בנוי של 45 מ"ר מסחר + 7 מ"ר מחסן בנוי בתא שטח 108.
10. החכרת משנה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-32.30 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 395 בגוש 6110, רח' דפנה 9א, במסגרת פרויקט הקמת בייס דפנה, וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 17071
11. מתן רשות שימוש לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472, בחלק מחלקות 11, 40, 49 ו-50 במתחם המרכז הטכני, רחוב קרמניצקי 5-7 תל אביב-יפו. נכס מספר 6070, 6076
12. אישור הסכם בין עיריית תל-אביב-יפו לבין חברת אדם שוסטר בחרש והאומן ש.מ. 540296811 (להלן: "החברה") לתכנון והקמה מבנה ציבורי שטח ציבורי בנוי בשטח של בשטח כולל של 660 מ"ר (עיקרי + שירות) ורישום על שם העירייה בלשכת

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/2902- "התחדשות העירונית- מתחם החרש והאומן" שחלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים במקרקעין הידועים כחלקה 32 בגוש 7083 המצויים בין הרחובות הרבי מבכרך, המחוגה ואברבנאל, תל-אביב-יפו.

13. ביטול החלטת מועצה מיום 10.2.1947 בעניין כוונה לרישום הקדש דתי בנוגע לשני בתי כנסת: בית הכנסת "תפארת צבי" המצוי ברח' הרמן כהן 9 והידוע כחלקה 33 בגוש 6903 ובית הכנסת "רמה" המצוי ברח' סמטת החובבים 4 והידוע כחלק מחלקה 53 בגוש 6901 - נכס מספר 3010, 4260

14. תיקון החלטה בנוגע להחכרה למדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי ע"י מינהל נכסי הדיור הממשלתי ובאמצעות משרד התחבורה 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-1834, ר-ע-1101, ר-ע-11573, ואחרים

15. תיקון החלטה - אישור הסכם קומבינציה בין עיריית תל אביב יפו הבעלים הפרטיים מרים רביזאדה - מס' ת.ז. 65508533, לאה ניסני - מס' ת.ז. 68025634, אברהם נבי זדה - מס' ת.ז. 25615998, לבין היזם אי. בי. פי נווה שאנן 24 ו/או הגדוד העברי 43 בע"מ (ח.פ. 516348877) בחלקות 40 ו-41 בגוש 6946 ברח' הגדוד העברי 45 ורח' בני ברק - נכס מספר 2838

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

1. אישור הסכם בין עיריית תל אביב-יפו לבין חברת מטרופוליס (פ.א.א.) 2011 יזמות אורבנית בע"מ וחברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (להלן: "החברות") לתכנון, הקמה ורישום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, של 4 כיתות מעונות יום, בשטח עיקרי של כ-730 מ"ר +שטח ממ"מים של כ-80 מ"ר + 4 חצרות בשטח כולל של כ-370 מ"ר וארבע מקומות חניה (כולל חניית נכים אחת) (להלן יחד: "מעונות היום"), שיבנו במסגרת פרויקט מסוג הריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38, במקרקעין הידועים כחלקות 870-872 בגוש 6625 המצויים ברחוב קהילת פדובה 19,21 ו-23 בתל אביב-יפו (להלן: "המקרקעין")

וכן אישור הסכם להעברה ללא תמורה של מעונות היום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין. - תיק נכס 16670

סוג תקציר: הסכם הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16670	שטח ציבורי בנוי בשטח עיקרי של כ-730 מ"ר, שטח ממ"מים של כ-80 מ"ר ו-4 חצרות בשטח כולל של כ-370 מ"ר על מקרקעין הידועים כגוש 6625 חלקות 870/871, 872 בקהילת פאדובה 19/21/23	שלונסקי אברהם 36	6625/870 6625/871, 6625/872,			

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	חברה 520021171	
מטרופוליס (פ.א.א.) 2011 יזמות אורבנית בע"מ	חברה 514614841	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

בין חברת מטרופוליס (פ.א.א.) 2011 יזמות אורבנית בע"מ וחברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (להלן: "החברות") לבין בעלי הזכויות הרשומים של המקרקעין המצויים ברחוב קהילת פדובה 19, 21 ו-23 והידועים גם כגוש 6625 חלקות 870, 871 ו-872 (להלן בהתאמה: "בעלי הזכויות במקרקעין" ו-"המקרקעין") נחתמו הסכמים לביצוע פרויקט מסוג הריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38.

בישיבה שהתקיימה אצל מנהל אגף נכסי העירייה ביום 26.1.2021 ובהתאם להנחיית הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת"א-יפו (להלן: "הועדה"), סוכם כי החברות יכללו בבקשה להיתר שטח לשימוש מעונות יום בפרויקט, כהגדרת מונחים אלה להלן, אשר יירשם על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

בהתאם לסיכום ישיבה מתוקן מיום 8.2.2021 אצל מנהל אגף נכסי העירייה התחייבו החברות לקדם תב"ע חדשה עד לפרסומה למתן תוקף, אשר תקבע את השטח המיועד למעונות היום כשימוש ציבורי ותקבע הוראה המחייבת לרשום את מעונות היום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "התב"ע החדשה"), אשר תהווה תנאי נוסף לאישור

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

אכלוס הפרויקט.

החברות מצהירות כי קבלו את הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין לחתימתן, בין היתר, על מסמכים לאישור התב"ע החדשה ולשם כך הינן מוסמכות לקדם אותה בשמם.

לאור האמור, החברות הגישו לוועדה המקומית, בשם בעלי הזכויות במקרקעין, בקשה להיתר בניה מס' 20/0807, שאושרה בתנאים ע"י הוועדה המקומית בהחלטותיה מימים 11.8.2021 ו- 27.10.2021, להריסת שלושה (3) בניינים קיימים והקמת שמונה (8) בניינים חדשים מכוח תמ"א 38 במקרקעין (להלן בהתאמה: "**הבקשה להיתר**" ו- "**הפרויקט**"), הכוללת שטח בנוי עיקרי של כ- 730 מ"ר. בנוסף שטח ממ"מים של כ- 80 מ"ר ובנוסף 4- חצרות בשטח כולל של כ-370 מ"ר, כמסומן בבקשת ההיתר, וזאת לשימוש למעונות יום בקומת הקרקע בבניינים מס' 2 ו- 3 בפרויקט, להם יוצמדו בחניון הפרויקט שלוש (3) חניות רגילות וכן חנית נכים אחת (1) לשימוש העירייה ובניהול אגף נכסים.

על מנת שלא לעכב את מימוש הפרויקט הוסכם בין החברות לבין העירייה כי הזכויות במעונות היום יועברו מהחברות על שם העירייה ללא כל תמורה, וזאת באמצעות חתימה על הסכם העברה ללא תמורה, בנוסח שיוסכם בין הצדדים, חלף עריכת התב"ע החדשה, וזאת כתנאי לאישור תחילת ביצוע העבודות בפרויקט, ובגין התחייבות זו נחתם ביום 11.05.2022 כתב התחייבות בלתי חוזרת (להלן: "**כתב ההתחייבות**").

1. הצדדים יחתמו על הסכם העברה ללא תמורה (להלן: "**הסכם ההעברה**"), בהתאם לעקרונות, כדלקמן:

1.1 החברות מתחייבות להעביר לעירייה, **ללא תמורה**, את מלוא זכויותיהן במעונות היום והעירייה מתחייבת לקבל מן החברות את מלוא הזכויות במעונות היום.

1.2 מוסכם על החברות וידוע להן כי הן ו/או בעלי הזכויות במקרקעין ו/או הבעלים הרשומים במקרקעין לא יהיו זכאים לכל תמורה מהעירייה ו/או מהוועדה עבור הזכויות במעונות היום וכי החברות תשאנה בכל תשלום או הוצאה בגין תכנון, הקמה והעברת הזכויות במעונות היום על שם העירייה, לרבות בכל מס שיחול, אם יחול, בגין האמור בסעיף זה וכי לא תהיה להן כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור בסעיף זה כלפי העירייה ו/או כלפי הוועדה. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות ו/או התחייבויות העירייה על פי הסכם העברה ללא תמורה.

1.3 החברות יטפלו, על חשבונן והוצאותיהן, בדיווח על העסקה מושא ההסכם ללא תמורה למשרד מיסוי מקרקעין בשם שני הצדדים וזאת כפוף לתאום ואישור מסמכי הדיווח על ידי יועץ המס מטעם העירייה. העירייה תחתום על ייפוי כוח מיסוי לטובת ב"כ הצדדים על מנת שאלה יוכלו לפעול בשמם אצל רשויות המס. מוסכם כי העירייה לא תהיה רשאית לשלם לרשויות המס כל סכום החל על פי הסכם זה על החברות ולא תהיה רשאית להתפשר ללא הסכמת החברות מראש ובכתב. העירייה תודיע לחברות על כל דרישה ו/או הודעה שתגיע אליה מרשויות המס בסמוך לקבלתה.

1.4 תוקפו של הסכם ההעברה ללא תמורה מותנה ומותלה בכך שיינתן וימומש היתר הבניה להקמת הפרויקט (להלן: "**התנאי המתלה**").

2. בנוסף, הצדדים יחתמו על חוזה לתכנון והקמת מעונות היום (להלן: "**חוזה ההקמה**") המסדיר, בין היתר, את תנאי ואופן הקמה ורישום מעונות היום וזאת ללא כל תמורה מצד העירייה ועל חשבונן והוצאותיהן של החברות בלבד, בהתאם לעקרונות, כדלקמן:

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

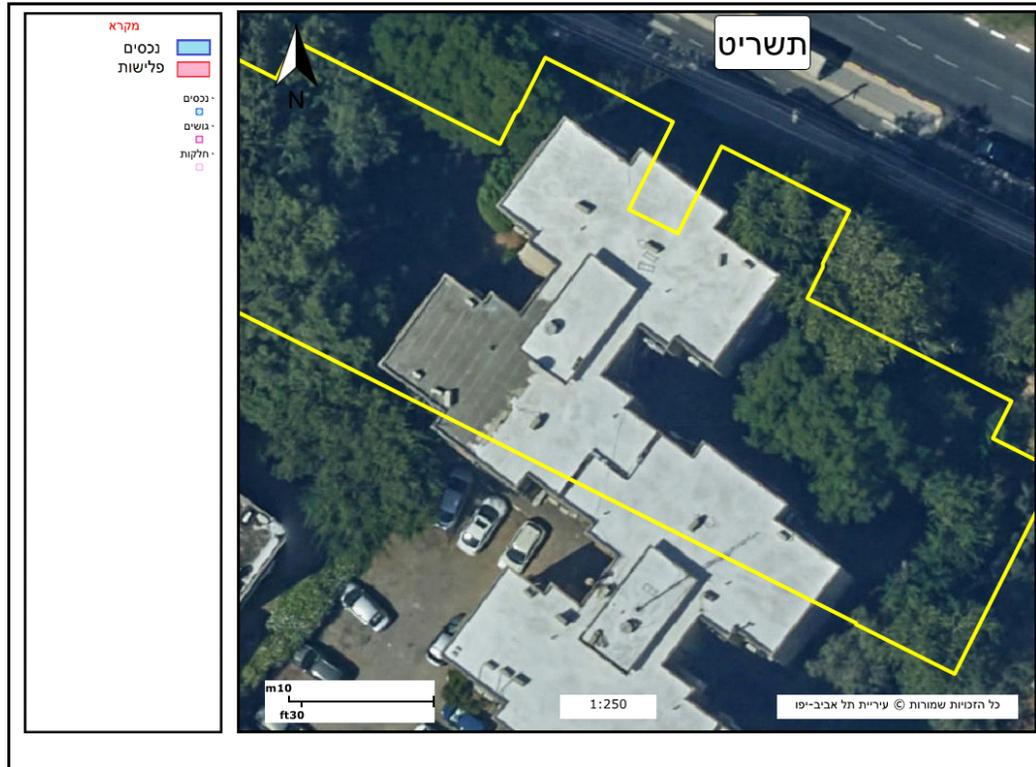
- 2.1 החברות מתחייבות לתכנן ולהקים ולרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, 4 כיתות למעונות יום, בשטח עיקרי של כ-730 מ"ר + ממ"מים של כ-80 מ"ר ו-4 חצרות בשטח כולל של כ-370 מ"ר אשר יבנו במפלט הקרקע בבניינים מס' (זמני) 2 ו-3 שייבנו בפרויקט ולהן יוצמדו בחניון הפרויקט שלוש (3) חניות רגילות וכן חנית נכים אחת (1).
- 2.2 לחברות ידוע והן מסכימות כי לא יאוחר מארבעה עשר ימים מיום קבלת היתר הבניה לפרויקט, ובכפוף לקבלת מלוא המסמכים הנדרשים לצורך הרישום מהעירייה בהתאם לדין, תירשם לטובת העירייה הערה לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 בנוגע לשימוש של מעונות היום ורישום זה יהווה תנאי נוסף לאישור תחילת ביצוע עבודות בפרויקט.
- 2.3 תנאי נוסף לאשור אכלוס הפרויקט הינו הקמה ומסירת החזקה של מעונות היום לידי העירייה.
- 2.4 החברות יישאו בכל העלויות, ההוצאות והתשלומים הכרוכים בתכנון והקמת מעונות היום, לרבות דמי הקמה (כהגדרתם בכללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה-2015) ו/או כל תשלום חוקי שיחליף אותם.
- 2.5 תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברות ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת מעונות היום יחולו על החברות וישולמו על ידן. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל תשלום מע"מ, אשר יחול על העירייה ו/או החברות ישולם על ידי החברות והן לא תהיינה רשאיות לדרוש מהעירייה השתתפות ו/או תשלום מע"מ כלשהו.
- 2.6 החל ממועד קבלת החזקה במעונות היום לידי העירייה, תהא העירייה אחראית לתחזוקתם וניהולם, ולפיכך לא תחויב העירייה בתשלום מכל מין וסוג שהוא לחברות ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי הזכויות בפרויקט ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לכל גוף אחר בגין ניהולם ותחזוקתם של מעונות היום ו/או ניהולו ותחזוקתו של הרכוש המשותף ו/או הבטחת השירותים המחויבים ברכוש המשותף, לרבות תשלום ועד בית, דמי ניהול, דמי אחזקה, דמי תפעול וכל תשלום אחר, ובכלל כך, תשלומים מכל מין וסוג שהוא בגין השימוש בשטחים ובמתקנים המשותפים לשטחי הציבור, לרבות, אך לא רק, מעליות, מערכת אוורור, ספרינקלרים, צ'ילרים, מפוחים, אבטחה, מחסומי כניסה/יציאה לחניון הפרויקט הכולל את חניות העירייה, תאורה, ניקיון ו/או בגין שימוש במקרקעין של בעלי הזכויות לצורך מעבר ו/או גישה לשטחי הציבור.
- על אף האמור, ומבלי לגרוע מניהול ותחזוקת מעונות היום ומתקניהם על ידי העירייה ו/או מי מטעמה, ומכך שהעירייה תהיה פטורה מתשלום דמי ניהול ו/או דמי אחזקה כלשהם בגינם כאמור, מוסכם בזאת, כי העירייה תישא בעלויות דמי ניהול ואחזקה שוטפת של מערכת המתנים ומאגר המים של הבניינים, ככל שיהיו, ושל החניון המשותף ומערכות כיבוי אש על פי חלקה היחסי בהתאם למספר החניות שלה מתוך כלל החניות בחניון המשותף בלבד וזאת בכל מקרה בסך שלא יעלה על 400 ₪ (במילים: ארבע מאות שקלים חדשים) בתוספת מע"מ לחודש, כשסכום זה נושא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בהתאם לנהלי חברת הניהול/ועד הבית בעת הרלוונטית לעניין הצמדת דמי הניהול והאחזקה (להלן: "דמי הניהול"). מובהר כי, לצורך סעיף זה מדד הבסיס יהיה המדד שיהיה ידוע ביום קבלת החזקה של שטחי הציבור לידי העירייה.
- מבלי לגרוע מהאמור, תישא העירייה, בנוסף לדמי הניהול, גם בעלות אחזקת שבר של החניון המשותף ומערכות כיבוי אש, על פי חלקה היחסי בהתאם למספר החניות שלה מתוך כלל החניות בחניון המשותף, וזאת כפוף לתאום והסכמה מראש עם העירייה.
- 2.7 העירייה נותנת בזאת את הסכמתה ואישורה מראש לבצוע כל עסקה ו/או פעולה במקרקעין לרבות עסקת מכר לצד ג' וכל טרנזקציה ו/או דיספוזיציה אחרת הן על ידי בעלי הזכויות במקרקעין והן על ידי החברות ולבצוע כל פעולות רישום של עסקאות כאלה בלשכת רישום המקרקעין, והכל בכפוף לזכויות העירייה במעונות היום, מבלי צורך בקבלת הסכמת העירייה (אך מבלי לגרוע מהתחייבות העירייה לחתום על כל מסמך נדרש לצורך פעולות ובלבד שבמקרה של העברת זכויות לנעבר, והכל כמפורט בחוזה ההקמה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את ההסכמים בין העירייה לבין החברות כמפורט בסעיפים 1-2 על תתי סעיפיהם 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 אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

מחליטים :

1. מאשרים חתימה על הסכם העברה ללא תמורה בין עיריית תל אביב-יפו לבין חברת מטרופוליס (פ.א.א.) 2011 יזמות אורבנית בע"מ וחברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ להעברה ללא תמורה של כלל הזכויות ב-4 כיתות מעונות יום, בשטח עיקרי של כ-730 מ"ר +שטח ממ"מים של כ-80 מ"ר + 4 חצרות בשטח כולל של כ-370 מ"ר וארבע מקומות חניה (כולל חניית נכים אחת) שיבנו במסגרת פרויקט מסוג הריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38, במקרקעין הידועים כחלקות 870-872 בגוש 6625 המצויים ברחוב קהילת פדובה 19,21 ו-23 בתל אביב-יפו, על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום מקרקעין, וזאת על פי העקרונות המפורטים בסעיף 1 על תתי סעיפיו לעיל.

2. מאשרים חתימה על חוזה הקמה בין עיריית תל אביב-יפו לבין חברת מטרופוליס (פ.א.א.) 2011 יזמות אורבנית בע"מ וחברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, לתכנון, הקמה ורישום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, של 4 כיתות מעונות יום, בשטח עיקרי של כ-730 מ"ר +שטח ממ"מים של כ-80 מ"ר + 4 חצרות בשטח כולל של כ-370 מ"ר וארבע מקומות חניה (כולל חניית נכים אחת) (להלן יחד: "מעונות היום"), שיבנו במסגרת פרויקט מסוג הריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38, במקרקעין הידועים כחלקות 870-872 בגוש 6625 המצויים ברחוב קהילת פדובה 19,21 ו-23 בתל אביב-יפו, וזאת על פי העקרונות המפורטים בסעיף 2 על תתי סעיפיו לעיל.

3. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

2. אישור תוספת לחוזה חכירה מס' 2011-5-00490 שנחתם ביום 1.5.2011 בין עיריית תל אביב לחברת מבני גזית (200) בע"מ, למטרת החכרת שטח נוסף המשמש גם הוא להרחבת מרתפי חניה בשטח של 116 מ"ר בשני מפלסים (58 מ"ר בכל מפלס), במקרקעין הידועים כגוש 6110 חלקה 414, המצויים בסמוך לכביש נתיבי איילון דרום, בתל אביב-יפו. נכסי מס' 13484

סוג תקציר : החכרה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
13484	מרתפי חניה מתחת לשצ"פ בהתאם לתב"ע 2791, דרך מנחם בגין 148, חלקה 414 בגוש 6110		6110/414	ר-מט\520_1\		

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
קבוצת עזריאלי בע"מ	חברה 510960719	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

ביום 15.4.2008 אישרה מועצת העירייה בישיבה מס' 35 (החלטה מס' 3), להחכיר לחברת מבני גזית (200) בע"מ (להלן: "חברת מבני גזית") שטח כולל של כ- 400 מ"ר, בשני מפלסים (היינו 200 מ"ר לכל מפלס), במקרקעין הידועים כגוש 6110 חלקה 414 המצויים בסמוך לכביש נתיבי איילון דרום, בתל אביב-יפו וזאת למטרת בניית מרתפי חניה שימשו הרחבת מרתפי חניה של הפרויקט (להלן ובהתאמה: "המוחכר המקורי" / "המקרקעין"), וביום 1.5.2011 חתמו הצדדים על חוזה חכירה בהתאם (להלן: "חוזה החכירה").

ביום 25.8.2013 ניתן אישורו של שר הפנים לחוזה החכירה.

ביום 22.4.2018 נחתם בין חברת מבני גזית לחברת קבוצת עזריאלי בע"מ ח.פ. 510960719 (להלן: "החברה") הסכם מכר במסגרתו רכשה החברה, בין היתר, את כל זכויות חברת מבני גזית במקרקעין.

ממדידה שהוכנה לצורך רישום זכויות החברה במקרקעין, התברר כי שטח מרתפי החניה שנבנו במקרקעין בפועל הינו 516 מ"ר, קרי, בסה"כ 258 מ"ר בכל קומה - המורכבים משטח נוסף של 58 מ"ר בקומת מרתף אמצעית (מרתף 8.2-) ומשטח נוסף של 58 מ"ר בקומת מרתף תחתונה (מרתף 11.4-), ובסה"כ 116 מ"ר נוספים אשר נכללו בהיתר שהוצא לבניית מרתפי החניה במקרקעין, ואשר מהווים אף הם (בנוסף למוחכר המקורי) חלק ממרתפי החניה של הפרויקט (להלן: "השטח הנוסף").

בהתאם להוראות חוזה החכירה, החברה פנתה לעירייה בבקשה להסדרת זכויותיה בשטח הנוסף ובהתאם לכך, ובכפוף לאישור מוסדות העירייה תיחתם בין הצדדים תוספת לחוזה החכירה אשר עקרונותיה יובאו להלן:

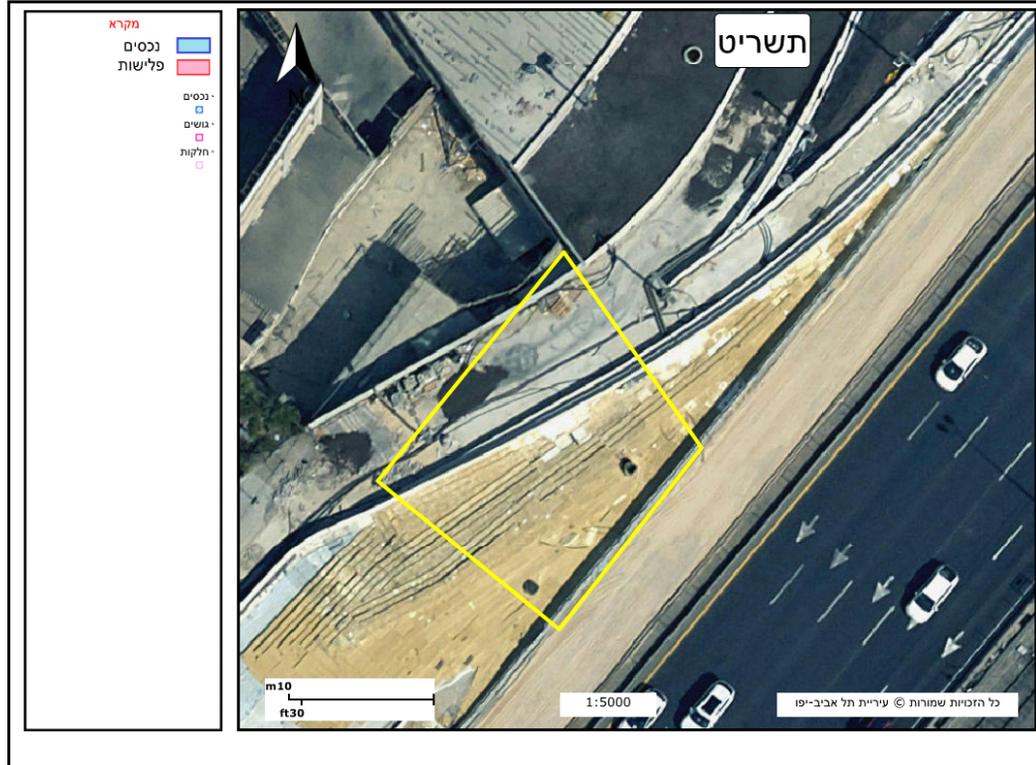
המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

1. בנוסף למוכר המקורי, העירייה תחזיר את השטח הנוסף למטרת שימוש מרתפי חניה בלבד, בהתאם להוראות תב"ע 2791.
2. החברה תחזיר את השטח הנוסף למטרת החכירה בלבד. החברה בין בעצמה ובין ע"י אחר הבא מטעמה ו/או רשותה, לא תהא רשאית להשתמש במוכר או בחלק ממנו למטרה אחרת מלבד מטרת החכירה, מבלי שקיבלה הסכמה מפורשת מראש ובכתב על כך מאת העירייה.
3. תקופת החכירה ביחס לשטח הנוסף תהייה 49 שנים שתחילתה תהיה ביום 1.6.2008 (מועד תחילת החכירה של המוכר המקורי) למטרות והשימושים כמפורט בסעיף 2 לעיל.
4. תמורת החכרת השטח הנוסף, החברה תשלם לעירייה דמי חכירה בגין החכרת השטח הנוסף, סך של 282,000 ₪ (ובמילים מאתיים שמונים ושניים אלף שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כחוק, במועד חתימת הצדדים על תוספת חוזה החכירה (להלן: "התמורה").
5. סכום התמורה יישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום עריכת שומת השמאית זעירא את דמי החכירה של השטח הנוסף, ואשר מעודכנת ל- 6/2023, היינו מדד חודש מאי 2023 שפורסם ביום 15.6.2023 (להלן: "מדד הבסיס") ועד למדד הידוע ביום התשלום בפועל (להלן: "המדד החדש").
6. לאחר תשלום מלוא התמורה תפעל החברה לרישום זכויות החכירה במוכר המקורי ובשטח הנוסף, בכפוף לאישור העירייה את המסמכים הדרושים לצורך רישום החכירה וחתימתה עליהן.

לפיכך מתבקשת הועדה לאשר חתימה על תוספת לחוזה החכירה כמפורט בסעיפים 1-6 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 אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

מחליטים :

1. מאשרים להתקשר עם חברת מבני גזית (200) בע"מ, בתוספת לחוזה חכירה מסי' 00490-5-2011 שנחתם ביום 1.5.2011, ביחס לשטח נוסף של 116 מ"ר, המורכב משטח של 58 מ"ר בקומת מרתף אמצעית (מרתף 8.2-) ומשטח של 58 מ"ר בקומת מרתף תחתונה (מרתף 11.4-), בתנאים ובהתאם לעקרונות המפורטים בסעיפים 1-6 לעיל.
2. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

3. אישור הסכם בין עיריית תל-אביב-יפו לבין ענב יזום - לה גוארדיה בע"מ ש.ר. 540237765 לתכנון, הקמה ורישום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, של מבנה ציבורי בשטח עיקרי של 300 מ"ר ו-300 מ"ר שטחי שירות + 100 מ"ר שטחי תפעול בתת הקרקע + חניות לפי התקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה לפרויקט כהגדרתו להלן, ללא תמורה, והכל בהתאם להוראות תכנית בנין עיר תא/3944 – "מתחם וינגייט-לה גוארדיה" אשר חלה, על המקרקעין הידועים כחלקות 7,8 ו-9 בגוש 7090, הנמצאים בין הרחובות לה גוארדיה, וינגייט ושדרות המעפילים. - נכס מספר 16015 - תיק null

סוג תקציר : הסכם הקמה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16015	יוקם מבנה ציבורי בשטח עיקרי של 300 מ"ר ו-300 מ"ר שטחי שירות + 100 מ"ר שטחי תפעול בתת הקרקע + חניות לפי התקן התקף	המעפילים 33	7090/8 7090/9 ,		300	

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
ענב יזום - לה גוארדיה	540237765	שותפות

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

העירייה הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כגוש 7090 חלקות 7, 8 ו- 9 בשלמות (להלן: "המקרקעין");

במקרקעין ישנם חוכרים/ חוכרי משנה, אשר חלקם רשומים בלשכת רישום המקרקעין וחלקם טרם נרשמו (להלן: "החוכרים / "חוכרי המשנה").

חלק מהחוכרים במקרקעין רכשו מהעירייה בעלות בדירות שהוחכרו להם ורישומם כבעלים טרם הושלם נכון למועד חתימת חוזה זה (להלן ייקראו החוכרים / חוכרי המשנה ו/או רוכשי הבעלות במקרקעין: "בעלי הזכויות במקרקעין");

בין חלק מבעלי הזכויות במקרקעין לבין חברת ענב יזום- לה גוארדיה בע"מ ש.ר. 540237765 (להלן: "החברה") נחתמו, הסכמים לצורך ביצוע פרויקט "פינוי בינוי" במקרקעין בהתאם להוראות התב"ע כהגדרתה להלן (להלן: "צד ב' להסכמי הפינוי" / "הסכמי הפינוי").

החברה מצהירה כי בהתאם להוראות הסכמי הפינוי היא רשאית ומוסמכת לחתום על חוזה הקמה כהגדרתו להלן וכן כי צד ב' להסכמי הפינוי נתנו את הסכמתם להתקשרותה של החברה באמצעות בא כוחם וזאת אף כעולה ממכתב ב"כ הדיירים לעירייה.

על המקרקעין חלה תכנית מתאר מס' תא/3944 – "מתחם וינגייט-לה גוארדיה" שפורסמה למתן תוקף ביום 2.5.2019 (להלן: "התב"ע");

בהתאם להוראות התב"ע, חלק מהמקרקעין סומנו, בין היתר, כתא שטח מס' 4 המיועד לאזור מגורים ד' הכולל גם שימושים לצרכי ציבור כמפורט בתב"ע (להלן: "תא שטח 4");

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

על פי הוראות סעיף 6.4 (11) והוראות סעיף 6.12 לתב"ע, נקבע כי אחד מן התנאים למתן היתר בניה לפרויקט/ים הינו אישור תכנית לאיחוד וחלוקה (ללא הסכמת הבעלים), כהגדרתה להלן, בתא שטח 3 ובתא שטח מס' 4, כהגדרתם בתב"ע; בנוספות אלה קודמה תכנית בניין עיר מס' 3944/א – "איחוד וחלוקה במתחם וינגייט-לה גוארדיה", אשר פורסמה למתן תוקף ביום 08.11.2022 (להלן: "התב"ע לאיחוד וחלוקה") החלה, בין היתר, על תאי שטח 3 ו-4 ומאחדת אותם לתא שטח אחד (היינו תא שטח 3) וקובעת ביחס אליהם הוראות בדבר איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה (התשכ"ה-1965) (להלן: "תא שטח 3").

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון, אשר תצורף כחלק בלתי נפרד מהתב"ע לאיחוד וחלוקה, תא שטח 3 ירשם בבעלות העירייה ועל שם החוכרים הרשומים, כמפורט בטבלה (להלן: "לוח ההקצאות").

בנוסף על-פי הוראות התב"ע, יש לתכנן ולהקים בתא שטח 3, שטח ציבורי בנוי ומקומות חניה לשימוש השטח הציבורי, כמפורט להלן ולרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.

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

1. החברה מתחייבת לתכנן ולהקים ולרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, בתא שטח 3, שטח ציבורי בנוי של 300 מ"ר (עיקרי) + 300 מ"ר שטחי שירות + 100 מ"ר שטחי תפעול בתת הקרקע לטובת השימושים הציבוריים הקבועים בתב"ע ולרשמו על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "המבנה הציבורי").

2. החברה מתחייבת לתכנן ולהקים חניות למבנה הציבורי בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה לפרויקט (להלן: "חניות העירייה") ולרשמן על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה.

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

3. בהתאם לתב"ע ולתב"ע לאיחוד וחלוקה ברצון החברה לקדם פרויקט לפינוי בינוי בתא שטח 3 (להלן: "הפרויקט").

4. על פי הוראות סעיף 6.4 לתב"ע תנאים לקבלת היתר בניה לפרויקט הינם, בין היתר, הבטחת רישומם של שטחי הציבור ושל השטחים הציבוריים כהגדרתם בתב"ע והבטחת רישום זיקות ההנאה כהגדרתן בחוזה ההקמה.

5. על פי הוראות סעיף 6.9 לתב"ע, תנאים למתן היתר אכלוס לפרויקט הינם, בין היתר הקמה, בפועל, של שטחי הציבור.

6. בהתאם להוראות התב"ע לאיחוד וחלוקה, תנאי נוסף למתן היתר בניה לפרויקט הינו "הבטחת פינוי תאי השטח הציבוריים מהמבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית מול אגף נכסי עיריית תל אביב.

7. כן הסיכמה החברה כי פינוי בפועל של השטחים הציבוריים הגובלים בתא שטח 3, כמסומן על גבי תשריט המצ"ב **נספח ד'** לחוזה ההקמה (להלן: "פינוי השטחים הציבוריים"), על ידיה, על חשבונה והוצאותיה יהוו תנאי נוסף לאכלוס הפרויקט.

8. בנוסף, על פי הוראות סעיפים 6.1 ו-6.4 לתב"ע, נקבע כי אחד מן התנאים למתן היתר בניה לפרויקט הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלית, ולפיכך, קדמו הצדדים תכנית כזו אשר אושרה בתנאים ביום 29.12.2021 על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת"א-יפו לצורך אישורה על ידי מוסדות התכנון המוסמכים לכך (להלן: "תכנית העיצוב").

9. החברה מתחייבת לבצע את הליך האיחוד והחלוקה, על כל המשתמע מכך, לרבות לשאת בכל תשלומים, מפות או כל דרישה אשר תועלה ע"י רשם המקרקעין ו/או כל גוף אחר, יבוצע ע"י החברה ועל חשבונה.

10. החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובבעלותה את שטחי הציבור ואת השטחים הציבוריים בהתאם ללוח ההקצאות (במסגרת הליך האיחוד והחלוקה כאמור), שיוקמו על ידה, על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה. העירייה מתחייבת לחתום על כל מסמך הדרוש לצורך כך כפוף לבדיקת העירייה ובהתאם לנהליה.

11. כמו כן, החברה מתחייבת לרשום את זיקות ההנאה לטובת הציבור בהתאם להוראות סעיף 6.2 לתב"ע ולהוראות תכנית העיצוב.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

12. החברה מודעת ומסכימה כי רישומם, בפועל של שטחי הציבור ושל השטחים הציבוריים בהתאם ללוח ההקצאות כאמור בסעיף 11.3 לעיל וכן רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור, כאמור, יהוו אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.

13. החברה מתחייבת לייחד את שטחי הציבור ולרשום אותם על שם העירייה ובבעלותה, לרבות מעברים, הצמדות, על חשבונה והוצאותיה וללא כל תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת או יחידות נפרדות במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך עשרים וארבעה (24) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט. מובהר כי המועד האמור בסעיף זה לעיל, יוארך לפי הצורך ובהסכמת הצדדים, ככל שהרישום טרם הסתיים שלא עקב מעשה ו/או מחדל של החברה ובלבד שהחברה פעלה בשקידה ראויה ועשתה כל שביכולתה על מנת לעמוד במועדים הקבועים בסעיף זה.

14. החברה תישא בכל העלויות, ההוצאות והתשלומים הכרוכים בביצוע הפיננסיים, כמפורט בחוזה ההקמה, ובתכנון והקמת שטחי הציבור ולרבות דמי הקמה (כהגדרתם בכללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה-2015) ו/או כל תשלום חוקי שיחליף אותם.

15. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברה ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת שטחי הציבור יחולו על החברה וישולמו על ידה. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל תשלום מע"מ, אשר יחול על העירייה ו/או החברה ישולם על ידי החברה והיא לא תהיה רשאית לדרוש מהעירייה השתתפות ו/או תשלום מע"מ כלשהו.

16. בנוסף לאמור לעיל, החברה מסכימה לשאת בעצמה ועל חשבונה בכל העלויות, ההוצאות, המיסים והתשלומים אשר יחולו, ככל שיחולו, בקשר עם חוזה ההקמה ובקשר עם העבודות לרבות פיננסיים והקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

17. העירייה תהא אחראית לתחזוקתם וניהולם של שטחי הציבור והמערכות המשרתות אותם, ובהתאם לא תחויב העירייה בתשלום אחר 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 ו/או ניהול ותחזוקתו של הרכוש המשותף ו/או הבטחת השירותים המחויבים ברכוש המשותף, לרבות תשלום ועד בית, דמי ניהול, דמי אחזקה, דמי תפעול וכל תשלום אחר, ובכלל כן, תשלומים מכל מין וסוג שהוא בגין השימוש בשטחים ובמתקנים המשותפים למבנה הציבורי, לרבות אך לא רק מעליות, מערכת אוורור, ספרינקלרים, צילרים, מפוחים, אבטחה, מחסומי כניסה/יציאה לחניון הפרויקט הכולל את חניות העירייה, תאורה, ניקיון, ו/או בגין שימוש במקרקעין של בעלי הזכויות לצורך מעבר ו/או גישה למבנה הציבורי.

18. על אף האמור בסעיף 17 לעיל, מוסכם כי העירייה תשתתף בעלות אחזקה / דמי ניהול בגין המערכות המשותפות כמפורט להלן, בסך כולל של 500 ₪ לחודש + מע"מ כחוק (להלן: "השתתפות העירייה בגין מערכות משותפות").

השתתפות העירייה תהיה בגין המערכות המשותפות כדלקמן: תחזוקת החניון בהתאם לחלקה היחסי של העירייה בחניון, חדר אשפה, מאגר מים וחדר משאבות, הזנה מארון התקשורת והחשמל הראשיים עבור המבנה הציבורי (להלן: "המערכות המשותפות").

העירייה תחויב בהשתתפות העירייה בגין מערכות משותפות החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה. סכום זה יוצמד החל ממועד מסירת החזקה בשטחי הציבור לידי העירייה, למדד המחירים לצרכן.

סכום זה ישולם בכפוף להמצאת דרישת תשלום אשר תישלח לאגף נכסי העירייה ו/או למען אחר, בהתאם להנחיות העירייה. 19. הצדדים יחתמו על בקשה המופנית לתאגיד מי אביבים (להלן: "מי אביבים") במסגרתה תתבקש מי אביבים להעביר את החיוב בגין חלקה של העירייה בהפרשי מדידה ובגין צריכה משותפת על שם החברה (להלן: "הבקשה למי אביבים"). החברה תהא רשאית להעביר את החיוב בגין חלקה של העירייה בהפרשי מדידה וצריכה משותפת, על שם נציגות הדיירים או חברת הניהול של הפרויקט ו/או כל גוף מתאים אחר, לכשאלו יוקמו באופן שתנוסף חתימתם על הבקשה למי אביבים וישלח עדכון בדבר זהות המינוי למי אביבים.

20. מובהר לחברה והיא מתחייבת כי הוראות סעיף 17 לעיל והוראות בנושאים האמורים בסעיפים 18-19 לעיל יוטמעו על ידה בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט ויוטמעו באופן ברור ובולט, וככל הניתן במסמך נפרד בחוזים שנחתמו ו/או

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

ייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט והיא מתחייבת להכניס לתקנון ובחוזים (לפי העניין) כאמור כי לא תהיה לה ו/או לבעלי הזכויות בפרויקט ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי היחידות ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לוועד הבית ו/או לדיירי הפרויקט ו/או לכל גוף אחר בבניין שייבנה בפרויקט טענה ו/או תביעה בקשר עם דמי הניהול והאחזקה של הבניין כלפי העירייה בגין שטחי הציבור ו/או בגין השטחים המשותפים לפרויקט ולמבנה הציבורי.

21. מובהר לחברה כי קיום הוראות סעיף קטן זה על ידי החברה יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט. מאחר ותקנון הבית המשותף עתיד להירשם בפועל לאחר אכלוס הפרויקט אזי, לצורך קבלת תעודת אכלוס כאמור, החברה תישב כמי שקיימה את התחייבויותיה בסעיפים 17-20 לעיל, לאחר שתציג לעירייה אישור עו"ד מטעם החברה אשר עתיד לטפל ברישום הבית המשותף, המאשר כי תקנון הבית המשותף וחוזים עם צדדים שלישיים, לרבות עם חברת הניהול, בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט (בין אם נחתמו עד למועד חתימת חוזה זה ובין אם ייחתמו בעתיד) יעודכנו ו/או ייערכו בהתאם לאמור בס' 17-20 לעיל.

22. החברה לא תהיה רשאית לשעבד את זכויות העירייה במבנה הציבורי על פי חוזה ההקמה אלא בהסכמת העירייה לכך, מראש ובכתב ובהתאם להוראות המפורטות להלן:

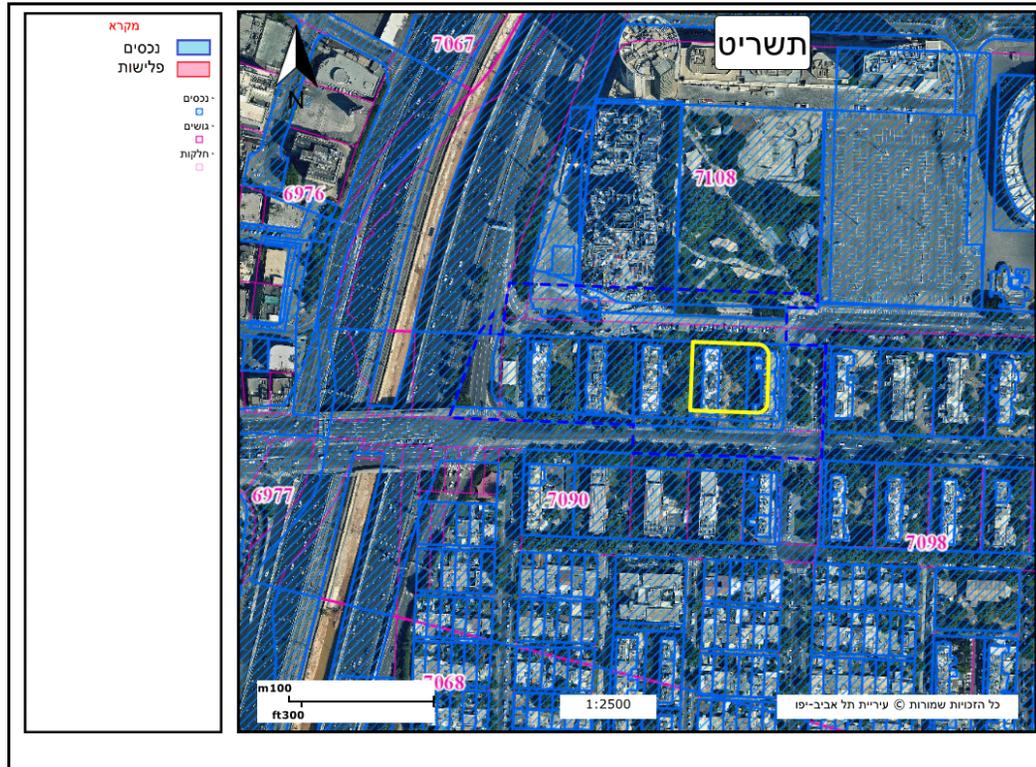
23. העירייה תיתן את הסכמתה לרשום התחייבות לרישום משכנתא ו/או לרישום שעבוד זכויות העירייה בפרויקט לפי העניין, וזאת לטובת בנק מלווה, לצורך קיום התחייבויות החברה על פי חוזה זה, בכפוף לתנאים כפי שיוסכמו בין העירייה לבנק המלווה ובלבד שהדבר ימצא ביטוי במסמכי השעבוד/ המימון ו/או מכתב החרגה או כל מסמך שיידרש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

לפיכך, מתבקשת הועדה לאשר את ההסכם בין העירייה לבין החברה כמפורט בסעיפים 1-23 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 להוראת תב"ע תא/3944 ותב"ע 3944 א' - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

מחליטים :

1. מאשרים את ההסכם בין עיריית תל-אביב-יפו לבין ענב יזום- לה גוארדיה בע"מ ש.ר. 540237765 להקמת מבנה ציבורי בשטח של בנוי של 300 מ"ר (עיקרי) + 300 מ"ר שטחי שירות + 100 מ"ר שטחי תפעול בתת הקרקע לטובת השימושים הציבוריים הקבועים בתב"ע + חניות לשימוש השטח הציבורי הבנוי, לפי התקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה לפרויקט, ולרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה, בהתאם להוראות תכנית בניין עיר מס' תא/3944 – "מתחם וינגייט-לה גוארדיה" אשר חלה, על המקרקעין הידועים כחלקות 7, 8 ו-9 בגוש 7090, הנמצאים בין הרחובות לה גוארדיה, וינגייט ושדרות המעפילים בתל אביב-יפו, כמפורט בעקרונות 1-23 המפורטים לעיל.
 2. החל ממועד מסירת החזקה בפועל של שטחי הציבור לידי העירייה, תשתתף העירייה בעלות אחזקה / דמי ניהול בגין המערכות המשותפות כמפורט להלן, בסך כולל של 500 ₪ לחודש + מע"מ כחוק סכום זה יוצמד החל ממועד מסירת החזקה בשטחי הציבור לידי העירייה, למדד המחירים לצרכן.
- סכום זה ישולם בכפוף להמצאת דרישת תשלום אשר תישלח לאגף נכסי העירייה ו/או למען אחר, בהתאם להנחיות העירייה.

המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

4. הסכם בין עת"א-יפו לבין מגדל טופ - נדלין בע"מ - מס' חברה 510657638 לתכנון והקמה של מבנה ציבורי בשטח עיקרי של 150 מ"ר ו-150 מ"ר שטחי שירות וכן 3 מקומות חניה ורישומם על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר תא/3944 – "מתחם וינגייט-לה גוארדיה" אשר חלה, על המקרקעין הידועים כחלקות 3,4,6 וחלק מחלקה 5 בגוש 7090, הנמצאים בין רחוב לה גוארדיה, רחוב וינגייט, שדרות המפעילים ונתיבי איילון בתל אביב-יפו. - נכס מספר 16531

סוג תקציר: הסכם הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16531	יוקם מבנה ציבורי בשטח עיקרי של 150 מ"ר ו-150 מ"ר שטחי שירות וכן 3 מקומות חניה	לה גוארדיה 15	7090/6		300	

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
מגדל טופ - נדלין בע"מ	חברה 510657638	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

העירייה הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כגוש 7090 חלקות 3, 4 ו- 6 בשלמות (להלן: "חלקות העירייה") וכן הינה הבעלים הרשום של חלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 5 בגוש 7090 הרשומים כבית משותף (להלן: "זכויות העירייה בחלקה 5"); על חלק מחלקות העירייה ועל זכויות העירייה בחלקה 5 רשומים חוכרים שונים, כמפורט בנסחי הרישום המצורפים להסכם ההקמה (להלן: "החוכרים הרשומים");

חלקות העירייה בצירוף זכויות העירייה בחלקה 5 ייקראו למען הנוחות להלן: "המקרקעין".

חלק מהחוכרים של העירייה בחלקות 5 – 6 רכשו מהעירייה בעלות בדירות שהוכרו להם ורישומם כבעלים טרם הושלם נכון למועד חתימת חוזה זה (להלן: "בעלי הזכויות במקרקעין");

בין חלק מהחוכרים הרשומים / בעלי הזכויות במקרקעין לבין חברת מגדל טופ - נדלין בע"מ ח.פ. 510657638 (להלן: "החברה") נחתמו הסכמים שעניינם ביצוע פרויקט "פינוי בינוי" במקרקעין בהתאם להוראות התב"ע כהגדרתה להלן, ובגינם אף נרשמו הערות אזהרה על חלק מהמקרקעין לטובת החברה (להלן: "צד ב' להסכמי הפינוי" / "הסכמי הפינוי");

על המקרקעין חלה תכנית מתאר מס' תא/3944 – "מתחם וינגייט-לה גוארדיה" שפורסמה למתן תוקף ביום 2.5.2019 (להלן: "התב"ע");

בהתאם להוראות התב"ע חלק מחלקות 5 ו- 6 בגוש 7090 מסומן כתא שטח מס' 2 ומיועד לאזור מגורים ד' (להלן: "תא שטח 2") וחלק מחלקות 3, 4, ו- 5 בגוש 7090 מסומן כתא שטח מס' 1 ומיועד לאזור תעסוקה (להלן: "תא שטח 1");

תא שטח 1 ותא שטח 2 ייקראו למען הנוחות ביחד ולהלן: "תאי שטח 1 ו- 2";

מאחר וברצון החברה לקדם פרויקט לפינוי בינוי בתא שטח 2 (להלן: "הפרויקט") ועל פי הוראות סעיף 6.4 (11) והוראות סעיף

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

6.12 לתב"ע, נקבע כי אחד מן התנאים למתן היתר בניה לפרויקט/ים הינו אישור תכנית לאיחוד וחלוקה בתאי שטח 1 ו- 2 (להלן: "תכנית האיחוד וחלוקה"), מקדמת החברה תכנית בניין עיר מס' תא/3944 – "איחוד וחלוקה במתחם וינגייט-לה גוארדיה" (להלן: "התב"ע לאיחוד וחלוקה") שתחול, בין היתר, על תאי שטח 1 ו- 2 ותקבע ביחס אליהם הוראות בדבר איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה (התשכ"ה-1965).

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון, אשר תצורף כחלק בלתי נפרד מהתב"ע לאיחוד וחלוקה, תא שטח 1 ירשם בבעלות העירייה בשלמות ותא שטח 2 ירשם חלקו בבעלות העירייה וחלקו בבעלות צד ב' להסכמי הפינוי (להלן: "לוח ההקצאות");

בנוסף על-פי הוראות התב"ע, יש לתכנן ולהקים בתא שטח 2, שטח ציבורי בנוי ומקומות חניה לשימוש השטח הציבורי, כמפורט להלן ולרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.

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

1. החברה מתחייבת לתכנן ולהקים ולרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, בתא שטח 2, שטח ציבורי בנוי של 150 מ"ר (עיקרי) + 150 מ"ר שטחי שירות +100 מ"ר שטחי תפעול בתת הקרקע לטובת השימושים הציבוריים הקבועים בתב"ע ולרשמו על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה. מוסכם כי העירייה תוכל להמיר שטחים עיקריים על קרקעיים לשטחי שירות על קרקעיים ולהיפך, וכי העירייה תוכל להמיר מתוך שטחי השירות העל קרקעיים של המבנה הציבורי שטח של 100 מ"ר לטובת שטחי חוף/חצרות מקורות וזאת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה (להלן: "המבנה הציבורי").

2. החברה מתחייבת לתכנן ולהקים 3 (שלוש) חניות (להלן: "חניות העירייה") ולרשמן על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה. המבנה הציבורי וחניות העירייה יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

3. על פי הוראות סעיף 6.4 לתב"ע תנאים לקבלת היתר בניה לפרויקט הינם, בין היתר, הבטחת רישומו של המבנה הציבורי ושל השטחים הציבוריים כהגדרתם בתב"ע וכן הבטחת רישום זיקות ההנאה (כהגדרתן בחוזה ההקמה).

4. על פי הוראות סעיף 6.9 לתב"ע, תנאים למתן תעודת אכלוס לפרויקט הינם, בין היתר הקמה, בפועל, של המבנה הציבורי;

5. בהתאם להוראות תכנית האיחוד והחלוקה, תנאי נוסף למתן היתר בניה לפרויקט הינו הבטחת פינוי המחזיקים והריסת המבנים הקיימים בתא שטח 1 ובתאי שטח 200 ו- 203 המיועדים לשטחים ציבוריים, כהגדרתם להלן (למעט המבנה הציבורי הממוקם בצד המערבי של תא שטח 1) (להלן: "הפינויים") וכן פינויים בפועל, מהווה תנאי נוסף לאכלוס הפרויקט.

6. לפיכך מתחייבת החברה לבצע את הפינויים, על חשבונה והוצאותיה ובאחריותה וכתנאי נוסף לאכלוס הפרויקט (ככל שהפינויים לא הושלמו עד למועד זה);

7. החברה מתחייבת כי עם חתימת חוזה ההקמה ולא יאוחר מ- 7 (שבעה) ימים מיום חתימת הצדדים על חוזה ההקמה, לרשום הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה לטובת העירייה על זכויות צד ב' במקרקעין כמפורט ברשימה המסומנת **נספח ב'** לחוזה ההקמה, בלשכת רישום המקרקעין, וזאת לפי סעיף 126 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. לגבי הבעלים שעל זכויותיהם ניתן לרשום הערת אזהרה בהתאם לרשימה המצורפת לחוזה ההקמה **נספח י"א**.

לגבי הבעלים שלא ניתן לרשום על זכויותיהם כעת הערת אזהרה – החברה מתחייבת לרשום על זכויותיהם הערת אזהרה לטובת העירייה, במועד בו תירשם הערת אזהרה לטובת החברה. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של העירייה לרשום הערת אזהרה, ככל שהחברה לא תעשה כן.

8. מובהר כי רישום הערת האזהרה לעיל יהווה אחד מן התנאים למתן היתר בניה ראשון (לרבות הריסה, חפירה ודיפון)

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

- לפרויקט.
9. החברה מתחייבת לרשום על שם העירייה ובבעלותה את המבנה הציבורי ואת השטחים הציבוריים בהתאם ללוח ההקצאות (במסגרת הליך האיחוד והחלוקה כאמור), שיוקמו על ידה, על חשבונה והוצאותיה וללא תמורה מצד העירייה.
10. כמו כן, החברה מתחייבת לרשום את זיקות ההנאה לטובת הציבור בהתאם להוראות סעיף 6.2 לתב"ע ולהוראות תכנית הבינו'.
11. מובהר כי רישומו, בפועל, של המבנה הציבורי, השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה לטובת הציבור בהתאם לאיחוד והחלוקה, כאמור, יהו אחד מן התנאים למתן תעודת גמר לאכלוס הפרויקט.
12. החברה מתחייבת לייחד את המבנה הציבורי ולרשום אותו על שם העירייה ובבעלותה, לרבות מעברים, הצמודות, על חשבונה והוצאותיה וללא כל תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת או יחידות נפרדות במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך עשרים וארבעה (24) חודשים מיום סיום אכלוס הפרויקט.
13. החברה תישא בכל העלויות וההוצאות הישירות ו/או העקיפות, הכרוכות בביצוע עבודות התכנון וההקמה של שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה בלשכת רישום מקרקעין (להלן: "העבודות") ובתיאומים הנדרשים לביצוען וכן, תישא בכל התשלומים, האגרות וההיטלים (לכל רשות או גוף בקשר עם ביצוע העבודות, לרבות אך לא רק, חברת החשמל, חברת הבזק, משרד התחבורה וכל רשות אחרת או גוף הנוגע לביצוע העבודות, לרבות התקנת מוני חשמל (לרבות מוני חשמל משניים בהתאם להנחיות המפקח) ומוני מים נפרדים למבנה הציבורי.
14. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברה ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות לתכנון והקמת המבנה הציבורי יחולו על החברה בלבד וישולמו על ידה.
15. 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 ניהולו ותחזוקתו של המבנה הציבורי ו/או ניהולו ותחזוקתו של הרכוש המשותף ו/או הבטחת השירותים המחויבים ברכוש המשותף, לרבות תשלום ועד בית, דמי ניהול, דמי אחזקה, דמי תפעול וכל תשלום אחר, ובכלל כך, תשלומים מכל מין וסוג שהוא בגין השימוש בשטחים ובמתקנים המשותפים למבנה הציבורי, (למעט השתתפות בהוצאות חשמל החניון באופן יחסי בהתאם למספר חניות העירייה),
16. החברה והעירייה יחתמו על בקשה המופנית לתאגיד מי אביבים (להלן: "מי אביבים") במסגרתה תתבקש מי אביבים להעביר את החיוב בגין הפרשי מדידה ובגין צריכה משותפת בפרויקט על שם החברה (להלן: "הבקשה למי אביבים").
- לאחר שימונו לפרויקט חברת ניהול ו/או נציגות בתים משותפים ו/או כל גוף אחר, תוסף חתימתם על הבקשה למי אביבים וישלח עדכון בדבר זהות המינוי למי אביבים.
17. החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 15 ו- 16 לעיל ו יוטמעו על ידה בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט ויוטמעו באופן ברור ובולט, וככל הניתן במסמך נפרד, בחוזים שנחתמו ו/או יחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט ו/או בקשר עם יחידות של דיירי הפרויקט, וכי לא תהיה לה ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי היחידות ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לוועד הבית ו/או לדיירי הפרויקט ו/או לכל גוף אחר בבניין שייבנה בפרויקט טענה ו/או תביעה בקשר עם דמי הניהול והאחזקה של הבניין כלפי העירייה בגין המבנה הציבורי ו/או בגין השטחים המשותפים לפרויקט ולמבנה הציבורי. קיום התחייבות זו על ידי החברה יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת גמר לאכלוס הפרויקט. החברה מתחייבת להציג לעירייה אישור עו"ד המאשר כי החברה מלאה את התחייבותה בסעיף זה וכן תציג לעירייה, ככל שתידרש לכך, תצהיר המאשר כי בתקנון הבית המשותף וכן בכל החוזים של רוכשי היחידות בבניין / מול חברת הניהול קיימת הוראה מפורשת באשר להוראות הקבועות בסעיף 12.1 כאמור, וכן תציג העתק החוזה שנחתם עם צדדים שלישיים / חברת הניהול בפרויקט.
18. החברה לא תהיה רשאית לשעבד את זכויות העירייה במבנה הציבורי על פי חוזה ההקמה אלא בהסכמת העירייה לכך,

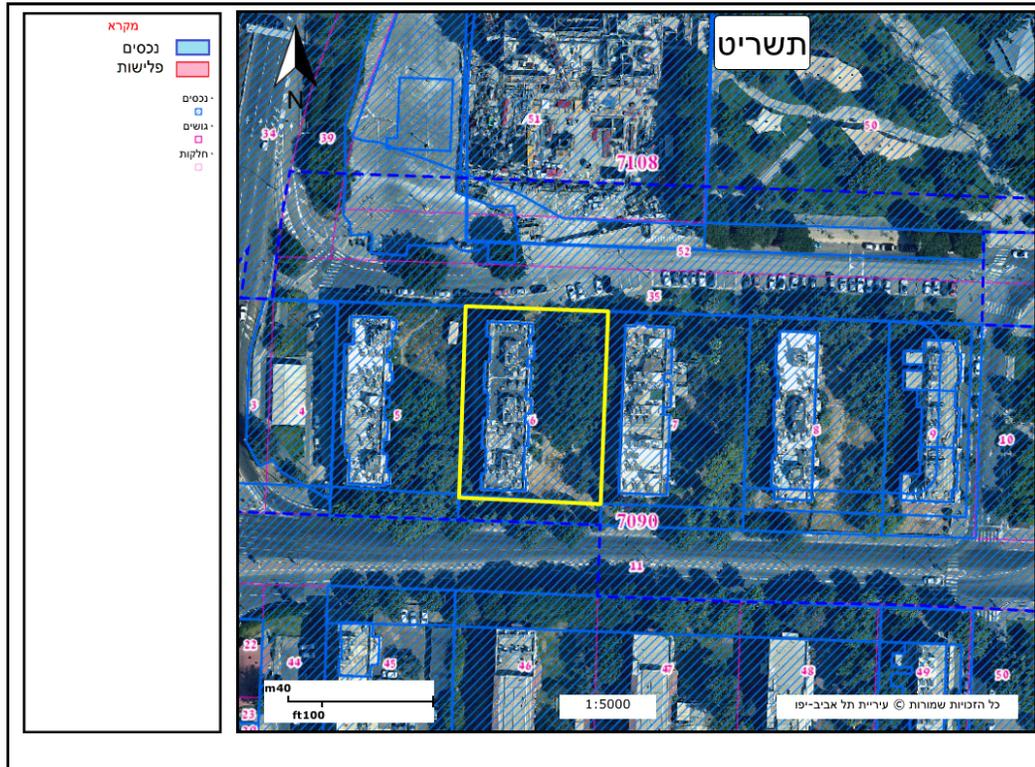
המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

מראש ובכתב ובהתאם להוראות המפורטות להלן.
19. 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 ההסכם בין העירייה לבין החברה כמפורט בסעיפים 1-19 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 להוראת תב"ע תא/3944 - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

5. אישור טבלאות איזון והקצאה של תכנית תא/מק/3963 - שדרות ששת הימים (חוות יפת), גבאי יזום וביצוע (אור יהודה) בע"מ - מסי חברה 514774124, 1,000 מ"ר מתרוקות בגושים 6129, 6146, כפר שלם - נכס מספר 13580

סוג תקציר: אישור טבלאות איזון והקצאה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
13580	1,000 מ"ר מתרוקות בגושים 6146, 6129, כפר שלם	לייא 47	6129/40 6129/42, 6129/218, 6129/234, 6146/211, 6146/377,	ר-מט524\1\1		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
גבאי יזום וביצוע (אור יהודה) בע"מ	חברה 514774124	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה:

עיריית תל אביב יפו (להלן: "העירייה"), הינה הבעלים הרשום של חלקות 42, 218 ו-234 בגוש 6129 וכן של חלקות 211 ו-377 בגוש 6146 הממוקמות בכפר שלם (להלן: "חלקות העירייה"), המסווגות במצב מאושר ביעוד של מגורים ד', שצ"פ ודרכים (בהתאם לתכנית מאושרת 2646).

חלקות העירייה נכללת בתחום התכנית תא/מק/3962 "שדרות ששת הימים (חוות יפת)" שאושרה להפקדה (להלן: "התכנית"), הכוללת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית לתו"ב ת"א יפו, ושטחה הכולל הינו כ- 27,970 מ"ר.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בעניין איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, קביעת יעודי קרקע בתחום התכנית וקביעת שטחי הבניה, שימושים והוראות בינוי בתחום התכנית. בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות, אישור של לוח הקצאות בהסכמת בעלים הכולל מקרקעין בבעלות עירונית, כפוף לאישורה של מועצת העירייה.

התכנית קובעת תאי שטח, כדלקמן:

- 1. תא שטח 1: מסווג ביעוד מגורים עם שימושי מגורים, מסחר ומבני מוסדות ציבור.
- 2. תא שטח 2: מסווג ביעוד מבנים מוסדות ציבור.
- 3. תא שטח 3: מסווג ביעוד מגורים ד'.
- 4-5 ו-10-11: מסווגים ביעוד שטח ציבורי פתוח.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

- ו תאי שטח 6-8: מסווגים בייעוד דרכים.
- ו תא שטח 9: מסווג בייעוד דרך משולבת.

בהתאם להחלטת מועצת העירייה מיום 29.11.2021 מכרה העירייה את זכויותיה במצב הנכנס בלבד, לכן בקידום התכנית יוקצו לעירייה זכויות בניה הנובעות מהפוטנציאל התכנוני של חלקות העירייה.

לאור האמור, הוקצו לעירייה זכויות בהיקף של 12.6 יח"ד במצב היוצא בתא שטח 1.

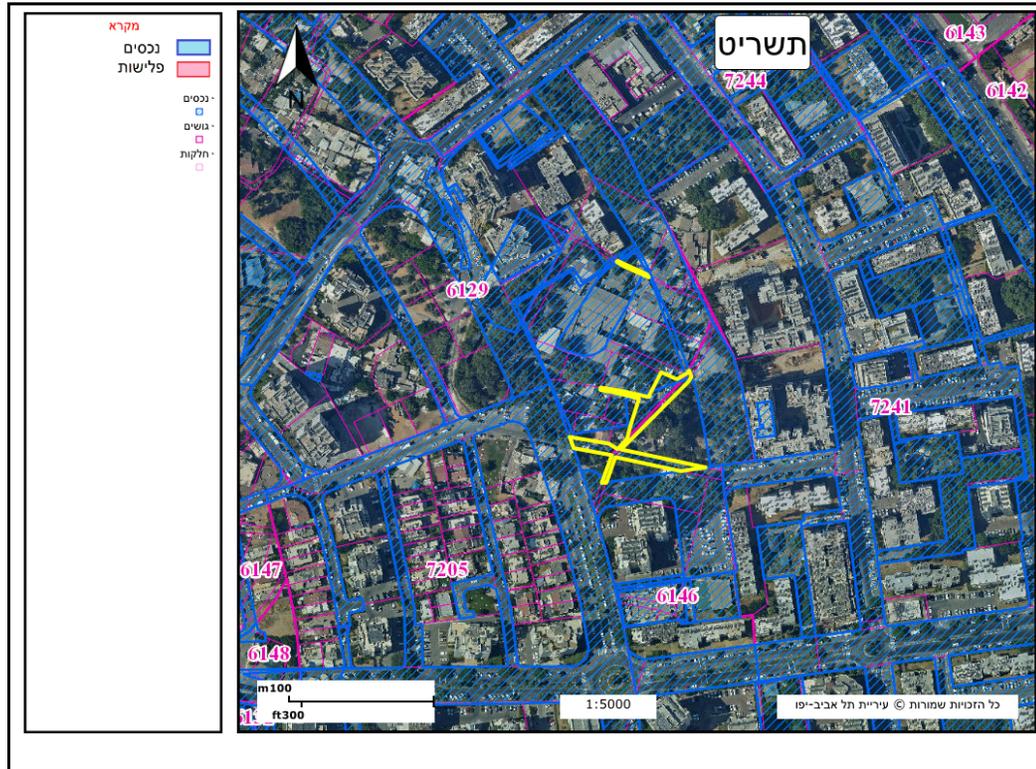
יובהר כי התכנית טרם אושרה למתן תוקף וככל שיהיה שינוי בזכויות העירייה כמפורט לעיל, לוח ההקצאות יובא בשנית לאישור מועצת העיר.

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/3962.

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.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

מחליטים :

1. מאשרים אישור טבלאות איזון והקצאה של תכנית תא/מק/3963 - שדרות ששת הימים (חוות יפת), גבאי יזום וביצוע (אור יהודה) בע"מ - מסי חברה 514774124, 1,000 מ"ר מתרוקות בגושים 6129, 6146, כפר שלם - נכס מספר 13580
2. אישור הנושא הינו בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 23(ה') לתקנות העירייה (מכרזים) התשמ"ח 1987
3. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

6. הסכם בין עתי'א-יפו לבין קבוצת חגי' נכסים מניבים 33 בע"מ ח.פ. 515553683 ובעלים אחרים לתכנון והקמה מבנה ציבורי שטח ציבורי בנוי בשטח של בשטח עיקרי של 1,300 מ"ר + 223 מ"ר מרפסת גג (שאינה נחשבת בשטח העיקרי וגם לא שירות) 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 32 בגוש 6885 המצויים ברחוב איינשטיין בתל אביב. - נכס מספר 15345

סוג תקציר : הסכם הקמה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
15345	מבנה ציבורי בשטח של 1000 מ"ר (ברוטו) שיבנה בתא שטח 133, בהתאם לתב"ע 4695 - איינשטיין	איינשטיין 14	6885/32	ר-ע1\1960	1000	

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
קבוצת חגי'ג	חברה 515553683	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

קבוצת חגי'ג' נכסים מניבים בע"מ ח.פ. 515418093 ואחרים (להלן: "הקבוצה") הינם הבעלים הרשומים ו/או בעלי הזכות להירשם כבעלים במקרקעין הידועים כחלקה 32 בגוש 6885 (להלן: "הבעלים" ו/או "המקרקעין", לפי העניין).

ובמסגרת תביעה לפירוק שיתוף שהתנהלה על ידי כונס הנכסים שמונה במקרקעין, ביום 23.02.2017 קבוצת חגי'ג' נכסים מניבים 33 בע"מ ח.פ. 515553683 (להלן: "החברה") יחד עם מספר פרטיים התקשרו בהסכם מכר במסגרתו ובמסגרתו, רכשו 354,810/991,429 חלקים מהמקרקעין, ולפיכך נרשמו הם כבעלים של זכויות אלה (להלן: "חוזת המכר").

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

כחלק מקידום התב"ע, כהגדרתה להלן, ועל בסיס עקרונותיה המוסכמים חתמה קבוצת חגי'ג' נכסים מניבים בע"מ ח.פ. 515418093 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 פרויקט להקמת מגדלים לשימוש מגורים ומסחר בתאי השטח 133A ו-133B, ומבנים ומוסדות

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

ציבור בתאי השטח B133 ו-C133 (מתחם א' המהווה את מרחב תכנון ג') (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. הקבוצה תתכנן תקים ותרשום, על חשבונה והוצאותיה, שטח ציבורי בנוי בשטח עיקרי של 1,300 מ"ר + 223 מ"ר מרפסת גג (שאינה נחשבת בשטח העיקרי וגם לא שירות) לשימושים ציבוריים, כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יוקם במבנה שייבנה בתאי השטח B133 ו-C133 בפרויקט (להלן: "המבנה הציבורי"), ללא כל תמורה או תשלום מהעירייה. הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט.
2. הקבוצה תתכנן, תקים ותרשום על שם העירייה ובבעלותה 9 מקומות חניה בפרויקט עבור המבנה הציבורי, אשר ימוקמו בקומת מרתף 2- 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. הקבוצה 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. הקבוצה 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.
6. הקבוצה 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 יכלל כהוראה בתקנון הבית המשותף.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

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 חניות העירייה לפי חלקה היחסי של העירייה בחניון הפרויקט (ב) פינוי אשפה (ג) גנראטור חירום (ד) חדר משאבות (ה) גמל מים (ו) 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. הקבוצה מתחייבת להטמיע הוראה בתקנון הבית המשותף אשר תקבע, כי האמור בסעיפים 9-11 לעיל הינם יסודיים ואינם ניתנים לשינוי בכל מקרה ובשום רוב.

13. הקבוצה מתחייבת כי הוראות סעיפים 9-11 לעיל יוטמעו על ידה בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט ויוטמעו בחוזים שייחתמו עם צדדים. קיום הוראות סעיף זה על ידי החברה יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט. החברה מתחייבות 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.

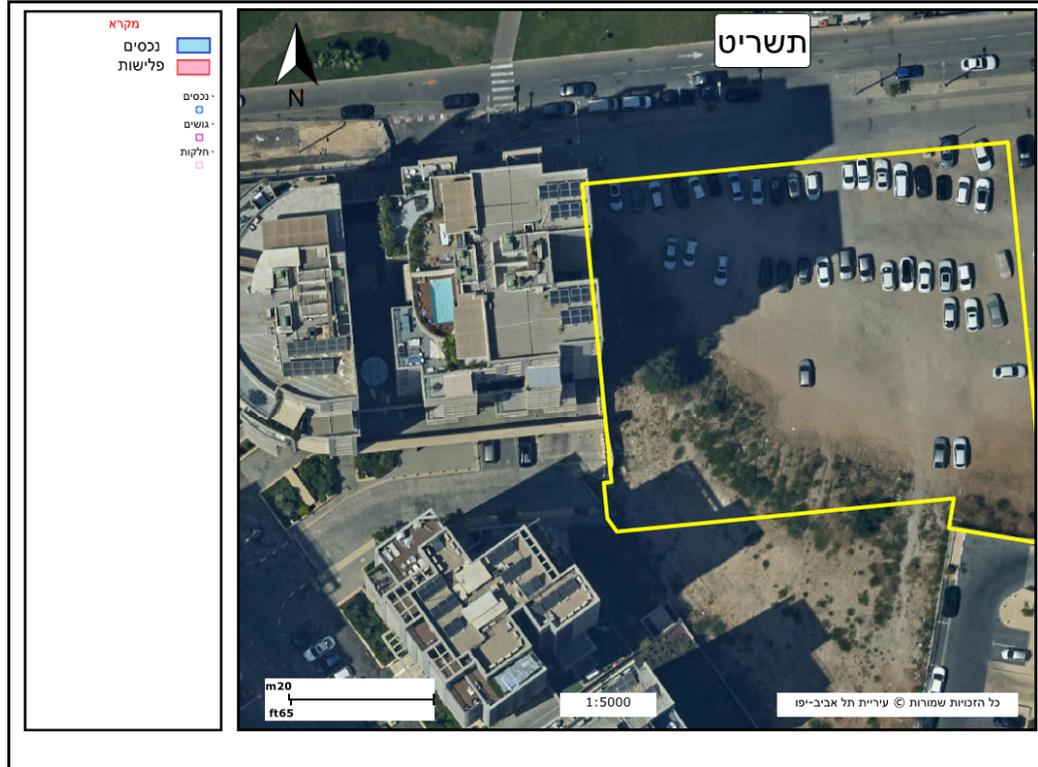
14. הקבוצה לא תהיה רשאית לשעבד את זכויות העירייה בשטחי הציבור על פי חוזה ההקמה אלא בהסכמת העירייה לכך, מראש ובכתב ובהתאם להוראות המפורטות להלן.

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 הקבוצה 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 הקבוצה 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.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

מחליטים :

1. מאשרים הסכם בין עת"א-יפו לבין קבוצת חגי' נכסים מניבים 33 בע"מ ח.פ. 515553683 ובעלים אחרים לתכנון והקמה מבנה ציבורי שטח ציבורי בנוי בשטח של 1,300 מ"ר + 223 מ"ר מרפסת גג (שאינה נחשבת בשטח העיקרי וגם לא שירות) 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 32 בגוש 6885 המצויים ברחוב איינשטיין בתל אביב, כמפורט בעקרונות 1-15 המפורטים לעיל. - נכס מספר 15345
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) גנראטור חירום (ד) חדר משאבות (ה) גמל מים (ו) 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 41 מתאריך 24/07/2023

7. העברה מזכות חכירה לזכות בעלות בדירה ברח' יפו 11 חולון הידועה כחלקה 129 + 130 בגוש 7161 לנאווה ציון ת.ז. 56555659 , יוסף ברזילי ת.ז. 055442016, אריק רוט דרכון אמריקאי 6491117236, ולאונה רוט מס' זהות אמריקאית 1800448142 - מס' נכס 13316

סוג תקציר: מכירה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
13316	דירה, רח' יפו 11, שכי פליטי הדבר, חולון		7161/129	ר-ח-ד\15\1\1		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
נאווה ציון	ת.ז. 56555659	
יוסף ברזילי	ת.ז. 055442016	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה:

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה בעלת זכויות הבעלות בנכס צמוד קרקע בשטח מגרש של 449 מ"ר (עפ"י חוזה החכירה), המשמש למגורים בשכונת פליטי הדבר ברח' יפו 11 חולון הידוע כגוש: 7161 חלקה: 129-130 (להלן: "הנכס").

הנכס הוחכר לאברהם ברזילי ז"ל ת.ז. 207792 ולברזילי יונה ז"ל ת.ז. 538009 (להלן: "החוכרים") ע"י העירייה מתאריך 01.01.1961 לתקופה של 49 שנה עד לתאריך 30.12.2010 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים, עבור דמי חכירה ע"ס 2,400 ל"ל לכל תקופת החכירה, לרבות תקופת האופציה (להלן: "חוזה החכירה"), דמי החכירה שולמו במלואם ע"י החוכרים.

יורשי המנוחים, נאווה ציון ת.ז. 56555659 (1/3 מהנכס), יוסף ברזילי ת.ז. 055442016 (1/3 מהנכס), אריק רוט דרכון אמריקאי 6491117236 (1/6 מהנכס), ולאונה רוט מס' זהות אמריקאית 1800448142 (1/6 מהנכס) (להלן: "היורשים"), פנו לעירייה בבקשה להעביר על שמם את הנכס על שמם בהתאם לצווי הירושה והצוואה שניתנו כדן,

אציין כי, לעירייה דירות נוספות בשכנת פליטי הדבר שהוחכרו בעבר לחוכרים שונים, כאשר במסגרת חוזים אלו היו רשאים החוכרים לפדות את הבעלות מהעירייה בתשלום כספי שהשתנה בהתאם לתזמון הרכישה בפועל.

חלק מחוכרים אלו אכן פדו במהלך השנים את הבעלות מהעירייה.

לפיכך, ביקשו היורשים לרכוש גם הם את זכויות הבעלות מהעירייה בהתאם לחלקיות היחסית של כל אחד מהיורשים בנכס, כפי שהיה נהוג כאמור ע"י העירייה בחוזים אלו.

לצורך קידום הנושא נערכה שומה מטעמנו ע"י משרד השמאים פרס-שרת, לפיו שויי הבעלות בנכס עומד ע"ס 2,530,000 ש"ח.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

בכפוף לאישור ועדות העירייה המוסמכות הוצע ליורשים, שהינם למעשה חוכרי הנכס עפ"י הדין, לרכוש את הבעלות מהעירייה תמורת 25% משווי הבעלות עפ"י השומה, קרי תמורת סך של 632,500 ש"ח.

לאור האמור לעיל, ולאור זאת שניתנה לחוכרים אחרים לפדות את הבעלות מהעירייה בשכונה זו, נמליץ לוועדה לאשר את ההתקשרות עם היורשים בהתאם למתווה האמור.

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 חוזה החכירה ובהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)ט' לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

מחליטים:

1. מאשרים העברה מזכות חכירה לזכות בעלות בדירה ברח' יפו 11 חולון הידועה כחלקה 129 + 130 בגוש 7161 לנאווה ציון ת.ז. 56555659 (1/3 מהדירה), יוסף ברזילי ת.ז. 055442016 (1/3 מהדירה), אריק רוט דרכון אמריקאי 6491117236 (1/6 מהדירה), ולאונה רוט מסי זהות אמריקאית 1800448142 (1/6 מהדירה) - 13316

2. שויי התמורה הינו 632,500 ש"ח.

3. העסקה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)ט' לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987.
4. המלצת ועדת נכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

8. חכירת היכל ספורט המכונה היכל מנורה מבטחים ומשמש כאולם רב תכליתי בשטח של כ- 23,460 מ"ר חלקה 49 וחלק מחלקות 36 ו- 51 בגוש 7108 בין רחוב יגאל אלון 49-51 ורחוב וינגייט 21 בתל אביב- יפו לחברת היכלי הספורט תל - אביב - יפו בע"מ - מסי חברה 510492648 - נכס מספר 5633

סוג תקציר: חכירה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
5633	ספורט-היכל הספורט-רחי וינגייט 21- יד אליהו		7108/65	ר-מ123\1\1		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
היכלי הספורט תל - אביב - יפו בע"מ	חברה 510492648	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב- יפו (להלן: "העירייה/המחכיר") הינה הבעלים של המקרקעין בשטח של 16,965 מ"ר הידועים כחלקה 65 בגוש 7108 והמשתרעים בין רחוב יגאל אלון 49-51 ורחוב וינגייט 21 בתל אביב- יפו (להלן: "המקרקעין").

ועל המקרקעין הקימה העירייה מבנה המשמש כהיכל ספורט המכונה היכל מנורה מבטחים ומשמש כאולם רב תכליתי בשטח של כ- 23,460 מ"ר (להלן: "ההיכל").

חברת היכלי הספורט ת"א יפו ח.פ 510492648 (להלן: "חברת היכלי הספורט" / "החוכר") הינה חברה עירונית בבעלות עיריית תל אביב- יפו ובשליטתה.

חברת היכלי הספורט מצהירה כי הינה בעלת הידע, הכישרים והאמצעים הדרושים לצורך ניהול ההיכל והפעלתו.

חברת היכלי הספורט מפעילה את ההיכל בהתאם לחוזה חכירה שנחתם ביום 17/06/2003 ומסתיים ביום 16/06/2023 (להלן: "תקופת החכירה הראשונה") בהתאם למטרת החכירה לקיום משחקים, מופעים ואירועים ושימושים נלווים לספורט ולאירועים על פי התב"ע (להלן: "מטרת החכירה").

הואיל ותקופת החכירה הראשונה הסתיימה וההיכל נשוא החכירה ממשיך לשמש למטרת החכירה, והחוכר מעוניין להמשיך לחכור את ההיכל ועירייה מעוניינת להעניק לחוכר המשך זכות חכירה נוספת בהיכל לתקופה של עשר שנים שתחל ביום 17/06/2023 ועד ליום 16/06/2033 (להלן: "תקופת החכירה") עם אופציה של העירייה להאריך את תקופת החכירה לתקופה נוספת של עשר (10) שנים (להלן: "תקופת האופציה").

החוכר מתחייב לשלם למחכיר, בשנת החכירה הראשונה דמי חכירה שנתיים בשיעור של 5.5% מההכנסות השנתיות הכלליות של החוכר בתוספת מע"מ (להלן: "דמי החכירה").

לענין סעיף זה הכנסות שנתיות כלכליות של החוכר משמען, כל הכנסה אשר קיבל החוכר ואשר מקורה במתן זכות שימוש

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

בהיכל לצד שלישי כלשהו לצורך קיום ארועי בידור, כנסים ומתן זיכיון לניהול מזנונים ולמעט הכנסות מאירועי ספורט והכנסות מקבוצת מכבי תל אביב כדור סל.

מוסכם כי החל משנת החכירה השניה ועד לתום 10 שנות חכירה דמי החכירה יעלו מידי שנה בשיעור של 0.5% עד לדמי חכירה מרביים בשיעור של 10%.

דמי החכירה ישולמו בתוך 30 יום לאחר אישור הדוחות הכספיים על ידי האסיפה הכללית של החוכר ולא יאוחר מ- 30 באפריל בכל שנה משנות החכירה.

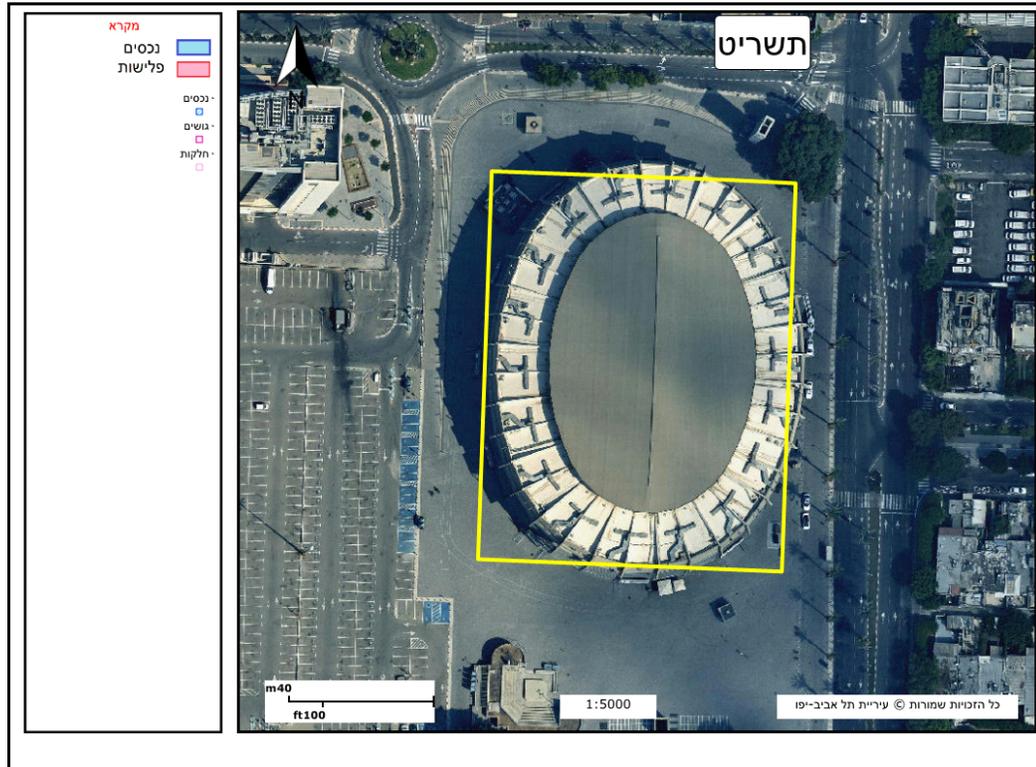
החוכר יהיה רשאי להשכיר או לתת את זכות שימוש בתמורה בשטחים מתוך שטח החכירה לצד ג', כפוף לכל דין ולתקופה שלא תעלה על תקופת החכירה או האופציה שניתנה לחוכר במועד ההתקשרות.

אם ירצה החוכר לממש את תקופת האופציה, כאמור במבוא לחוזה, יודיע החוכר לעירייה בהודעה בכתב שתימסר לעירייה שישה חודשים לפני תום תקופת החכירה על רצונו במימוש האופציה, ותיערך שומה מעודכנת לקביעת דמי החכירה לתקופת האופציה, כאשר מימוש האופציה יתבצע בהתאם לנוהלי העירייה, כפי שיהיו באותה עת.

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 ומאחר שחב' היכלי הספורט הינה תאגיד עירוני המהווה זרוע ארוכה של העירייה וההתקשרות עימו פטורה ממכרז - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

מחליטים :

1. מאשרים לחברת היכלי הספורט חברה עירונית בבעלות עיריית תל אביב- יפו ובשליטתה המשך חכירת היכל ספורט המכונה היכל מנורה מבטחים ומשמש כאולם רב תכליתי בשטח של כ- 23,460 מ"ר בין רחוב יגאל אלון 49-51 ורחוב וינגייט 21 מקרקעין הידועים כגוש 71080 חלקה 65 בתל אביב- יפו - נכס מספר 5633
2. תקופת החכירה תהא עשר שנים החל מיום 17/06/2023 ועד ליום 16/06/2033 עם אופציה של העירייה להאריך את תקופת החכירה לתקופה נוספת של עשר (10) שנים .
3. מתחייב החוכר לשלם למחכיר, בשנת החכירה הראשונה דמי חכירה שנתיים בשיעור של 5.5% מההכנסות השנתיות הכלכליות של החוכר בתוספת מע"מ (להלן: "דמי החכירה").
לענין סעיף זה הכנסות שנתיות כלכליות של החוכר משמען, כל הכנסה אשר קיבל החוכר ואשר מקורה במתן זכות שימוש בהיכל לצד שלישי כלשהו לצורך קיום ארועי בידור, כנסים ומתן זיכיון לניהול מזנונים ולמעט הכנסות מאירועי ספורט והכנסות מקבוצת מכבי תל אביב כדור סל.
מוסכם כי החל משנת החכירה השניה ועד לתום 10 שנות חכירה דמי החכירה יעלו מידי שנה בשיעור של 0.5% עד לדמי חכירה מירביים בשיעור של 10%.
4. דמי החכירה ישולמו בתוך 30 יום לאחר אישור הדוחות הכספיים על ידי האסיפה הכללית של החוכר ולא יאוחר מ- 30 באפריל בכל שנה משנות החכירה.
4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

9. התקשרות העירייה עם חברת אלברטו גבסו ובניו בע"מ ח.פ. 511484073 (להלן: "החברה") בפרוייקט פינני בינוי לפי תב"ע 4814 (תכנית שמחה הולצברג - יפו ג') במסגרתו תמכור העירייה את זכויותיה בקרקע ביעוד מגורים בחלקה 140 (בשלמות) בשטח של 17 מ"ר וחלק מחלקה 164 בגוש 6999 בשטח 54 מ"ר, ואת זכויות האחזקה של העירייה בתחום התכנית בשטח בנוי של כ- 35 מ"ר לערך, שאינם רשומות בלשכת רישום המקרקעין המהוות חלק מחלקות 157 + 158 במבנים ברח' מייזל זלמן 12 + 14 תמורת שטח בנוי של 45 מ"ר מסחר + 7 מ"ר מחסן בנוי בתא שטח 108.

סוג תקציר: התחדשות עירונית

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17068	שטחי העירייה הסחירים שביעוד מגורים לפי תב"ע תא 4814 - שמחה הולצברג יפו ג		6999/140 6999/164 ,			

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
אלברטו גבסו ובניו בע"מ	חברה 511484073	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

חברת אלברטו גבסו ובניו בע"מ ח.פ. 511484073 (להלן: "החברה") מקדמת פרויקט פינני בינוי לפי תכנית 4814, תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפני הפקדה בסמכות ועדה מקומית- שמחה הולצברג - יפו ג' (להלן: "התכנית") במתחם הבניינים ברח' זלמן מייזל, שמחה הולצברג וברוך קרוא ביפו ג' (להלן: "הפרוייקט").

לעירייה זכויות בקרקע ביעוד מגורים בחלקה 140 (בשלמות) בשטח של 17 מ"ר וחלקה 164 בגוש 6999 שבבעלות העירייה כאשר שטח של 54 מ"ר נכלל בתחום התכנית בלוח ההקצאות (להלן: "מקרקעי העירייה").

כמו כן, העירייה מחזיקה בתחום התכנית בשטחים בנויים של כ- 35 מ"ר לערך, שאינם רשומים בלשכת רישום המקרקעין, המהווים חלק מחלקות 157 + 158 במבנים ברח' מייזל זלמן 12 + 14 יפו (להלן: "השטח המוחזק ע"י העירייה").

סוכם בין העירייה לחברה כי, במסגרת הפרוייקט תמכור העירייה לחברה את כלל זכויותיה במקרקעי העירייה ואת כלל זכויותיה בשטח המוחזק ע"י העירייה ובתמורה החברה תקים עבור העירייה ותרשום על שמה בלשכת רישום המקרקעין, שטח מסחרי בנוי בשטח של 45 מ"ר בתוספת מחסן בנוי בשטח של 7 מ"ר בתא שטח 108 שבתחום התכנית.

העירייה נדרשת להצטרף להסכם ההתקשרות מול החברה לאור זכויותיה בתחום התכנית כאמור לעיל.

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

סעיף 3 (2) (ד) לתקנות העירויות (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

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

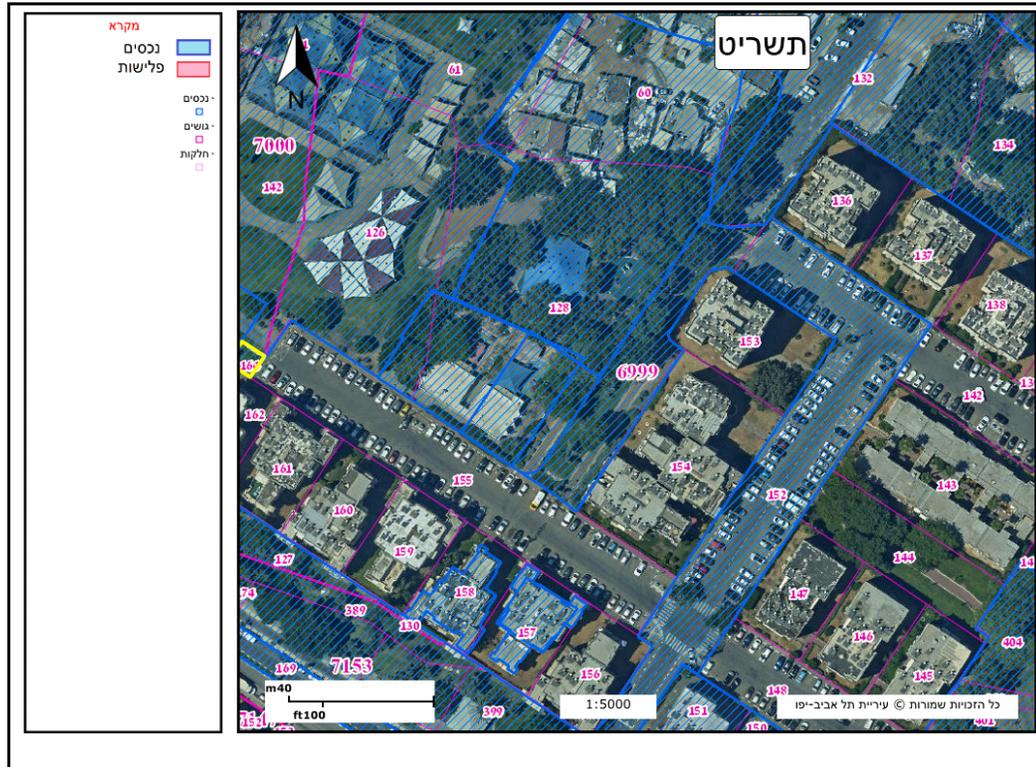
והבניה, התשכ"ה-1965, החלה עליהם, אם מועצת העירייה ביקשה לגביהם, ברוב חברה, לשחררה מחובת עריכת מכרז ושר הפנים אישר את בקשת העירייה לאחר שנוכח כי בנסיבות העניין עריכת המכרז לא תביא תועלת, לרבות תועלת כספית".

לאור האמור לעיל, נמליץ 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. הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 67 מיום 06/07/2023. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרושקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

מחליטים :

1. מאשרים את התקשרות העירייה עם חברת אלברטו גבסו ובניו בע"מ ח.פ. 511484073 (להלן: "החברה") בפרוייקט פינני בינוי לפי תב"ע 4814 (תכנית שמחה הולצברג - יפו ג') במסגרתו תמכור העירייה את זכויותיה בקרקע ביעוד מגורים בחלקה 140 (בשלמות) בשטח של 17 מ"ר, וחלק מחלקה 164 בגוש 6999 בשטח 54 מ"ר, ואת זכויות האחזקה של העירייה בתחום התכנית בשטח בנוי של כ- 35 מ"ר לערך, שאינם רשומות המהוות חלק מחלקות 157 + 158 במבנים ברח' מיזל זלמן 12 + 14.
2. במסגרת ההתקשרות תמסור החברה לעירייה שטח מסחרי בנוי של 45 מ"ר + 7 מ"ר מחסן בנוי בתא שטח 108 (להלן: "השטח הבנוי").
3. כל ההוצאות, לרכבות עלויות ההקמה והמיסוי, יחולו על חשבון החברה והוצאותיה בלבד.
4. החברה תרשום בלשכת רישום המקרקעין את הזכויות בשטח הבנוי על שמה של העירייה.
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 41 מתאריך 24/07/2023

10. החכרת משנה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מסי' חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-32.30 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 395 בגוש 6110, רח' דפנה 9א, במסגרת פרויקט הקמת בי"ס דפנה, וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 17071

סוג תקציר: החכרה ומתן זכות מעבר והנחת כבלים

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17071	חדר טרנספורמציה בשטח של כ-32.30 מ"ר, ח"ח 395 בגוש 6110, רח' דפנה 9א	דפנה 9א	6110/395		32.3	

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
חברת החשמל לישראל בעמ	חברה 520000472	נתיב האור 1

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל-אביב - יפו הינה החוכרת מקק"ל של המקרקעין הידועים כחלקה 395 בגוש 6110, ברח' דפנה 9א. העירייה באמצעות חברת עזרה ובצרון בע"מ פועלת להקמת בית ספר חדש במקרקעין, ולפיכך נוצר צורך בהקמת תחנת טרנספורמציה לחברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל"). חיבור החשמל לרשת מותנה בהחכרת החדר שימש כתחנת הטרנספורמציה לחברת החשמל ומתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים.

הועדה מתבקשת לאשר החכרת משנה לחברת החשמל של חדר תת קרקעי בשטח ברוטו של כ- 32.30 מ"ר וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים, וזאת לתקופה של 25 שנה ממועד חתימת החוזה עם אופציה להארכה ל- 25 שנה נוספות, ככל שתוארך חכירת העירייה מקק"ל.

חברת החשמל תשלם לעירייה דמי חכירה בסך של 10,684.80 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל תקופת החכירה ותקופת האופציה ככל שתתממש, וזאת עפ"י התעריפים הנקבעים ע"י רשות החשמל, כפי שהם מתעדכנים מעת לעת.

כמו כן, תשלם חברת החשמל לעירייה סך של 157,002.30 ₪ בתוספת מע"מ כדין בגין עלויות בניית החדר, עפ"י תעריפי רשות החשמל כאמור, ובסה"כ תשלם חברת החשמל לעירייה סכום של 167,687.10 ₪ בתוספת מע"מ כדין.

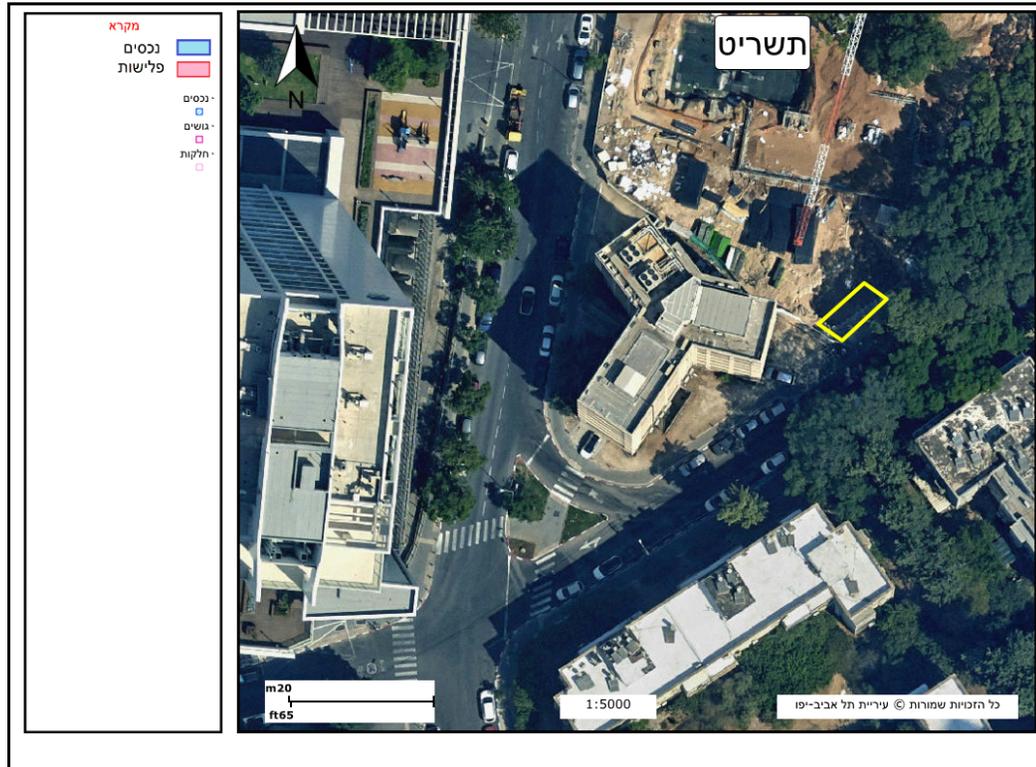
חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ב') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 67 מיום 06/07/2023. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

המשך פרושוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

מחליטים :

1. מאשרים החכרת משנה לחברת החשמל לישראל בע"מ - מסי חברה 520000472 של חדר טרנספורמציה בשטח של כ-32.30 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 395 בגוש 6110, רח' דפנה 9א, במסגרת פרויקט הקמת ב"ס דפנה, וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים. - נכס מספר 17071
2. החכרת המשנה וכן מתן זכות מעבר וזכות הנחת כבלים הינם לתקופה של 25 שנה ממועד חתימת החוזה עם אופציה להארכה ל - 25 שנה נוספות, ככל שתוארך חכירת העירייה מקק"ל.
3. חברת החשמל תשלם לעירייה דמי חכירה בסך של 10,684.80 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל תקופת החכירה ותקופת האופציה ככל שתתממש, וזאת עפ"י התעריפים הנקבעים ע"י רשות החשמל, כפי שהם מתעדכנים מעת לעת.
4. כמו כן, תשלם חברת החשמל לעירייה סך של 157,002.30 ש"ח בתוספת מע"מ כדין בגין עלויות בניית החדר, עפ"י תעריפי רשות החשמל כאמור, ובסה"כ תשלם חברת החשמל לעירייה סכום של 161,563.50 ₪ בתוספת מע"מ כדין.
5. החכרת המשנה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ב) לתקנות העירויות (מכרזים) התשמ"ח 1987.
6. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

11. מתן רשות שימוש לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472, בחלק מחלקות 11, 40, 49 ו-50 במתחם המרכז הטכני, רחוב קרמניצקי 5-7 תל אביב-יפו. נכס מספר 6070, 6076

סוג תקציר: מתן רשות שימוש (מקרקעין)

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
6070	כלכלי-מבנה תעשייתי-חב' החשמל לישראל-רח' קרמניצקי 5	קרמניצקי 5	7095/11 7095/40 , 7095/50 ,	ר-מ\11\7095\1		
6076	כלכלי-חברת חשמל לא"י בע"מ-רח' קרמניצקי 7	ההשכלה 13	7095/11 7095/15 , 7095/28 , 7095/40 , 7095/49 , 7095/62 ,	ר-מ\40\7095\1		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
חברת החשמל לישראל בעמ	חברה 520000472	נתיב האור 1

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

העירייה הינה הבעלים של חלקות 11, 40, 49 ו-50 בגוש 7095 ("החלקות"), המהוות את מתחם המרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי 5-7 תל אביב-יפו (להלן: "המתחם").

חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חח") חכרה את החלקות, מכוח חוזה חכירה מקוריים מיום 1.9.1958 ומיום 29.5.1960, שנחתמו ביחס לחלקות 11 ו-40 בגוש 7095.

כמו כן חח"י חכרה את חלקות 49 ו-50 בגוש 7095 (לשעבר חלקה 29) מכוח תוספת לחוזה החכירה המקורי מיום 26.6.1988.

תקופת החכירה המקורית עפ"י חוזה החכירה המקורי הסתיימה ביום 31.8.2010.

על פי חוזה החכירה המקורי חח"י זכאית לחדש את החכירה, לתקופת חכירה של 49 שנים, ממועד תום תקופת החכירה המקורית, דהיינו, מיום 1.9.2010 ועד ליום 31.8.2059 ("תקופת החכירה"), על בסיס חוזה החכירה, הנהוג אצל העירייה במועד תום תקופת החכירה המקורית.

ביום 3.1.2018 נחתם בין העירייה לבין חח"י לבין רשות מקרקעי ישראל הסכם עקרונות (מס' 2018-5-00207) (להלן: "הסכם העקרונות"), הנוגע, בין היתר, למוחכר, שבמסגרתו נקבעו הוראות ביחס לשינוי המוחכר, חלוקת התמורות וביחס

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

לתנאי החכירה והשימוש במוחכר.

בהתאם להוראות הסכם העקרונות, העירייה עתידה לשווק את המגרש עפ"י תכנית תא/מק/4784, זאת באמצעות מכרז פומבי ולאחר אישורה של התכנית למתן תוקף. בין העירייה לחח"י מתנהל מו"מ בנוגע לחידוש החכירה לתקופת החכירה ובימים אלה העירייה וחח"י מחליפות טיטות מתקדמות בנוגע להחכרת חלקות 11 ו-40 בגוש 7095 בלבד.

יצוין כי, בנוגע לחלקות 49 ו-50 בגוש 7095, לא חודש ולא ניתן לחדש את החכירה בחלקות אלה מאחר וייעודן הינו לדרך וחח"י צפויה להשיבן לחזקת העירייה.

כמו כן, על פי הוראות תוכנית בניין עיר 3255'ב' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 8.2.2010, שונה יעוד חלק מחלקה 40 בגוש 7095 לייעוד דרך ושצ"פ, ולכן לא חודש ולא ניתן לחדש את החכירה לתקופה נוספת גם ביחס לחלק זה (להלן: "שטח ההפקעה בחלקה 40").

חח"י צפויה לפנות את שטח המתחם בחודש נובמבר 2023, בהתאם להסכם העקרונות ולהסכמות שהושגו עמם.

לאור צרכי חח"י ועל אף הפינוי הצפוי של רוב המתחם כאמור לעיל, חח"י פנתה לעירייה בבקשה להמשיך לעשות שימוש בחלק מקומת הקרקע של המבנה הדרומי ו-9 מקומות חניה המצויים על חלק מחלקות 11 ו-40 בגוש 7095 ובהתאם לתשריט שיצורף לחוזה רשות השימוש (להלן: "שטח קומת הקרקע והחניות").

בהתאם לאמור לעיל ולצורך הסדרת השימוש בשטחים הנ"ל, מבוקש לאשר לחח"י המשך רשות שימוש בחלקות 49 ו-50 בגוש 7095, בשטח ההפקעה בחלקה 40 ובשטח קומת הקרקע והחניות, כהגדרתם לעיל.

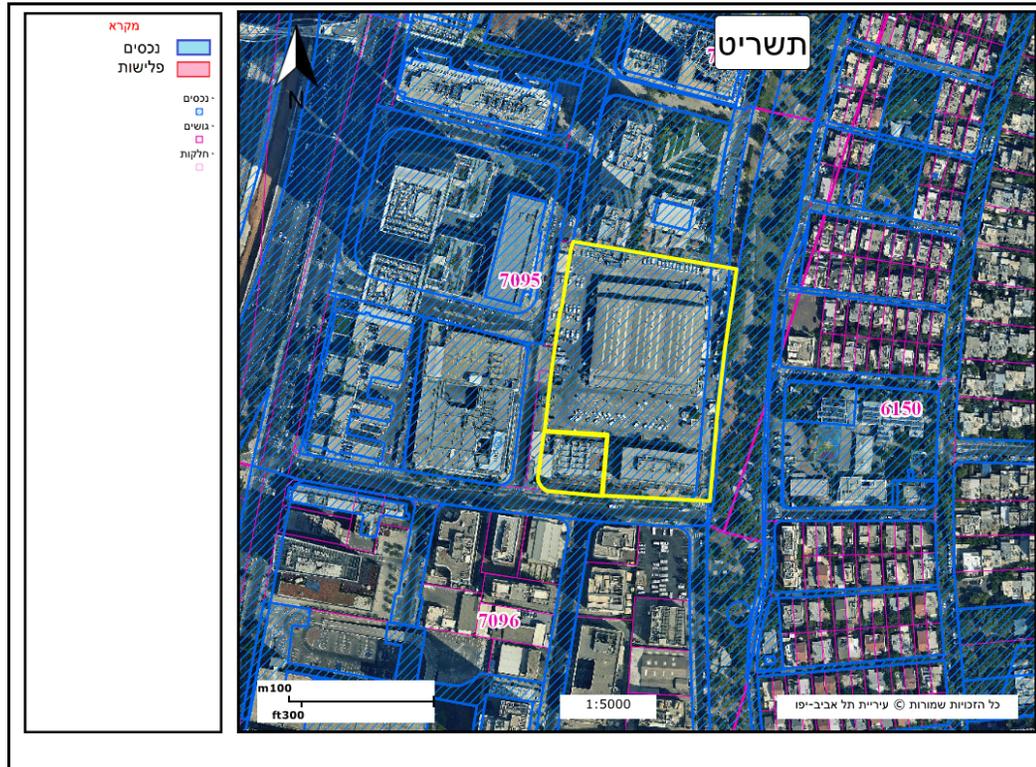
תקופת רשות השימוש בחלקות 49 ו-50 בגוש 7095 וכן בשטח ההפקעה בחלקה 40, תהיה עד ליום 30.11.2023, ובשטח קומת הקרקע והחניות עד ליום 31.12.2024 (להלן: "תקופת רשות השימוש").

דמי השימוש יקבעו בהתאם לחו"ד שמאי העירייה ובהסכמת חח"י.

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

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

מחליטים :

1. מאשרים מתן רשות שימוש לחברת החשמל לישראל בע"מ - מס' חברה 520000472, בחלקות 49 ו-50 בגוש 7095, בשטח ההפקעה בחלקה 40 בגוש 7095 ובחלק מקומת הקרקע ו-9 מקומות חניה המצויים על חלק מחלקות 11 ו-40 בגוש 7095, כהגדרתם לעיל, ברחוב קרמניצקי 5-7 תל אביב-יפו.
נכס מספר 6070 , 6076
2. תקופת רשות השימוש בחלקות 49 ו-50 בגוש 7095 וכן בשטח ההפקעה בחלקה 40, תהיה עד ליום 30.11.2023, ובשטח קומת הקרקע והחניות עד ליום 31.12.2024.
3. דמי השימוש יקבעו בהתאם לחו"ד שמאי העירייה ובהסכמת חח".
4. רשות השימוש הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ב') לתקנות העירויות (מכרזים) התשמ"ח 1987. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועמת העירייה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

12. אישור הסכם בין עיריית תל-אביב-יפו לבין חברת אדם שוסטר בחרש והאומן ש.מ. 540296811 (להלן: "החברה") לתכנון והקמה מבנה ציבורי שטח ציבורי בנוי בשטח כולל של 660 מ"ר (עיקרי + שירות) ורישומן על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/2902- "התחדשות העירונית- מתחם החרש והאומן" שחלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים במקרקעין הידועים כחלקה 32 בגוש 7083 המצויים בין הרחובות הרבי מבכרך, המחוגה ואברבנאל, תל-אביב-יפו.

סוג תקציר: הסכם הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
16119	מבנה ציבורי בשטח של 660 מ"ר ברוטו לשימוש מרכזי אור נור, במגרש סחיר בהתאם לתב"ע 2902- "מתחם החרש האומן"	הרבי מבכרך 1	7083/32		660	

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
אדם שוסטר בחרש והאומן, שותפות מוגבל	540296811	שותפות

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

הבעלים הינם הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם, יחדיו, כ"א לגבי יחידתו שלו, של המקרקעין הידועים כתתי חלקות 1-40 בחלקה 32 בגוש 7083 והרשומים כבית משותף (להלן: "הבעלים הרשומים"), המצויים, בין הרחובות הרבי מבכרך, המחוגה ואברבנאל, תל-אביב-יפו (להלן: "המקרקעין").

בין חלק מהבעלים הרשומים לבין החברה נחתמו הסכמים לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי ובינוי" על המקרקעין (להלן: "הפרויקט"), כמפורט ברשימה המצורפת לחוזה ההקמה (להלן: "הבעלים החתומים"), ולפיכך נרשמו הערות אזהרה בחלק מהמקרקעין, לטובת החברה, בגין הסכמים אלה (להלן: "הסכם הפו"ב").

החברה קיבלה את הסכמת הבעלים החתומים לחתימתה בשמם, בין היתר, על חוזה זה מכח יפויי כוח שקבלה מהבעלים החתומים, והן על פי מכתב החתום על ידי ב"כ הבעלים החתומים (להלן: "מכתב הבעלים החתומים").

ביום 07.03.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מפורטת מס' תא/2902- "התחדשות העירונית- מתחם החרש והאומן", אשר חלה על 5 מגרשים כמפורט בתב"ע, והכוללים, בין היתר, את המקרקעין ומייעדת אותם לאזור מגורים מיוחד ג' ולשטח פרטי פתוח, בהתאם להוראות התב"ע (להלן: "התב"ע").

במסגרת הוראות סעיף 10 (ד) לתב"ע נקבע כי יוקצה לעירייה שטח כולל (עיקרי ושירות) של 2,000 מ"ר (עיקרי + שירות), למטרות ציבוריות, כגון: מעון לילדים, גן ילדים, בית כנסת, מרפאה, ספרייה, מרכז קהילתי והכל על פי תאום עם מהנדס העיר, אשר ימוקמו בקומות הקרקע של מבנים שייבנו על 5 המגרשים כמפורט בהוראות התב"ע, ובין היתר, גם על המקרקעין. יצוין כי באישור מהנדס העיר ניתן יהיה למקם חלק מן השטח בקומה ראשונה של המבנים (להלן: "השטחים הציבוריים").

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

במסגרת הוראות התב"ע, הוקצו למקרקעין זכויות בניה מעל לקרקע, כך שניתן יהיה לבנות עליהם 104 יח"ד ב- 10 קומות לשימוש מגורים וכן חזית מסחרית (להלן: "הפרויקט").

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

בהתאם להסכמות שהושגו בין הבעלים הרשומים לבין החברה, התחייבה החברה והסכימה לתכנן ולהקים את שטחי הציבור והגדרתם להלן, ולרשום אותם על שם העירייה, והכל בהתאם להוראות חוזה זה.

במסגרת הוראות סעיף 10.1.2 לתב"ע, נקבע כי במקרקעין יוקצה לעירייה שטח ציבורי בנוי של 660 מ"ר, מתוך השטחים הציבוריים, וזאת למטרות ציבוריות הקבועות בהוראות התב"ע, וזאת במגרש המסומן בתב"ע כמגרש ארעי 32ב (להלן: "המבנה הציבורי").

בנוסף למבנה הציבורי, התחייבה החברה לתכנן, להקים ולרשום, על חשבונה והוצאותיה, על שם העירייה ובבעלותה כהצמדות בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, 5 (חמישה) מקומות חניה, אשר יוקמו בתחום הפרויקט וימוקמו בקומות המרתפים בבניין (להלן: "חניות העירייה").

בהמשך להתחייבויות החברה כמתואר לעיל, התחייבה החברה להעביר את החזקה במבנה הציבורי ובחניות העירייה לידי העירייה וכן לרשום על חשבונה והוצאותיה, על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, לרבות רישום זיקות הנאה לטובת הציבור, בהתאם להוראות התב"ע, ללא תמורה או תשלום מהעירייה או זכות קיזוז ו/או הפחתה מאגרות והיטלי פיתוח, ולמלא אחר כל התחייבויותיה על פי חוזה ההקמה, במלואן ובמועדן.

חניות העירייה והמבנה הציבורי יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

על פי הוראות סעיף 19 לתב"ע חלק מן התנאים למתן היתר בניה לפרויקט הינם: הבטחת רישום זיקות הנאה המפורטות בסעיף 15 לתב"ע וכן הבטחת רישום השטחים הציבוריים בתחום התב"ע ע"ש העירייה כמפורט בסעיף 16 לתב"ע.

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 תתכנן תקים ותרשום, על חשבונה והוצאותיה, שטח ציבורי בנוי בשטח כולל של 660 מ"ר (עיקרי+ שירות), כמפורט בהוראות התב"ע (להלן: "המבנה הציבורי"), ללא כל תמורה או תשלום מהעירייה. הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה תהווה תנאי נוסף למתן תעודת אכלוס לפרויקט.

1. החברה תתכנן, תקים ותרשום על שם העירייה ובבעלותה 5 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".

1. עם חתימת חוזה ההקמה ולא יאוחר מ-3 (שלושה) ימים מיום חתימת הצדדים על החוזה, מתחייבת החברה לרשום הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה לטובת העירייה במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין וזאת לפי סעיף 126

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

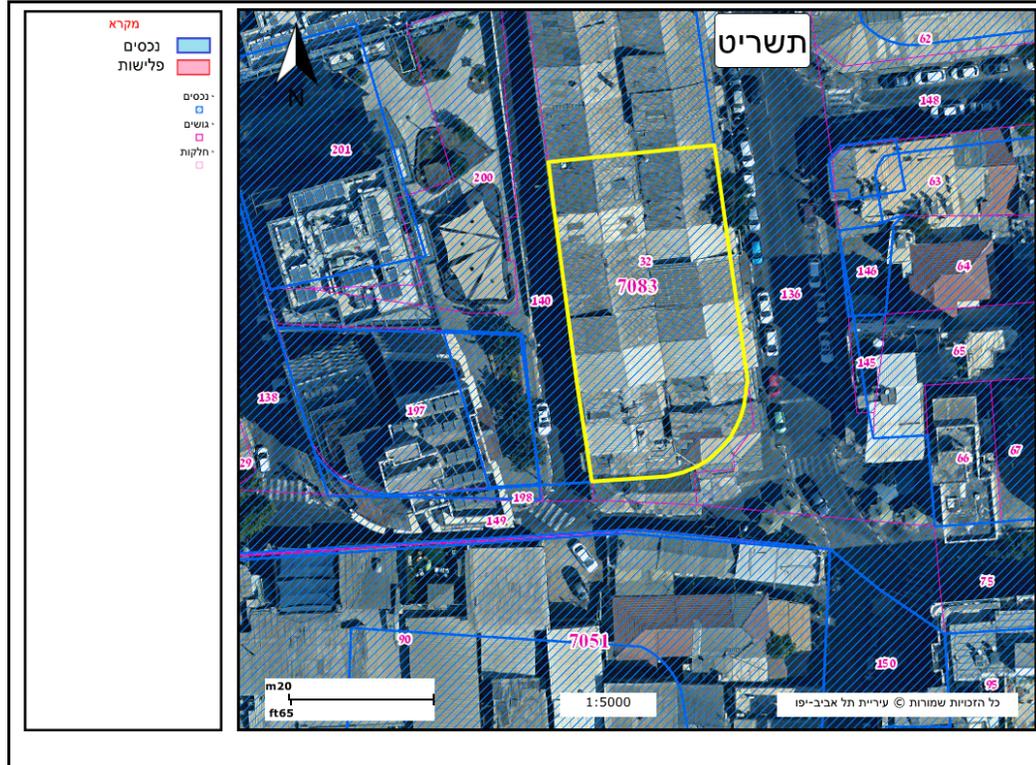
לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

4. ממועד מסירת החזקה במבנה הציבורי לידי העירייה, תהא העירייה אחראית לתחזוקתו וניהולו של המבנה הציבורי על חשבונה בלבד, 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 ניהולו ותחזוקתו של המבנה הציבורי ו/או ניהולו ותחזוקתו של הרכוש המשותף ו/או הבטחת השירותים המחוייבים ברכוש המשותף.
5. החברה תשא בכל העלויות, ההוצאות והתשלומים הכרוכים בתכנון והקמת שטחי הציבור והתשתיות הציבוריות, וכן דמי הקמה (כהגדרתם בכללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה-2015) ו/או כל תשלום חוקי שיחליף אותם.
6. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על החברה ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת שטחי הציבור יחולו על החברה וישולמו על ידה.
7. החברה לא תהיה רשאית לשעבד את זכויות העירייה בשטחי הציבור על פי חוזה ההקמה אלא בהסכמת העירייה לכך, מראש ובכתב וביחס לשעבוד לטובת גורם מממן, בהתאם להוראות המפורטות להלן.
8. העירייה תיתן את הסכמתה לרשום התחייבות לרישום משכנתא ו/או משכנתא ו/או לרישום שעבוד זכויות העירייה בפרויקט לפי העניין, וזאת לטובת גורם מממן, לצורך קיום התחייבויות החברה על פי חוזה זה, בכפוף לתנאים כפי שיוסכמו בין החברה, העירייה והגורם המממן 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 1-8 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 להוראת תב"ע 2902- אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

המשך פרושקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

מחליטים :

1. מאשרים את ההסכם בין עיריית תל-אביב-יפו לבין חברת אדם שוסטר בחרש והאומן ש.מ. 540296811 (להלן: "החברה") לתכנון והקמה מבנה ציבורי שטח ציבורי בנוי בשטח של כולל של 660 מ"ר (עיקרי + שירות) ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מס' תא/2902- "התחדשות העירונית- מתחם החרש והאומן" שחלה, בין היתר, על המקרקעין הידועים במקרקעין הידועים כחלקה 32 בגוש 7083 המצויים בין הרחובות הרבי מבכרך, המחוגה ואברבנאל, תל-אביב-יפו, כמפורט בעקרונות 1-8 לעיל.
2. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

13 ביטול החלטת מועצה מיום 10.2.1947 בעניין כוונה לרישום הקדש דתי בנוגע לשני בתי כנסת: בית הכנסת "תפארת צבי" המצוי ברח' הרמן כהן 9 והידוע כחלקה 33 בגוש 6903 ובית הכנסת "רמה" המצוי ברח' סמטת החובבים 4 והידוע כחלק מחלקה 53 בגוש 6901 - נכס מספר 3010, 4260

סוג תקציר: תיקון החלטה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
3010	דת-בית כנסת "תפארת צבי"-רח' הרמן כהן 9 ורח' שפינוזה 10	כהן הרמן 9	6903/33	1\1_177		
4260	דת-בית כנסת "רמה"-סמטת החובבים 4 פינת רח' בן יהודה	זלטופולסקי הלל א	6901/53 6902/57, 6902/59, 6902/241,	1\1_1888		

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים הרשומים של המקרקעין עליהם קיימים בית הכנסת "תפארת צבי" המצוי ברח' הרמן כהן 9 והידוע כחלקה 33 בגוש 6903 ובית הכנסת "רמה" המצוי ברח' סמטת החובבים 4 והידוע כחלק מחלקה 53 בגוש 6901.

במסגרת מהלך להסדרה נכסית של בתי הכנסת בעיר, פונה העירייה למחזיקים (עמותות, אגודות ופרטיים) בבתי הכנסת שבבעלותה, שהחזיקים בבתי הכנסת אינה מוסדרת (אין חוזה עם העירייה), ודורשת כי יתאגדו במסגרת של עמותה רשומה ויגישו בקשה להקצאה על פי נוהל ההקצאות של העירייה לקבלת הקצאה, וככל שההקצאה תאושר, תחתום העמותה על חוזה רשות שימוש.

במקרים רבים עולות טענות מצד המחזיקים לזכויות כאלה ואחרות בבתי הכנסת, והם מסרבים לפעול כאמור.

גם המחזיקים בבית הכנסת תפארת צבי שבבעלות העירייה קיבלו פניה שכזו. בבית כנסת זה קיימים שני גופים המתמודדים ביניהם על הזכות להחזיק בבית הכנסת: אגודת בית הכנסת תפארת צבי הטוענת כי היא האגודה המקורית משנת 1947, אשר טוענת כי בנתה את מבנה בית הכנסת (להלן: "האגודה"), ועמותה ששמה עמותת בית הכנסת תפארת צבי תל אביב, שלטענתה היא המאגדת את מתפללי המשך של המתפללים המקוריים (להלן: "העמותה").

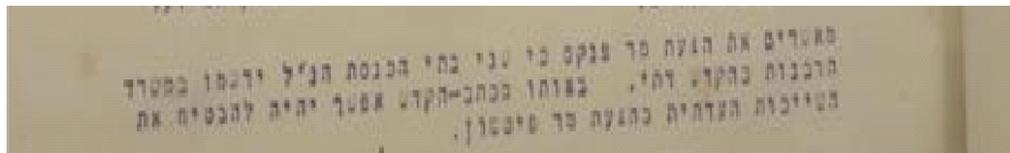
בין שני גופים אלה מתנהל הליך משפטי שהעירייה אינה צד לו ונדוע לה אודותיו רק לאחרונה - ה"פ 56348-11-20 אגודת בית הכנסת תפארת צבי נ. רשם העמותות ועמותת בית הכנסת תפארת צבי תל אביב, ושם כל צד טוען לזכויות בבית הכנסת. כאמור, העירייה אינה צד להליך ועל כן כל קביעה שתקבע בין הצדדים שם אינה יכולה להשפיע על זכויותיה של העירייה בבית הכנסת הרשום בבעלותה.

שני הגופים, העמותה והאגודה הגישו בקשות להקצאת בית הכנסת. בקשות אלה טרם נדונו, וקיים קושי לדון ולהכריע בהן בזמן בו מתנהל הליך בין הגופים המתחרים על החזקה בבית הכנסת.

תוך כך, גוף שלישי, עמותה ששמה הוועד הציבורי לשימור ההקדשות בעיר תל אביב יחד עם שלושה מתפללים (לטענתם) התומכים באגודה, הגישו בקשה לבית הדין הרבני האזורי בתל אביב-יפו (מס' 1/1383993), לקבוע שבית הכנסת תפארת צבי ובית הכנסת רמה כמפורט לעיל, הם הקדשים דתיים.

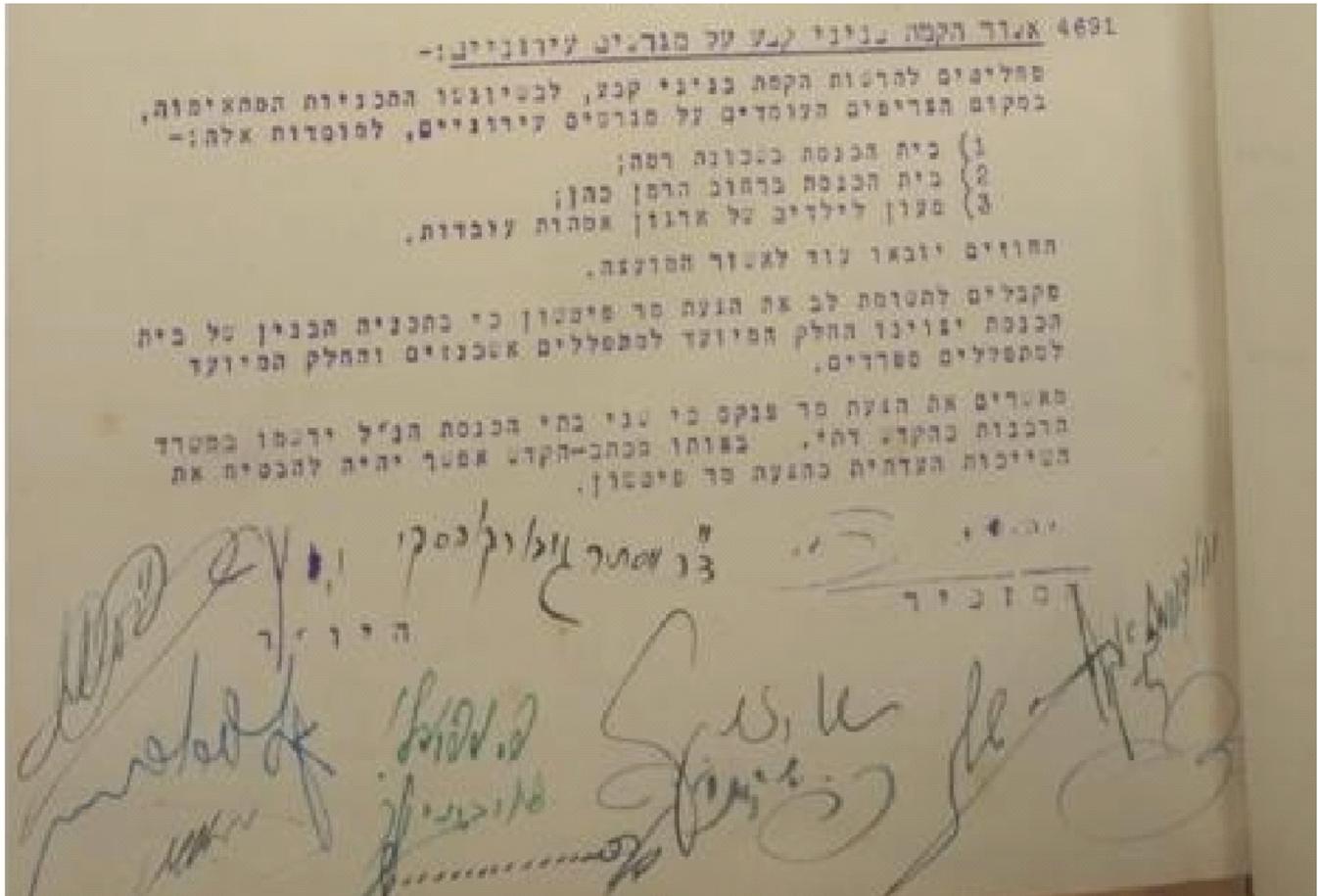
בקשה זו הסתמכה על סייפת החלטת מועצת העירייה מספר 4691 מיום 10/2/1947 שאותרה על ידי עמותה זו, להלן:

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

ההחלטה המלאה להלן:



העירייה התבקשה לתת את עמדתה והודיעה כי לא נוסד הקדש, ואין כל מקום לייסד הקדש. ההחלטה הנה בלשון עתיד בעניין ההקדש, ומבדיקה מקיפה שנערכה לא נמצא כל מסמך לפני תאריך ההחלטה ולאחריה בעניין ייסוד הקדש, ועמדת העירייה היא כי אין כל מקום צורך לייסד הקדש.

ראוי להדגיש ולציין את בסיס ההחלטה ואת הרציונל העומד מאחוריה. מדובר בהחלטה שכותרתה "**אישור הקמת בנייני קבע על מגרשים עירוניים**". מהות ההחלטה היתה הקמת בנייני קבע, לכשיוגשו התוכניות המתאימות, במקום הצריפים העומדים על מגרשים עירוניים.

הימים היו ימי המנדט הבריטי, לפני הקמת מדינת ישראל, כשלא ניתן היה לצפות מראש את התנהלות השלטון המנדטורי באותה עת. זו גם הסיבה להערת האגב של מר פנקס לעניין רישום עתידי כהקדש דתי, ששורבבה להחלטה שמהותה כאמור הקמת מבני קבע. לא זו בלבד, אלא שבתי הכנסת פעילים ומשמשים כל השנים ליעודם כבתי כנסת לכל דבר ועניין, ואין כל צורך ברישום הקדש דתי, כאשר המטרה של שמירת הקדושה והשימוש כבתי כנסת מושגת כל השנים ללא רישום הקדש.

בית הדין הרבני האזורי נתן פסק דין לפיו הוא דוחה את הבקשה. המבקשים הגישו ערעור על פסק הדין לבית הדין הרבני הגדול בירושלים תיק מספר 1383993/1.

בתאריך 28/6/23 התקיים דיון בערעור. לפי עמדת הדיינים, כפי שהובעה בדיון, ההחלטה משנת 1947 תקפה ומחייבת כל עוד לא בוטלה בהחלטה מאוחרת של מועצת העיר. התנגדות העירייה שהובעה בכתבי בית הדין ובדיון ע"י בא כוח העירייה ונציג מטעמה אינה מספקת לטעמם.

עמדה זו של הדיינים אינה מקובלת כמובן, ואולם על מנת להסיר כל ספק ולמנוע תקלה, ומבלי להסכים כי ההחלטה משנת 1947 מחייבת (בחלוף למעלה משבעים ושש שנים ושינוי נסיבות מוחלט - לרבות הקמת המדינה...), מוצע על ידי אגף נכסי העירייה לבטל את

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

הסיפא של ההחלטה.

ברחבי העיר מצויים כ- 130 בתי כנסת הרשומים בבעלות העירייה, העירייה אינה מייסדת הקדשים (הקדש מוציא את בית הכנסת משליטתה של העירייה בנכס כבעלים) אלא פועלת על פי נוהל ההקצאות ומקצה את בתי הכנסת לעמותות אשר חותמות על הסדר נכסי (חוזה רשות שימוש), הקצאת בתי כנסת מהווה חלק מהשירותים לציבור שנותנת העירייה, ואין כל סיבה שהיא לשנות ממצב זה בשני בתי הכנסת הנ"ל.

מובא לאישור הוועדה

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 67 מיום 06/07/2023. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

מחליטים :

1. מאשרים ביטול החלטת מועצה מיום 10.2.1947 בעניין כוונה לרישום הקדש דתי בנוגע לשני בתי כנסת : בית הכנסת "תפארת צבי" המצוי ברח' הרמן כהן 9 והידוע כחלקה 33 בגוש 6903 ובית הכנסת "רמה" המצוי ברח' סמטת החובבים 4 והידוע כחלק מחלקה 53 בגוש 6901 - נכס מספר 3010 , 4260 - כדלקמן
2. מבטלים את הסיפא להחלטה מספר 4691 מיום 10/2/1947 המאשרת את הצעת מר פנקס כי שני בתי הכנסת הנ"ל יירשמו כהקדש דתי.
3. מחליטים כי אין לרשום הקדש דתי /או להקדיש את בית הכנסת "תפארת צבי" המצוי ברח' הרמן כהן 9 בתל-אביב והידוע כגוש 6903 חלקה 33 ובית הכנסת "רמה" המצוי ברח' סמטת החובבים 4 והידוע כגוש 6901 חלק מחלקה 53, וכי יש לפעול בעניין בתי הכנסת הנ"ל על פי נוהל ההקצאות של העירייה, כפי שנעשה ביתר בתי הכנסת בעיר.
4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

14. תיקון החלטה בנוגע להחכרה למדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי ע"י מינהל נכסי הדיור הממשלתי ובאמצעות משרד התחבורה 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-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 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.

לאור עדכונים שונים שהתקבלו מהמדינה הן לעניין תקופת החכירה והתשלומים המגיעים לעירייה והן לעניין שינויים הנדסיים וחשובי שטחים מעודכנים שבוצעו במסופי התחבורה, אישרה מועצת העירייה, בישיבתה מס' 65 מיום 30.1.2023 ובישיבתה מס' 71 מיום 10.7.2023 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. במסגרת מו"מ אחרון שקיימו הצדדים בטרם חתימה סופית על חוזה החכירה, הגיעו הצדדים להסכמה לעניין פינוי מסוף תחבורה כלשהו לפני תום תקופת החכירה.

כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לסיים את החכירה לגבי כל אחד ממסופי התחבורה בהתראה של 6 חודשים מראש שתימסר בכתב לצד השני. ככל שהמדינה תבקש לסיים את החכירה לגבי מסוף תחבורה כלשהו ולהעתיק אותו למקום אחר, יחולו עלויות ההעתיקה על המדינה. ככל שהעירייה תבקש לפנות מסוף תחבורה כלשהו, יהיה הפינוי מותנה במציאת מקום חלופי מוסכם ע"י הצדדים ועלויות העתקת המסוף יחולו על העירייה, למעט במקרה של מסוף שלא יהיה בו שימוש בהתאם למטרת החכירה, לאחר ביטול החוזה כדון לגבי אותו מסוף, שאז לא תישא העירייה בעלויות העתקת המסוף. כמו כן הובהר כי המדינה תקצה עבור התשלום החד פעמי שאושר בישיבת המועצה מיום 30.1.2023, בגין השימוש שביצעו המפעילים במסופי התחבורה בעבר, סך של 20,000,000 (עשרים מיליון) ש"ח כולל מע"מ ולא בתוספת מע"מ, כפי שצוין בהחלטת המועצה. בהתאם לכך, הגיעו הצדדים להסכמה כי הסכום של עשרים מיליון ש"ח כאמור הינו כולל מע"מ. אין שינוי ביתר סעיפי החלטות המועצה מיום 30.1.2023 ומיום 10.7.2023. 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 ממכרז על פי תקנה 3(2)א' לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

מחליטים :

1. מאשרים תיקון החלטה בנוגע להחכרה למדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי ע"י מינהל נכסי הדיור הממשלתי ובאמצעות משרד התחבורה 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-1834, ר-ע-1101, ר-ע-11573, ואחרים.
2. בעניין פינוי מסוף תחבורה כלשהו לפני תום תקופת החכירה, ינהגו הצדדים כמפורט להלן:
כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לסיים את החכירה לגבי כל אחד ממסופי התחבורה בהתראה של 6 חודשים מראש שתימסר בכתב לצד השני. ככל שהמדינה תבקש לסיים את החכירה לגבי מסוף תחבורה כלשהו ולהעתיק אותו למקום אחר, יחולו עלויות ההעסקה על המדינה. ככל שהעירייה תבקש לפנות מסוף תחבורה כלשהו, יהיה הפינוי מותנה במציאת מקום חלופי מוסכם ע"י הצדדים ועלויות העסקת המסוף יחולו על העירייה, למעט במקרה של מסוף שלא יהיה בו שימוש בהתאם למטרת החכירה, לאחר ביטול החוזה כדן לגבי אותו מסוף, שאז לא תישא העירייה בעלויות העסקת המסוף.
3. התשלום החד פעמי בסך של 20,000,000 (עשרים מיליון) ש"ח שאושר בישיבת המועצה מיום 30.1.2023, בגין השימוש שביצעו המפעילים במסופי התחבורה בעבר, הינו כולל מע"מ.
4. אין שינוי ביתר סעיפי החלטות המועצה מיום 30.1.2023 ומיום 10.7.2023.
4. ההחכרה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(א') לתקנות העירויות (מכרזים) התשמ"ח 1987.
5. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה .

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

נספח א'
נכסים:

שטח רשום	שטח בנוי	שם תיק	גושים וחלקות	כתובת ראשית	תיאור	# נכס
		ר-ע1\1834	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-ע1\1101	6629/228 6629/229 ,	אוניברסיטת ת"א 403	מסוף תחבורה ציבורית - קלצ'קין	8885
		ר-ע1\1573	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 , 6110/322 , 6110/323 , 6110/325 , 6110/326 , 6110/329 ,	על פרשת דרכים 1 א	מסוף תחבורה ציבורית - ארלוזורוב (סבידור)	16825

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

15. תיקון החלטה – אישור הסכם קומבינציה בין עיריית תל אביב יפו הבעלים הפרטיים מרים רביזאדה - מס' ת.ז. 65508533, לאה ניסני - מס' ת.ז. 68025634, אברהם נבי זדה - מס' ת.ז. 25615998, לבין היזם אי. בי. פי נווה שאנן 24 ו/או הגדוד העברי 43 בע"מ (ח.פ. 516348877) בחלקות 40 ו-41 בגוש 6946 ברח' הגדוד העברי 45 ורח' בני ברק - נכס מספר 2838

סוג תקציר: הסכם הקמה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
2838	נכס בייעוד מסחרי, לשעבר חלק מחניון אחוזות החוף-גוש 6949 חלקה 41- רח' הגדוד העברי 45 ורח' בני ברק	הגדוד העברי 45	6946/41	ר\ו_1		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
מרים רביזאדה	ת.ז. 65508533	הרב גורן 10 ראשון לציון 7575310
לאה ניסני	ת.ז. 68025634	חרצית 7 כפר סבא 4441307
אברהם נבי זדה	ת.ז. 25615998	הרצל 75 אור יהודה 6021175
חגית זוהר מורן	ת.ז. 38303608	הגולן 42 גני תקווה 5591342
אי. בי. פי. נווה שאנן 24 ו/או הגדוד	חברה 516348877	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב – יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים הרשומים של חלקה 41 בגוש 6946 (להלן: "הבעלים העירוני") בשטח רשום של 998 מ"ר ברחוב הגדוד העברי 43-45 בתל אביב יפו (להלן "חלקה 41").

חלק מחלקה זו, בשטח 218 מ"ר, ביעוד של מגורים, מהווה חלק מהשלמת מגרש להקמת פרויקט מגורים ומסחר, ברח' הגדוד העברי 45.

חתימה על הסכם קומבינציה בין עיריית תל אביב יפו הבעלים הפרטיים מרים רביזאדה - מס' ת.ז. 65508533, לאה ניסני - מס' ת.ז. 68025634, אברהם נבי זדה - מס' ת.ז. 25615998, לבין היזם אי. בי. פי נווה שאנן 24 ו/או הגדוד העברי 43 בע"מ (ח.פ. 516348877) בחלקות 40 ו-41 בגוש 6946 ברח' הגדוד העברי 45 ורח' בני ברק אושר במועצת העירייה בישיבתה ה 71 מיום 10/07/2023 החלטה 646 שאישרה את פרוטוקול ועדת נכסים מס' 40 מתאריך 26/6/2023 החלטה מס' 6.

לבקשת הבעלים הפרטיים מוצע לאשר הוספת סעיף להחלטת המועצה בדבר אישור שיעבוד על חלקת העירייה לטובת היזם לצורך ליווי בנקאי למימוש העסקה והכל בכפוף לתנאי החוזה על נספחיו.

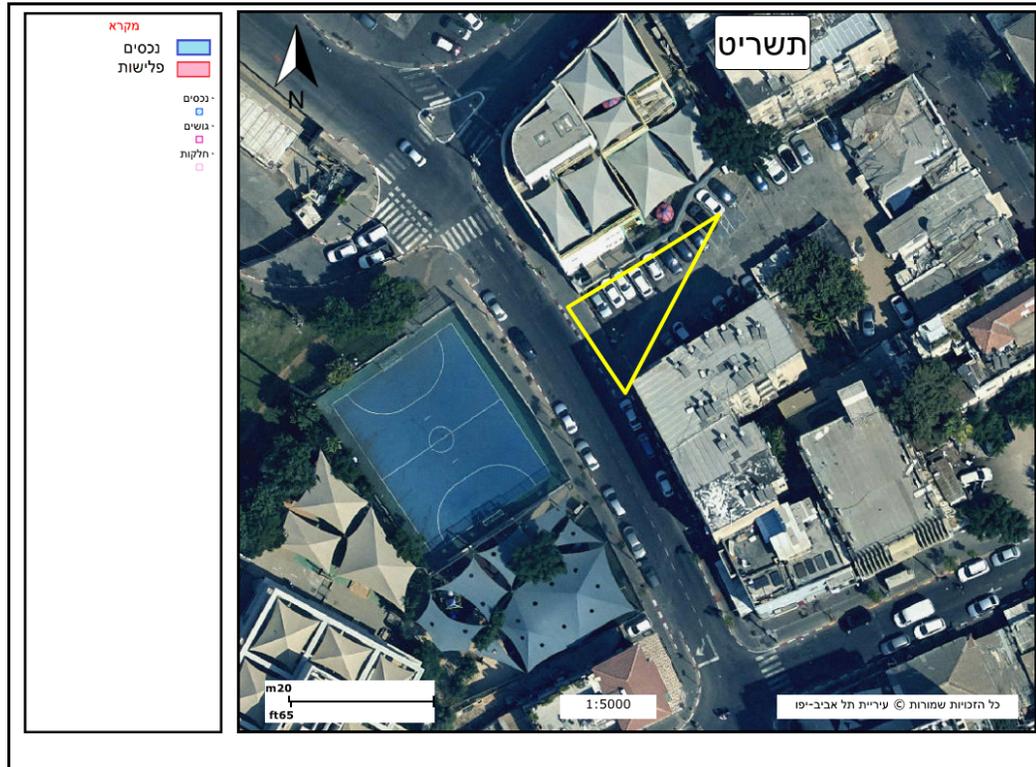
חוות דעת השירות המשפטי: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ובהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ה) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 41 מתאריך 24/07/2023

מחליטים :

1. מאשרים להוסיף להחלטת מועצת העירייה בישיבתה ה 71 מיום 10/07/2023 החלטה 646 שאישרה את פרוטוקול ועדת נכסים מס' 40 מתאריך 26/6/2023 החלטה מס' 6, אישור שיעבוד על חלקת העירייה לטובת היזם (ככל שיידרש) לצורך ליווי בנקאי למימוש העסקה והכל בכפוף לתנאי החוזה על נספחיו.

3. יתר פרטי החלטת מועצת העירייה בישיבתה מס' 71 מיום 10/07/2023 נשארים על כנם.
4. העסקה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ה) לתקנות העירויות (מכרזים) התשמ"ח 1987.
5. 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' 41 מיום 24/7/2023

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,