

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 5 מתאריך 11/12/2024

חברי הועדה נכחו :

אסף זמיר - ממ וסגן ראש העירייה - יו"ר הוועדה
גל שרעבי דמאיו - חבר מועצה
שחר לוי - חבר מועצה
נוי אלראי שניצר - חברת מועצה
רונית פוריאן - נציגת ציבור
יהושע גוטמן - נציג ציבור

נעדרו :

חגי אברהם - נציג ציבור
איציק סניור - נציג ציבור
מיטל להבי - חברת מועצה

השתתפו :

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה
יהודה הרינגמן - ס.מנהל אגף ומנהל מחלקת תכנון ב
שרי כהן - סגן חשב
שירי אשכנזי - סגנית ליועמש- סגנית מנהל תחום
נועם ירון - מנהל תקציב חטיבתי
אשר לוי - מבקר בכיר
מוטי טייטלבוים - רכז עסקאות
נעה כהן - עוזרת לממ וסגן ראש העירייה
ערן פרידלר - מנהל אגף תקציבים וכלכלה
דורית עובדיה - עוזרת לממ וסגן ראש העירייה

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 5 מתאריך 11/12/2024

הנושאים שנדונו בוועדה :

1. תוספת לחוזה בין עת"א-יפו לבין גיי סיטי בע"מ, מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ומנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ, בגין העברת מחצית זכויות חכירה ושעבודן בחלקה 28 בגוש 7186, המהווה מרכז מסחרי בשכונת כוכב הצפון, רח' יערי מאיר 19 תל אביב-יפו. נכס מספר 13206 - תיק ר-ע1946\1.
2. אישור התקשרות בין עיריית תל-אביב-יפו (להלן: "העירייה") לבין קרן ינאי בע"מ (חל"צ), מס' 51-6871308 לצורך הרחבת אולם הספורט העירוני- "היכל קבוצת שלמה", הממוקם בצפון תל אביב חלקות 101 ו-104 בגוש 6646, במתחם בו שכן קולנוע "דרייב אין" לשעבר, מכ-3500 מקומות ישיבה לכ-10,000 מקומות ישיבה ושימוש לצורך ביצוע פעילויות בתחום הספורט וקיום משחקי כדור. מס נכס 6747
3. החכרה לשירותי בריאות כללית - אגודה מס' 589906114 של מגרש בשטח של 1,440 מ"ר המהווה חלק מחלקה 4 בגוש 6884 ברח' בתיא (לישנסקי) 25 לצורך הקמת מרפאה אזורית של שירותי בריאות כללית - נכס מספר 17408

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 5 מתאריך 11/12/2024

1. תוספת לחוזה בין עת"א-יפו לבין גיי סיטי בע"מ, מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ומנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ, בגין העברת מחצית זכויות חכירה ושעבודן בחלקה 28 בגוש 7186, המהווה מרכז מסחרי בשכונת כוכב הצפון, רח' יערי מאיר 19 תל אביב-יפו.

נכס מספר 13206 - תיק ר-ע-1946\1\1.

סוג תקציר: תוספת לחוזה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
13206	חלי 28 בגוש 7186 המיועדת למרכז מסחרי, שכונת כוכב הצפון, רח' יערי מאיר 19	יערי מאיר 19	7186/28	ר-ע-1946\1\1		4188.00

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
מנורה מבטחים ביטוח בע"מ	חברה 520042540	
גיי סיטי בע"מ	חברה 520033234	דרך השלום 1
מנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ	חברה 512245812	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה:

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") היא הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקה 28 בגוש 7186, ברחוב מאיר יערי 19-21 בתל אביב-יפו (להלן: "המקרקעין").

ביום 20.5.2020 נחתם חוזה חכירה בין העירייה לבין גיי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ ח.פ. 511774150 (להלן: "גיי ישראל"), במסגרתו החכירה העירייה את המקרקעין בתנאים הקבועים והמפורטים בחוזה החכירה (להלן: "חוזה החכירה").

ביום 20.4.2021 הושלם מיזוג סטטוטורי, שבמסגרתו חב' גזית גלוב בע"מ ח.צ. 520033234 (להלן: "גזית גלוב"), שהינה חברת האם של גיי ישראל והחזיקה ב-100% ממניותיה, קלטה את חב' גיי ישראל ובעקבות המיזוג חוסלה חב' גיי ישראל.

ביום 03.11.2021 נחתמה תוספת ראשונה לחוזה החכירה, בין העירייה לבין גזית גלוב, בעקבות השלמת הליך המיזוג הנ"ל ולצורך שעבוד זכויות החכירה לטובת גורם מממן, ובכך נכנסה גזית גלוב בנעליה של גיי ישראל לכל דבר ועניין בכל הנוגע למוחכר (להלן: "התוספת לחוזה").

חברת גזית גלוב שינתה את שמה לגיי סיטי בע"מ בהתאם לתעודת שינוי שם מיום 18.05.2022 שהומצאה לעירייה ובעקבות

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 5 מתאריך 11/12/2024

כך נרשמו זכויות החכירה ע"ש החוכרת ע"י חוזה החכירה והתוספת לחוזה.

ביום 01.12.2024 נחתם הסכם מכר בין גיי סיטי בע"מ (להלן: "החוכרת") לבין מנורה מבטחים ביטוח בע"מ מ.ח. 520042540 ומנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ מ.ח. 512245812 (להלן ביחד: "הרוכשות" או "הנעברות"), שבמסגרתו העבירה החוכרת לידי הרוכשות מחצית (1/2) בחלקים בלתי מסוימים מזכויות החכירה.

החוכרת פנתה לעירייה לקבלת הסכמתה להעברת מחצית מזכויות החכירה לידי הרוכשות וכן לשעבודן לטובת הרוכשות.

הסכמת העירייה להעברת הזכויות ושעבודם תינתן בהתאם להוראות סעיפים 17-18 לחוזה החכירה ובכפוף לאישור מוסדות העירייה המוסמכים.

בהתאם לאמור לעיל, מבוקש את אישור הוועדה לחתימת העירייה על תוספת לחוזה החכירה עם החוכרת ועם הרוכשות, שבמסגרתה הרוכשות יקבלו על עצמן את כל התחייבויות החוכרת כלפי העירייה וישאו עמה ביחד ולחוד במלוא התחייבויות החוכרת בהתאם לחוזה החכירה על תוספתיו.

כמו כן, מתבקשת הוועדה לאשר כי לצורך מימוש הזכויות שהועברו, בכפוף ובהתאם לתנאי חוזה החכירה על נספחיו, ניתנת האפשרות לרוכשות לרשום שעבוד על המקרקעין, לצורך ליווי בנקאי ולצורך מימוש זכויות אלו בלבד.

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 מיום 20.5.2020 - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

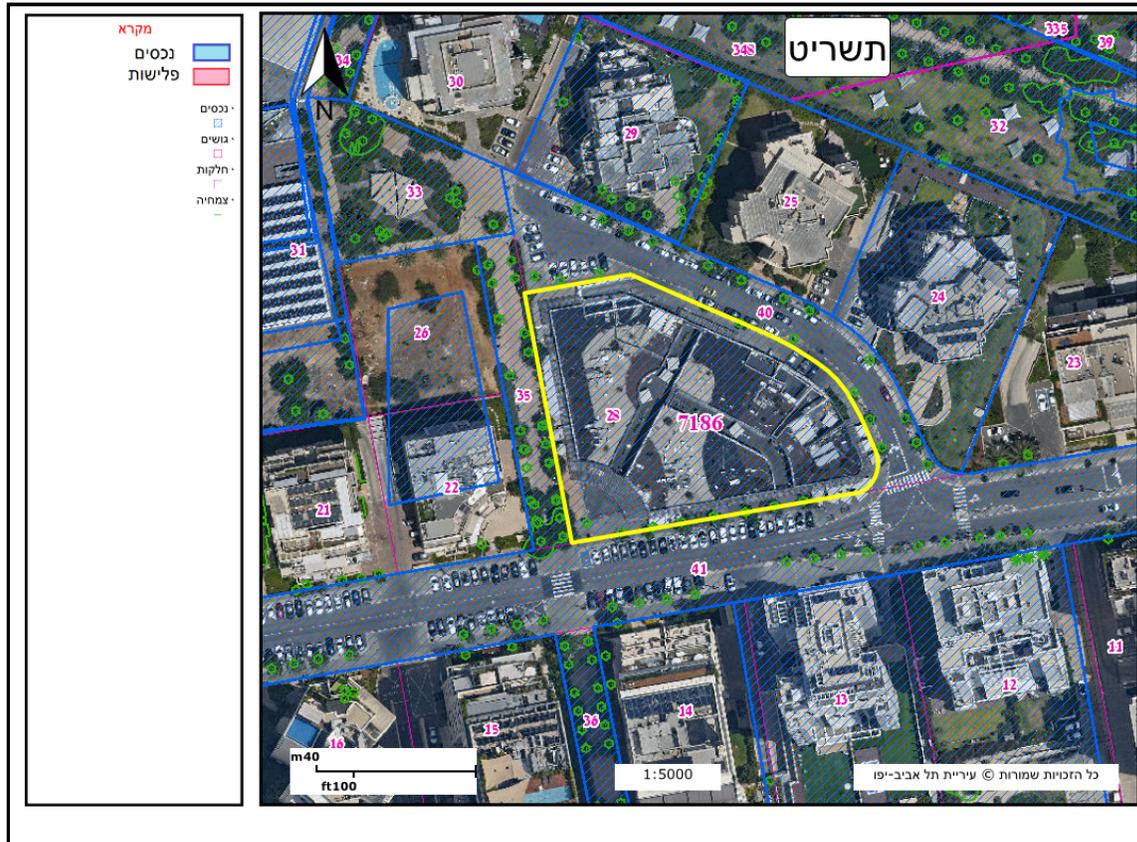
הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 12 מיום 05/12/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

מהלך הדיון בוועדת נכסים :

אלי לוי : החוכרים ביקשו לבצע פריקה וטעינה ברחוב, לאור העובדה שהדבר ייצור בעיות תנועה קשות, הבהרנו להם שאחד התנאים להעברת החכירה היא שהפריקה והטעינה תבצע אך ורק בחניון תת קרקעי שיועד למטרה זו.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 5 מתאריך 11/12/2024

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 5 מתאריך 11/12/2024

מחליטים :

1. מאשרים העברת מחצית מזכויות החכירה של גיי סיטי בע"מ ח.צ. 520033234, למנורה מבטחים ביטוח בע"מ מ.ח. 520042540 ומנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ מ.ח. 512245812, בחלקה 28 בגוש 7186, המהווה מרכז מסחרי בשכונת כוכב הצפון, רח' יערי מאיר 19 תל אביב-יפו.
נכס מספר 13206 - תיק ר-ע-1946_1_1.
2. הנעברות יקבלו על עצמן את כל התחייבויות החוכרת כלפי העירייה וישאו עמה ביחד ולחוד במלוא התחייבויות החוכרת בהתאם לחוזה החכירה על תוספותיו.
3. מאשרים כי לצורך מימוש הזכויות שהועברו, בכפוף ובהתאם לתנאי חוזה החכירה על נספחיו, ניתנת האפשרות לנעברות לרשום שעבוד על המקרקעין, לצורך ליווי בנקאי ולצורך מימוש זכויות אלו בלבד.
4. הצדדים יחתמו עם העירייה על תוספת לחוזה החכירה.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 5 מתאריך 11/12/2024

2. אישור התקשרות בין עיריית תל-אביב-יפו (להלן: "העירייה") לבין קרן ינאי בע"מ (חל"צ), מס' 51-6871308 לצורך הרחבת אולם הספורט העירוני- "היכל קבוצת שלמה", הממוקם בצפון תל אביב חלקות 101 ו-104 בגוש 6646, במתחם בו שכן קולנוע "דרייב אין" לשעבר, מכ-3500 מקומות ישיבה לכ-10,000 מקומות ישיבה ושימוש לצורך ביצוע פעילויות בתחום הספורט וקיום משחקי כדור. מס נכס 6747

סוג תקציר: מתן רשות שימוש ניהול והפעלה

פרטי הנכסים בנספח א'

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
קרן ינאי בע"מ (חל"צ)	חברה 516871308	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

1. מדינת ישראל, באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקות 101 ו-104 בגוש 6646 (לשעבר חלקות מקור 45 ו-54 בגוש 6646) (להלן: "מקרקעי המדינה").

2. העירייה הינה בעלת זכויות חכירה של חלק ממקרקעי המדינה, בשטח של כ-4.8 דונם, עליהם בנויים שטחי היכל קבוצת שלמה (להלן: "המקרקעין" או "היכל שלמה", לפי הענין), וזאת מכח חוזה חכירה שנחתם ביום 16.07.1970 בין העירייה לרמ"י, במסגרתו, הוחכרו המקרקעין לעירייה לתקופת חכירה שתוקפה עד ליום 31.03.2049.

3. כחלק מרצונה של העירייה לייצר היצע נוסף של אולמות ספורט עירוניים גדולים, היכולים לארח קהל גדול, ומתוך כוונה לעודד ענפי ספורט נוספים מושכי קהל ולעודד תחרותיות בספורט ההישגי, ברצון העירייה להרחיב את אולם הספורט העירוני היכל קבוצת שלמה מכ-3500 מקומות ישיבה לכ-10,000 מקומות ישיבה (להלן: "פרויקט הרחבת האולם" או "הפרויקט"). יובהר, כי המדובר באולם ספורט עירוני, וכי כחלק ממדיניות העירייה, ניהול היצע אולמות הספורט העירוניים, לרבות היכל קבוצת שלמה, הינו ניהול עירוני, המבוצע על ידי העירייה או באמצעות חברה עירונית מטעמה (להלן: "החברה המנהלת").

בהתאם, בכוונת העירייה, כי גם לאחר הרחבתו ימשיך היכל קבוצת שלמה להיות מנוהל על ידי העירייה, לרבות באמצעות החברה המנהלת או מי מטעמה.

בעת האחרונה קיימה העירייה הידברות עם קבוצת הפועל תל אביב כדורסל (להלן: "הקבוצה") ונציגיה, מר עופר ינאי ומר רמי כהן, על מנת לבחון אפשרות לשלבה בפרויקט.

4. למעלה מן הצורך, ועל אף שהדבר אינו מתחייב לאור הפטור הקבוע בדין לביצוע ההתקשרות, פעלה העירייה לקיום הליך פומבי, וזאת על מנת לבחון האם ישנם גופים נוספים הפועלים בתחום הספורט הרלוונטיים לפרויקט, אשר עומדים בתנאים הנדרשים לביצוע הפרויקט ולשימוש במקרקעין, כמפורט לעיל.

5. בהתאם לאמור לעיל, פרסמה העירייה ביום 29.09.2024 קול קורא, במסגרתו ביקשה לקבל הצעות מגופי ספורט הפועלים

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 5 מתאריך 11/12/2024

בתחום הספורט, ובפרט בתחומי הכדורסל ו/או הכדורעף ו/או הכדוריד (להלן: "משחקי כדור"), לשימוש בחלקים שונים בהיכל שלמה, הכוללים גם שטחי מסחר, לצורך ביצוע פעילויות בתחום הספורט וקיום משחקי כדור, בהתאם לקבוע בקול הקורא ועל פי העקרונות, כדלקמן (להלן: "הקול הקורא"):

5.1 תינתן תקופת רשות שימוש בת 24 שנים ו-11 חודשים ממועד סיום העבודות להרחבת שטחי האולם.

5.2 אומדן העלויות הראשוני לפרויקט הרחבת האולם הוערך בשלב זה בסך של כ-300 מיליון ₪ (להלן: "אומדן העלויות לפרויקט").

5.3 מתוך אומדן העלויות לפרויקט גוף הספורט ישלם תשלום דמי הרשאה, כשהם מהוונים, ובתוספת סכום משלים להשלמת מימון עלויות הרחבת האולם, אותו יהא רשאי להעמיד גוף הספורט באמצעות גיוס תרומה, באופן שסכום דמי השימוש בתוספת הסכום המשלים יסתכמו לסך המוערך בכ-250 מיליון ₪, שישולמו מראש לכל תקופת הרשאת השימוש במקרקעין.

5.4 מתוך אומדן העלויות לפרויקט, העירייה תעמיד מימון בסך כולל של 50 מיליון ₪ (להלן: "המימון העירוני") וזאת כפוף לאישור מוסדות העירייה המוסמכים.

5.5 במקרה שאומדן עלויות הפרויקט, בהתאם לתכנון המפורט, יעלה על הסך של 300 מיליון ₪, שהינו הסכום המוערך כיום לפרויקט, העירייה לא תהא מחוייבת להגדלת סכום המימון העירוני ו/או לביצוע הפרויקט, והמציע הזוכה יידרש לשאת בעלות הנוספת ולהגדיל את הסכום המשלים, כתנאי מקדמי לחתימה על חוזה רשות השימוש, ולתחילת ביצוע עבודות הקמת הפרויקט.

5.6 ככל שאומדן הפרויקט, על בסיס התכנון המפורט, יהיה פחות מהסך המוערך של 300 מיליון ₪, יופחת בהתאם הסכום המשלים, שעל המציע הזוכה לשלם, כאמור.

5.7 העירייה תהא רשאית, בהתאם לשיקול דעתה, למנות חברה עירונית לניהול פרויקט ההרחבה (להלן: "החברה העירונית"), אשר תתקשר עם גורמי המקצוע שצפויים ליטול חלק בפרויקט, ובכלל זאת המתכנן, מנהל הפרויקט ההנדסי והקבלן המבצע, וכן תכין את הבקשה לקבלת היתר לביצוע עבודות הפרויקט, בהתאם לתכנית שתקבע במסגרת התכנון המפורט. כלתים התכנון והביצוע של פרויקט זה להיות מנוהל על ידי העירייה.

5.8 לאחר השלמת הליכי התכנון המפורט, ובכפוף לכך שהמציע יתחייב לשאת בכל עלויות הפרויקט, למעט סכום המימון העירוני, בסך 50 מיליון ₪, ייחתם עם המציע הזוכה חוזה רשות שימוש, במסגרתו יעוגנו ההוראות בעניין הגדרת השטחים בהם יהא רשאי המציע הזוכה לעשות שימוש, סכום דמי השימוש ואבני הדרך לתשלום, אשר תבטחנה תשלום של מלוא דמי ההרשאה, והסכום המשלים, לפני התחלת תקופת הרשאת השימוש בשטחים (להלן: "חוזה רשות השימוש").

6. בחוזה רשות השימוש יכללו, בין היתר, העקרונות הבאים:

6.1 **האולם ומתקניו** – שימוש באולם ומתקניו לטובת משחקי הרשמיים של המציע הזוכה (ליגה מקומית ובינלאומית), שמספרם עומד על כ-40 משחקים בשנה בממוצע. בנוסף, המציע הזוכה יהא רשאי לעשות שימוש בזירת המשחק באולם ו/או באולם הסמך הצמוד לו לצרכי אימון, וזאת בתיאום עם העירייה או החברה המנהלת ואישורה, ובימים בהם לא יתקיימו באולם ו/או באולם הסמך פעילויות עירוניות או מופעים ואירועי תרבות ואמנות. המציע הזוכה לא יידרש לתשלום תמורה נוסף, לרבות תשלום דמי ניהול ואחזקה, עבור השימוש בשטחים אלו, מעבר לדמי ההרשאה, שהביאו בחשבון שימוש זה. יובהר, כי למציע הזוכה תהא עדיפות לקיים את כלל משחקי הרשמיים באולם על פני קיום מופעים ואירועי תרבות ואמנות.

6.2 **שטחי מסחר חיצוניים בקומת הקרקע** – המציע יוכל להשתמש בשטחי המסחר החיצוניים בקומת הקרקע, שבהתאם לפרוגרמה הראשונית שטחם נאמד בכ-1000 מ"ר, לטובת שימושים נילווים לשימוש העיקרי באולם, כדוגמת שטחי הסעדה, חנות דגל של קבוצת המציע הזוכה, חנות ספורט או מזכרות של הקבוצה וכיוצ"ב והל בתנאים המפורטים בקול הקורא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 5 מתאריך 11/12/2024

6.3 **שטחי תאי הצפייה** – המציע יהא רשאי לעשות שימוש ו/או לתת רשות שימוש לצדדים שלישיים בתאי הצפייה בעת קיום המשחקים הרשמיים של קבוצת הספורט של המציע הזוכה, שמספרם עומד על כ-40 משחקים בשנה במוצע, וכמפורט בקול הקורא.

6.4 **שטחי אירוח בקומה ראשונה ושניה** – המציע יהא רשאי לעשות שימוש בשטחי האירוח בעת קיום משחקי הרשמיים ולצורך משחקי הרשמיים (ליגה מקומית ובינלאומית), לצרכי אירוח/קבלות פנים/מסיבות עיתונאים / אירועי VIP / חדרי תדריכים וכיוצ"ב, והכל בהתאם למפורט בקול הקורא.

6.5 **שלט פרסום עירוני** – המציע יוכל לעשות שימוש בשלט פרסום עירוני הקיים במתחם האולם ו/או להתקין שילוט, פרסום כאמור על גבי המבנה המורחב, לרבות לצורך פרסום משחקי, והכל כמפורט בקול הקורא.

6.6 **חסות האולם/ניימינג'** – המציע הזוכה יוכל לתת זכויות חסות לשם האולם, לגוף/מותג מסחרי העומד בהנחיות שתקבע העירייה לעניין זה ושאינו מסגרת ספורטיבית כלשהי או גוף המזוהה עם מסגרת ספורטיבית כאמור, וזאת בכפוף לקבלת אישור עירייה מראש לשם ולתקופה בה ייעשה שימוש בשם שיאושר, כאמור. למען הסר ספק, במסגרת האמור, המציע לא יהא רשאי לקרא לאולם על שם אדם פרטי, אלא אם ייקבע אחרת על ידי העירייה. במידה והמציע יבקש לממש זכות זו הוא יידרש לשלם לעירייה ו/או לחברה המנהלת סך של 1.5 מיליון ₪ בתוספת מע"מ לכל שנה (סכום זה יהא צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד פרסום קול קורא זה). במידה והמציע הזוכה לא יעשה שימוש בזכות זו ולא ישלם את התשלום עבורה – תהא העירייה רשאית, בהתאם לשיקול דעתה, לפעול בעצמה לגיוס חסות לשם האולם.

6.7 המציע הזוכה יוכל לקבל הרשאה לשימוש בהיכל ומתקניו לטובת הפקת עד 7 אירועים בשנה בהיכל עבור קהל אוהדיו, והכל כמפורט בקול הקורא.

7. בנוסף, גופים אלו נתבקשו לעמוד, בין היתר, בתנאי הסף הבאים:

- 1 העמדת ערבות בנקאית אוטונומית בסך 1 מ' ש"ח.
- 2 התחייבות לתשלום של דמי הרשאה מהוונים בסכום מוערך של כ-150 מלש"ח, אשר ישולמו לעירייה מראש עבור כל תקופת השימוש.
- 3 התחייבות לתשלום סכום משלים בסך של 100 מ' ש"ח למימון הרחבת אולם הספורט.
- 4 המציע הינו מוסד ציבורי, כמשמעותו בתקנה 3(2)ג) לתקנות העיריות (מכרזים), הפועל בתחום הספורט ומטרותיו ציבוריות.
- 5 התחייבות לתשלום דמי ניהול בגין תפעול ואחזקת השטחים המועברים ולרבות תשלומי ארנונה בגין שטחי המסחר ואגרות שילוט בגין הפרסום, וכל התשלומים החלים על מחזיק בנכס.
- 6 לקול הקורא שפורסם הוגשה הצעה אחת – הצעתה של קרן ינאי בע"מ (חל"צ), מס', 51-6871308 (להלן: "קרן ינאי") אשר נבחנה ונמצאה תקינה ועומדת בתנאי הסף של הקול קורא, כפי שפורטו לעיל.

לפיכך, ולאור תוצאות הקול הקורא הנ"ל, מתבקשת הועדה לאשר לעירייה, באמצעות אגף נכסי העירייה, לקדם את ההתקשרות מול קרן ינאי, בהתאם לעקרונות הקול הקורא המפורטים לעיל, ובנוסף ההסכמים כפי שיאושרו על ידי העירייה.

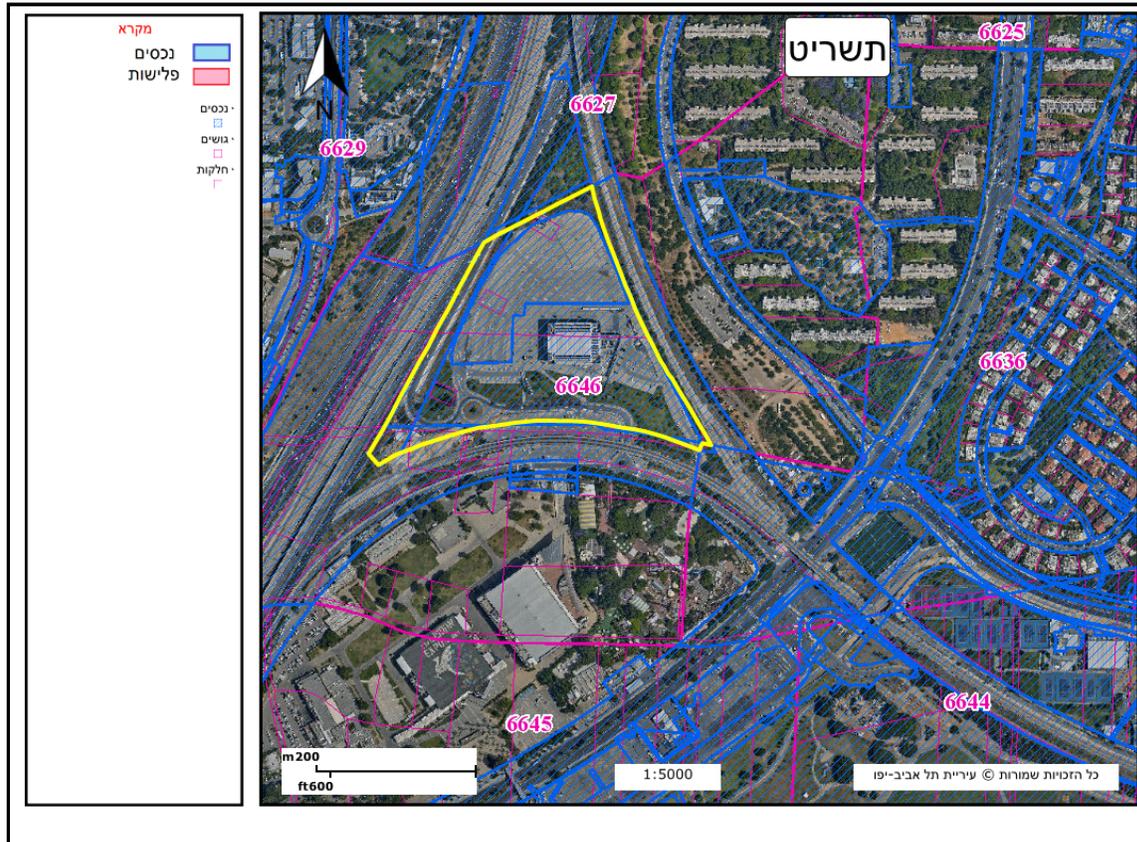
המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 5 מתאריך 11/12/2024

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

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 12 מיום 05/12/2024. הנושא הוצג ע"י מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 5 מתאריך 11/12/2024

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 5 מתאריך 11/12/2024

מחליטים :

1. מאשרים את ההתקשרות בין העירייה לבין קרן ינאי בע"מ (חל"צ), מס' 51-6871308, לצורך הרחבת אולם הספורט העירוני- "היכל קבוצת שלמה", הממוקם בצפון תל אביב חלקות 101 ו-104 בגוש 6646, במתחם בו שכן קולנוע "דרייב אין" לשעבר, מכ-3500 מקומות ישיבה לכ-10,000 מקומות ישיבה ושימוש לצורך ביצוע פעילויות בתחום הספורט וקיום משחקי כדור, בהתאם לעקרונות הקול הקורא שפורטו לעיל ובנוסף ההסכמים שיאושרו על ידי העירייה.
2. תקופת השימוש באולם הספורט תהא לתקופה בת 24 שנים ו-11 חודשים ממועד סיום העבודות להרחבת שטחי האולם.
3. קרן ינאי תשלם לעירייה תשלום דמי הרשאה, כשהם מהוונים, ובתוספת סכום משלים להשלמת מימון עלויות הרחבת האולם, אותו תהא רשאית הקרן להעמיד באמצעות גיוס תרומה, באופן שסכום דמי השימוש בתוספת הסכום המשלים יסתכמו לסך המוערך בכ-250 מיליון ₪, שישולמו מראש לכל תקופת הרשאת השימוש במקרקעין.
4. ההתקשרות הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 23(ג) לתקנות העירויות (מכרזים) התשמ"ח 1987

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 5 מתאריך 11/12/2024

נספח א'
נכסים:

שטח רשום	שטח בנוי	שם תיק	גושים וחלקות	כתובת ראשית	תיאור	# נכס
		ר-ע1274_1\1	6646/38 6646/39 , 6646/44 , 6646/55 , 6646/56 , 6646/57 , 6646/58 , 6646/67 , 6646/68 , 6646/70 , 6646/71 , 6646/99 , 6646/100 , 6646/101 , 6646/102 , 6646/103 , 6646/104 , 6646/105 ,		היכל הספורט העירוני - היכל שלמה	6747

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 5 מתאריך 11/12/2024

3. החכרה לשירותי בריאות כללית - אגודה מס' 589906114 של מגרש בשטח של 1,440 מ"ר המהווה חלק מחלקה 4 בגוש 6884 ברח' בתיה (לישנסקי) 25 לצורך הקמת מרפאה אזורית של שירותי בריאות כללית - נכס מספר 17408

סוג תקציר : החכרה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
17408	מרפאת שירותי בריאות כללית	בתיה (לישנסקי) 25	6884/3 6884/4 ,			

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
שירותי בריאות כללית	חברה 589906114	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

ביום 1.3.1973 נחתם חוזה חכירה (להלן : "חוזה החכירה המקורי") בין העירייה לבין שירותי בריאות כללית (להלן : "הכללית") לפיו עומדת העירייה לקבל לבעלותה מגרש בשטח של 1,200 מ"ר, בחלק מחלקות 5 ו- 7 בגוש 6649 (להלן : "המגרש"), ובו הוסכם כי המגרש יוחקר לכללית החל מיום 1.11.1971 תמורת סכום של 285,000 ל"י, לצורך הקמת מרפאה אזורית של הכללית.

ביום 3.7.1980 נחתמה בין הצדדים תוספת לחוזה החכירה המקורי, המהווה חלק בלתי נפרד הימנו, ולפיה שולמה כל התמורה על פי חוזה החכירה המקורי והצדדים הסכימו לשנות את מיקום המגרש שהוקצה על פי חוזה החכירה המקורי אל תחום תב"ע 1116, מעברו הצפוני של רח' איינשטיין, מבלי לשנות את שטחו.

ביום 1.4.1993 אושרה למתן תוקף תוכנית 1116 א' 4 (להלן : "התוכנית") וסעיף 11 לתוכנית קבע כי ביחס לשטח לבנייני ציבור (מגרש מס' 40) יותרו שימושים ציבוריים ובכללם שימוש למרפאה, טיפת חלב - הכל לפי צורכי העירייה.

בסמוך לאחר אישור התוכנית, ביום 16.6.1993, פנתה העירייה לכללית והציעה לשנות פעם נוספת את מיקום המגרש, הפעם לתחום השטח המרכזי של מוסדות הציבור בתוכנית, למגרש הממוקם צפונית למגרש הקודם, בחלקה 814 בגוש 6630, ברחוב שרגא פרידמן 8 ברמת אביב החדשה, תוך הגדלת שטח המגרש ל- 1,440 מ"ר (להלן : "המגרש החליפי").

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 5 מתאריך 11/12/2024

ביום 13.9.1993 נעברה הכללית להצעה לשינוי מיקום המגרש והגדלת שטחו, ובשנת 1994 שילמה הכללית, על פי דרישת העירייה, את מלוא התשלום המהוון עבור הפרשי השטחים בין המגרש למגרש החליפי.

בשל חילוקי דעות שנתגלעו לאחר מכן בין הצדדים, התקיים הליך בבית המשפט, במסגרתו הגיעו הצדדים להסדר פשרה, אשר קיבל תוקף של פסק דין ביום 4.11.2013.

בהסדר הפשרה נקבע בין היתר כי כל זכויות הבנייה הנוספות למגרש החליפי הקיימות ו/או שתתווספה בעתיד, מעבר ל - 90% זכויות הבנייה משטח המגרש החליפי של 1,440 מ"ר המוקנות לכללית, אינן חלק מהמוכר והן תהיינה שייכות לעירייה.

לאחר מתן פסק הדין קמה התנגדות מצד השכנים להקמת המרפאה במגרש החליפי, ולפיכך הצדדים באו בדברים לצורך מציאת / איתור מגרש אחר.

העירייה הינה הבעלים של מגרש 1150 לפי תוכנית 4096 בייעוד למבני ציבור, המהווה חלק מחלקה 4 בגוש 6884, ברח' בתיה (לישנסקי) 25, שכונת נופי ים, תל אביב.

הכללית מעוניינת לחכור מגרש בשטח זהה למגרש החליפי (1,440 מ"ר) מתוך מגרש 1150 (להלן: "המגרש החדש") לצורך הקמת מרפאה אזורית בהיקף בנייה של כ - 7,325 מ"ר (להלן: "המוכרים") (המגרש החדש והמוכרים יקראו להלן: "המוכר").

העירייה מסכימה להחכיר לכללית את המוכר לתקופה של 49 (ארבעים ותשע) שנים מיום אישור מועצת העירייה.

עפ"י חוות דעת של השמאית המוסכמת תמר אברהם, שווי המוכר נקבע על סך של 36,940,873 ש"ח.

בהתאם להסדר הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין כאמור לעיל, מכירה העירייה בזכויות בנייה של הכללית בשטח של 1,296 מ"ר (90% משטח המגרש החליפי של 1,440 מ"ר).

עולה מכך, כי שווי זכויות הבנייה המוכרות הינו 6,535,887 ש"ח.

לפיכך, שווי המוכר לאחר הפחתת שווי זכויות הבנייה המוכרות הינו 30,404,986 ש"ח (להלן: "שווי המוכר המשוקלל").

בתמורה להחכרת המוכר תשלם הכללית לעירייה בגין תקופת החכירה של 49 שנים, במועד חתימת החוזה, דמי חכירה מהוונים בשיעור של 3.75% (שלושה אחוזים ושלושת רבעי האחוז) לשנה משווי המוכר המשוקלל בסך של 20,715,740 ₪, בתוספת מע"מ כחוק.

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

מהלך הדין בועדת נכסים:

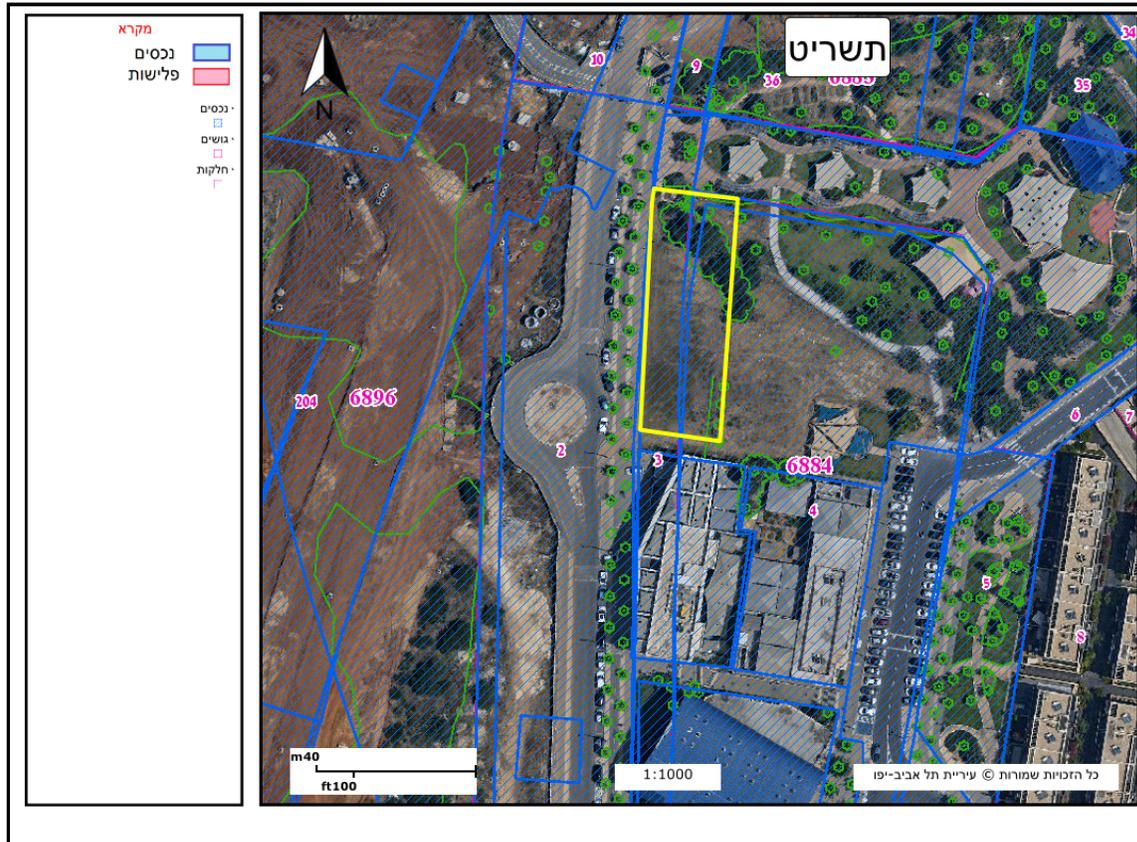
המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 5 מתאריך 11/12/2024

יהושע גוטמן : מדוע בונים קופ"ח על שטח חום ?

אלי לוי : התכנון הארצי עפ"י התקנות החדשות מחייב אותנו לתת שרותים רפואיים בשטחים חומים , במקרה הנוכחי יש ניצול מרבי של כל המבנה , קופ"ח הכללית אמורה להיות מעין בית חולים קטן שייתן שרות לשכונות באזור כגון: צוקי אביב, שדה דב ועוד

המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 5 מתאריך 11/12/2024

תשריט הנכס



המשך פרוטוקול ועדת נכסים מספר 5 מתאריך 11/12/2024

מחליטים :

1. מאשרים החכרה לשירותי בריאות כללית - אגודה מסי' 589906114 של מגרש בשטח של 1,440 מ"ר המהווה חלק מחלקה 4 בגוש 6884 ברח' בתיה (לישנסקי) 25 לצורך הקמת מרפאה אזורית של שירותי בריאות כללית - נכס מספר 17408
2. ההחכרה הינה לצורך הקמת מרפאה אזורית בהיקף בנייה של כ - 7,325 מ"ר, לתקופה של 49 (ארבעים ותשע) שנים מיום אישור מועצת העירייה.
3. בתמורה להחכרת המוכר תשלם הכללית לעירייה בגין תקופת החכירה של 49 שנים, במועד חתימת החוזה, דמי חכירה מהוונים בשיעור של 3.75% (שלושה אחוזים ושלושת רבעי האחוז) לשנה משווי המוכר המשוקלל (שווי המוכר לאחר הפחתת שווי הזכויות המוכרות לכללית) בסך של 20,715,740 ₪, בתוספת מע"מ כחוק.
4. ההחכרה הינה ובהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2) (ז') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987

על החתום

אלי לוי
מנהל אגף הנכסים

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
מרכז ועדה

אסף זמיר - ממ וסגן ראש העירייה
יו"ר הוועדה

הנדון: אישור פרוטוקול ועדת נכסים מס' 5 מיום 11/12/2024

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,