

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 10/03/2026

חברי הועדה נכחו :

אסף זמיר - ממ וסגן ראש העירייה - יו"ר הוועדה
מיטל להבי - חברת מועצה
שחר לוי - חבר מועצה
חגי אברהם - נציג ציבור
רונית פוריאן - נציגת ציבור
יהושע גוטמן - נציג ציבור

נעדרו :

גל שרעבי דמאיו - המשנה לראש העירייה
איציק סניור - נציג ציבור
נוי אלראי שניצר - חברת מועצה

השתתפו :

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה
יהודה הרינגמן - ס.מנהל אגף ומנהל מחלקת תכנון ב
אורנה אחרק-פרלוק - ס.בכירה ליועמש מנהלת תחום מקרקעין
מוטי טייטלבוים - רכז עסקאות
דורית עובדיה - עוזרת לממ וסגן ראש העירייה
גילעד טבת - רכז עסקאות
ערן אופיר - מנהל עסקה -מקרקעין
לימור דוד כהן - מנהלת מחלקת עסקאות מקרקעין
שרי כהן - חשבת נכסים ומיסוי

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 10/03/2026

הנושאים שנדונו בוועדה :

1. התקשרות העירייה עם חברת נהאוס נדל"ן ר.א בע"מ ח.פ. 516698990 בעסקת קומבינציה במסגרת פרויקט ברח' עולי ציון 15 הידוע כגוש 7072 חלקות 29 + 30 - נכס מס' 4778
2. אישור מכירת זכויות עת"א-יפו בחלקה 70 בגוש 7077 לקבוצת אהרונאי (מ.א) יזום והשקעות בע"מ - מס' חברה 512828492 במסגרת הליך של פירוק שיתוף- יצחק שדה 1-5 פינת דרך בגין 72, נכס מספר 14047 - תיק ר\1120_1_1
3. מימוש אופציה לחכירות מגורים של 30 חוכרים שונים בדירות המצויות בבית המשותף הכולל שלושה בניינים ברחוב בנימיני 1,3,5 הידוע כגוש 7110 חלקה 233 - נכס מספר 13102
4. חידוש החכירה במסגרת מימוש אופציה בחלקה 108 בגוש 7094 לב.ש. (בלושטיין) קבלני בנין בע"מ - מס' חברה 510753510 , קונקורד הולדינגס או ג"י, אל.אל.סי. - מס' חברה 560021156 , ג'ודית ווילף - מס' דרכון 93899721 -רח' האומנים 16-18 -חוכרים שונים - נכס מספר 6063 - תיק ר-מ\108\7094_1
5. המשך מתן רשות שימוש ניהול והפעלה ל המשכן לאמנויות הבמה בע"מ - מס' חברה 511139164 ב מבנה הסינמטק, הידוע כחלק מחלקה 4 בגוש 7100, הנמצא ברחוב שפרינצק 4 תל אביב- יפו - נכס מספר 4267

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 10/03/2026

1. התקשרות העירייה עם חברת נהאוס נדל"ן ר.א בע"מ ח.פ. 516698990 בעסקת קומבינציה במסגרת פרויקט ברח' עולי ציון 15 הידוע כגוש 7072 חלקות 29 + 30 - נכס מס' 4778

סוג תקציר: התחדשות עירונית

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
4778	חנות וקיוסק - רח' עולי ציון 15	עולי ציון 15	7071/108 7072/29 , 7072/30 , 7081/75 ,	ר-י\54_1\		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
דוד זורע	ת.ז. 050075894	26

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה בעלת זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקה 29 בגוש 7072 בשטח של 20 מ"ר עליהם קיים מבנה לשימור בשטח של כ- 16 מ"ר המוחזק ע"י דייר מוגן של העירייה ומשמש לחנות פלאפל (להלן: "חלקת העירייה" ו\או "החנות").

צמוד למקרקעי העירייה ישנה חלקה הידועה כחלקה 30 בגוש 7072 בבעלות פרטית בשטח מגרש של 654 מ"ר (להלן: "החלקה הפרטית").

חלקת העירייה והחלקה הפרטית יקראו להלן יחד "המקרקעין".

החנות אשר בחלקת העירייה צמודה פיזית בקיר משותף עם מבנה בחלקה הפרטית.

על המקרקעין חלה תב"ע 2572 - מתחם כיכר השעון הקובעת כי המקרקעין הינו מגרש תכנוני אחד ומקנה זכויות לצורך הקמת בניין חדש ביעוד מסחר ומגורים, וזאת מבלי להרוס את החנות אשר הינה מבנה לשימור כאמור להלן: "התב"ע".

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 10/03/2026

הבעלים בחלקה הפרטית פנו לחברה היזמית נהאוס נדל"ן ר.א בע"מ ח.פ. 516698990 (להלן: "**החברה היזמית**") לקדם במקרקעין פרוייקט בהתאם לתב"ע ולצורך כך פנו לעירייה לשתף פעולה בקידום הפרוייקט במקרקעין במסגרתו ינוצלו כלל הזכויות בתב"ע (להלן: "**הפרוייקט**").

החברה הציעה לעירייה להתקשר עמה בעסקת קומבינציה במסגרתה תמכור העירייה לחברה חלק מזכויותיה בחלקת העירייה תמורת הקמת שטחי מסחר, וזאת מבלי לגרוע מהחנות אשר לא תיהרס במסגרת הפרוייקט ותישאר בבעלות העירייה.

בהתאם לשומה שנערכה עבור העירייה ע"י שמאי המקרקעין מנור סגל יוצא כי השטח הבנוי המגיע לעירייה מהחברה בהתאם לזכויותיה של העירייה בחלקת העירייה, במכירת 50% מזכויותיה במקרקעין (עסקת קומבינציה 50\50 נטו) בפרוייקט הינו 20 מ"ר שטח מסחרי, אשר יבנו ע"י החברה על חשבונה עבור העירייה (בנוסף לחנות הקיימת בחלקת העירייה).

כמו כן, החברה תישא בכל עלויות והוצאות הקשורות לפרוייקט במקום העירייה לרבות מיסים והיטלים וכיו"ב, והעירייה לא תישא בכל תשלום ולא הוצאה כלשהי בפרוייקט.

הדייר המוגן ישאר בחנות בתקופת הבניה אא"כ ידרש לפנותו ע"י העירייה עקב הבניה, ובכל מקרה גם אם ידרש לפנות את החנות לתקופת הבניה, יחזור הדייר המוגן לחנות בסיום הפרוייקט.

לאור האמור נמליץ לוועדה לאשר את ההתקשרות בין העירייה לחברה היזמית לצורך מקסום זכויותיה של העירייה במקרקעין עפ"י התב"ע.

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

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 31 מיום 26/02/2026. הנושא הוצג ע"י מר יהודה הרינגמן, מנהל אגף ומנהל מחלקת תכנון והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

מהלך הדיון בוועדת נכסים:

מיטל להבי : אני מבקשת הבהרה בעניין הדייר המוגן
אלי לוי : הדייר המוגן ישאר בחנות בתקופת הבניה אלא אם כן ידרש לפנותו ע"י העירייה עקב הבניה, ובכל מקרה גם אם ידרש לפנות את החנות לתקופת הבניה, יחזור הדייר המוגן לחנות בסיום הפרוייקט. ההבהרה הזו תתווסף גם לעמוד המחליטים.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 10/03/2026

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 10/03/2026

מחליטים :

1. מאשרים את התקשרות העירייה עם חברת נהאוס נדל"ן ר.א בע"מ ח.פ. 516698990 (להלן: "החברה היזמית") בעסקת קומבינציה במסגרת פרוייקט ברח' עולי ציון 15 הידוע כגוש 7072 חלקות 29 + 30. נכס מס' 4778.
2. במסגרת עסקת הקומבינציה תמכור העירייה לחברה 50% מזכויותיה בחלקת העירייה (עסקת קומבינציה 50\50 נטו) תמורת הקמת שטחי מסחר בשטח שלא יפחת מ- 20 מ"ר, וזאת מבלי לגרוע מהחנות אשר לא תיהרס במסגרת הפרוייקט ותישאר בבעלות העירייה.
3. הדייר המוגן ישאר בחנות בתקופת הבניה אלא אם כן ידרש לפנותו ע"י העירייה עקב הבניה, ובכל מקרה גם אם ידרש לפנות את החנות לתקופת הבניה, יחזור הדייר המוגן לחנות בסיום הפרוייקט.
4. כלל עלויות והוצאות הפרוייקט לרבות הקמת שטחי העירייה החדשים בפרוייקט יחולו על החברה היזמית בלבד.
5. ההתקשרות הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3 (2) (ה') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987.
5. המלצת ועדת נכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 10/03/2026

2. אישור מכירת זכויות עת"א-יפו בחלקה 70 בגוש 7077 לקבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ - מס' חברה 512828492 במסגרת הליך של פירוק שיתוף- יצחק שדה 1-5 פינת דרך בגין 72, נכס מספר 14047 - תיק ר\1120_1_1

סוג תקציר: מכירה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
14047	זכויות העירייה בחלקה 70 בגוש 7077	בגין מנחם 72א	7077/70	ר\1120_1_1		2569.00

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
קבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ	חברה 512828492	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

ביום 30/1/2023 אושרה במועצת העירייה מכירת זכויות העירייה בהליך של פירוק שיתוף של המקרקעין הידועים כחלקה 70 בגוש 7077 (להלן: "החלקה")

1. החלקה בשטח של 2,569 מ"ר בכתובת יצחק שדה 1-5 פינת דרך בגין 72 באזור המע"ר התל אביבי.
2. החלקה בבעלות פרטיים, חברות והעירייה שהינה בעלת 3358/100000 מהחלקה, המהווים 3.358% מהזכויות בחלקה.
3. על החלקה חלה תכנית 2575 המייעדת אותה ל "אזור תעסוקה מיוחד", המקנה שימוש מסחרי במפלס קומת הקרקע ובמפלס שמעליו, ביתר הקומות השימוש הינו לתעסוקה.
4. בדצמבר 2019 הגישו חלק מהבעלים תובענה לפירוק שיתוף בבית משפט השלום בתל אביב-יפו.
5. ביהמ"ש הנכבד מינה את מר אפרים קציר כשמאי מטעם בית משפט שבחן את שווי הזכויות לפי שתי חלופות, האחת לפי מצב נוכחי, השנייה אם וככל שתאושר תכנית המגדילה את זכויות הבניה בהתאם

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 10/03/2026

לתכנית המתאר החדשה :

5.1 שומתו הראשונה היתה בשנת 2021 ולפיה קבע כי עפ"י זכויות הבניה בתכנית מתאר 5000 רח"ק של 12.8 סך של 97,200,000 ₪.

החלופה השנים אם וככל שתאושר תכנית מפורטת עם זכויות בנייה לפי רח"ק של 28.2, סך של 133,000,000 ₪.

5.2 בשנת 2023 ערך שמאי בית המשפט עדכון שומה ולפיה:

לפי זכויות הבניה בתכנית מיתאר 5000 (רח"ק 12.8) - בסך של 115,000,000 ₪.
החלופה השניה אם וככל שתאושר תכנית מפורטת עם זכויות בנייה לפי רח"ק של 28.2, סך של 150,000,000 ₪

6. לאחר שניסיונות פשרה בתיק לא צלחו נערך מכרז שנסגר ביום 1.6.2025, ובמסגרתו לא הוגשו הצעות חיצוניות אלא רק שתי הצעות של חברות מטעם חלק מהבעלים, ההצעות היו כ"א על סך של 95 מלש"ח (להלן: "המציעות").

7. לאחר מו"מ גם בהנחיית ביהמ"ש הוסכם כי סכום הרכישה יועלה לסך של 130,000,000 ₪ ע"י קבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות, ח.פ 512828492 (להלן: "סכום הרכישה"/"ההצעה החדשה").

8. כל שאר הבעלים במקרקעין מסכימים לסכום הרכישה המעודכן.

9. לעמדתנו ההצעה החדשה מקובלת – לאור מחירי הנדל"ן כיום ובפרט כי סכום הרכישה גבוה מהזכויות לפי תכנית 5000 ולוקח בחשבון את התכנון העתידי שעדיין לא מאושר וממילא סכום הרכישה שהוצע קרוב לסכום הממוצע של הגבולות בשומה של שמאי ביהמ"ש[.

10. לאור כל האמור מתבקשת הוועדה לאשר מכר בפירוק שיתוף בסכום כולל של 130,000,000 ₪ ש"ח בתוספת מע"מ כדין. חלקה של העירייה בזכויות הינו 3.358% מתוך כלל החלקה ובהתאמה מכל הסכום כ-4.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ותלוי בהוצאות שייקבעו ע"י בית המשפט.

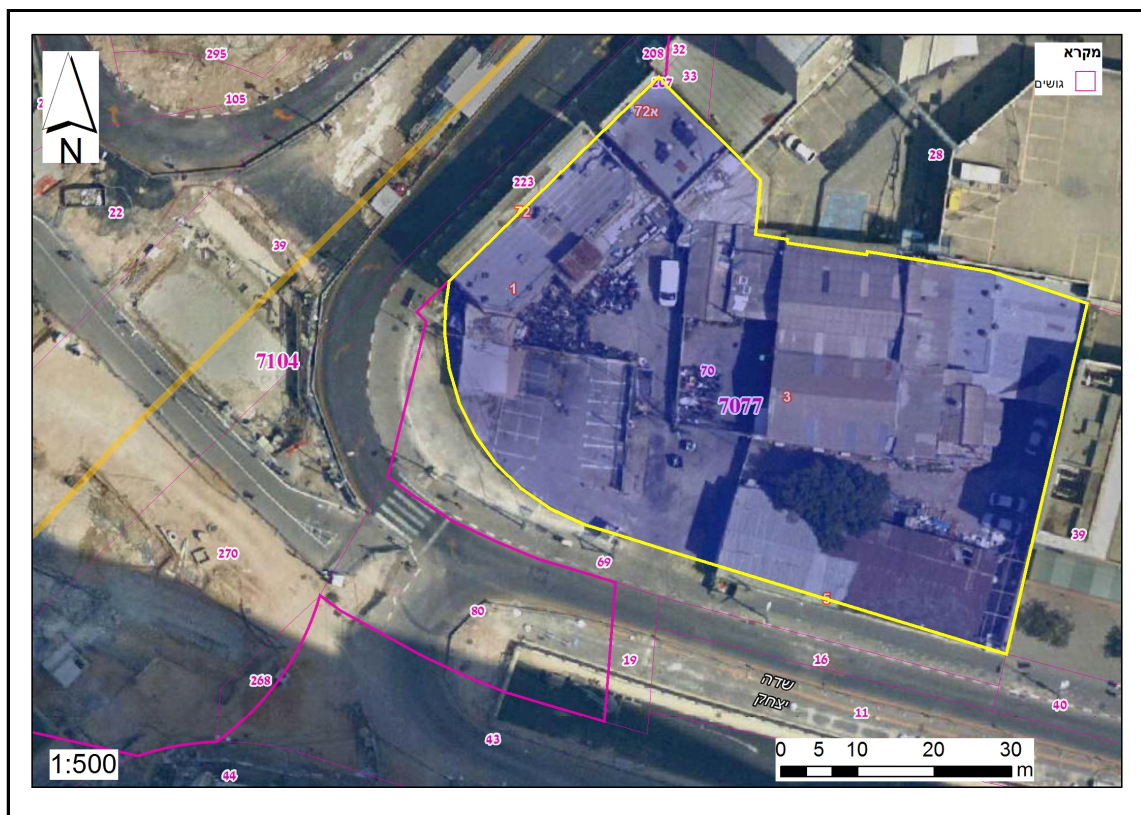
חוות דעת השירות המשפטי ע"י עו"ד אורנה אחרק: בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) התשל"ו 1975 הריני לאשר כי הנושא הנדון נבדק על ידי ובהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל והיות שהמכירה במסגרת הליך פירוק שיתוף בפיקוח בית משפט ועפ"י שומת בית משפט - אין מניעה משפטית לאישור העסקה.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 31 מיום 26/02/2026. הנושא הוצג ע"י מר יהודה הרינגמן, מנהל אגף ומנהל מחלקת תכנון והוועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 10/03/2026

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 10/03/2026

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 10/03/2026

מחליטים :

1. מאשרים מכירת זכויות עת"א-יפו בחלקה 70 בגוש 7077 לקבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ - מס' חברה 512828492 במסגרת הליך של פירוק שיתוף- יצחק שדה 1-5 פינת דרך בגין 72, נכס מספר 14047 - תיק ר\1120_1_1
2. המכירה הינה בהתאם לפטור ממכרז על פי תקנה 3(2)(ה') לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987
2. מאשרים את המכירה לקבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ של 3.358% מהחלקה המהווים את זכויות העירייה בתחום חלקה 70 בגוש 7077 תמורת כ- 4,300,000 ₪ פחות ההוצאות שייקבעו ע"י בית המשפט בתוספת מע"מ כדין.
3. המלצת ועדת נכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 10/03/2026

3. מימוש אופציה לחכירות מגורים של 30 חוכרים שונים בדירות המצויות בבית המשותף הכולל שלושה בניינים ברחוב בנימיני 1,3,5 הידוע כגוש 7110 חלקה 233 - נכס מספר 13102

סוג תקציר: חידוש חכירה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
13102	נחלת יצחק - בתים משותפים, רח' בנימיני 1,3,5, גוש 7110 חל' 233	עמק ברכה 21	7110/233	ר-מ\507_1		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
יונה צדוק	ת.ז. 059263319	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב - יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים במקור של המקרקעין הידועים כחלקה 233 בגוש 7110, בהם מצוי בית משותף הכולל שלושה בניינים ברחוב בנימיני 1,3,5. הבית המשותף כולל 96 דירות מגורים הרשומות כתתי חלקות בחלקה זו.

בשנות ה - 70' החכירה העירייה את דירות המגורים לחוכרים שונים לתקופה של 49 שנים עם אופציה לחוכרים ל - 49 שנים נוספות.

החכירה המקורית היתה מהוונת והיא הסתיימה ביום 31.3.2024.

במסגרת מבצע "בעל הבית" שקיימה העירייה לפני מועד סיום החכירה המקורית, מכרה העירייה את זכויות הבעלות ל - 66 חוכרים בדירותיהם.

30 חוכרים לא רכשו את זכויות הבעלות בדירותיהם מהעירייה, והם זכאים למימוש האופציה לחכירה כאמור ל - 49 שנים מיום 1.4.2024, בתנאים שתקבע העירייה.

בהתאם לחוות דעת שמאי המקרקעין מאיר צור, שווי דירה בבית המשותף הינו 2,700,000 ש"ח.

לאחר בחינה מעמיקה של חלופות שונות, מוצע לאפשר ל - 30 החוכרים הרלוונטיים לממש את האופציה לחכירה ל - 49 שנים, כמפורט להלן:

1. תינתן אפשרות לחוכרים לשלם דמי חכירה בשיעור של 3% משווי הדירה שקבע השמאי (81,000 ש"ח) בתשלומים שנתיים של 1,653 ש"ח כל אחד כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן שהיה ידוע ביום 1.4.2024.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 10/03/2026

2. החל מיום 1.1.2026 יועלו דמי החכירה ריאלית בשיעור של 5% וכך בכל שנה לאחר מכן, וישולמו כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן שהיה ידוע ביום 1.4.2024.

3. ככל שחוכר שיבחר באפשרות לשלם דמי חכירה שנתיים כאמור, ירצה להעביר את זכות החכירה לחוכר חדש, ישולמו לעירייה דמי הסכמה בשיעור של 8% משווי העסקה שבין החוכר לחוכר החדש.

4. תינתן אפשרות חליפית לתשלום דמי חכירה שנתיים כמפורט לעיל, והיא היווה של תשלום דמי החכירה באופן שחוכר שיבחר באפשרות זו ישלם תשלום חד פעמי בשיעור של 5% משווי הדירה שקבע השמאי, דהיינו סכום של 135,000 ש"ח. סכום זה ישולם תוך שנתיים ממועד אישור המועצה כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן שהיה ידוע ביום 1.4.2024.

5. חוכר שיבחר באפשרות של היוון תשלום דמי החכירה כאמור לעיל, לא יידרש לשלם דמי הסכמה לעירייה ככל שירצה להעביר את זכות החכירה לחוכר חדש.

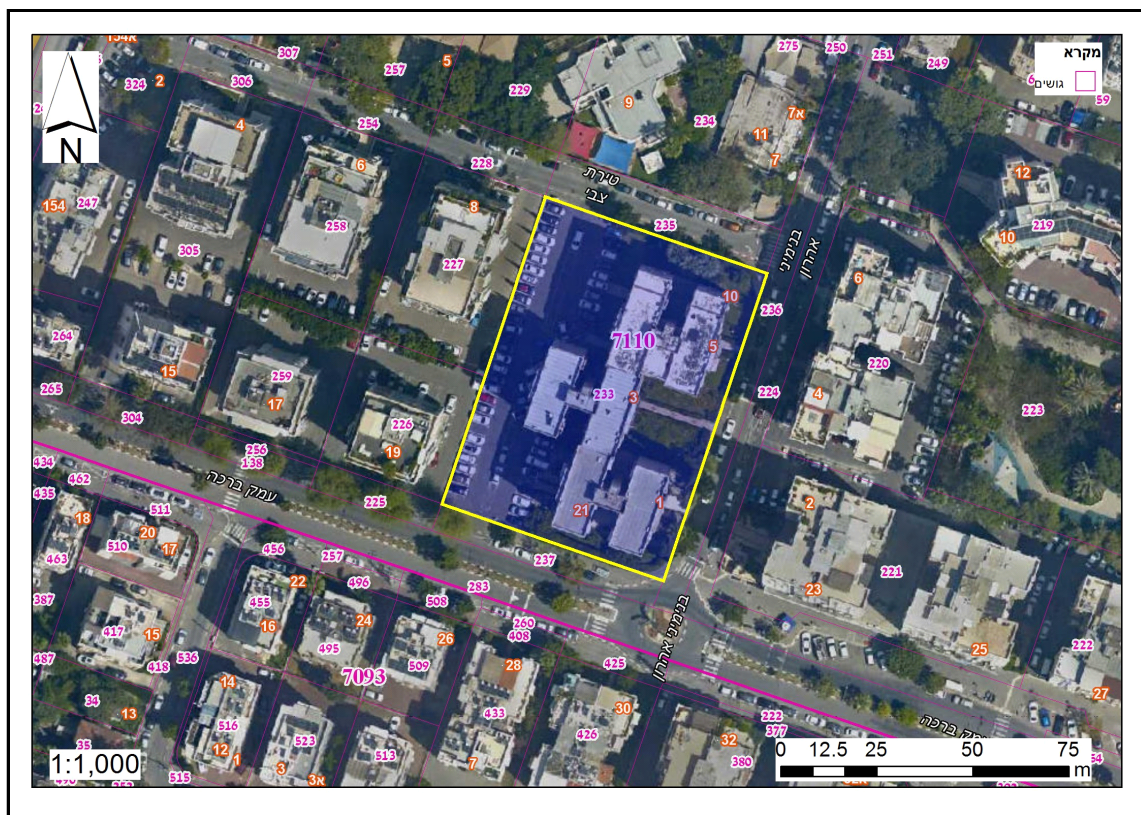
6. יודגש כי ככל שקיימות ו/או תאושרנה זכויות בנייה נוספות במקרקעין או כל זכות בגין שינוי יעוד ו/או שימוש חורג, המיוחסות ל - 30 הדירות המוחכרות, זכויות אלו הינן ו/או תהיינה שייכות לעירייה בלבד, מכוח היותה הבעלים הרשומים של הדירות.

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 המכירה - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 31 מיום 26/02/2026. הנושא הוצג ע"י מר יהודה הרינגמן, ס. מנהל אגף ומנהל מחלקת תכנון והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 10/03/2026

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 10/03/2026

מחליטים :

1. מאשרים מימוש אופציה לחכירות מגורים של 30 חוכרים שונים בדירות המצויות בבית המשותף הכולל שלושה בניינים ברחוב בנימיני 1,3,5, הידוע כגוש 7110 חלקה 233 - נכס מספר 13102
2. 30 החוכרים שלא רכשו את זכויות הבעלות בדירותיהם מהעירייה במסגרת מבצע "בעל הבית" שקיימה העירייה לפני מועד סיום החכירה המקורית, זכאים למימוש האופציה לחכירה ל - 49 שנים מיום 1.4.2024 והעירייה תחדש את החכירה לכל אחד מהם בדירה אותה הוא חקר, בהתאם לתנאים המפורטים להלן.
3. תינתן אפשרות לחוכרים לשלם דמי חכירה בשיעור של 3% משווי הדירה שקבע השמאי (81,000 ש"ח) בתשלומים שנתיים של 1,653 ש"ח כל אחד כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן שהיה ידוע ביום 1.4.2024.
4. החל מיום 1.1.2026 יועלו דמי החכירה ריאלית בשיעור של 5% וכך בכל שנה לאחר מכן, וישולמו כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן שהיה ידוע ביום 1.4.2024.
5. ככל שחוכר שיבחר באפשרות לשלם דמי חכירה שנתיים כאמור, ירצה להעביר את זכות החכירה לחוכר חדש, ישולמו לעירייה דמי הסכמה בשיעור של 8% משווי העסקה שבין החוכר לחוכר החדש.
6. תינתן אפשרות חליפית לתשלום דמי חכירה שנתיים כמפורט לעיל, והיא היוון של תשלום דמי החכירה באופן שחוכר שיבחר באפשרות זו ישלם תשלום חד פעמי בשיעור של 5% משווי הדירה שקבע השמאי, דהיינו סכום של 135,000 ש"ח. סכום זה ישולם תוך שנתיים ממועד אישור המועצה כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן שהיה ידוע ביום 1.4.2024.
7. חוכר שיבחר באפשרות של היוון תשלום דמי החכירה כאמור לעיל, לא יידרש לשלם דמי הסכמה לעירייה ככל שירצה להעביר את זכות החכירה לחוכר חדש.
8. יודגש כי ככל שקיימות ו/או תאושרנה זכויות בנייה נוספות במקרקעין ו/או כל זכות בגין שינוי יעוד ו/או שימוש חורג, המיוחסות ל - 30 הדירות המוכרות, זכויות אלו הינן ו/או תהיינה שייכות לעירייה בלבד, מכוח היותה הבעלים הרשומים של הדירות.
9. המלצת ועדת נכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 10/03/2026

4. חידוש החכירה במסגרת מימוש אופציה בחלקה 108 בגוש 7094 לב.ש. (בלושטיין) קבלני בנין בע"מ - מס' חברה 510753510, קונקורד הולדינגס או ג"י, אל.אל.סי. - מס' חברה 560021156, ג'ודית ווילף - מס' דרכון 93899721 - רח' האומנים 16-18 - חוכרים שונים - נכס מספר 6063 - תיק ר-מ\108\108\1 -

סוג תקציר: החכרה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
6063	מקרקעין בשטח של 1883 מ"ר הידועים כחלקה 108 בגוש 7094 ברח' האומנים 16-18 פינת אלון יגאל 110	אלון יגאל 110	7094/39 7094/98 , 7094/108 ,	ר-מ\108\7094\1		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
ב.ש. (בלושטיין) קבלני בנין בע"מ	חברה 510753510	
קונקורד הולדינגס או ג"י, אל.אל.סי.	חברה 560021156	
ג'ודית ווילף	דרכון 93899721	
יוסף ווילף	דרכון 3219438	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב (להלן: "העירייה") הינה הבעלים של המקרקעין הידועים כחלקה 108 בגוש 7094 בשטח של 1,883 מ"ר (להלן: "החלקה").

החלקה מוכרת לב.ש. בלושטיין קבלני בנין בע"מ, קונקורד הולדינגס אל.אל.סי, ווילף ג'ודית ווילף יוסף (להלן: "החוכרים") לתקופה של 49 שנים עד ליום 31.8.2059, חוזה החכירה נחתם ביום 8.11.2004 בו שולמו דמי החכירה לפי 91% משווי הקרקע.

במסגרת הסכם הגישור שקיבל תוקף של פס"ד ניתנה לחוכרים זכות לחידוש החכירה במסגרת מימוש האופציה לתקופה עד לתאריך 31.8.2108 בכפוף לתשלום דמי חכירה בגין התקופה הנ"ל.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 10/03/2026

החוכרים פנו לעירייה בשנת 2021 לחידוש החכירה לתקופה נוספת במסגרת מימוש האופציה, אך מאחר שהייתה אי התאמה בין זהות החוכרים הרשומים בנסח הרישום לאילו המבקשים לחדש את החכירה, התוספת לא נחתמה בשעתו.

ביום 14.8.2025 החוכרים הודיעו כי רשימת החוכרים עודכנה בנסח הרישום וכן עודכנה תקופת החכירה עד ליום 31.8.2059 וכעת הם מבקשים לממש את זכות האופציה כאמור לעיל.

בעקבות בקשת החוכרים ובהתאם למדריך לחוכר, העירייה פנתה לשמאים דוד ברוך ומאיר צור עפ"י בחירת החוכרים, אשר קבעו כי דמי החכירה המהווים לתקופת האופציה שעל החוכרים לשלם, הינה בסך של 5,960,708 ₪ בתוספת מע"מ כחוק (להלן - "דמי החכירה").

לאור האמור לעיל מתבקשת הוועדה לאשר את חידוש החכירה במסגרת מימוש האופציה בחלקה 108 בגוש 7094 לתקופה שעד ליום 31.8.2108.

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 הסכם הגישור - אין מניעה משפטית לאישור הנושא.

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 31 מיום 26/02/2026. הנושא הוצג ע"י מר יהודה הרינגמן, ס.מנהל אגף ומנהל מחלקת תכנון והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 10/03/2026

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 10/03/2026

מחליטים :

1. מאשרים חידוש החכירה במסגרת מימוש אופציה בחלקה 108 בגוש 7094 עד ליום 31.8.2108, ל ב.ש. (בלושטיין) קבלני בנין בע"מ - מס' חברה 510753510, קונקורד הולדינגס או ג'יי, אל.א.ל.סי. - מס' חברה 560021156, ג'ודית ווילף - מס' דרכון 93899721 ברח' האומנים 16-18 נכס מספר 6063
2. דמי החכירה המהווים בגין תקופת האופציה הינם ע"ס 5,960,708 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק.
3. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 10/03/2026

5. המשך מתן רשות שימוש ניהול והפעלה ל המשכן לאמנויות הבמה בע"מ - מס' חברה 511139164 ב מבנה הסינמטק, הידוע כחלק מחלקה 4 בגוש 7100, הנמצא ברחוב שפרינצק 4 תל אביב-יפו - נכס מספר 4267

סוג תקציר: המשך מתן רשות שימוש ניהול והפעלה

נכסים:

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
4267	מבנה הסינמטק, הידוע כחלק מחלקה 4 בגוש 7100, הנמצא ברחוב שפרינצק 4 תל אביב-יפו	שפרינצק 2	7100/12	ר\893_1		

בעלי עניין:

שם	מזהה	כתובת
המשכן לאמנויות הבמה בע"מ	חברה 511139164	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים של המקרקעין עליהם ניצב מבנה הסינמטק, הידוע כחלק מחלקה 4 בגוש 7100, הנמצא ברחוב שפרינצק 4 תל אביב-יפו (להלן: "המקרקעין" / "הנכס", לפי העניין).

חברת המשכן לאמנויות הבמה בע"מ ח.פ. 511139164 (להלן: "המשכן") הנה חברה בבעלות העירייה ובשליטתה אשר מטרתה לתפעל ולנהל בניינים ואולמות בתל אביב-יפו המשמשים משכן למופעים, אירועים ופעילויות בתחום האופרה, התאטרון, המוזיקה, המחול, הקולנוע ואחרים וכן ביצוע כל הפעולות הכרוכות והנדרשות להגשמת מטרות אלו.

רקע;

ביום 07/10/2010 נחתם בין העירייה לבין המשכן הסכם במסגרתו ניתנה למשכן רשות שימוש, ניהול והפעלה זמנית בנכס למטרת קיום מרכז למופעי תרבות ואמנות לתקופה של 10 שנים עד ליום 5/10/2020 (להלן: "ההסכם").

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 10/03/2026

ביום 18/5/2015, נחתמה תוספת להסכם, בין העירייה המשכן לבין האגודה למפעלי תרבות ונוער בתל אביב יפו, לפיה הוסדרה מערכת היחסים החוזיים והכספיים בין הצדדים.

תקופת רשות השימוש, הניהול וההפעלה מכוח ההסכם הסתיימה ביום 05/10/2020.

ביום 21/12/2021 נחתם הסכם רשות שימוש לתקופה נוספת בת 5 שנים שתחילתה ביום 6/10/2020.

על פי ההסכם שהסתיים, ההכנסה השנתית שתתקבל, תחולק כך ש 240,000 ש"ח לשנה יועבר למשכן כתשלום בגין ניהול הנכס וסך של 550,000 ככל שיותר יועבר לעמותת סינמטק עבור פעילות תרבותית.

תקופת השימוש הסתיימה ביום 5/10/2025 וברצון הצדדים להמשיך את ההתקשרות למשך 5 שנים נוספות להמשך פעילות הסינמטק.

ההסדר בפועל הוא כי בין המשכן לבין הסינמטק קיים הסכם לפיו הכנסות השוכרים ומפעיל המזנון מועברות למשכן בקיזוז הסכום אותו אמור הסינמטק לשלם עבור השתתפותו במימון הוצאות ההנהלה וכלליות של המשכן (משתנה כל שנה בהתאם למנגנון של אגף תקציבים).
יתרת ההכנסות, ככל שתהיה, תשמש את חברת המשכן לביצוע עבודות במבנה.

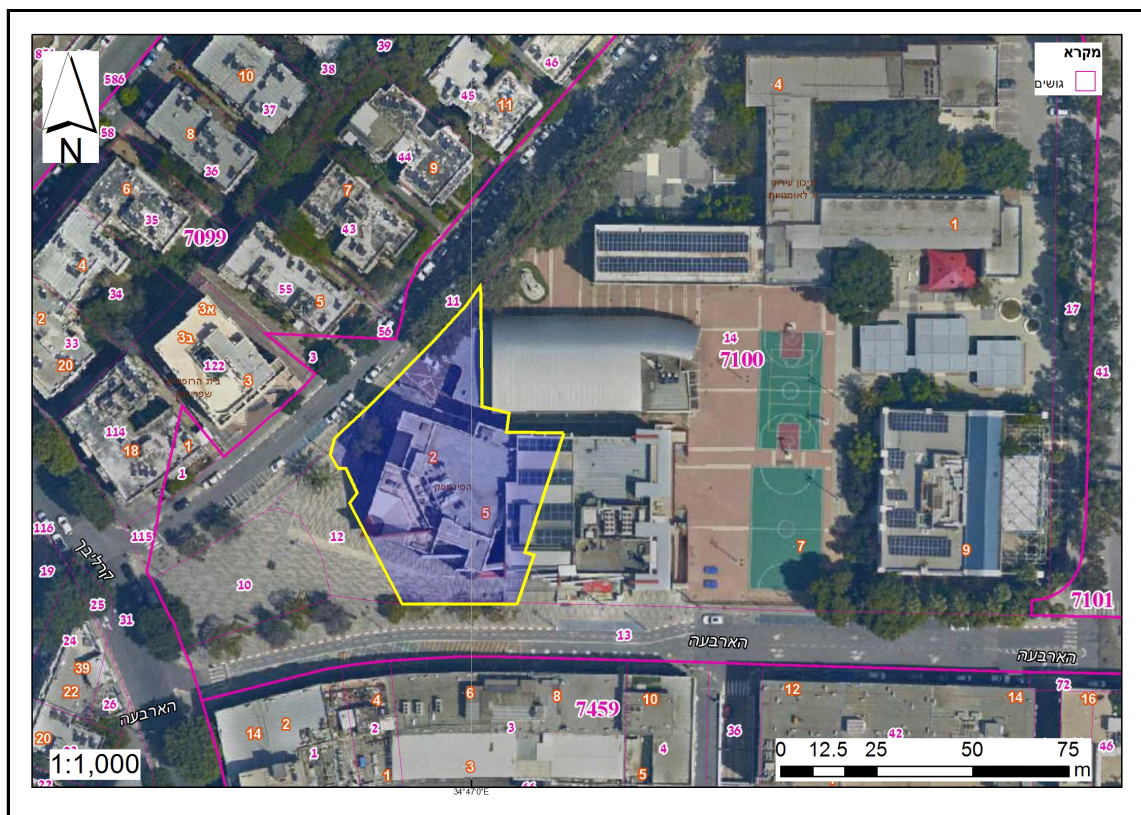
לאור כל האמור לעיל, הועדה מתבקשת לאשר מתן רשות שימוש, ניהול והפעלה בנכס למשכן לתקופה בת 5 שנים שתחילתה ביום 06/10/2025 ועד ליום 05/10/2030 ועל פי המנגנון הקיים.

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 והיות שהמשכן לאומנויות הבמה הוא חברה עירונית המהווה את זרועה הארוכה של העירייה- אין מניעה משפטית לאישור הנושא

הנושא נדון ואושר בוועדת מקרקעין מס' 31 מיום 26/02/2026. הנושא הוצג ע"י מר' יהודה הרינגמן, ס.מנהל אגף ומנהל מחלקת תכנון והועדה המליצה לקדם ולאשר את הנושא.

פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 10/03/2026

תשריט הנכס



פרוטוקול ועדת נכסים מספר 15 מתאריך 10/03/2026

מחליטים :

1. מאשרים המשך מתן רשות שימוש ניהול והפעלה ל המשכן לאמנויות הבמה בע"מ - מס' חברה 511139164 ב מבנה הסינמטק, הידוע כחלק מחלקה 4 בגוש 7100, הנמצא ברחוב שפרינצק 4 תל אביב-יפו - נכס מספר 4267 - תיק ר\893_1
2. תקופת רשות השימוש, הניהול וההפעלה הנה למשך 5 שנים, החל מיום 6/10/2025 עד ליום 5/10/2030, ללא תמורה.
3. המשכן רשאי ליתן זכויות שימוש ו/או שכירות ו/או זכיון למטרת השימוש, הניהול וההפעלה בנכס לגופים שונים, בתמורה או שלא בתמורה, באולמות, חדרים, מזנונים, מסעדה והחללים השונים בנכס.
4. המלצת ועדת הנכסים תובא לאישור מועצת העירייה.

על החתום

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
מרכז ועדה

אלי לוי
מנהל אגף הנכסים

אסף זמיר - ממסגן ראש העירייה
יו"ר הוועדה

הנדון: אישור פרוטוקול ועדת נכסים מס' 15 מיום 10/3/2026

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

בכבוד רב,