

## קובץ החלטות מס' 101/17 של ישיבת מועצה מן המניין

שהתקיימה ביום רביעי, ט"ו אלול התשע"ז, 06.09.17

בשעה 19:00

באולם המליאה/קומה 5, בנין העירייה

משתתפים: דב צור - ראה"ע, מוטי עגמי - מ"מ ראה"ע, רז קינסטליך - מ"מ ראה"ע, ציון כהן - סגן ראה"ע, איתן שלום - סגן ראה"ע, יוסי חממי - סגן ראה"ע, אייל מושיוב - משנה לראה"ע, דורון אוזן - משנה לראה"ע, אריה כהן - משנה לראה"ע, לימור גור, משה לב הר, יפעת מאירוביץ יפת, אוהד אוזן, עידן מזרחי, אבי חיים, מיכאל רייף, ישראל מוטעי, קרן דנה, מיכל קלדרון, ליאל אבן זוהר בן דוד, יפת מנחם, סורין גנות, מאיר עקיבא.

חסרים: אבי דנינו - משנה לראה"ע, פרופ' תמי רונן, אייל לוי, יצחק אבשלומוב, שמעון טרבלסי, אסף דעבול,

נוכחים: חיים גליק - מנכ"ל העירייה, קרן ברק - גזברית העירייה, עו"ד נעמה כליף חזרתי - משנה ליועצת המשפטית לעירייה, מאיה זיו שפלט - מבקרת העירייה, טובה סער - מזכירת מועצת עירייה, אפרת וגהלי - ס/מנהל אגף נכסים, אלי פולק - מנכ"ל החברה העירונית, מוטי נחמני - מנכ"ל החברה לביטחון, עינית פרחן עזוז - מנהלת אגף הנוער, עו"ד יואב שניצר ועו"ד מילשטיין/משרד עו"ד שניצר, גוטליב וסאמט.

הישיבה נפתחה בשעה: 19:16

## **בפתח הישיבה נערכה קבלת פנים והוענקו ע"י ראה"ע תעודות הוקרה ל:**

1. **קבוצת הכדור רשת "מאמאנט עמית" – זוכה באליפות הארץ.**
2. **מועדון השחמט ראשון לציון:**
  - א. **נשות המועדון – זכו באליפות ליגת נשים 2017.**
  - ב. **קבוצת ראשון לציון "פלדקליין"(גברים) – זכו בגביע המדינה לשנת 2017.**

## **איפתא**

1. של חבר המועצה – מר מאיר עקיבא מתאריך 11.6.17 בנושא: **חינוך בגני ילדים.**  
לקראת הישיבה הופצו לעיון החברים עותק השאלתא ותשובת ראה"ע – מר דב צור  
חבר המועצה – מר מאיר עקיבא הסיר השאלתא מסדר יום המועצה מכיוון והוא מתכוון להגיש הצעה לסדר בנושא.

## **הצעות לסדר היום:**

1. של חבר המועצה – מר מאיר עקיבא מתאריך 21.6.17 בנושא: **דו"חות חניה ע"י ניידת מצלמת של החברה לביטחון לקראת הישיבה הופץ לעיון החברים עותק ההצעה לסדר.**  
**חבר המועצה – מר מאיר עקיבא טען בהצעתו לסדר, כי לאחרונה שולחת החברה לביטחון פקחים עם ניידות מצלמות, הפקחים כלל אינם טורחים או יורדים מרכבם אלא מצלמים במהלך נסיעתם את הרכב ושולחים את הדו"ח לבעל הרכב.**  
**לדבריו, שיטת הסתתרות זו נועדה להעלים עקבות, שהרי רכב זה יזוז מאליו בתוך דקות ספורות ועל הפיקוח לחכות ספר שניות כדי לצוד את הבא אחריו.**  
**לדעתו, מתן דו"חות אלו באופן צילומי נייד מרוחק אינן תורמות לירידה בכל הקשור לחניה במקום אסור או הפרעה לתנועה, אלא אף תורמות להגדלת עבירות העצירה, לגרימת תאונות דרכים ולסיכון חיי האזרחים.**  
**לפיכך הוא מבקש בהצעתו לסדר:**
  - א. **המועצה תצביע על הפסקת "צילומי ניידות" המצלמת שכן בצד הנוחות וההכנסות לעירייה יש בה כדי לתרום בדיעבד לתאונות דרכים**
  - ב. **הפקחים יואילו בטובם לרדת מהניידת ולבקש מהנהג להזיז את הרכב (זאת במקרים שהנהג יושב ברכב וזה ברוב המקרים) או להזהירו ע"י מערכת כריזה.**

**ראה"ע – מר דב צור -** העובדה שהדו"חות חוזרים על עצמם באותם מקומות היא מסיבה מאד פשוטה, מערכת זו מופעלת רק ברחובות הראשיים ולכן ברור, שהדו"חות יהיו רק ב-2, 3 רחובות בעיר, בהם אנו רוצים לפנות את הצירים. עושים זאת מכיוון שאנו דואגים לזרימת התנועה בעיר וזה הדבר שאולי הכי מועיל במניעת תאונות. נכון, שבתחילת הדר נהגנו קצת אחרת בלי להבין את משמעות התפעול עד הסוף ולכן תיקנו את דרכנו. כל מי שיקבל דו"חות בטכניקה הראשונה, ללא התרעה קודמת למתן הדו"ח וערער על כך, בוטל לו הדו"ח. מה שאנו עושים כיום זה פועל יוצא ממה שסוכם עם נציגי ציבור וגובשה טכניקה אחרת שלפיה אנו עובדים היום.

**מ"מ ראה"ע – מר רז קינסטליך –** גרף תאונות הדרכים בראשל"צ יורד משנה לשנה וכל זאת באמצעות העבודה המדהימה שנעשית ע"י החברה לביטחון. לומר שמספר תאונות הדרכים עולה זה דמגוגיה, הניידת כורזת והכל מוקלט ומתועד וכל מי שקיבל דו"ח יכול להיכנס לאתר החברה לביטחון לצפות בסרטון ולשמוע את הכריזה.

לאור האמור הציע ראה"ע – מר דב צור לחברי המועצה להסיר ההצעה לסדר מסדר יום המועצה:

להלן ההצבעה:

|         |   |         |                                       |
|---------|---|---------|---------------------------------------|
| בעד- 15 | (ה"ה ראה"ע דב צור, מ"מ ראה"ע – רז קינסטליך, סגני ראה"ע ציון כהן, איתן שלום ויוסי חממי, משנה לראה"ע – אייל מושיב וחברי המועצה – יפת מנחם, מיכל קלדרון, ישראל מוטעי, אבי חיים, משה לבהר, לימור גור, אוהד אוזן, יפעת מאירוביץ יפת ומיכאל רייף) | נגד- 2  | (ה"ה מאיר עקיבא וליאל אבן זהר בן דוד) |
|         |   | נמנע- / |                                       |
|         | <b>מאשרים (ברוב קולות) להסיר ההצעה לסדר מסדר יום המועצה.</b>  |         | <b>מחליטים:</b>                       |

**מ"מ ראה"ע – מר מוטי עג'מי ומשנה לראה"ע- מר דורון אוזן הצטרפו לשיבה.**

2. של חבר המועצה – מר מאיר עקיבא מתאריך 10.7.17 בנושא: **חזון העצמות היבשות.** לקראת הישיבה הופץ לעיון החברים עותק ההצעה לסדר.

**חבר המועצה – מר מאיר עקיבא** טען בהצעתו לסדר, שבתקופת הקמפיין "ישראל מתייבשת" כינס ראה"ע את המועצה והציג בפניהם תכנית להקמת "מתקן התפלת מים" והמועצה "כהרגלה בקודש" אישרה בלי לשאול שאלות, לבקש הסברים על הנושא וכמובן שהצעת ראה"ע התקבלה ברוב קולות.

לדבריו המתקן מוכן אולם לא ניתן להפעילו מכיוון שהעירייה לא ביקשה "רישיון הפעלה" ממשרד התשתיות. לשאלותיו על המחדל קיבל תשובות מתחמקות. לפיכך הוא מבקש מהמועצה לאשר כדלקמן: "ראש העיר יפסיק להביא בפני המועצה תכניות עתידיות, בכל הקשור לפיתוח ויזמות, עד לפיזור של המועצה. שיקול הדעת של ראש העירייה והמועצה לוקים בחסר ובחוסר אחריות בכל הקשור לכספי הציבור.

**ראה"ע – מר דב צור –** לאור הכישלון של מתקן ההתפלה מבין את הצעת מאיר עקיבא וימסור זאת למר מאיר ניצן כשיפגש אתו. מי שקיבל את החלטה להקים מתקן התפלה היה מאיר ניצן, מי שקיבל החלטה לבטל אותו היה הוא עצמו ועל כך הוא גאה. לפיכך הציע לחברי המועצה להסיר ההצעה לסדר מסדר יום המועצה.

להלן ההצבעה:

|    |          |   |
|----|----------|---|
| 16 | בעד-     | (ה"ה ראה"ע דב צור, מ"מ ראה"ע – מוטי עג'מי רז קינסטליך, סגני ראה"ע ציון כהן, איתן שלום ויוסי חממי, משנה לראה"ע – אייל מושיוב ודורון אוזן וחברי המועצה – יפת מנחם, מיכל קלדרון, ישראל מוטעי, משה לבהר, לימור גור, אוהד אוזן, יפעת מאירוביץ יפת ומיכאל רייף) |
| 2  | נגד-     | (ה"ה סורין גנות וליאל אבן זהר בן דוד)   |
| /  | נמנע-    |   |
|    | מחליטים: | מאשרים (ברוב קולות) להסיר ההצעה לסדר מסדר יום המועצה.   |

**חבר המועצה – מר אוהד אוזן עזב הישיבה.**

**משנה לראה"ע – מר אריה כהן הצטרף לישיבה.**

3. של חבר המועצה – מר מאיר עקיבא מתאריך 2.8.17 בנושא: **"שבעים פלוס בדיוור מוגן"**. לקראת הישיבה הופץ לעיון החברים עותק ההצעה לסדר.

**חבר המועצה – מר מאיר עקיבא טען בהצעתו לסדר, שחברת מניב מחייבת את הדיירים מזה מס' שנים על חוב גדול של כ- 60,000 ₪ על צריכת מים מרובה, שכנראה סכום גדול זה נבע מדליפת מים או כל דבר אחר וחברת הניהול המנהלת את הדיוור המוגן אינה מוכנה לשאת בתשלום.**  
לדבריו, פנו הדיירים מספר פעמים למניב בטענה שתלום המים חל על חברת האחזקה והניהול לפי ההסכם.  
תשובת מניב (לדבריו) "אנחנו לא צד בעניין ומי שלא ישלם אנו נאלץ לפנות נגדו באמצעים משפטיים, כולל עיקולים.  
לפיכך הוא מבקש בהצעתו לסדר, שהמועצה תורה לחברת מניב לחייב את חברת הניהול לשלם את צריכת המים, כפי שהוסכם בחוזה ותזכה את הדיירים רטרואקטיבי בכל מה ששילמו עבור מניב בסכום של כ- 60,000 ₪.  
מבין, שבינתיים הבעיה טופלה מול חברת הניהול.

**ראה"ע – מר דב צור – מציע לחבר המועצה – מר מאיר עקיבא למשוך ההצעה לסדר מסדר יום המועצה מכיוון, וגם לדבריו, והענין הסתדר.**

**לאור זאת משך מגיש ההצעה לסדר – מר מאיר עקיבא את הצעתו לסדר מסדר יום המועצה.**

**ראה"ע – מר דב צור – מעדכן, כי מועצת העירייה לא יכולה להורות למניב מאומה משום שמניב פועלת עפ"י הרגולציה של רשות המים. היא זו המנחה אותה כיצד לפעול ומניב מחוייבת לפעול כך על פי חוק.**

**חבר המועצה – מר עידן מזרחי הצטרף לישיבה**

4. של חבר המועצה – מר מאיר עקיבא מתאריך 2.8.17 בנושא: **צהרונים לילדים עם בעיית "קשב וריכוז"**. לקראת הישיבה הופץ לעיון החברים עותק ההצעה לסדר.

**חבר המועצה – מר מאיר עקיבא טען בהצעתו לסדר, שהורים לילדים אלרגיים קיבלו באחרונה מכתב בחתימת ראה"ע המודיע להם שבשנה הבאה לא יוכלו "ילדים אלרגיים" אלה להשתלב לצהרונים אלא אם כן יממנו סייעת צמודה לילדם (הוצאה של כ- 2,500 ₪**

לכל הורה ל"ילד אלרגי"). דבר שלא היה בשנים הקודמות. לדעתו יכולה העירייה לצמצם "בהוצאות מיותרות" לטעמו ולממן את העסקת הסייעת "לילדים האלרגיים." למרות, שקרא בעתון את תשובת ראה"ע להצעה לסדר הזו הוא בכל אופן מבקש, שהמועצה תצביע בעד ביטול ההחלטה, אשר בעיניו נראית הזויה ופוגענית באוכלוסיה חלשה זו.

**ראה"ע – מר דב צור –** מכיוון ומר מאיר עקיבא קרא כבר בעתונות את הסיבות מדוע הוא מעוניין להוריד את ההצעה לסדר מסדר יום המועצה לפיכך הוא חושב שאין מה להציג אותם ומציע לחברי המועצה להסיר ההצעה לסדר מסדר יום המועצה. בכל אופן, ילד שגורם להפרעות לילדים אחרים בגן אין לנו שום אפשרות להחזיק אותם בצהרון.

**גב' ליאל אבן זהר בן דוד –** מה לגבי מסגרת אלטרנטיבית, למשל "בני ארזים"?

**ראה"ע – מר דב צור –** אין לנו מערכת כזו. אלו לא ילדים ברמה של "בני ארזים". מדובר בילדים עם בעיות קשר וריכוז הרבה פחות משמעותיות. מדובר על ילדים מכל העיר.

**גב' ליאל אבן זהר בן דוד –** אם מדובר בכמות כזו של ילדים זו בעיה וצריך לטפח בזה.

| <u>להלן ההצבעה:</u>   |                  |
|---|------------------|
| ה"ה ראה"ע דב צור, מ"מ ראה"ע – רז קינסטליך, סגני ראה"ע ציון כהן, איתן שלום ויוסי חממי, משנה לראה"ע – אייל מושיב, דורון אוזן ואריה כהן, וחברי המועצה – יפת מנחם, מיכל קלדרון, ישראל מוטעי, משה לבהר, לימור גור, יפעת מאירוביץ יפת, אבי חיים, עידן מזרחי ומיכאל רייף ) | 17 בעד-          |
| ה"ה מאיר עקיבא, סורין גנות וליאל אבן זהר בן דוד)  | 3 נגד-           |
| מאשרים (ברוב קולות) להסיר ההצעה לסדר מסדר יום המועצה.   | נמנע- / מחליטים: |

חברת המועצה – גב' קרן דנה הצטרפה לשיבה

## **תוכן תיקון מס' 1:**

1. פרוייקט אורוות הברון, חלקה 312 בגוש 3933 ראשון לציון – עדכון

### 1. תמצית הרקע העובדתי

- 1.1 בעלי הזכויות במקרקעין הנדונים (להלן: "המקרקעין") הינם העירייה כ- 42%, החברה הכלכלית ראשון לציון בע"מ (להלן: "החכ"ר") כ-10% ובעלים פרטיים כ-48%.
- 1.2 בשנת 2006 במסגרת הליך פירוק שיתוף של המקרקעין שהוגש לבית משפט השלום ברחובות (להלן: "הליך פירוק השיתוף"), פורסם מכרז פומבי (להלן: "המכרז") ע"י כונסי הנכסים שמונו ע"י בית המשפט ביוזמת העירייה והבעלים הפרטיים עוה"ד רועי בר ודפנה מרגולין.
- 1.3 בחודש פברואר 2007 זכתה חברת גלובוס אינטרנשיונל השקעות בנין ופיתוח (1996) בע"מ (להלן: "גלובוס") במכרז.
- 1.4 בהתאם לתכנית בנין עיר התקפה החלה על המקרקעין, ניתן להקים על המקרקעין בנין הכולל 84 יח"ד.

- 1.5 ההצעה הזוכה של גלובוס כללה:  
 1.5.1 תשלום במזומן לחלק מבעלי הזכויות במקרקעין כ-71% (במקור 60%).  
 בהמשך – במסגרת הסדר הפשרה – עודכן ל-71%), שביקשו ללכת על חלופת המזומן, בסך של 57,000 דולר ליחידת דיור.  
 1.5.2 עסקת קומבינציה למול שאר בעלי הזכויות במקרקעין לפי 40% (במקור 41% ובהמשך עודכן ל-29%).
- 1.6 בהתאם לתנאי המכרז היתה גלובוס אמורה להפקיד במועד חתימת החוזה ערבות בנקאית אוטונומית בסך של כ-500,000 דולר (ו-3,500,000 \$ עם הוצאת היתר בניה) ולשלם 30% מסכום התמורה הכולל לבעלי הזכויות שבחרו בחלופת המזומן.
- 1.7 תשומת לב מיוחדת לעובדות הבאות:  
 1.7.1 גלובוס לא שילמה תשלומים כלשהם לבעלי הזכויות במקרקעין עד עצם היום הזה.  
 1.7.2 גלובוס לא הפקידה את הערבות הבנקאית הנ"ל.  
 1.7.3 בין הצדדים – בעלי הזכויות במקרקעין באמצעות כונסי הנכסים מחד וגלובוס מאידך התקיימו במהלך השנים מ-2008 ועד סוף 2012 הליכים משפטיים רבים שכללו הליכי גישור והחלטות של בית המשפט.  
 1.7.4 ביום 4.12.12 אישר בית משפט השלום ברחובות שדן בתיק פירוק השיתוף מתווה שהוגש בהסכמה ע"י כונס הנכסים עו"ד בר ביחד עם גלובוס לפיו יועברו מלוא הזכויות של גלובוס בפרויקט לחכ"ר וזאת כנגד תשלום בסך 18,900,000 ש"ח בתוספת מע"מ. המתווה היה מותלה בקבלת האישור של מועצת העיר.  
 1.7.5 לאחר אישור המתווה, נתקיימו משאים ומתנים בין הצדדים ובמסגרתם הוסכם על הפחתת סכום התמורה שתשולם לגלובוס לסך של 16.8 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.  
 1.7.6 יש לקחת בחשבון שהמחיר הריאלי כיום של קרקע ליחידת דיור באזור המקרקעין, ינוע בין 600,000 ל-700,000 ש"ח במקום המחיר שנקבע במסגרת המכרז וההסכמות שבאו לאחרי של 228,000 ש"ח, היינו, המחיר כיום גבוה פי שלושה מהמחיר שנקבע במסגרת המכרז. בבסיס המחלוקת מול גלובוס עומדת השאלה מי אמור להנות מהעליה הדרמטית במחירי המקרקעין מאז 2007 ועד היום - האם בעלי הזכויות הקיימים במקרקעין, או גלובוס שזכתה במכרז אשר במסגרתו היא אמורה לשלם לבעלי הזכויות במקרקעין שבחרו בעסקת המזומן סך של 228,000 ש"ח ליחידה.  
 1.7.7 ההסכמה של העירייה והחכ"ר למתווה, נסמכה בעיקרה על האפשרות להגדיל את זכויות הבניה בפרויקט מ-84 יח"ד ל-109 יח"ד ללא צורך באישור הועדה המחוזית וזאת בשים לב לעובדה שהיתה אמורה להסתיים הסמכת ועדה מקומית עצמאית, על כל ההשלכות שיש לכך.  
 1.7.8 המתווה הובא לאישור מועצת העיר ביום 22.5.14 ומועצת העיר אישרה את המתווה.

- 1.7.9 בעקבות הפרות גלובוס כמו גם הדחיה בהסמכת הועדה המקומית העצמאית, היה קיים חשש שלא ניתן יהיה לאשר את הגדלת זכויות הבניה כמבואר לעיל, בפרק זמן סביר דבר שיש לו השלכות על כל הכדאיות הכלכלית של ביצוע עסקה עפ"י עקרונות המתווה.
- 1.7.10 הנושא הועבר פעם שניה לדיון בפני מועצת העיר ביום 5.3.15. מועצת העיר החליטה שלא לאשר את המתווה ולנקוט בהליכים לביטול המכרז והוצאת מכרז חדש שבו ימכרו המקרקעין לכל המרבה במחיר.
- 1.7.11 בינתיים מונה שופט חדש בבית משפט השלום ברחובות לדון בתיק פירוק השיתוף, ולאחר שהובאו בפניו כל עובדות המקרה, המתואר לעיל, החליט השופט בהחלטתו מיום 20.7.15 לבטל את המכרז, לבטל את המינוי של כונסי הנכסים ולקיים מכרז חדש לכל המרבה במחיר (להלן: "החלטת בית משפט השלום"), וזאת ללא שסעד כזה נתבקש מבית המשפט.
- 1.7.12 על החלטת בית משפט השלום הוגשו לבית המשפט המחוזי מחוז המרכז שתי בקשות רשות ערעור האחת מטעם גלובוס והשניה מטעם כונסי הנכסים.
- 1.7.13 במסגרת הליכי רשות הערעור, הוחלט ביום 5.10.16 בהמלצת בית המשפט ובהסכמת הצדדים, לבטל את החלטת בית משפט השלום, תוך שמירת טענות כל הצדדים וזכותם לנקוט בהליכים בענין בפרק זמן של 45 יום.  
יודגש, כי המלצה זו של בית המשפט המחוזי באה בעקבות העובדה שהחלטת בית משפט השלום, נתקבלה למעשה מבלי שהוגשה לבית המשפט השלום בקשה ספציפית לקבלת סעד כאמור.
- 1.7.14 במסגרת החלטת בית המשפט המחוזי, בוטלה גם החלטה על ביטול מינוי כונסי הנכסים ובעקבות כך, נותרה עו"ד מרגולין כונסת נכסים ולאחר בקשתו של עו"ד בר שלא להמשיך בתפקיד, מונה ע"י בית המשפט השלום ברחובות כונס נכסים נוסף עו"ד גיא גולדפרב.
- 1.7.15 על רקע האמור הוגשו לבית המשפט המחוזי מרכז שתי תביעות:  
1.7.15.1 תביעה מטעם העירייה והחכ"ר ובמסגרתה נתבקש בית המשפט ליתן סעדים הצהרתיים בדבר בטלות המכרז (באופן אשר יאפשר מכירת המקרקעין לכל המרבה במחיר במסגרת מכרז חדש) ובנוסף סעד כספי בסך מיליון ש"ח.  
1.7.15.2 תביעה מטעם גב' ציפורה אפרת במסגרתה נתבקש בית המשפט להורות על ביטול ההסכם עם גלובוס (ככל שקיים) ומכירת המקרקעין לכל המרבה במחיר.
- 1.7.16 הדיון בשתי התביעות אוחד.
- 1.7.17 במסגרת דיון לא פורמלי בבית המשפט המחוזי, הציע השופט לסיים את המחלוקת מחוץ לכותלי בית המשפט, עפ"י אחת משתי החלופות הבאות:

- 1.7.17.1 הליך גישור.
- 1.7.17.2 הליך בוררות אשר במסגרתו יקצבו מראש סכומי "רצפה – תקרה" ביחס לפיצוי שגלובוס תקבל, כאשר עם חתימת שטר הבוררות, תבוטל זכייתה של גלובוס במכרז ולא תהיה לה זיקה למקרקעין בעתיד, דבר שיאפשר "לשחרר" את המקרקעין ולהנות מוקדם יותר מפירות הפרויקט (להלן: "מתווה הבוררות עם סכומי רצפה ותקרה").
- 1.7.18 במסגרת מגעים לא פורמליים מול גלובוס והבעלים הפרטיים, נוכח הצעת השופט כאמור, נראה להערכת הפועלים מטעם העירייה למול גלובוס, כדלקמן:
- 1.7.18.1 שגלובוס היתה מסכימה למתווה הבוררות עם סכומי רצפה ותקרה, כאשר סכום הרצפה (היינו הסכום המינימלי שגלובוס תקבל כפיצוי), לא יפחת מסך של 7 מליון ש"ח וסכום התקרה (היינו הסכום המקסימלי שגלובוס יכולה לקבל כפיצוי) לא יעלה על סך של 16 מליון ש"ח.
- 1.7.18.2 שבעלי הזכויות הפרטיים יסכימו להשתתף בפיצוי לגלובוס, במסגרת מתווה הבוררות עם סכומי רצפה ותקרה כאמור בשיעור של כ-10% (במקום חלקם המלא במקרקעין שהינו כ-48%) מסכומי הפיצוי, שלא יעלה בכל מקרה על סך של 1,500,000 ש"ח ובכפוף לכך שהחוב בגין המינהלת (שהוציאה הוצאות לקידום הפרויקט שמומנו ע"י העירייה) לא יעלה על סך של 2,000,000 ש"ח.
- 2. החלופות העיקריות העומדות בפני העירייה והחכ"ר**
- 2.1 החלופה הראשונה – הסכמה למתווה הבוררות עם סכומי רצפה ותקרה**
- 2.1.1 היתרונות העיקריים בהסכמה לחלופה הראשונה**
- 2.1.1.1 המקרקעין ישוחררו לאלתר וניתן יהיה לקדם את פרויקט הבניה על המקרקעין, לאחר הוצאת מכרז חדש לכל המרבה במחיר.
- 2.1.1.2 הפיצוי שישולם לגלובוס יתוחם לסכום שינוע בין מחיר הרצפה למחיר התקרה כמבואר לעיל.
- 2.1.13 במקרה כזה ידרש להגיע להסכמה לפיה בעלי הזכויות הפרטיים במקרקעין יהיו שותפים להליך וכי יוסכם שאין להם כל תביעות נגד העירייה ו/או החכ"ר. יש להדגיש כי לבעלי הזכויות הפרטיים במקרקעין טענות כלפי העירייה והחכ"ר כמי שלטענתם אחראיות לעיכוב הקמת הפרויקט ביחד עם גלובוס. למותר לציין שהעירייה והחכ"ר דוחות טענות אלה מכל וכל.
- 2.1.3 החסרונות העיקריים בהסכמה לחלופה הראשונה**
- 2.1.2.1 ניתנת מראש הסכמת העירייה והחכ"ר לתשלום פיצויים לגלובוס כאשר השאלה הינה רק שיעור הפיצויים בין סכום הרצפה לסכום התקרה.
- 2.1.2.2 עצם ההסכמה על תשלום פיצוי לגלובוס מקוממת בשים לב לעובדה שגלובוס לא שילמה כאמור תשלום כלשהו מאז זכייתה במכרז בפברואר 2007.



**2.2 החלופה השנייה – המשך ההליכים המשפטיים**  
במסגרת חלופה זו, לא יהיו הסכמות ופשרות והצדדים ינהלו את התביעות וימתינו להחלטות השיפוטיות בקשר לכל אותן תביעות.

**2.2.1 היתרונות העיקריים של החלופה השנייה**  
2.2.1.1 אין הסכמה ואין הכרה מראש בזכות של גלובוס לקבל פיצוי כלשהו.  
2.2.1.2 ככל שהתביעות של העירייה והחכ"ר (במקביל לתביעה של חלק מבעלי הזכויות הפרטיים במקרקעין) יתקבלו, פירוש הדבר שהמכרז יבוטל וניתן יהיה לצאת במכרז חדש שיבטיח תמורה ריאלית ומלאה לבעלי הזכויות במקרקעין, ביחס לחשש שאם התביעה תדחה ויקבע כי המכרז תקף הם יכולים להפסיד שני שליש מהתמורות האמיתיות המגיעות להן כיום, בשים לב לעליה הדרמטית במחירי המקרקעין כמבואר לעיל.

**2.2.2 החסרונות העיקריים של החלופה השנייה**  
2.2.2.1 עד להכרעה בתביעות בבית המשפט המחוזי, לא ניתן יהיה כנראה לקדם את הפרויקט על כל ההשלכות שיש לכך. כמו כן, יתכן עיכוב נוסף נוכח הליכי ערעור שינקטו לאחר הכרעת בית המשפט המחוזי כאמור.  
2.2.2.2 גם אם התביעה של העירייה והחכ"ר תתקבל, עדיין לא חסומה בפני גלובוס הדרך להגיש תביעת פיצויים (בכפוף לכל טענות ההגנה של העירייה והחכ"ר אשר יטענו בהסתמך על החלטת בית המשפט המחוזי בהליכי רשות הערעור שאין לגלובוס כל זכות להגיש תביעות כלשהן), דבר שעלול לגרור את העירייה והחכ"ר לעוד הליכים משפטיים משך שנים.  
2.2.2.3 ככל שהתביעה של העירייה תדחה, ויתכן שגם אם התביעה תתקבל, קיימת אפשרות שבעלי הזכויות הפרטיים במקרקעין יגישו תביעות נגד העירייה ו/או החכ"ר בשל טענות לאחרייתן לעיכובים בהוצאת הפרויקט לפועל.  
2.2.2.4 לא ברור מה יקרה בכל מהלך הזמן שעד לקבלת החלטת בית המשפט המחוזי, בהליכי פירוק השיתוף הנמשכים בבית משפט השלום ברחובות.  
2.2.2.5 תת חלופה 2 – בוררות ללא סכומי רצפה – תקרה, וללא שחרור מיידי של הפרויקט. יחד עם זאת - אבל כיוון שעסקינן בבוררות, יש להניח שההכרעה תהיה מהירה יותר. ככל שהליך הבוררות יקרום עור וגידים, מוצע שהבורר יהיה שופט בדימוס.

**2.3 חלופה שלישית**  
במסגרת חלופה זו, יתכן וניתן לנסות ולקדם עקרונות מסוימים מתוך ההצעה שהציעו כונסי הנכסים בבית משפט השלום, לפיה גלובוס תבנה את הפרויקט ותשלם תמורה מעודכנת לפי המחירים כיום ליחידת דיור במקרקעין, כאשר חלק מהתמורה שתתקבל, תופקד בנאמנות עד לאחר בירור התביעות ההדדיות בין הצדדים ובעיקר טענת גלובוס לפיצוי על אותם הפרשים.  
**2.3.1 היתרונות העיקריים של החלופה השלישית**  
2.3.1.1 ניתן יהיה לגשת לאלתר לקידום בניית הפרויקט על המקרקעין ולא להתעכב משך שנים נוספות.

2.3.1.2 בעלי הזכויות במקרקעין יקבלו תמורה ריאלית עבור זכויותיהם במקרקעין, בכפוף להכרעה בטענות הצדדים ביחס לעדכון התמורה כאמור.

2.3.1.3 ההליכים המשפטיים בין הצדדים יתנהלו במקביל לבניה, היינו, יש להניח שבמהלך הבניה תושג גם הכרעה משפטית במחלוקות בין הצדדים דבר שישים קץ לכל הפרשה.

## 2.3.2 החסרונות העיקריים של החלופה השלישית

2.3.2.1 תיתכן התנגדות של בעלי הזכויות הפרטיים במקרקעין.  
2.3.2.2 קיים סיכוי שגלובוס תתנגד לחלופה השלישית, במידה ולא יקבעו במסגרתה סכומי רצפה – תקרה ובפרט נוכח הסכומים אשר נקובים בהצעתה המקורית במכרז.

## 2.4 חלופה רביעית

2.4.1 החלופה של הגישור שהוצעה על ידי בית המשפט המחוזי – התדיינות חופשית, ללא תקרה רצפה, וללא שחרור מיידי של הקרקע.

2.4.2 קשה להאמין שהליך הגישור יביא לפריצת דרך במחלוקות בין הצדדים, אולם במסגרת הגישור ניתן אולי לנסות ולקדם את החלופה השלישית, מאחר ובית המשפט המחוזי הציע שתי חלופות של גישור ושל בוררות עם רצפה תקרה.

**ראה"ע – מר דב צור** – מונח בפני חברי המועצה תיאור ארוך של ההתפתחויות בנושא. אבל, כדי שיהיה ברור לכולם אנחנו נפנה לסיבוב נוסף בבית המשפט, פועל יוצא של החלטת המועצה הקודמת

**עו"ד יואב שניצר** – הפנה את תשומת לב חברי המועצה למסמך שהומצא להם, סקר את תמצית הרקע העובדתי הקשור לפרויקט אורוות הברון (חלקה 312 בגוש 3933 ראשון לציון) השתלשלות האירועים בנושא פרויקט אורוות הברון. בנוסף, הבהיר עו"ד שניצר לחברי ההנהלה את החלופות העומדות בפני העיריה והחברה הכלכלית והדגיש בין היתר:

1. היתרון בקבלת החלופה הראשונה (המפורטת במסמך) לפיה הצדדים יסכימו להעביר לבוררות את קביעת גובה הפיצוי שגלובוס תהיה זכאית לו כאשר יקבע מחיר רצפה ומחיר תקרה, הינו שהמקרקעין "ישוחררו" מיידי וניתן יהיה להכנס בהקדם להליך של פרסום מכרז חדש במסגרתו יתקבלו הצעות ריאליות ביחס לשווי האמיתי של הזכויות הנמכרות במקרקעין, באופן שניתן יהיה להקים את הפרויקט על המקרקעין ולדאוג שבעלי הזכויות במקרקעין, יקבלו סוף סוף את התמורות המגיעות להן בגין זכויותיהם.
2. מאידך עצם קביעת "מחיר רצפה" לפיצוי שגלובוס אמורה לקבל, יוצר הכרה בזכותה של גלובוס לקבל פיצויים כלשהם וזאת בניגוד להתנהלותה לאורך כל השנים מאז זכייתה במכרז ועד היום, כמפורט במסמך.
3. בית המשפט המחוזי הבהיר במסגרת הדיון המקדמי כי לפי החומר שנמצא בפניו, נראה שיש גם אשם תורם לא מבוטל לעירייה לגבי המצב שנוצר וזאת בשל התנהלותה של העירייה במהלך כל השנים שמאז פרסום המכרז.
4. עמדת בית המשפט (שיכולה להשתנות במהלך שמיעת כל הראיות בבית המשפט) יכולה לרמוז כי קיים סיכוי שגלובוס תזכה בפיצוי כלשהו בסופם של ההליכים וזאת לאור העובדה שבית המשפט לא יוכל להתעלם מהתנהלות העירייה כמבואר לעיל.
5. חלופה שלישית המצוינת במסמך נסמכת על הצעה או על חלק מהצעה שהגישו כונסי הנכסים לבית משפט השלום ברחובות, לפיה גלובוס תבנה את הפרויקט בעצמה, תשלם

תמורה מעודכנת לפי המחירים כיום ליחידת דיור המקרקעין, כאשר חלק מהתמורה תופקד בנאמנות עד לבירור התביעות ההדדיות בין הצדדים ובעיקר טענת גלובוס לפיצוי על אותם הפרשים. ניתן אולי לשקול קבלת החלופה עם שינויים כאלה ואחרים וזאת לאור העובדה שגם במסגרת חלופה זו יקודם הפרויקט ובעלי הזכויות יזכו לקבל סוף סוף תמורות בגין זכויותיהם במקרקעין. בענין זה עלולה להיות מחלוקת גם עם בעלי הזכויות הפרטיים שבחרו בעסקת מזומן שלא יסכימו להיות שותפים לדיון ופיצוי כלשהו שמגיע לגלובוס, אם בכלל, או שירצו להגביל את הסיכון שלהם בסכומים שאינם משקפים כלל ועיקר את חלקם בזכויות במקרקעין.

**גב' ליאל אבן זהר בן דוד** – המועצה הזו קבעה כבר לא ללכת לשום הליך של גישור או בורות רק ביטול המכרז.

**ראה"ע – מר דב צור** – זה נכון אבל כיוון שבא בית משפט מחוזי ואומר, רבותי אני מבקש שתשקלו, אז אני יכול להגיד, שאנחנו מכבדים את בית המשפט, נדון ונבקש מהמועצה לאשרר את החלטתה הקודמת.

**עו"ד יואב שניצר** – עובדה חשובה נוספת, ישנם בעלי זכויות פרטיים המהווים כ- 48% מבעלי הזכויות במקרקעין. נכון שחלק מהם בחרו בעסקת מזומן, חלק מהפרטיים לא הצטרפו וחלקם, אלה שהצטרפו, מיוצגים ע"י כונסת הנכסים שמינה ביהמ"ש (עו"ד מרגולין).

בעלי הזכויות הפרטיים הודיעו שבמידה ויצטרכו לשלם לא יהיו מוכנים לשלם יותר מ- 10% פיצוי. אלו העובדות, השאלה – מה תשובת המועצה.

**ראה"ע – מר דב צור** – מה שהחליט הרוב בהנהלה – להשאיר את המצב כפי שהיה אולם השארנו חופש הצבעה במועצה לחברי ההנהלה. אין פה ענין אידיאולוגי ופוליטי.

**סגן ראה"ע – מר יוסי חממי** - מציע, שהחלופה היחידה שניתן לשקול אותה מעבר למיצוי התביעה שהגישה העירייה לביטול המכרז, הינה לאפשר לגלובוס לבנות את הפרוייקט כזוכה במכרז, תוך התאמת התמורות שישלמו לכל בעלי הזכויות במקרקעין שבחרו בחלופת המזומן לתמורות הריאליות כיום, כפי שייקבע ע"י שמאי מוסכם על שני הצדדים ולו רק מהנימוק, שלעניות דעתו, גלובוס אינה חפצה לבצע את "פרוייקט הבניה" אלא חפצה לקבל לידה רווח יזמי מבלי לבצע "פרוייקט בניה", תוך הצגת מצג שהינה בעלת זכויות במקרקעין שלא שולמה בעדם תמורה כלשהי.

**מר משה לבהר** – מה שיוסי מציע, הוא טוען, מה שהעירייה רוצה זה לקבל את מלוא כספה (אם היתה מקבלת לא היה ויכוח) ואין הוא טוען שנאפשר לגלובוס להמשיך ולבצע את המכרז, תוך זה שהמחיר שהם ישלמו לעירייה, לחכ"ר ולבעלי הזכויות הפרטיים יהיה המחיר לפי השמאות דהיום. הוא יודע, שגלובוס כנראה לא יסכימו אבל כלפי בית המשפט זה יראה כאילו אנחנו עומדים בהמלצות השופט. לפחות הם יהיו טקטית אלו שיאמרו אל "הלא".

**סגן ראה"ע – מר יוסי חממי** – לא מאמין ששופט יקבל פסק דין על מכרז שנמשך כמעט 10 שנים, יאשר סכום היסטורי, נומינאלי ללא מנגנון הצמדה או ערך. חושב שהסיכון שלנו שואף לאפס, חושב, שכן השופט יגיד לגלובוס שלא ניתן לקבל זכויות ללא תשלום הוגן. בסופו של דבר לא חושב שחב' גלובוס תגיד שהיא רוצה לבנות (הם לא בונים כבר שנים).

**מר יפת מנחם** – ביטול המכרז משמעותו המשך ההליכים המשפטיים. האם, לאור הדיון שהיה בבית המשפט, במידה ונודיע שהעירייה ממשיכה בהליכים המשפטיים לביטול המכרז, ניתן להעריך את פסיקת השופט?

**גב' ליאל אבן זהר בן דוד** – חושבת שיש פה היבט ציבורי.

**ראה"ע – מר דב צור –** באמירה של "המועצה עומדת על החלטתה הקודמת" ליאל צודקת. אם היינו בעלי נכס פרטי אז המצב היה שונה. אנחנו קיבלנו החלטה מנקודת מבט ציבורית, אנחנו גוף ציבורי ואמרנו שלא יעלה על הדעת מנהלית שגנהל מכרז, שבכל המכרזים שלנו הגורם השני (הזוכה) חותם על חוזה, משלם את הכסף ונותן את כל הערבויות, ממלא אחר כל החיובים שלו, ואילו הזוכה במכרז זה לא עשה זאת ואנחנו גם אם טעינו בדרך, ניתן לו את הזכיה במכרז כאילו כלום. זה תקדים מסוכן ולכן העמדה הציבורית הזו. עמדת המועצה תהיה, שדנו בכובד ראש בהצעת השופט, לא זלזלנו אבל חשבנו שההיבט הציבורי הוא כל כך חשוב, כך שאין לנו דרך בהיבט הציבורי לקבל את הצעת השופט.

**גב' ליאל אבן זהר בן דוד -** אם יש החלטה גם של הקואליציה וגם של האופוזיציה, צריכה לצאת אמירה ציבורית האומרת, זה לא שאנחנו לא לוקחים בחשבון את הסיכונים אבל יש פה אמירה המדגישה, שלא יתכן שיתנהג כך מישהו כלפי העיר ובכל זאת העיר תעבור על זה לסדר היום.

**מר סורין גנות –** המסר הוא – בנסיבות יוצאות הדופן, הקיצוניות של ממש, זוכה במכרז, שלא הפקיד ערבות שהיה צריך להפקיד, שלא שילם שקל ולמרות כל ההתפתחויות של התיק, למרות כל הקשיים, אנחנו כגוף ציבורי האמון על הקופה הציבורית לא מסוגלים להסכים לכל תוצאה אחר מאשר שהצדק דורש את ביטול המכרז והוצאתו מחדש.

**מר משה לבהר –** ההחלטה חייבת להתקבל "פה אחד".

**ראה"ע – מר דב צור –** מעדיף מאד שההצעה שתצא מפה, וזה חשוב, תהיה "פה אחד". אפילו אם עמדת יוסי חממי תתקבל, צריכה להיות עמדה ברורה לבית המשפט שהחלטה התקבלה בלי מחלוקת, כך שעו"ד יוכלו לציין את זה.

**לאור הדיון החליט סגן ראה"ע – מר יוסי חממי למשוך את הצעת ההחלטה שהגיש מסדר היום.**

**ראה"ע- מר דב צור –** מציע, שהצעת ההחלטה תהיה כדלקמן:  
"המועצה שקלה את הצעת בית המשפט בכובד ראש. המועצה לא יכולה להתעלם מההיבט הציבורי של קבלת ההחלטות. העירייה עוסקת באישור מאות מכרזים מדי שנה והנוהל המחייב, שזוכה במכרז חותם על החוזה, מעמדי את הערבויות, משלם את הכסף – אחרת אין עיסקה. לא יכולים לחרוג גם מהצד המינהלי ולכן, כיוון שהזוכה במכרז לא מילא ולו מקצת מחיוביו כלפי העירייה הרי אין לנו ברירה אלא לעמוד על כך שהמכרז יבוטל ותבוטל זכייתה של חברת גלובוס במכרז. כמו כן, יש להדגיש שלהבדיל מגורמים פרטיים השיקול הציבורי הוא זה שעמד מאחורי החלטתה הקודמת והוא זה שמכריע על ההחלטה לדחות את הצעת בית המשפט.

**גב ליאל אבן זהר בן דוד –** צריך להוסיף שלא יכולים לפתוח פתח למצבים דומים בעתיד, זה ממש תקדים מסוכן.

**מחליטים: מאשרים (פה אחד) הצעת ההחלטה כדלקמן:**  
"המועצה שקלה את הצעת בית המשפט בכובד ראש. המועצה אינה יכולה להתעלם מההיבט הציבורי של קבלת ההחלטות. המועצה לא יכולה לאפשר חריגה מהנוהל המחייב הקיים במכרזים ולכן, כיוון שהזוכה במכרז לא מילא ולו מקצת מחיוביו כלפי העירייה הרי אין למועצה ברירה אלא לעמוד על כך שהמכרז יבוטל ותבוטל זכייתה של חברת גלובוס במכרז, גם מכיוון שהחלטה אחרת עלולה ליצור תקדים מסוכן בעתיד.  
המועצה מדגישה, שלהבדיל מגורמים פרטיים השיקול הציבורי הוא זה שעמד מאחורי החלטתה הקודמת והוא זה שמכריע על ההחלטה לדחות את הצעת בית המשפט.

## חברי המועצה ה"ה יפת מנחם ומאיר עקיבא עזבו הישיבה.

2. אישור תוספת שלישית להסכם פיתוח עם אסותא ראשון בע"מ, מגרש 1 על פי תכנית רצ/מק/170/2/15, באזור התעשייה החדש בראשון לציון ("מתחם ראשון איילון") וכתב המחאת זכויות בין אסותא ראשון בע"מ לבין בית בלב בע"מ

המועצה מתבקשת לאשר את תוספת שלישית להסכם הפיתוח בין עיריית ראשון לציון (להלן: "העירייה") לבין אסותא ראשון בע"מ (להלן: "אסותא"), וכן לכתב המחאת זכויות, אשר תעגן המחאת מחצית מזכויות אסותא לבית בלב בע"מ (להלן: "בית בלב"), בנסיבות ובתנאים המפורטים להלן.

### רקע:

1. העירייה הינה הבעלים של מגרש 1 על פי תכנית רצ/מק/170/2/15 (להלן: "התכנית המתוקנת") בשטח של כ-14 דונם, במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 29 ו-38 בגוש 5032 (לשעבר מגרש 1 על פי תכנית רצ/מק/170/1/15), באזור התעשייה החדש בראשון לציון – "מתחם ראשון איילון" (להלן: "המגרש").
2. בשנת 2014 העירייה פרסמה מכרז פומבי מס' 11/14 לפיו תמכור את המגרש למציע שיזכה במכרז, כפוף לעמידת המציע הזוכה בהוראות הסכם הפיתוח שצורף למכרז.
3. אסותא זכתה במכרז לאחר שהציעה לרכוש את הזכויות במגרש בסכום של כ-34 מ"ש"ח (לא כולל מע"מ).
4. לפיכך, בין הצדדים נחתמו הסכם פיתוח (להלן: "הסכם הפיתוח") והסכם רכישה (מספר 9059 ומספר 9059/1 מיום 26.10.2014), שצורפו למסמכי המכרז.
5. עם זאת, בהתאם לפרוטוקול מפגש ההבהרות מיום 1.7.2014, שנערך במסגרת הליכי המכרז, סוכם בין הצדדים שאסותא תהיה רשאית להודיע לעירייה על ביטול ההתקשרות בתוך 12 חודשים, אם לא תאושר התכנית המתוקנת שקודמה על ידה באותה עת, וכי הצדדים יהיו רשאים להחליט בהסכמה על הארכת המועד האמור.
6. ביום 16.7.2015 נחתמה התוספת הראשונה להסכם הפיתוח, שבה האריכו הצדדים בהסכמה את המועד הקבוע למתן הודעה מטעם אסותא בדבר ביטול ההתקשרות על ידה עד ליום 26.10.2016.
7. ביום 23.1.2017 נחתמה התוספת השנייה להסכם הפיתוח, שבה האריכו הצדדים בהסכמה את המועד הקבוע למתן הודעה מטעם אסותא בדבר ביטול ההתקשרות על ידה עד ליום 26.10.2017.
8. ביום 5.1.2017 פורסמה הודעה על אישור התכנית המתוקנת למתן תוקף בילקוט הפרסומים.

### עיקרי התוספת השלישית להסכם הפיתוח:

9. לאור פרסומה של התכנית המתוקנת למתן תוקף ניתן להתחיל עתה בעבודות הפיתוח במגרש.
10. עם זאת, בשל שינויים שחלו ממועד קיום המכרז, לרבות כוונתה של אסותא להעביר חלק מזכויותיה במגרש לצד ג', בכפוף לתנאים שנקבעו לכך בהסכם הפיתוח, הוסכם בין הצדדים לבצע את התיקונים הבאים בהסכם הפיתוח:

- 10.1 הגשת בקשה להיתר בניה המתייחסת לניצול של לפחות 41% מזכויות הבניה העיקריות המותרות במגרש (במקום 50% לפי תנאי הסכם הפיתוח המקורי) בתוך 9 חודשים ממועד אישורה של התכנית המתוקנת. הבקשה להיתר הנוגעת לתשעת האחוזים הנותרים תוגש בתוך 24 חודשים.
- 10.2 המועד להשלמת 50% מזכויות הבניה העיקריות המותרות במגרש יוארך עד לסוף שנת 2022 (במקום עד ליום 6.8.2019 לפי תנאי הסכם הפיתוח המקורי) והמועד להשלמת 80% מזכויות הבניה העיקריות המותרות במגרש יוארך בהתאמה עד לסוף שנת 2027 (במקום עד ליום 6.8.2025 לפי תנאי הסכם הפיתוח המקורי).
11. יתר הוראות ההסכמים בין הצדדים תיוותרנה ללא שינוי.
12. ההצדקה המשפטית למתן האפשרות לתקן את הסכם הפיתוח, שנוסחו נקבע במכרז, מתבססת על מספר שיקולים: מתן האפשרות לזוכה במכרז לקדם תכנית מטעמו – תהליך ממושך מעצם טבעו; חלוף הזמן עד לאישורה של התכנית המתוקנת; היקפו המצומצם, באופן יחסי, של השינוי המבוקש ביחס להיתר הבניה שיוגש בשלב הראשון של הפרויקט; פרשנות סבירה של תיקון מסוים שבוצע להסכם הפיתוח עוד במהלך ההליך המכרזי; ושיקולי יעילות כלכלית.
13. נבהיר כי בשונה מיזמים אחרים אשר ביקשו את הארכת הסכם הפיתוח לאחר שהסכם זה כבר הופר, ולעתים במשך שנים ארוכות, לאסותא קיימת זכות (אופציה) לבטל את ההתקשרות עמה עד ליום 26.10.2017, בהתאם לתנאי מכרז ובהתאם להסכמים שנחתמו עמה בעקבותיו, כמפורט לעיל. כמובן שאם אסותא תבטל את ההתקשרות, בהתאם לאופציה הנתונה לה, כאמור, היא לא תיחשב כמי שהפרה את הסכם הפיתוח. על כן, מעמדה של אסותא שונה לחלוטין ממעמדם של יזמים אחרים שהפרו את הסכם הפיתוח עמם, ואין כל מקום להשוות בין הדברים.
- עיקרי כתב המחאת הזכויות:**
14. סעיף 27.1 להסכם הפיתוח וסעיף 17 להסכם הרכישה קובעים כי המחאת זכויות של היזם מותנית באישור מראש ובכתב של העירייה.
15. ביום 25.7.2017 נחתם הסכם מכר מותנה בין אסותא לבין בית בלב למכירת מחצית מזכויותיה וחובותיה של אסותא לפי הסכם הפיתוח והסכם הרכישה, על מנת שבית בלב תקים במגרש מרכז רפואי לאוכלוסייה הבוגרת, הכולל מחלקות סיעודיות.
16. בכתב המחאת הזכויות מתחייבות אסותא ובית בלב, ביחד ולחוד, לשאת בכל חובותיה של אסותא כלפי העירייה בהתאם להסכם הפיתוח ולהסכם הרכישה. עוד נקבע בכתב המחאת הזכויות כי מחצית מהזכויות לפי הסכם הפיתוח והסכם הרכישה יועברו לבית בלב.
17. כתב המחאת הזכויות ייכנס לתוקפו עם השלמת עסקת המכר בין אסותא לבין בית בלב, הכפופה למספר תנאים מתלים. הודעה על כניסת כתב המחאת הזכויות לתוקפו תימסר בהודעה משותפת של אסותא ובית בלב לא יאוחר מ-120 יום ממועד חתימתו. אם כתב המחאת הזכויות לא ייכנס לתוקפו, תיוותר אסותא כמתקשרת יחידה מול העירייה.
18. יתר הוראות ההסכמים בין הצדדים תיוותרנה ללא שינוי.

## סוף דבר:

19. לאור האמור והמפורט לעיל מבוקש בזאת מהמועצה לאשר את התוספת השלישית להסכם הפיתוח ואת כתב המחאת הזכויות.

### לקראת הישיבה הופצו לעיון החברים:

- א. חו"ד משפטית לגבי תוספת השלישית להסכם פיתוח
- ב. חו"ד משפטית לגבי המחאת זכויות
- ג. כתב המחאת זכויות
- ד. תוספת שלישית

חברי המועצה התבקשו להצטייד בעותק חו"ד משפטית; בתוספת להסכם פיתוח מס' 9059/2/3/4 וב- הסכם פיתוח 9059 + נספחים שהופץ לעיונם לקראת ישיבת מועצה מן המניין מס' 99/17 בתאריך 8.8.17.

### להלן ההצבעה:

|          |  |
|----------|--|
| בעד- 18  | (ה"ה ראה"ע דב צור, מ"מ ראה"ע – מוטי עג'מי ורז קינסטליך, סגני ראה"ע ציון כהן, איתן שלום ויוסי חממי, משנה לראה"ע – אייל מושיוב, דורון אוזן ואריה כהן וחברי המועצה – משה לבהר, לימור גור, יפעת מאירוביץ יפת, מיכל קלדרון, ישראל מוטעי, אבי חיים, עידן מזרחי, מיכאל רייף וקרן דנה) |
| נגד- /   |  |
| נמנע- 2  | (ה"ה ליאל אבן זהר בן דוד וסורין גנות)  |
| מחליטים: | מאשרים (ברוב קולות).   |

חברי המועצה ה"ה עידן מזרחי ואבי חיים עזבו הישיבה.

### 3. התקשרות עם מפעיל להפעלת מזנון במקיף ד' גן נחום

1. מועצת העיר מתבקשת לאשר את התקשרות העירייה בהסכם שכירות עם מר מרדכי בוטניק וגב' מזל בוטניק (להלן ייקראו ביחד: "בוטניק"), להפעלת מזנון לממכר מזון ומשקאות בשטח בית הספר מקיף ד' גן נחום (להלן: "בית הספר"), בהתאם למפורט להלן:  
ביום 25.7.2013 נחתם הסכם שכירות עם בוטניק להפעלת עגלת קפה לממכר מזון ומשקאות בבית הספר מקיף ד' גן נחום, אשר הוארך מעת לעת על פי תנאי הסכם השכירות, עד ליום 31.8.2017.
2. בתוך תקופת הסכם השכירות הנ"ל, על פי דרישת מנהל בית הספר לתחום את הפעילות על ידי קירוי מתאים, תחמו בוטניק את פעילותם, בתיאום ואישור הגורמים הרלוונטיים בעירייה והסבו את עגלת הקפה למזנון קבוע לממכר מזון ומשקאות.
3. ביום 2.4.2017 פנו בוטניק לעירייה בבקשה לחדש את ההתקשרות עמם בהסכם שכירות, ולאפשר להם את המשך הפעלת המזנון בבית הספר.
4. סעיף 3(2)(') לתקנות העירייה (מכרזים), תשמ"ח-1987 קובע כי העירייה ראשית להתקשר בהסכם בפטור ממכרז כאשר מדובר בהעברת מקרקעין של העירייה שלפיו " המקרקעין מועברים בדרך של שכירות לצורך שיקומו של נכה או נזקק כמשמעותו בחוק שירותי הסעד, התשי"ח-1958, או הם מועברים לאדם שפונה, על פי החלטת רשות מוסכמת ממבנה שהחזיק בו".
5. על פי חוות דעת משפטית מטעם משרד עורכי דין שרקון, בן עמי, אשר ושות' & נאמן, קינן ושות', התקשרות העירייה עם בוטניק בהסכם שכירות להפעלת מזנון בבית הספר,

מקיימת את מטרות ותנאי סעיף 3(2)(י) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987, הקובע פטור ממכרז במקרים כגון דא. מצ"ב חוות הדעת המשפטית כנספח א'.

6. ביום 28.8.2017 הובא ההסכם לאישור ועדת הפטור העירונית, שם הורו חברי הוועדה כי יתווסף סעיף בהסכם לפיו העירייה תהיה רשאית לבטל את ההסכם מידי, בין היתר, ככל שיפורסם מכרז קפיטריות בבתי ספר בעיר וייבחר בו מפעיל זוכה. ההסכם עודכן ונוסף סעיף 77.12.

7. דמי שימוש ראויים לשנה, על פי הערכת שמאי הינם בסך 10,980 ₪ בתוספת מע"מ כחוק וצמודים למדד המחירים לצרכן. מצ"ב שומה כנספח ב'.

8. הוצאות בגין צריכת מים וחשמל יחולו על בוטניק. ביטוח ייעשה על פי דרישת העירייה.

לאור האמור לעיל, מתבקשת מועצת העיר לאשר את התקשרות העירייה בהסכם שכירות עם בוטניק, לתקופה בת 12 חודשים עד ליום 31.8.2018, עם אופציה להארכה של ארבע תקופות נוספות, כל אחת בת 12 חודשים, כמפורט לעיל.

#### **לקראת הישיבה הופצו לעיון החברים:**

**א. עותק חו"ד משפטית;**

**ב. עותק הסכם;**

**ג. עותק חו"ד שמאית.**

מחליטים : מאשרים (פה אחד)

משנה לראה"ע – מר אריה כהן עזב הישיבה.

מ"מ ראה"ע – מר רז קינסטליך יצא מהישיבה.

ראה"ע – מר דב צור יצא מהדיון עקב ניגוד עניינים.

4. תוספת להסכם שיתוף פעולה משולש בין עיריית ראש"צ לבין קרן ראשון לציון לבין המסלול האקדמי המכללה למינהל

בין עיריית ראשון לציון, קרן ראשון והמסלול האקדמי - המכללה למינהל נחתם בתאריך 17.11.15 הסכם לשיתוף פעולה בהפעלת קרן מלגה ייעודית.

מדובר בתוכנית משותפת ליחידת הצעירים והמסלול האקדמי המכללה למינהל, זו השנה השנייה להפעלת התכנית בעיר.

תוכנית המלגה הייעודית הוקמה ביוזמתו של המשנה לראש העיר ומחזיק תיק הצעירים והנוער דורון אוזן.

המלגה מיועדת אך ורק לסטודנטים תושבי העיר לתואר ראשון או שני הלומדים במכללה למינהל (תנאי סף עיקרי). זכאות למלגה ניתנת לאחר מעבר ראיון התאמה בוועדה המקבלת המורכבת מנציגי יחידת הצעירים והמכללה למינהל.

גובה המלא הינו בסך 5000 ₪ המחולקים שווה בשווה בין יחידת הצעירים למכללה, תמורת המלגה מחוייבים הסטודנטים ב-80 שעות התנדבות במהלך שנת הלימודים בפונקציות הפועלות באגף נוער וצעירים, מנהל קהילה לרבות יחידת הצעירים.

#### **לקראת הישיבה הופץ לעיון החברים עותק ההסכם.**

הערה: חברת המועצה – גב' ליאל אבן זהר בן דוד לא השתתפה בהצבעה.

מחליטים : מאשרים (פה אחד)



## 5. אישור הענקת מלגות ל- 9 סטודנטים במסגרת מלגה ייעודית

המועצה מתבקשת לאשר הענקת מלגות ל- 9 סטודנטים נוספים וזאת במסגרת פרויקט מלגה יעודית. המלגות ניתנות במשותף ע"י המכללה למינהל ועיריית ראשל"צ.

מחליטים : מאשרים (פה אחד)

חברת המועצה – גב' לימור גור עזבה הישיבה.

ראה"ע- מר דב צור חזר לישיבה.

### **צנייני צוהדים:**

#### 1. מתן היתר לעבודה נוספת לסייעות העובדות בבוקר לעבוד כסייעות בצהרונים כדלקמן

המועצה מתבקשת לאשר מתן היתר לעבודה נוספת לסייעות העובדות בבוקר לעבוד כסייעות בצהרונים כדלקמן:

|                  |   |
|------------------|---|
| מקום העבודה –    | צהרונים/החברה העירונית  |
| שעות העבודה -    | חלקן עד השעה 16:30 וחלקן עד השעה 17:30 (בהתאם לתפקיד אותו יקבלו בצהרון) |
| גובה שכר משוער – | בין 1,900 ₪ לחודש עד 2,400 ₪ לחודש.                                     |

**מצ"ב שמות הסייעות.**

משנה ליועצת המשפטית לעירייה - ער"ד נעמה כליף חזרתי – מאחר והנושא דחוף ניתן לאשר הבקשה להיתר לעבודה נוספת לסייעות בכפוף לכך, שהבקשות להיתר עבודה נוספת, שמולאו ע"י הסייעות, ייבדקו בנוהל הרגיל ויאושרו ע"י מינהל כ"א.

מחליטים : מאשרים (פה אחד) בכפוף לאישור הבקשות ע"י מינהל כ"א.

מ"מ ראה"ע – מר רז קינסטליך חזר לישיבה.

### **אישורי מוצה:**

#### 1. אישור ההמלצות הכלולות בפרוטוקול ועדת תמיכות מקצועית מתאריך 03.09.17

המועצה מתבקשת לאשר ההמלצות הכלולות בפרוטוקול ועדת תמיכות מקצועית מתאריך 3.9.17 (שנערכה בהמשך להחלטת ועדת תמיכות ציבורית מתאריך 29.8.17) בנושאים הבאים:

- חלוקת 85% מתקציב התמיכות הכלליות לשנת 2017 לעמותות השונות.
- מתן תמיכה לעמותת בית הכנסת "תורת חיים" בקריית קאליב.

**לקראת הישיבה הופצו לעיון החברים:**

א. עותק פרוטוקול ועדת תמיכות מקצועית מתאריך 3.9.17 + עותק טבלת חלוקת 85% מתקציב התמיכות.

ב. עותק פרוטוקול ועדת תמיכות ציבורית מתאריך 29.8.17.

מחליטים : מאשרים (פה אחד)

## **2. חידוש מנויים בדירקטוריון מניב**

כהונת הדירקטורים שלהלן מסתיימת במועדים המפורטים מטה:  
מר דב צור – ראה"ע – 3.6.2018;  
גב' רויטל שרעבי – 21.11.18;  
גב' עליזה גואטה – 21.11.2018.

מאחר ואנו בפתחה של שנת בחירות, המועד האחרון בו ניתן לבצע את חידוש המינוי (בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לממשלה בעניין) הינו יום 30.4.2018. ראוי לציין, כי תהליך החידוש אורך כשישה חודשים, וזאת בשל הזמן הארוך הנדרש לקבלת אישור הרשות הממשלתית למים ולביוב והוועדה למינוי דירקטורים במשרד המשפטים.

לאור האמור ועל מנת שלא לפגוע ברציפות המינויים, מתבקשת המועצה לאשר חידוש מינויים של הדירקטורים שלעיל.

מחליטים : מאשרים (פה אחד)

## **3. חלופי גברי בועדות העירייה**

המועצה מתבקשת לאשר חלופי גברי בועדות העירייה כדלקמן:

א. **ועדת תחבורה** - גב' מיכל גול מסיעת "דרך חדשה" מתמנה כחברה בועדת תחבורה במקומו של מר מייק גטנר.

ב. **קרן מימון ביניים שיפוצי בתים** - מר חיים בללו מסיעת "ראשון לכולם" מתמנה כחבר בועדה במקומו של מר יקותיאל אורן

מחליטים : מאשרים (פה אחד)

## **תוספת לסדר יום המועצה:**

### **אישור תב"רים**

בימים האחרונים נתקבלה מרמ"י הרשאה למימון מוסדות ציבור במסגרת הסכם הגג ע"ס 31 מיליון ₪. הרשאה זו מאפשרת שחרור מיידי של פרויקטים שכבר אושרו בעבר במסגרת תקציבי הפיתוח אך עוכבו מסיבות שונות ובעיקר אולם ספורט לגימנסיה הריאלית ושלב א' לטיפול בכרמל 5 (חיזוק הבניין). למעשה המשמעות הינה שהתוצאה הינה שאין שינוי במקורות עירייה (השפעה נטו -אפס בהיטל השבחה).

1. תבר 81/845 בי"ס מקיף י"ג צריפין- עדכון מקורות מימון: הגדלת השתתפות רמי בהקמת מוסדות ציבור בסך 14.7 מיליון ₪ הקטנת היטל השבחה בסך 14.7 מיליון ₪.

2. תקצוב תבר חדש אולם ספורט גימנסיה ע"ס 15 מיליון ₪.  
מקורות מימון: השבחה- 12 מיליון ₪ טוטו- 3 מיליון ₪ מותנה (עד קבלת  
הרשאת הטוטו)

3. תבר הקמת גימנסיה ראלית 81/428 הפחתה 0.8 מיליון ₪ מקור מימון  
השבחה (שיועד לתכנון אולם הספורט)

4. תבר 93/934 שיפוץ ושימור הכרמל 5- תוספת בסך 3.5 מיליון ₪ עבור  
חיזוק המבנה. מקור מימון: היטל השבחה.

בנוסף נתקבלה הרשאה מרמ"י לנת"צ הרצוג – הגדלה

5. תבר 74/872 נת"צ ברחוב הרצוג (פרויקט תשתית על הסכם הגג) תוספת  
בסך 390 אלפי ₪ - מקור מימון: רמ"י.

6. תקצוב תבר חדש 'מוסדות ציבור נרקיסים' בסך 16,542,359 ₪ (בהתאם  
ליתרת הרשאה רמ"י מוסדות ציבור). מקור מימון: רמ"י (הרשאה  
4501106166).  
(סך 14,700,000 תוקצב בפרויקט 845 ב"ס מקיף יג נרקיסים.)

המועצה התבקשה לאשר נ"ל ללא התראה של עשרה ימים הן בשל העובדה שמדובר  
בפרויקטים שכבר אושרו והן עקב כך שאין בהם נטל על מקורות העירייה אלא על מימון רמ"י

מכיוון ועל פי הפקודה יש צורך בהסכמת כל חברי המועצה, ולא רק הסכמת חברי המועצה  
הנוכחים בישיבה, אישרו חברי המועצה הנוכחים בישיבה (פה אחד) את הנושא.

ההחלטה תועבר לידיעת כל חברי המועצה שנעדרו מהישיבה ויערך סבב טלפוני ביניהם.

נערך סבב טלפוני בין כל חברי המועצה, שלא נכחו בישיבת המועצה, ביום ראשון 10.9.17  
לאישור הנושא.

להלן ההחלטה:

מחליטים : מאשרים (פה אחד) התב"רים הנ"ל

הישיבה הסתיימה בשעה: 21:27

דב צור  
ראש העירייה

טובה סער  
מרכזת ישיבות מועצת העירייה