

קובץ החלטות מס' 88/17 של ישיבת מועצה שלא מן המניין

שהתקיימה ביום חמישי, כ"א טבת התשע"ז, 19.1.17

(בתום ישיבת מועצה שלא מן המניין מס' 87/17)

באולם המליאה/קומה 5, בנין העירייה

משתתפים
דב צור - ראה"ע, מוטי עג'מי - מ"מ ראה"ע, רז קינסטליך - מ"מ ראה"ע, ציון כהן - סגן ראה"ע, איתן שלום - סגן ראה"ע, דורון אוזן - משנה לראה"ע, אבי דנינו - משנה לראה"ע, אריה כהן - משנה לראה"ע, לימור גור, משה לב הר, יפעת מאירוביץ יפת, אוהד אוזן, עידן מזרחי, אבי חיים, מיכאל רייף, אייל לוי, ישראל מוטעי, קרן דנהמיכל קלדרון, סורין גנות.

חסרים:
יוסי חממי - סגן ראה"ע, אייל מושיוב - משנה לראה"ע, פרופ' תמי רונן, פרופ' תמי רונן, יצחק אבשלומוב, שמעון טרבלסי, ליאל אבן זוהר בן דוד, יפת מנחם, אסף דעבול, מאיר עקיבא.

נוכחים:
פרנקו גונן - מנכ"ל העירייה, איתן דורון - סמנכ"ל לתפעול, קיריל קוזיול - מהנדס העירייה, קרן ברק - גזברית העירייה, מאיה זיו שפלטור - מבקרת העירייה, עו"ד אינסה גולדנברג לוי - היועצת המשפטית לעירייה, יעל ברזילי - סגן/גזבר להכנסות, גלעד אברהמי מנהל אגף נכסים, עליזה גואטה - מנהלת אגף חשבות, טובה סער - מזכירת מועצת עירייה, אלי פולק מנכ"ל החברה העירונית, ניצן פלג - מנכ"ל החברה הכלכלית, מוטי נחמני - מנכ"ל החברה לביטחון.

הישיבה נפתחה בשעה: 18:28

צד סדר היום:

1. תיקון טעות סופר - סעיף 2.1 לצו הארנונה לשנת 2017

בהחלטה מיום 16.6.16, לאישור צו הארנונה לשנת 2017, נפלה טעות סופר. בסעיף 2.1, אושר הסעיף "משרדים, מסחר ושירותים באזור א' ובאזור ד' ומסחר ושירותים באזור ג'", כאשר הושמטה המילה "ואחרים" מאזור ג'.

לפיכך, מתבקשת המועצה לאשר את סעיף 2.1 בנוסח הבא:

2.1 משרדים, מסחר ושירותים

- א. משרדים: משרדים, משרדי פרסום, מרפאות פרטיות, סוכני ביטוח, טלוויזיה בכבלים, כולל סככות, גלריות וכל מקום מקורה אחר המשמש אותם.
- ב. מסחר: חנויות, מינימרקטים, אולמות תצוגה, בתי מרקחת, חנויות מפעל, מחסן המשמש למכירה, סוכנויות למשקאות, מפעל הפיס, כולל סככות, גלריות וכל מקום מקורה אחר המשמש אותם.
- ג. שירותים: פאבים שאינם באזור התעשייה, בתי קפה, מסעדות, הוצאה לאור, סניפי דואר וסוכנויות דואר שבהם ניתנים שירותים לציבור, כולל סככות, גלריות וכל מקום מקורה אחר המשמש אותם.
- ד. אחרים: כל עסק שאינו כלול בסעיפים אחרים, כולל סככות גלריות וכל מקום מקורה אחר המשמש אותם.

משרדים, מסחר ושירותים באזור א' ובאזור ד' ומסחר, שירותים ואחרים באזור ג'

| | |
|-----------------------|--------|
| עד 150 מ"ר - לכל מ"ר | 265.40 |
| מעל 150 מ"ר - לכל מ"ר | 284.08 |

באזור ב'

| | |
|-----------------------|--------|
| עד 150 מ"ר - לכל מ"ר | 164.55 |
| מעל 150 מ"ר - לכל מ"ר | 171.88 |

באזור ג' – משרדים בלבד

| | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| עד 300 מ"ר, לכל מ"ר – | קבוע בתעריפים לגבי אזורים א' ו-ד' |
| בין 301 מ"ר ל-5,000 מ"ר - לכל מ"ר | 258 |
| 5,001 מ"ר ומעלה – לכל מ"ר | 236 |

מחסנים, גלריות ומרתפים להחסנה יחויבו ב- 50% מהחייב.

הערה: הנושא הופץ לחברי המועצה בתאריך 9.1.17

מאשרים (פה אחד)

מחליטים :

דברי הסבר

מובאת להלן הצעת החלטה לאשר לרכוש את חוב ציון אליה ותאגידים קשורים (להלן: **אליה**) לבנק הפועלים ובכלל זה לרכוש את הבטוחות לחוב שבעיקרן הן משכנתא ומשכון על זכויות אליה בנכס מקרקעין בתחום עיריית ראשון לציון. הליך זה נעשה בשיתוף ותיאום עם רשות המיסים.

מתווה ההסדר עם בנק הפועלים ורשות המיסים נובע מהרצון לטפל בנכס המהווה מפגע לציבור שמתקיימת בו פעילות עבריינית בתחום הסמים והזנות ופקחי העירייה אף קיבלו הנחייה שלא להיכנס באופן עצמאי למקום מחשש לפגיעה בהם. עיקר הבעייתיות נובעת מכך שהנכס נמצא במרכזו של אזור תעשייה וסמוך לאזור מגורים מהווה מפגע ומטרד לציבור ואף מסוכן לציבור.

במתווה האמור יוסדר גם תשלום חוב ארנונה לעירייה שעמוד כיום על 19,615,018 ₪ כרשום בספרי העירייה ונוכח מחלוקת באשר לסדרי קדימויות בין בנק הפועלים, רשות המיסים והעירייה לא ברור מה יקבע בית המשפט בעניין.

רקע כללי בתמצית

1. נכס המקרקעין נשוא מתווה הפרשה הינו נכס המקרקעין הידוע כחלקות 123-124 בגוש 3942 (להלן: **נכס המקרקעין**) ועומד בליבת ה.פ. מס' 4796-08-13 בבית משפט המחוזי בתל אביב בין בנק הפועלים, רשות המיסים והעירייה. ההסדר המוצע הינו במסגרת ה.פ. מס' 4796-08-13 האמורה לעיל.
2. החייב, מר אליה ציון, רכש את זכויות הבעלות בנכס המקרקעין מידי בעליו הרשומים בסוף שנות ה-90 במסגרת הסכמים שנחתמו בינו ובין הבעלים הרשומים של נכס המקרקעין.
3. במסגרת הסכמי המכר האמורים התחייב אליה, יחד עם המוכרים, לבצע את כל הפעולות הדרושות לשם רישום הזכויות בנכס המקרקעין על שמו ובכלל זה לשלם מס שבח, מס רכישה וחובות לעירייה. אף על פי כן לא לא הסדיר מר אליה עד היום את תשלום חובות המס לרשות המיסים ולעיריית ראשון לציון ולא רשם את נכס המקרקעין על שמו.
4. יובהר כי בסמוך לאחר חתימת ההסכמים למכירת המקרקעין נמסרה החזקה בנכס המקרקעין לאליה וזה החזיק בנכס המקרקעין משך שנים רבות, נהג בהם מנהג בעלים, הפעיל בהם אולמות אירועים מהגדולים באזור המרכז הידועים כ- **אדמונות אליה** עד שנקלע לקשיים כספיים ונטש את נכס המקרקעין.
5. נכס המקרקעין הנטוש מהווה מוקד לשימוש בסמים, זנות ופעילות עבריינית אחרת הגורמים למטרדים בריאותיים וציבוריים חמורים בשטח שיפוטה של עיריית ראשון לציון מזה מספר שנים.
6. ביום 28.11.12 מינה ראש ההוצאה לפועל בתל אביב את עו"ד ישראל פפר לכונס נכסים למימוש השעבודים שנרשמו לטובת בנק הפועלים על זכויות אליה בנכס המקרקעין. נוכח חובות מס רכישה, מס שבח וחובות ארנונה כבדים לא ניתן היה להמשיך במימוש השעבודים לטובת בנק הפועלים ללא הסדרת חבויות המס לרשות המיסים ולעירייה.
7. במצב דברים זה ניסה כונס הנכסים להגיע עם רשות המיסים ועם העירייה להסדר

באשר לאופן תשלום המיסים בהיקף של עשרות מיליוני שקלים שאליה חב בהם במסגרת מימוש נכס המקרקעין.

מתווה הפשרה בין העירייה בנק הפועלים ורשות המיסים

8. בין כונס הנכסים ובין נציגי העירייה ורשות המיסים התקיים מו"מ שכלל מספר רב של פגישות וכן מעורבות אישית מצד נושאי משרה בכירים בקרב הצדדים בניסיון להוביל למתווה פעולה מוסכמת, הכוללת פתרון של כל המחלוקות המפורטות בהמרצת הפתיחה, ואשר יהא בו ליתר את הצורך בהכרעה שיפוטית.
9. במסגרת זו התקיימה ביום 3.5.16 פגישה במשרדו של מר אלי בראל, חשב רשות המיסים, בה נכחו, בין השאר, מנהל מיסוי מקרקעין רחובות בתחומו מצוי נכס המקרקעין, עו"ד יונתן בן דוד מפמת"א אזורי המייצג את רשות המיסים, גזבר עיריית ראשון לציון והיועצת המשפטית של עיריית ראשון לציון. פגישה זו נועדה לברר את ההיתכנות של מתווה פשרה שייתר את הצורך בהכרעה שיפוטית.
10. בפגישה האמורה הציגו נציגי העירייה את הבעייתיות בנכס המקרקעין הממוקם באזור התעשייה הישן בראשון ציון. הנכס מהווה מפגע ציבורי ובמקום קיימת פעילות עבריינית והבהירו שעיקר הבעייתיות נובעת מכך שהנכס נמצא במרכזו של אזור תעשייה וסמוך לאזור מגורים מהווה מפגע ומטרד לציבור ואף מסוכן לציבור.
11. נציגי העירייה אף הבהירו כי גם החלטה שיפוטית בהמרצת הפתיחה לעיל, לכאן או לכאן, לא תביא להסרה מהירה של המטרד החמור שמהווה נכס המקרקעין בתחום שיפוטה של העירייה.
12. בפגישה האמורה הוצג מתווה פשרה שעקרונותיו מהווים בסיס להסכם בין העירייה, רשות המיסים ובנק הפועלים כדלקמן:
 - 12.1 העירייה תרכוש מבנק הפועלים את החוב המובטח בשעבוד על נכס המקרקעין בסכום שיסוכם בין העירייה ובין הבנק ותיכנס בנעלי הבנק כנושה ובעלת השעבוד בהוצאה לפועל.
 - 12.2 מימוש נכס המקרקעין יעשה בפיקוח ראש ההוצאה לפועל ובהתאם להוראות הדין.
 - 12.3 רשות המיסים תסכים להפחית באופן משמעותי את תשלום המיסים החלים במימוש נכס המקרקעין הואיל ומדובר בגוף ציבורי, עיריית ראשון לציון, אשר תועלת הציבור עומדת לעיניו ועל מנת שלא להשאיר את הנכס עזוב מוזנח ומסוכן לציבור כולו.
 - 12.4 רשות המיסים תיתן לאליה זכות סירוב לתקופה של 14 יום בהם יוכל אליה להסדיר את תשלום החוב לרשות המיסים.
 - 12.5 מתווה הפשרה, ובכלל זה הפחתה משמעותית בתשלום מס רכישה ומס שבח, כפופים לאישור החשכ"ל במשרד האוצר.
13. בחודש דצמבר 2016 ניתן אישור החשכ"ל למתווה הפשרה במסגרתו רשות המיסים הסכימה להפחית את החוב כלפיה כדלקמן:
 - 13.1 החוב לצורך קבלת אישורי המיסים עד (וכולל) לרישום המקרקעין על שם ציון אליה בלשכת רישום מקרקעין יעמוד על 6.5 מיליון ₪.
 - 13.2 בנוסף, במקרה של השבחת המקרקעין ע"י שינוי יעוד או הוספת זכויות תשלום העירייה עד 3 מיליון ₪ כדלקמן:

1. שיעור מההשבחה - בגין כל שקל השבחה עקב שינוי ייעוד או הוספת זכויות תקבל רשות המיסים 30% מהשבחת הנכס.
2. שווי מינימלי מעליו השבחה - התשלום האמור בסעיף 1 שלעיל יהיה החל מהשבחת שווי מעבר ל 35 מלש"ח שווי קרקע קרי, { שווי הקרקע פחות 35 מלש"ח = ההשבחה }
3. סך התשלום בגין ההשבחה - סך הסכום המצטבר בגין ההשבחה לא יעלה על 3 מלש"ח (צמוד למדד) בשום מקרה.
4. תוקף ההסכם - ההסכם יהא תקף ל 10 שנים שלאחריהן לא יהא שום תשלום גם אם תהא השבחה
5. אופן קביעת השווי לצורך ההשבחה - קביעת ההשבחה תעשה ע"י מינוי שמאי מוסכם ועלותו תתחלק בין הצדדים

14. ב"כ רשות המיסים, עו"ד יונתן בן דוד, אישר במייל מיום 11.1.17 שניתן אישור למתווה הפרשה עם רשות המיסים.

15. מתן אישור החשכ"ל איפשר לבנק הפועלים ולעיריית ראשון לציון לגבש ביניהם הסכם שעקרונותיו הם כמפורט לעיל ובתשלום כולל וסופי של 12.5 מיליון ₪.

סוגיה משפטית המחייבת אישור בית משפט והתייחסות המועצה

16. בנק הפועלים הבהיר כי עם חתימת ההסכם אין הבנק יכול להישאר מעורב בהליכי המימוש. עמדה זו של הבנק העלתה קושי הנובע מהוראות סעיף 45 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2003), תשס"ג-2002 המטיל מגבלות על ניהול הלוואה המובטחת, גביית החזר הלוואה או מימוש הבטוחה במקרה בו תאגיד בנקאי (בנק הפועלים במקרה זה) מעביר בטוחה/הלוואה מובטחת לתאגיד נעבר.
17. עמדת הח"מ, כפי שאף הובאה בפני בית המשפט, היא כי בנסיבות המקרה דכאן מגבלות אלו אינן חלות וזאת בהתאם להלכה שנפסקה בה.פ. 8405-08-09 טנצר נ. בנק כרמל-איגוד למשכנתאות בע"מ.
18. על מנת להסיר ספק עו"ד מאיר אלזם המייצג את העירייה ממליץ לאשר את ההסכם עם בנק הפועלים בתנאי מתלה לפיו בית משפט מחוזי שבפניו יובא ההסכם יקבע כי אין מגבלה על העירייה לממש את החוב והבטוחות הנרכשות על ידה בהסכם עם בנק הפועלים.
19. על כן הצעת ההחלטה הינה כדלקמן:

19.1. לאשר את ההסכם המוצע עם בנק הפועלים והסיכום עם רשות המיסים בתנאים שלהלן:

19.1.1. להסכם יוסף תנאי מתלה לפיו בית המשפט הדן בה.פ. 4796-08-13 שבפניו יובא ההסכם המוצע לאישור ייתן את דעתו לסעיף 45 לחוק ההסדרים ויקבע כי אין מניעה לעירייה לממש את הבטוחות הנרכשות על ידה מבנק הפועלים בהסכם האמור.

19.1.2. התשלום לרשות המיסים ייעשה עם מימוש הנכס במסגרת תיק הוצאה לפועל. סעיף זה נועד למנוע מצב בו העירייה תשלם את חוב

המיסים אך לא תוכל להטילו על רוכש שייתן הצעה גבוהה יותר מהצעת העירייה.

19.1.3. יובהר בבקשה או בדיון בבית המשפט כי הביטוי "פירעון החוב המומחה" מתייחס להסדר מחדש של אופן הפירעון של החוב המומחה, בדרך של המחאת מלוא החוב והבטוחות של החייב ואין בה להוות פירעון החוב של החייב.

לקראת הישיבה הופצו לעיון החברים:

- א. אישור חש"ל;
- ב. עותק טיוטת ההסכם;
- ג. נספח 1 – יתרת חוב בתיק הוצלפ נכון ליום 25.12.2016;
- ד. נספח 2 - ריכוז יתרת חוב בחשבון הבוסתן של אליה;
- ה. נספח 3 – ריכוז יתרת חוב בחשבון של אליה.
- ו. עותקי הערכה שמאית.

מאשרים (פה אחד)

מחליטים :

3. אישור הארכת הסכם שכירות בלתי מוגנת בין עיריית ראשון לציון לבין הגב' אליזבט יונג

אבקש אישור מועצת העירייה להארכת הסכם שכירות בלתי מוגנת (להלן: "ההסכם") בין עיריית ראשון לציון (להלן: "העירייה") לבין הגב' אליזבט יונג (להלן: "השוכרת"), בנסיבות ובתנאים המפורטים להלן.

א. פרטי הנכס:

(1) הנכס נשוא ההסכם שלפנינו מצוי ברחוב מוהליבר 2 בראשון לציון במקרקעין הידועים והמכונים כגוש 3933 חלקה 343 (להלן: "המקרקעין").

(2) המקרקעין הללו רשומים בבעלות משותפת (מושע) ע"ש מר בן יוסף יהודה וע"ש העירייה, כאשר יהודה הינו בעלים של 1/8 מהמקרקעין ואילו העירייה הינה בעלים של 7/8 מהם.

(3) על המקרקעין בנוי מבנה רעוע המיועד לשימור. המבנה ריק ואינו בשימוש למעט שתי יחידות המצויות בקומת הקרקע, האחת - מוחזקת ע"י הגב' נטלי דדון ומשמשת למכירת פלאפל; השניה, והיא נשוא ההסכם שלפנינו - מוחזקת ע"י הגב' אליזבט יונג ומשמשת כחנות להלבשה תחתונה.

ב. מהות ההתקשרות:

(1) הגב' אליזבט יונג (להלן: "השוכרת") מחזיקה בחנות מזה שנים רבות ולכל המאוחר מיום 16.3.06 מכח הסכמי שכירות שנחתמו מולה, כאשר תקופת השכירות תמה ביום 14.6.16.

(2) העירייה מעוניינת להמשיך את ההתקשרות עם השוכרת עד ליום 14.6.17, עם שתי אופציות להארכת השכירות, כאשר כל אופציה היא ל-12 חודשים.

(3) דמי השימוש עבור תקופת ההארכה הינם בסך 6,400 ₪ לחודש בתוספת מע"מ כחוק, דמי השכירות בגין חלקה של העירייה (7/8) 5,600 ₪ לחודש בתוספת מע"מ כחוק. יובהר כי דמי השימוש עודכנו בהתאם לאומדן דמי שימוש ראויים שהוכן ע"י דנוס-כהן, שמאי מקרקעין בע"מ מיום 9.10.16.

4) בהסכם שלפנינו התחייבה השוכרת להעביר כל שלושה חודשים מראש את דמי השכירות במלואם לעירייה אשר תעביר למר בן יוסף את חלקו בדמי השכירות.

5) יצוין כי היות שמדובר במבנה המיועד לשימור, במסגרת ההסכם ניתנה לעירייה הזכות לבצע כל עבודות הקשורות בשימור המבנה כאשר השוכרת מצידה מתחייבת שלא להפריע ו/או לעכב את העבודות הנדרשות. כמו כן, ניתנה לעירייה הזכות לבטל את ההתקשרות עם הגב' יונג וזאת באמצעות מתן הודעה של 60 יום מראש.

6) השוכרת מתחייבת להציג לעירייה ביטוח כנדרש בהסכם זה.

לאור האמור מתבקשת מועצת העירייה לאשר המשך ההתקשרות עם השוכרת ולאשר חתימה על ההסכם המצ"ב, לפיו תוארך תקופת השכירות הבלתי מוגנת לשנה נוספת החל מיום 15.06.2016 ועד ליום 14.06.2017, בתנאים המפורטים מעלה.

לקראת הישיבה הופצו לעיון החברים:
א. תוספת להסכם שכירות בלתי מוגנת;
ב. עותק חוזה שכירות בלתי מוגנת קודם;
ג. עותק הערכה שמאית.

מחליטים : מאשרים (פה אחד)

4. האצלת סמכויות ראש העירייה לפי סעיף 287 לפקודת העיריות לגזברית העירייה

בהתאם לסעיף 287 לפקודת העיריות [נוסח חדש] – "השגת ידיעות", מוסמך ראש העירייה לבצע פעולות או להסמיך אחרים לצורך ביצוע הפעולות המנויות בסעיף הנ"ל, ואלו הן:

- 1) לערוך, בעצמו או על ידי שליחיו, כל מפקד וחקירה שימצא לנחוץ;
- 2) לדרוש מכל בעל או מחזיק למסור לו או לשליחיו כל ידיעה שבידו ולהראות לו או לשליחיו כל מסמך שברשותו, הדרוש לו בקשר לתפקידיו;
- 3) להיכנס בכל עת סבירה לנכסים, בעצמו או על ידי שליחיו, ולערוך בהם בדיקות ומדידות;
- 4) להשתמש בכל הידיעות שהושגו כאמור ובכל ידיעה וחומר אחרים.

בהתאם לקבוע בסעיף 17 ל חוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), תשל"ה-1975, ראש רשות מקומית רשאי, באישור המועצה, לאצול מתפקידיו וסמכויותיו לסגן ראש רשות או לחבר ועדת הנהלה כמשמעה בפקודת העיריות או לעובד הרשות, והכל דרך כלל או לעניין מסוים או לסוג עניינים מסוים.

מבוקש בזאת ממועצת העירייה לאשר את האצלת הסמכויות של ראש העירייה לפי סעיף 287 לפקודת העיריות לגזברית העירייה, הגב' קרן ברק.

לקראת הישיבה הופץ לעיון החברים כתב האצלת סמכויות כאמור.

מחליטים : מאשרים (פה אחד)

5. אישור ההמלצות הכלולות בפרוטוקול ועדת תמיכות מקצועית מתאריך 16.1.17

המועצה מתבקשת לאשר ההמלצות הכלולות בפרוטוקול ועדת תמיכות מקצועית מתאריך 16.1.17 כדלקמן: אישור טבלת חלוקת תקציב הספורט לשנת 2017.

לקראת הישיבה הופץ לעיון החברים עותק הפרוטוקול.

בהתייחס להחלטת ועדת התמיכות להחזיר השנה את "קלוב התעופה" לקבלת תמיכה במסגרת התמיכות הכלליות בצירוף הסכום שהוקצה להם, וזאת מאחר ובשםם לא מופיע שם העיר "ראשון לציון", הגיב ראה"ע-מר דב צור, כי הדרישה ששם העמותה יכלול את השם ראשון לציון הינה דרישה שגויה. מציע לתקן בעת הישיבה את תנאי הסף לתמיכה הקובע זאת בתבחיני תמיכות הספורט, כך שתבוטל הדרישה לכלול את שם העיר ראשון לציון בשם הקבוצה ובלבד שיוודאו שהקבוצה פעילה בראשון לציון.

היועצת המשפטית לעירייה – עו"ד אינסה גולדנברג לוי – לדעתה, ניתן לתקן את התבחין. תיקון התבחין אינו פוגע בזכות השוויון.

מחליטים: מאשרים (פה אחד):

- א. תיקון תבחיני הספורט כדלקמן: תיקון סעיף 4 בתנאי הסף לתמיכה (הורדת הדרישה לכלול את שם העיר ראשון לציון בשם הקבוצה).
- ב. אישור טבלת חלוקת תקציב הספורט לשנת 2017.

6. **הובא ליועצת חברי המועצה:**

דו"ח רבעוני מאושר לשנת 2016 לתקופה: רבעון 2 שנת 2016

הערה: עותק הדו"ח הופץ לחברי המועצה בתאריך 09.1.17.

7. המלצת ועדת הקצאות להקצות את הנכס העירוני המצוי ברחוב הרותם 4 בגוש 5036 חלקה 18 לעמותת "בית הכנסת כל ישראל חברים" ועדת הקצאות מס' 8/16 מיום 15/12/2016

מוצג בזאת בפני חברי מועצת העירייה מכלול הנתונים הרלוונטיים שהונחו בפני ועדת ההקצאות, אשר על בסיסם המליצה הוועדה לאשר את הארכת הקצאת הנכס העירוני, המצוי ברחוב הרותם 4 במקרקעין הידועים והמכונים כגוש 5036 חלקה 18 (להלן: "הנכס") לעמותת "בית הכנסת כל ישראל חברים" (להלן: "העמותה") לתקופה של 18 חודשים.

אקדים את המאוחר, ואציין כבר עתה כי המלצת הוועדה להקצות את הנכס לתקופה נוספת של 18 חודשים בלבד (ולא לתקופה של 5 שנים, כפי שהתבקש ע"י העמותה) הינה "פרי" של "שקלא וטריא" בין שני שיקולים מרכזיים:

מחד גיסא, החיוניות והנחיצות בקיומו של בית כנסת בנוסח אשכנז בשכונה הנדונה. קביעה זו בדבר נחיצותו של בית הכנסת בשכונה אינה שנויה במחלוקת והינה מבוססת על הנתונים העובדתיים דלהלן:

- א. בשכונה הנדונה לא קיים בית כנסת נוסח אשכנז שיתן מענה או פתרון חלופי לתושבים המתפללים בבית הכנסת, נשוא הדיון שלפנינו.
- ב. לא הוגשו בקשות "מתחרות" להקצאת הנכס ע"י גופים אחרים.
- ג. לא הוגשו התנגדויות לבקשת העמותה.

משמעות הדברים הפשוטה היא כי אלמלא יוקצה הנכס לעמותה, לא זו בלבד שימנע מתושבי השכונה צורך בסיסי והכרחי בקיומו של בית כנסת סמוך למקום מגוריהם, אלא שגם נכס עירוני יוותר נטוש וללא שימוש. שיקול זה הינו שיקול מרכזי המטה את הכף לאשר את בקשת ההקצאה.

מאיך גיסא, קיומן של חריגות בניה בנכס. העובדה שישנן חריגות בניה בנכס מעלה טעם לפגם בבקשת העמותה להקצאת הנכס.

אלא מאי?

בבדיקה שנערכה אל מול מינהל ההנדסה, התברר כי העמותה פעלה לאורך השנים בהליך של "ליגאליזציה" והסדרת חריגות הבניה אך משום שנתקלה בתקלות ובקשיים רבים טרם הוכשרו תוספות הבניה.

בהתחשב באותן פעולות שבוצעו ע"י העמותה להסדרת תוספות הבניה בנכס, הגיעה ועדת ההקצאות להחלטה מאוזנת – להקצות את הנכס לתקופה של 18 חודשים בלבד ולא לתקופה של 5 שנים כפי שביקשה העמותה, כאשר העמותה נדרשת להמשיך בהכשרת חריגות הבניה.

לנוחותם של חברי מועצת העירייה, להלן יפורטו העובדות, הנתונים וכלל הפרטים הרלוונטיים לצורך מתן החלטה בבקשת העמותה להקצאת הנכס שלפנינו.

א. רקע עובדתי:

1. עמותת בית הכנסת כל ישראל חברים מחזיקה כדין בנכס משנת 1997.
2. לאורך השנים, הוארכו תקופות ההקצאה לעמותה בהסכמים כדין.
3. עם קבלת אישור ניהול תקין לשנת 2016, פנתה העמותה לעירייה ב- 7.6.16 בבקשה לחידוש ההקצאה ל- 5 שנים נוספות.
4. ועדת ההקצאות מיום 4.7.16 דנה בבקשת העמותה ואישרה לצאת להליך פרסום. כמו כן, אישרה הוועדה לחתום על הסכם תוספת בניה לצורך השלמת הליך קבלת היתר לחריגות בניה.
- יצוין כי לא הוגשו בקשות "מתחרות" להקצאת הנכס וכן, לא הוגשו התנגדויות לבקשתה של העמותה.
5. בתום הליך הפרסום, ועדת ההקצאות מיום 15.12.2016 דנה והחליטה להמליץ למועצת העירייה להקצות את הנכס לעמותה לתקופה של 18 חודשים ולחתום על הסכם תוספת בניה בכפוף להשלמת התנאים הנדרשים לקבלת היתר.
6. יצוין כי ועדת ההקצאות החליטה לאשר את הקצאת הנכס רק ל- 18 חודשים ולא ל- 5 שנים כפי שהתבקש ע"י העמותה, וזאת לנוכח חריגות הבניה הקיימות בנכס.
7. ביום 2.1.17 התקיימה ישיבת מועצת העירייה, במסגרתה הוחלט להסיר מסדר היום את בקשת ההקצאה שהוגשה ע"י העמותה לצורך קבלת הבהרות והסברים לעניין חריגות הבניה בנכס.
8. להלן הבהרות הנדרשות.

ב. פעולות הסדרת חריגות הבניה בנכס שנעשו על ידי העמותה:

9. בשנת 2009 העמותה הפקידה תכניות להסדרת חריגות הבניה שבנכס:
 - א. בחודש יוני 2009 הוגשה בקשה (מס' 20090568) לאשר תוספת מבנה חד קומתי עבור אולם תפילה בצידה הצפוני של החלקה בגודל של 61 מ"ר.
 - בחודש יולי 2009 החליטה ועדת המשנה כדלקמן:
"לאחר שסיירנו במקום ושמענו את המבקשים, אנו סבורים שהבקשה המתוקנת כפי שהוגשה עומדת בתנאי החוק, ואנו ממליצים לאשר את הבקשה כפי שהוגשה".

10. בספטמבר 2009 ניתנה החלטת ועדת משנה, המאשרת בתנאים בניית תוספת של מבנה בגודל של כ- 95 מ"ר. בין היתר, נדרש אגף התכנון לתקן קווי בנין במקרקעין ולקבל אישור מאגף הנכסים.
11. בשנת 2013 העמותה המשיכה בהליך להסדרת חריגות הבניה. התוכניות שהוגשו לוועדה המקומית אושרו בכפוף להכנת תב"ע לאישור קווי בניין.
12. לפי דרישות העירייה, בשנת 2013 העמותה הפקידה ערבות, וזאת כדי להבטיח שתסדיר את חריגות הבניה (הערבות תשוחרר עם קבלת ההיתר).
13. הבקשה לשינוי תב"ע הוגשה בסוף שנת 2013 ואושרה בתאריך 23.6.15.
14. בתאריך 23.6.15 אושר שינוי תב"ע רצ/1/1 שעיקרו שינוי קו הבנין במקרקעין.
15. בתאריך 27.11.2016 הוגשה בקשה להיתר בניה בנוהל רישוי זמין. יצוין כי הבקשה התעכבה בעקבות קשיים טכניים בקליטת המערכת העירונית החדשה, באמצעות מגישים בקשות למתן היתרים.
16. בשלב זה, העמותה ממתינה לבדיקת רשות הרישוי ולאישורה כי הבקשה עומדת בתנאים המרחביים, כאשר התאריך האחרון לביצוע הינו 9.2.17.
17. לאור כל האמור, ניכר כי העמותה פועלת לצורך הסדרת חריגות הבניה בנכס באופן סביר, ולא ניתן לייחס לה "אדישות" ו/או "חוסר מעש" בעניין זה.

ג. נחיצות ההקצאה לעמותת ביכנ"ס כל ישראל חברים:

18. לא למותר לציין כי ההקצאה לעמותה נדרשת ביותר, חיונית והכרחית לאור דרישות התושבים.
19. ודוק: בשכונת "קריית ראשון" קיים בית כנסת אחד בלבד בו מתפללים בנוסח אשכנז.
20. בהעדר בית כנסת חלופי בנוסח אשכנז שעשוי ליתן מענה לתושבי השכונה המתפללים בנוסח אשכנז ובהעדר בקשות הקצאה אחרות ו/או התנגדויות לבקשת העמותה – הרי שדחיית בקשת העמותה תגרום עוול בקרב תושבי השכונה, שיוותרו ללא בית תפילה הדרוש להם כצורך בסיסי.
21. לא זו אף זו. דחיית בקשת העמותה תגרום לנזק ציבורי, שכן משמעות הדחיה היא למעשה הותרת הנכס ללא שימוש וללא הפעלה ועלול להוות מוקד לפלישות וכיוצ"ב.

ד. המלצה להחלטה:

22. על יסוד כל המפורט לעיל, אני ממליץ לאשר את ההקצאה לעמותה, בכפוף לכך שיוסדרו כל חריגות הבניה. כמו כן, יש להגביל את העמותה לעשיית שימוש בנכס לצרכי תפילה בלבד.

לאור האמור מתבקשת המועצה לאשר ההקצאה הנ"ל כמפורט לעיל.

לקראת הישיבה הופצו לעיון החברים:

- * הודעה בדבר אפשרות להקצאת נכס לעמותת "בית כנסת כל ישראל חברים" כפי שפורסמה בעיתונות ארצית ומקומית בתאריך 04.08.2016.
- * פרוטוקול ישיבת ועדת הקצאות מס' 8/16.

מחליטים : מאשרים (פה אחד)

הישיבה הסתיימה בשעה: 18:40

דב צור
ראש העירייה

טובה סער
מרכזת ישיבות מועצת העירייה