

קובץ החלטות מס' 39/15 של ישיבת מועצה שלא מן המניין

שהתקיימה ביום חמישי, י"ד באדר התשע"ה, 5.3.15

בשעה 18:00

באולם המליאה/קומה 5, בנין העירייה

משתתפים
דב צור - ראה"ע, מוטי עג'מי - מ"מ ראה"ע, דוד ביטן - מ"מ ראה"ע, רז
קינסטליך - סגן ראה"ע, ציון כהן - סגן ראה"ע, אייל מושיוב - משנה
לראה"ע, דורון אוזן - משנה לראה"ע, לימור גור, איתן שלום, יפעת מאירוביץ
יפת, אוהד אוזן, עידן מזרחי, אבי חיים, ישראל מוטעי, ליאל אבן זוהר בן דוד,
יפת מנחם, מיכאל רייף, יצחק אבשלומוב, קרן דנה, אסף דעבול, סורין גנות,
מאיר עקיבא.

חסרים:
אריה כהן - סגן ראה"ע, אבי דנינו - משנה לראה"ע, פרופ' תמי רונן, משה
לב הר, יוסי חממי, שמעון טרבלסי, אלי יבלון,

נוכחים:
יוסי כהן - גזבר העירייה, גלעד אברהמי - מנהל אגף נכסים, טובה סער -
מזכירת מועצת עירייה, ניצן פלג - מנכ"ל החברה הכלכלית, עו"ד אייל
קוצ'ינסקי - יועץ משפטי לעירייה.

הישיבה נפתחה בשעה: 18:14

פרויקט אורוות הברון חלקה 312 בגוש 3933 רח' מוהליבר ראשון לציון –
חוזה התקשרות עם החברה הכלכלית

דברי הסבר

1. בחודש מאי 2014 קיבלה מועצת העיר החלטה לפיה אושרה התקשרות של החברה הכלכלית בקשר לרכישת זכויות במתחם אורוות הברון הידוע כחלקה 312 בגוש 3933 מצוי בפנינת הרחובות רוטשילד ומוהליבר בראשון לציון ושטחו הינו כ-2,692 מ"ר (להלן: "המקרקעין").
2. לחברי המועצה הומצא טרם הישיבה מסמך ובו פירוט של מתווה העסקה לפיו החברה הכלכלית תוציא את גלובוס אינטרנשיונל השקעות בנין ופיתוח (1996) בע"מ (להלן: "גלובוס") מהפרויקט – ותבצעו במקומה.
3. במסגרת המתווה שהוצג:
 - 3.1. החברה הכלכלית היתה אמורה לשלם לגלובוס פיצוי בסך של 17,400,000 ש"ח.
 - 3.2. החברה הכלכלית תקבל על עצמה את כל התשלומים לבעלי הזכויות הפרטיים במקרקעין שבחרו בעסקת מזומן ואת כל התשלומים שגלובוס היתה אמורה לשלם לעיריית ראשון לציון.
 - 3.3. החברה הכלכלית תקבל על עצמה את מלוא ההתחייבויות כלפי בעלי הזכויות הפרטיים שבחרו בעסקת קומביניציה.
 - 3.4. החברה הכלכלית תפנה לוועדה המקומית לתכנון ובניה בבקשה לתוספת זכויות בניה שיאפשרו הגדלת מספר יחידות המגורים שניתן לבנות בפרויקט לפי התב"ע הקיימת (84 יחידות) ב-30%, היינו, תוספת של 25 יחידות מגורים.
 - 3.5. החברה הכלכלית תשלם, ביחד עם בעלי הזכויות שבחרו בעסקת הקומביניציה, את היטל ההשבחה שיהיה בגין אישור התוספת של יחידות המגורים.
 - 3.6. החברה הכלכלית תשלם לעירייה עבור מטלת שימור של פרויקט אורוות הברון סך של כ-8 מליון ש"ח.
4. לחברי המועצה הוצגו באותה ישיבה הנתונים הכספיים אשר הצביעו כי החלופה הנ"ל הינה טובה ביחס לחלופות אחרות שהוצגו בפני חברי המועצה ולכן הוחלט בסופו של דבר לאמץ את החלופה.
5. מאז ישיבת מועצת העיר שאישרה את המתווה הנ"ל, אושרה העסקה גם ע"י הדירקטוריון של החברה הכלכלית.
6. בעקבות האישורים של מועצת העיר ודירקטוריון החברה הכלכלית, המשיכה החברה הכלכלית לנהל מ"מ עם הגורמים המעורבים, כונסי הנכסים שמונו ע"י בית המשפט וגלובוס על מנת להגיע לנוסח מוסכם של החוזים שיובא לאישור בית המשפט המוסמך, בשל העובדה כי כל ההליך מבוצע באמצעות הליך של פירוק שיתוף במקרקעין.
7. ההנחה, בכל הקשור לאפשרות לקבל בלוח זמנים מקוצר, תוספת יחידות מגורים, כמבואר לעיל, נסמכה על ההנחה שאישור תכנית לתוספת יחידות מגורים כזאת, תועבר לסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (להלן: "הוועדה המקומית").
8. בשבועות האחרונים נסתבר, כי ככל הנראה הוועדה המקומית לא תוסמך בתקופה הקרובה לאשר תוספת יחידות מגורים כזאת, ולפיכך הסמכות לקבלת אישור לתוספת יחידות מגורים מסוג התוספת המבוקשת, נותרה בידי הוועדה המחוזית, עובדה שמשנה לחלוטין את כל לוח הזמנים המתוכנן.
9. בשים לב לעובדה כי בעלי הזכויות הפרטיים בפרויקט ממתינים למימוש הפרויקט כבר שנים רבות, והם לא יהיו מוכנים להמתין עוד שנים אחדות, עד שתאושר תוספת יחידות המגורים כמבואר לעיל, ובשים לב לעובדה שבית המשפט השלום ברחובות, אשר דן בפירוק השיתוף הודיע בימים האחרונים כי לא ינתנו יותר כל אורכות ויש להשלים את כל המהלך בפרק זמן קצוב וקצר, שאינו מאפשר קבלת אישור לתוספת יחידות מגורים, כמבואר לעיל, הגיעה החברה הכלכלית למסקנה כי לא ניתן יהיה ככל הנראה לבצע את העסקה עם תוספת יחידות המגורים ויש לבחון כלכלית את החלופה לביצוע העסקה בהתאם לתב"ע הקיימת, לפיה ניתן יהיה לבנות בפרויקט 84 יחידות מגורים.

- ככל שהחברה הכלכלית לא תבקש תוספת זכויות ליחידות מגורים נוספות, לא תשלם החברה הכלכלית היטל השבחה בהקשר לכך ולא תשלם את מטלת השימור בסך של כ-8 מליון ש"ח.
10. לענין זה יובהר גם שבעלי הזכויות הפרטיים שבחרו בעסקת המזומן וממתינים כבר שנים רבות לקבלת התמורות המגיעות להם בגין זכויותיהם, לאחר שהבינו כי תתכן תוספת זכויות, כמבואר לעיל, העלו דרישות לתשלומים נוספים מהחברה הכלכלית, מעבר לתשלומים שנקבעו במסגרת המתווה שהוצג לחברי מועצת העיר.
11. החברה הכלכלית בדקה את הנתונים הכלכליים הקשורים לביצוע העסקה, ללא תוספת יחידות מגורים (וללא תשלום מטלת השימור והיטל השבחה הקשורים לתוספת הזכויות) והגיעה למסקנה כי בשל עליית המחירים של יחידות המגורים באזור הפרויקט, העסקה כדאית ותותר לחברה הכלכלית רווחים ראויים. בנוסף הצליחה החברה הכלכלית להפחית את הפיצוי שישולם לגלובוס מסך של 17,400,000 ₪ לסך של 16,800,000 ₪ כנגד שינוי בתנאי התשלום לגלובוס והקדמתם.
12. יודגש, כי אם החברה הכלכלית "תסוג" מנכונותה לבצע את העסקה, יתכן שהחברה הכלכלית ו/או עיריית ראשון תהינה צפויות לתביעות הן מצד גלובוס והן מצד בעלי הזכויות הפרטיים בפרויקט על הנזקים שנגרמו בשל הדחיה במימוש הפרויקט. יתר על כן, יתכן גם שגלובוס ינסו לתבוע אכיפה של ההתקשרות למול החברה הכלכלית בתנאים שאושרו בשעתו ע"י בית המשפט בחודש דצמבר 2012, שהינם טובים פחות מהתנאים שגובשו כיום בין החברה הכלכלית לבין גלובוס.
13. ככל שהחברה הכלכלית תחליט לא לחתום על העסקה למול גלובוס ובעלי הזכויות הפרטיים במקרקעין, יכול בית המשפט להחליט על אחת משלוש:
- 13.1. להחזיר את כל הזכויות לגלובוס שזכתה במכרז והיא זו שתבנה את הפרויקט ותשלם לעירייה ולחברה הכלכלית תמורה לפי 228,000 ש"ח קרקע ליחידות מגורים, היינו, ביחד כ-10 מליון ש"ח.
- 13.2. לבטל את המכרז כולו בשל הזמן הרב, ולמכור את המקרקעין במכרז חדש ע"י כונס נכסים אחר. החלטה זו יכולה להיות נוחה הן לעירייה, הן לחברה הכלכלית והן לבעלי הזכויות הפרטיים שבחרו בעסקת מזומן, אולם במקרה כזה צפויות כמובן תביעות גדולות וממושכות של גלובוס כנגד כל המעורבים, לרבות העירייה והחברה הכלכלית על הנזקים שנגרמו לגלובוס. כמו כן אין ספק שגלובוס תערער על כל החלטה כאמור, דבר שיביא לעיכוב משמעותי בהוצאת הפרויקט אל הפועל.
- 13.3. לאכוף על החברה הכלכלית לבצע את העסקה לפי המתווה שאושר, כאמור, ע"י בית המשפט בדצמבר 2012, שהינו טוב פחות מבחינת החברה הכלכלית ביחס למתווה שהתגבש עתה.
14. לאור כל הנסיבות הנ"ל, מבקשת החברה הכלכלית לבצע את העסקה אף מבלי שהיא תבקש תוספת זכויות שתאפשר בניית יחידות מגורים נוספות, כמבואר לעיל, היינו, לבנות את 84 יחידות המגורים המותרות לפי התב"ע הקיימת, וזאת תחת כל אחת מהחלופות המפורטות בסעיף 13 לעיל.
15. מודגש, כי העסקה תניב לחברה הכלכלית, כאמור, רווחים ראויים בשים לב לבדיקות שנערכו והתוצאה הכוללת (לעירייה ולחברה הכלכלית) תהיה טובה יותר מהחלופה שגלובוס תבנה את הפרויקט ותשלם לעירייה ולחברה הכלכלית את הסכומים הנזכרים לעיל.
16. בנסיבות האלו, לא ישולמו לעירייה תשלומים בגין מטלת שימור ולא ישולמו היטלי השבחה בקשר לתוספת יחידות מגורים בפרויקט.

ראה"ע – מר דב צור פתח הישיבה וסקר בפני חברי המועצה הנושא.

התנהל דיון בנושא במהלכו השיבו ראה"ע – מר דב צור, מ"מ לראה"ע – מר דוד ביטן, מנכ"ל החברה הכלכלית – מר ניצן פלג ויועץ משפטי לעירייה – עו"ד אייל קוצ'ינסקי לשאלות חברי המועצה.

חברת המועצה – הגב' יפעת מאירוביץ יפת עזבה הישיבה .

הועלו להצבעה 4 הצעות:

- א. בעד אישור המתווה במתכונת המתוקנת המופיעה בדברי ההסבר:
- | | | |
|--------|----|--|
| בעד- | 4 | (ה"ה משנה לראה"ע – דוד ביטן, סגן ראה"ע- רז קינסטליך, סגן ראה"ע – ציון כהן, משנה לראה"ע – אייל מושיוב). |
| נגד- | 5 | (ה"ה ליאל אבן זוהר בן דוד, מנחם יפת, מאיר עקיבא, אסף דעבול וסורין גנות). |
| נמנע - | 12 | (ה"ה ראה"ע – דב צור, מ"מ ראה"ע – מוטי עג'מי, משנה לראה"ע – דורון אוזן, לימור גור, אוהד אוזן, איתן שלום, קרן דנה, יצחק אבשלומוב, ישראל מוטעי, אבי חיים, עידן מזרחי ומיכאל רייף) |

לאור ההחלטה דלעיל, עמדת העירייה בדיון בעניין פירוק השיתוף תהיה:

- ב. בעד העסקה עם חב' גלובוס:
בעד- /

- ג. בעד ביטול המכרז ויציאה למכרז חדש:
- | | | |
|------|----|---|
| בעד- | 11 | (ה"ה ראה"ע – דב צור, מ"מ ראה"ע – מוטי עג'מי, סגן ראה"ע – ציון כהן, משנה לראה"ע – אייל מושיוב, עידן מזרחי, אבי חיים, אסף דעבול, אוהד אוזן, איתן שלום, יפת מנחם וישראל מוטעי) |
|------|----|---|

- ד. בעד השארת הנושא לשקול דעת בית המשפט:
- | | | |
|------|---|--|
| בעד- | 5 | (ה"ה לימור גור, ליאל אבן זוהר בן דוד, סורין גנות, יצחק אבשלומוב ומאיר עקיבא) |
|------|---|--|

מחליטים: מאשרים (ברוב קולות) להמליץ בפני ביהמ"ש להורות על ביטול המכרז ויציאה למכרז חדש.

הישיבה הסתיימה בשעה: 20:01

דב צור
ראש העירייה

טובה סער
מרכזת ישיבות מועצת העירייה