

קובץ החלטות מס' 97/17 של ישיבת מועצה שלא מן המניין

שהתקיימה ביום ראשון, י"ז בסיון התשע"ז, 11.6.17

בשעה 19:15

באולם המליאה/קומה 5, בנין העירייה

משתתפים
דב צור - ראה"ע, מוטי עג'מי - 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, אבי דנינו - משנה לראה"ע, פרופ' תמי רונן, לימור גור, משה לב הר, אוהד אוזן, עידן מזרחי, אבי חיים, מיכאל רייף, אייל לוי, ישראל מוטעי, קרן דנה, שמעון טרבלסי, מיכל קלדרון, ליאל אבן זוהר בן דוד, אסף דעבול,

חסרים:
רז קינסטליך - מ"מ ראה"ע, אריה כהן - משנה לראה"ע, יפעת מאירוביץ יפת, יצחק אבשלומוב, יפת מנחם, סורין גנות, מאיר עקיבא.

נוכחים:
חיים גליק - מנכ"ל העירייה, קרן ברק - גזברית העירייה, מאיה זיו שפלט - מבקרת העירייה, עו"ד מירב ווין - משנה ליועצת המשפטית, גלעד אברהמי - מנהל אגף נכסים, טובה סער - מזכירת מועצת עירייה, רונית גליק - חשבת מינהל החינוך.

צד סדר היום:

1. אשור מכירת מגרש 2 עפ"י תכניות רצ/מק/170/1 ורצ/מק/170/15/3 במתחם ראשון איילון – איזור תעשייה החדש ראשון לציון בהתאם למכרז מס' 56/16

עיריית ראשון לציון (להלן: "העירייה") פרסמה מכרז פומבי מס' 56/16 למכירת מגרש (מס' 2) בשטח של כ-11 דונם (10,962 מ"ר) על פי תב"ע רצ/מק/170/15/1 ותב"ע רצ/מק/170/15/3 במתחם ראשון איילון – איזור התעשייה החדש ראשון לציון (להלן: "המקרקעין") כמפורט להלן:

המגרש נושא המכרז מיועד לתעשייה עתירת ידע ו/או משרדים עבור שימושים פיננסים, ביטוח, ביוטק, וביומד, מו"פ לסוגיו, תקשורת/ מדיה/ פרסום, ושירותי רפואה מתקדמים.

המגרש ממוקם במתחם "פס אלקטרה", דרומית למגרש מספר 1 בו מתוכנן מרכז רפואי של אסותא.

זכויות בניה המותרות המירביות במגרש הן כדלקמן:

הבניה תותר בגובה של 6 קומות מעל הכניסה הקובעת +2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

שטח עיקרי - 18,763 מ"ר, מזה כ-20% ישמש למסחר, דהיינו כ-3,753 מ"ר.

שטחי שירות - 9,272 מ"ר עילי ו-9,272 מ"ר תת קרקעי.

זכיה במכרז ואישור העסקה:
מחיר מינימום נקבע ל-30 מיליון ₪ בהתבסס על חוות דעת שמאית של יובל דנוס.

במכרז הוגשו שתי הצעות:

- צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ – 33,075,000 ₪ לא כולל מע"מ;
- סופרין נכסים בע"מ ביחד עם רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ ביחד עם וייס ר.י. נדל"ן השקעות בע"מ – 31,180,000 ₪ לא כולל מע"מ.
הסכומים אינם כוללים מע"מ ופיתוח.

ביום 3/4/2017 קיימה וועדת המכרזים שימוע במסגרתו השתכנעה, כי המציע - צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ יעמוד בכל דרישות המכרז וההסכמים.

ועדת המכרזים לאחר שבחנה את ההצעות ואת עמידת המציעים בתנאי הסף, החליטה להמליץ על הצעתו של צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ וזאת לאחר ביצוע שימוע למציע לאור נסיון קודם עם המציע. מצ"ב הודעת זכייה

תיאור העסקה:

הזוכה במכרז חתם במעמד צד אחד, על שני הסכמים – הסכם פיתוח והסכם רכישה.

הזוכה הציג שיקים בגין התמורה: תשלום 1 - בסך 20% במועד החתימה, תשלום 2 - בסך 30% לא יאוחר מ-5 חודשים ממועד הודעת הזכייה, תשלום 3 - בסך 50% לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד הודעת הזכייה.

בנוסף עפ"י הסכם זה ובטרם יכנס הסכם הרכישה לתוקף על הזוכה להשלים לפחות 50% מזכויות הבניה העיקריות במגרש.
לאחר תשלום מלוא התמורה, ועמידה בתנאי האמור לעיל, יכנס לתוקף הסכם הרכישה והכל בהתאם למפורט במסמכי המכרז ובהסכמים.

כמו כן, נדרש הזוכה להשלים את בנייתם של לפחות 80% מזכויות הבניה המותרות מעל לפני הקרקע, תוך 10 שנים מיום חתימת ההסכמים.

לאור האמור מתבקשת מועצת העירייה לאשר חתימת ההסכמים עם צבי צרפתי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ וזאת על פי תנאים הקבועים במסמכי המכרז הפומבי 56/16.

לקראת הישיבה הופצו לעיון החברים:

א. תשריט;

ב. עותק שומה;

ג. פרוטוקול ועדת מכרזים;

ד. עותק הודעת הזכיה;

ה. עותק ההסכמים.

הערה: חברי המועצה התבקשו להצטייד בחומר שהופץ לעיונם לקראת ישיבת מועצה מן המניין מס' 96/17

מחליטים : מאשרים (פה אחד)

חבר המועצה – מר משה לבהר עזב הישיבה

חבר המועצה – מר אוהד אוזן הצטרף לישיבה

2. מכרז פומבי 6/17 להשלמת תכנון מפורט, ביצוע עבודות שיפוץ ושימור מבנה "בית העירייה הישן", והכשרתו לשמש כמלון מסוג "בוטיק", ניהולו ותפעול של המלון לתקופה קצובה, ובסיומה מסירת המלון לידי העירייה

רקע

1) המכרז הינו להשלמת תכנון מפורט, ביצוע עבודות שיפוץ ושימור המבנה הידוע כ"בית העירייה הישן" במקרקעין הידועים כגוש 3933 חלקה 329 (לשעבר חלקה 31) וחלקה 335 ברחוב רוטשילד 24, בראשון לציון (להלן: "המבנה"), אשר הוכרז מבנה לשימור, והכשרתו לשמש כמלון מסוג "בוטיק" (להלן: "העבודות") וכן לניהול ותפעול המלון כמלון מסוג "בוטיק" לתקופה קצובה בה ישכור היזם את המבנים מהעירייה בתמורה, ויהא זכאי להפיק הכנסות מתפעולו של המלון על ידו, בתום התקופה ישיב את המלון לידי העירייה, הכל בהתאם לתנאי המכרז וההסכמים כמפורט להלן. ביחס לכך יובהר ויודגש כי העירייה מתעתדת להעביר סך של 10,000,000 ₪ (עשרה מילון שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין, ליזם שיבצע את הפרויקט בתמורה לקיום מלוא התחייבויותיו במועדן לפי אבני דרך וזאת בגין עבודות השימור וההקמה, הכל כמפורט בהסכם התכנון וההקמה.

במסגרת המכרז יחתום הזוכה על הסכם שיפוץ ושימור. לאחר עמידה והשלמת כלל התנאים על פי הסכם השיפוץ (לרבות ביחס לשימור המבנה), יאושר וייחתם עימו הסכם שכירות להפעלת מלון בוטיק.

2) הסכם השכירות הינו לתקופה בת 9 שנים ו-11 חודשים עם אופציה לעירייה להאריך בעוד 2 תקופות בנות 5 שנים, כל אחת (או חלק מהן).

3) מחיר המינימום נקבע על סך 40,000 ₪ (ארבעים אלף ₪), בתוספת מע"מ. על המציע להגיש הצעה לדמי השכירות החודשיים. כמו כן, ישלם הזוכה אחוזים מסך הכנסות המלון ברוטו. אחוזי הפרשה יהיו בהתאם לקבוע בהסכם השכירות והתפעול כמפורט להלן:

מעל 7.5	6.5-7.5	5.5-6.5	4.5-5.5	עד 4.5	הכנסות ברוטו לשנה במיליון ₪ לא כולל מע"מ
10%	9%	8%	7%	0%	אחוזי הפרשה

4) המכרז פורסם בעיתונות ארצית ועירונית למעלה מחודשיים החל מ-9/2/2017, בהתאם ללו"ז המקורי שנקבע במסמכי המכרז, מועד האחרון להגשת הצעות המשתתפים היה 27/3/2017 בשעה 12:00. המועד האחרון נדחה פעמיים ונקבע ליום 8/5/2017. ביום 1/3/2017 התקיים מפגש הבהרות בלשכת מנכ"ל ובנוסף לכך פורסמו 5 הבהרות כתובות בהתאם לבקשות להבהרות של המתעניינים.

במהלך התקופה הנ"ל 9/2/2017-8/5/2017 התקיימו מספר סיורים במבנה וסביבתו בהתאם לבקשת המתעניינים ובתיאום עם אגף הנכסים.

אופן בדיקת הצעות

5) **שלב א'** – פתיחת ההצעות ובדיקת עמידה בתנאי הסף.

למכרז הוגשו 2 הצעות:

5.1 הצעה משותפת של א.א. הוטלס בע"מ ומורובטי נכסים בע"מ (להלן: "מורובטי");

5.2 הצעה משותפת של מאיה תור בע"מ ו- DocteGestio חברה צרפתית המאוגדת בע"מ (להלן: "מאיה").

6) בשתי ההצעות נמצאו חוסרים טכניים – מסמכים שלא נחתמו במקור – ונתבקשו השלמות כמפורט להלן:

6.1 מורובטי:

6.1.1 אישור רו"ח בדבר ניסיון חברת שימור לא היה מקור – המסמך הושלם;

6.2 מאיה:

6.2.1 חוק עסקאות גופים ציבוריים, נספח 2 – לא נחתם על ידי החברה הצרפתית;

6.2.2 נספח 5 התחייבויות לעמידה בדרישות קבלן ראשי – חסרות חתימות מקור של החברה הצרפתית;

6.2.3 הסכם הרשאה והסכם שכירות ותפעול – חסר אימות עו"ד לחתימות;

6.2.4 נספח 2, נספח 5, נספח 6 ו- נספח 7, הוגשו במסגרת ההצעה אך לא כחלק מכלל מסמכי ההזמנה חתום (נוסח ריק החתום רק בתחתית העמוד). כלל המסמכים הושלמו.

7) **שלב ב'** – בדיקת עמידה במדדי האיכות

ועדת הבדיקה שמונתה לצורך מתן ניקוד איכות (חבריה: מנכ"ל – חיים גליק, גזברית – קרן ברק, מנהל אגף הנדסה – קיריל קוזיול, מנהל אגף נכסים – גלעד אברהמי) התכנסה בחנה את ההצעות, קיימה דיון ולאחריו, כל אחד מחברי הועדה נתן ציון להצעות על פי הקריטריונים שנקבעו במכרז כמפורט להלן:

7.1 מורובטי: ניסיון מלונאי - 18.75/30; ניסיון במלונות בוטיק – 21/30; ניסיון קבלן השימור – 9.75/10; איתנות פיננסית 15/30. ציון סופי: 64.5 מתוך 100.

7.2 מאיה: ניסיון מלונאי - 27/30; ניסיון במלונות בוטיק – 25.25/30; ניסיון קבלן השימור – 6/10; איתנות פיננסית 15/30. ציון סופי: 73.25 מתוך 100.

8) המשקל שנקבע לציוני האיכות הינו 25% על כן רכיב ציון האיכות מציון ההצעה הסופי הינו כדלקמן:

8.1 מורובטי: 16.125

8.2 מאיה: 18.3125

שלב ג' – פתיחת ההצעה הכספית, ניקוד ההצעה הכספית

- (9) מעטפות לגבי ההצעות לדמי שכירות חודשיים בגין המבנה כפי שהוגשו על ידי המציעים, נפתחו על ידי וועדת המכרזים ב-29/5/2017 ולהלן ההצעות:
- 9.1 מורובטי: 55,128 ₪ (חמישים וחמש אלף מאה עשרים ושמונה שקלים חדשים) – ציון ההצעה הכספית: 98.005.
- 9.2 מאיה: 56,250 ₪ (חמישים ושישה אלף מאתיים וחמישים שקלים חדשים) – ציון ההצעה הכספית: 100.
- כאמור, מחיר המינימום שנקבע לדמי השכירות החודשיים הינו 40,000 ₪ לא כולל מע"מ.
- (10) המשקל שנקבע למחיר הינו 75%, כל כן, ציון רכיב ההצעה הכספית הסופי הינו:
- 10.1 מורובטי: 73.504.
- 10.2 מאיה: 75.

שלב ד' – חישוב ציון כולל וסופי (25% איכות, 75% מחיר)

- (11) לצורך קבלת ציון סופי סוכמו, ציוני האיכות המפורטים לעיל בסעיף 8, עם ציון המשקל של ההצעות ביחס למחיר כמפורט בסעיפים 9-10. הציונים המשוקללים של ההצעות הינם כדלקמן:
- 11.1 מורובטי: 89.629
- 11.2 מאיה: 93.3125
- (12) לאחר פתיחת המעטפות ושקלול ההצעות, במסגרת וועדת המכרזים ביום 29/5/2017 נערך סיכום המכרז והוועדה הכריזה כי מאיה הינה הזוכה במכרז שבנדון.
- (13) לאור ההליך המתואר לעיל, המועצה מתבקשת לאשר הסכמי התקשרות עם הזוכה, כמפורט במסמכי המכרז המצ"ב, שלהלן עיקריהם:
- 13.1 הסכם שיפוץ ושימור במסגרתו העיריה מתעתדת להעביר סך של 10 מליון ₪ בתוספת מע"מ כדין
- 13.2 הסכם שכירות והפעלת מלון בוטיק לתקופה של 9 שנים ו-11 חודש. לעירייה שתי אופציות הארכת התקופה, בנות 5 שנים כל אחת (או חלק מהן). דמי השכירות החודשיים – ישולמו בתום 30 חודשים ממועד חתימת הסכם שיפוץ ושימור, בסך של 56,250 ₪ בתוספת מע"מ כדין. כמו כן, תתווספנה לדמי השכירות הפרשות מהכנסות ברוטו, בהתאם למפורט בטבלה:

מכל 7.5	6.5-7.5	5.5-6.5	4.5-5.5	עד 4.5	הכנסות ברוטו לשנה במיליון ₪ לא כולל מע"מ
10%	9%	8%	7%	0%	אחוזי הפרשה

לאור האמור מתבקשת מועצת העיריה לאשר חתימת ההסכמים עם תאגיד שיוקם על ידי הזוכה (הצעה משותפת של: מאיה תור בע"מ ו-DocteGestio חברה צרפתית המאוגדת בע"מ), זאת על פי תנאים הקבועים במסמכי המכרז הפומבי 6/17.

לקראת הישיבה הופצו לעיון החברים:

- א. חו"ד משפטית המאשרת את התקשרות ואת הליך המכרז המתואר לעיל;
- ב. פניית ועדת המכרזים לראה"ע ואישורו;
- ג. עותק המכרז;
- ד. עותק הסכם הרשאה לתכנון מפורט והקמה + נספחים א' - יא;
- ה. עותק השכם שכירות ותפעול.

הערה: חברי המועצה התבקשו להצטייד בחומר שהופץ לעיונם לקראת ישיבת המועצה מן המניין מס' 96/17

מר אסף דעבול – מהתחלה היה נגד נושא המלון, אולם כרגע מתנגד לכך שבתנאי המכרז התחייבה העירייה לתת לזוכה 10 מליון ₪.

ראה"ע – מר דב צור – לא לשכוח שה- 10 מליון ₪ נשארים של העירייה בסופו של דבר. ומבחינה מתמטית עיסקה זו מאד כלכלית לעירייה. הענין הוא שאנחנו מעוניינים בהקמת מלון בוטיק בראשל"צ ומעוניינים לשקם את המרכז הוותיק של העיר ולהביא מבקרים לעיר. לא מדובר פה רק על עסקה כלכלית וקברניטי העיר הקודמים קבעו, שלמרות שעסק אחר, כגון מסעדה, יהיה יותר כלכלי הם בכל אופן רצו שיהיה מלון ולכן ייעדו את הבנין למלון.

עלויות השימור מוערכות בכ- 11 מליון ₪. לא משנה מה היינו רוצים לעשות בבנין היינו חייבים להשקיע את הכסף בשימור.

לאחר פרסום 2 מכרזים שלא צלחו, יזם הגזבר הקודם, יוסי כהן, סדרה של מפגשים אם משקיעים פוטנציאלים. במפגשים הובהר לגזבר חד משמעית שאף אחד מהמשקיעים לא יממנו את שימור המבנה וכך נולד הרעיון שהעירייה תעמיד לרשות הזוכה את הכספים לשימור המבנה. הזוכה יכשיר את המבנה כדי שישמש בית מלון ויצייד אותו.

מר אסף דעבול – היו צריכים לפחות לקבוע שההשקעה בשימור תתחלק - 50% העירייה ו- 50% הזוכה.

גב' ליאל אבן זהר בן דוד – לגבי ההסכם - אין התייחסות לשימור החזית בנספח ד' להסכם.

מנהל אגף נכסים – מר גלעד אברהמי – ישנה תב"ע לשימור שבה מופיע שימור החזיתות.

גב' ליאל אבן זהר בן דוד - לגבי המהות – מכיוון שהעירייה נותנת 10 מליון ₪ לשימור היתה מצפה שהכסף יוצא כולו על שיומר.

ראה"ע – מר דב צור – זה שיפוץ ושימור ביחד.

גב' ליאל אבן זהר בן דוד – לא חושבת שצריכים לשלם ליזם על השיפוץ מכספי העירייה. צריך לעגן את עלויות השיפוץ במסמך חוזי. חושבת, שמראש לא היו צריכים לייעד את הבנין למלונאות ואם החליטו לייעד אותו למלון לא היה צריך להגביל את מספר החדרים. מדובר בכמות קטנה מאד של חדרים (בין 24 ל- 36 חדרים) ואם משקיעים כסף עירוני רב היו צריכים להשקיע אותות במקום שבו ניתן היה לקבל יותר חדרים. מספר זעום של חדרים לא ישנה את מצב המלונאות בעיר

להלן ההצבעה:

(ה"ה ראה"ע – דב צור, מ"מ ראה"ע – מוטיי עג'מי, סגני ראה"ע – ציון כהן, איתן שלום ויוסי חממי, משנה לראה"ע – אייל מושיוב, דורון אוזן ואבי דנינו וחברי המועצה – תמי רונן, לימור גור, קרן דנה, אוהד אוזן, מיכאל רייף, שמעון טרבלסי, מיכל קלדרון, ישראל מוטעי, אבי חיים ועידן מזרחי)	17	בעד-
(ה"ה אסף דעבול וליאל אבן זהר בן דוד)	2	נגד-
מאשרים (ברוב קולות):	/	נמנע-

חבר המועצה – מר מיכאל רייף עזב הישיבה

3. ביטול זכויות חכירה בנכסים עירוניים במתחם ראשון איילון - הסכם נעים שרינה - פנקס 4

מבוקש אישור המועצה למתווה ביטול זכויות חכירה בנכסים עירוניים במתחם ראשון איילון וביחס לנכס ברחוב פנקס 4 גר'ח 5032/20 - ביטול חכירה נעים שרינה והמחאת זכויותיה לעירייה ביחס לשוכר משנה בנכס, כמפורט להלן:

רקע כללי – מתווה כללי

(1) בשנות ה-80 של המאה הקודמת, החכירה העירייה שטחים שבבעלותה לצורך פיתוח אזור התעשייה לתקופת חכירה של עד 25 שנים. לימים, בשטחים הוקמו בתי מלאכה, עסקים וכו'. לאורך השנים בין העירייה לחוכרים התנהלו קשרי חוכר-מחכיר באמצעות חוזים. לקראת סיום תקופת החכירה המקורית, גובש הסכם מסגרת ליבאי (ההסכם היה בתוקף עד 31.12.2006), אשר בו נקבעו 3 סוגי התקשרות לגבי זכויות החוכר במקרקעין:

הסכם רגיל – תקופת החכירה הנוספת תהיה ל-24 שנים. דמי החכירה נקבעו על סך 6% מערך הקרקע, בתנאי הסדרת חריגות בניה ותשלום חובות.

הסכם משופר - תקופת החכירה הנוספת תהיה ל-24 שנים + 25 שנים נוספות. דמי החכירה נקבעו לסך 5% מערך הקרקע. החוכר זכאי להסכם בתנאי הסדרת חריגות הבניה ותשלום החובות. זכאות להסכם כפופה למימוש מלוא זכויות הבניה עפ"י תב"ע רצ/168/8.

הסכם רכישת זכויות בעלות – בנוסף לתנאים של ההסכמים הנ"ל על החוכר להחזיק במקרקעין בהסכם חכירה תקופה של 10 שנים לפחות.

(2) הוועדה המקומית יחד עם העירייה במהלך השנים האחרונות, קידמו מספר תכניות וביניהן תכנית רצ/168/20 על מנת לפתח את האזור התעשייה.

(3) בהתאם למדיניות עירונית, במהלך שנת 2016 החלה העירייה בניהול משא ומתן עם החוכרים, לגבי ביטול הסכמי החכירה בנכסים העירוניים.

(4) המתווה הכללי - של עסקאות דמי הפינוי גובש על בסיס עקרון תשלום מראש של דמי השכירות לחוכרים, בכפוף לחוות דעת שמאית כי דמי השכירות המשולמים בפועל אינם גבוהים מדמי השכירות הראויים. בהתאם למתווה הנ"ל ולאור המאפיינים הספציפיים של כל חוכר ומוחכר, גובשו הסכמים לביטול זכויות החכירה.

עסקת ביטול חכירה – עם נעים שרינה (יורשת זכויותיו של נעים אברהם ז"ל) והמחאת זכויותיה לעירייה

(5) תיאור המוכר – כ-160 מ"ר קרקע (ללא המבנה) מתוך חלקה 20 בגוש 5032 (שטחה הרשום של החלקה בשלמות הינו 2,980 מ"ר, העירייה בעלת 50% מהזכויות בחלקה, דהיינו – 1,490 מ"ר), לשעבר גוש 3947 חלק מחלקה 5, חלק ממגרש 47א', ברחוב פנקס 4 (להלן: "המוכר"), אומדן שווי המוכר עפ"י חוות דעת שמאית מיום 10.5.17, כשהוא פנוי מכל אדם ו/או חפץ, הינו בסך של 432,231 ₪ לא כולל מע"מ.

(6) הסכם החכירה והסכם שכירות המשנה – ביום 8/9/1977 חתמה העירייה על הסכם חכירה עם מר נעים אברהם ז"ל ביחס למוכר, אשר חודש במהלך השנים ולפיו מועד סיום תקופת החכירה הינו ביום 31.12.2021 (להלן: "הסכם החכירה"). בשנת 2013 נפטר מר נעים ובהתאם לצו קיום צוואה, הוריש את זכויותיו במוכר לאשתו, הגב' שרינה אברהם (להלן: "החוכרת"). דמי החכירה השנתיים המשולמים בגין הקרקע הינם בסך 17,669 ₪ (כפי שעודכנו בחו"ד שמאית נכון ל-12/15).

ביום 17.5.2004 נחתם ביחס המוכר הסכם שכירות עם א.מ.ש.י תעשיות בע"מ (להלן: "שוכר המשנה"), לגבי המוכר והבנוי עליו בשטח של 104.4 מ"ר, כ-32 מ"ר אחסנה פתוחה, שטח גלריות פתוחות 28 מ"ר, וכ-8 מ"ר סככות, אשר הוארך מעת לעת, עד ליום 9.8.2017 (להלן: "הנכס" ו"הסכם שכירות המשנה" בהתאמה). בהתאם להסכם שכירות המשנה, דמי השכירות החודשיים לנכס הינם 3,485 ₪ בצירוף

מע"מ, דהיינו סך של **41,820 ₪** בתוספת מע"מ לשנה (להלן: "דמי השכירות").
בחוות הדעת השמאית, נכון ל-5/2017, נקבע כדלקמן:
דמי השכירות החודשיים הראויים הינם בסך של **5,534 ₪** (+7%/-) בצירוף מע"מ.
שווי זכויות החוכר בנכס לתקופה 1/1/2017-31/12/2021 נאמדו על סך **265,162 ₪** לא כולל מע"מ (מצ"ב חו"ד).

7) **ביטול הסכם החכירה** – בהתאם למו"מ, המתווה הכללי כמפורט בסעיף 4, סוכם כי החל מ-1/1/2017 (להלן: "המועד הקובע") יבוטל הסכם החכירה והעיריה תכנס בנעליה של החוכרת ביחס להסכם השכרת המשנה. לפיכך, דמי הפינוי בתמורה לביטול הסכם החכירה נקבעו על בסיס קביעתו של השמאי כמפורט בסעיף 6 במעוגל מטה, נכון למועד הקובע, על סך של **265,000 ₪**.
בתחילת שנת 2017, שילמה החוכרת את מלוא דמי החכירה השנתיים בגין שנת 2017 בסך של **17,669 ₪** (לא כולל מע"מ) ולפיכך, על העיריה להשיבם לחוכרת מהמועד הקובע.
החוכרת גבתה משוכר משנה דמי השכירות מהמועד הקובע עד ל-4/2017 (כולל) ולפיכך תעביר החוכרת לעיריה את הסך של **13,939 ₪** לא כולל מע"מ, וסך התמורה שתשולם לחוכרת בפועל ע"י העירייה הינו **268,726 ₪** בצירוף מע"מ כדין.
(מצ"ב ההסכם על נספחיו).

8) **יתרונות ביטול הסכם החכירה**

- על פי קביעת השמאי, שווי הנכס משקף את מלוא זכויות בעלות העירייה כזמינות למימוש מידי, ללא מגבלות חוזיות ו/או הסכמיות כלשהן. לאור ניסיון עבר של העירייה ביחס לחוכרים בנכסים עירוניים, קיים חשש לפיו בסיום תקופת החכירה, לא תושב החזקה, מה שעלול לעכב ואף למנוע מימוש הנכס. כמו כן, נסיונו הרב מלמד כי הליך פינוי חוכר מנכס עלול להיגרר תקופה ארוכה ולהביא להוצאות כספיות ניכרות ולהליכים משפטיים ממושכים ומיותרים. בהתאם לחו"ד של משרד עו"ד שרקון, בממוצע פינוי חוכרים יכולים להיארך בכ-3-4 שנים, עיכוב מעין זה מהווה פגיעה של כ-15-20% בשווי הזכויות העירוניות בחלקה, דהיינו **800,000-650,000 ₪**. לכן, פינוי בהסכמה, מבטל את חשיפת העירייה הן לפגיעה במקרקעין והן לעלויות משפטיות ותפעוליות ככל שהליך היה נגרר לפינוי שלא בהסכמה.
- תמורת תשלום דמי פינוי, העירייה תכנס בנעליה של החוכרת מול שוכר המשנה, ותגבה דמי שכירות בסך של כ-**3,485 ₪** עד למועד סיום תקופת השכירות, קרי עד ליום 9.8.17. לאחר מועד זה, תוכל העיריה לעדכן את דמי השכירות בהתאם לשמאות, הגבוהים מדמי השכירות המשולמים כיום בפועל והכל בכפוף לקבוע בפקודת העיריות [נוסח חדש]. לחילופין, תוכל העירייה לממש את הנכס תמורת שווי הנאמד נכון להיות בגבולות **432,230 ₪** כפנוי וזמין, לפי שיקול דעתה.

ביום 8.6.2017 אושרה ההתקשרות בוועדת הפטור העירונית.
לאור האמור מתבקשת המועצה לאשר את העסקה אשר עיקריה מפורטים לעיל.

מצ"ב: א. חוות דעת משפטית מאת משרד שרקון, בן עמי, אשר ושות' לאישור ההתקשרות.
ב. עותק ההסכם על נספחיו.

הערה: חברי המועצה מתבקשים להצטייד בחומר שהופץ לעיונם לקראת ישיבת מועצה מן המניין מס' 96/17

גב' ליאל אבן זהר בן דוד – מסכימה לקונספט שזה נכון שאם יש הזדמנות היום לקחת היום את הקרקע.
מתנגדת בתוקף לתצורה המשפטית האומרת, שצריך להפחית שווי בגלל שהסכם החכירה נגמר והם אולי ישארו. זה נראה בלתי רלוונטי לחלוטין ברמה החוזית. גם מייצרים פה איזו שהיא אמירה של העירייה כאילו שאנחנו, באופן כללי, לא רואים את הסכמי החכירה

שלנו כהסכמים גמורים. יש הסכם חכירה, יש מועד סיום וזהו. אם זו המשמעות שמה שכותבים פה מתנגדת בתוקף לזה.

להלן ההצבעה:	
בעד- 18	(ה"ה ראה"ע – דב צור, מ"מ ראה"ע – מוטיי עג'מי, סגני ראה"ע – ציון כהן, איתן שלום ויוסי חממי, משנה לראה"ע – אייל מושיוב, דורון אוזן ואבי דנינו וחברי המועצה – תמי רונן, לימור גור, קרן דנה, אוהד אוזן, מיכאל רייף, שמעון טרבלסי, מיכל קלדרון, ישראל מוטעי, אבי חיים, עידן מזרחי ואסף דעבול)
נגד- 1	(גב' ליאל אבן זהר בן דוד)
נמנע- /	
מחליטים:	מאשרים (ברוב קולות)

4. ביטול זכויות חכירה בנכסים עירוניים במתחם ראשון איילון – הסכם חברת סטרטלייט,

רח' שרת 13

מבוקש אישור המועצה למתווה ביטול זכויות חכירה בנכסים עירוניים במתחם ראשון איילון וביחס לנכס ברחוב שרת 13 גו"ח 5033/7 - ביטול חכירה חברת סטרטלייט והמחאת זכויותיה לעירייה ביחס לשוכר משנה בנכס, כמפורט להלן:

רקע כללי – מתווה כללי

1) בשנות ה-80 של המאה הקודמת, החכירה העירייה שטחים שבבעלותה לצורך פיתוח אזור התעשייה לתקופת חכירה של עד 25 שנים. לימים בשטחים הוקמו בתי מלאכה, עסקים וכו'. לאורך השנים בין העירייה לחוכרים התנהלו קשרי חוכר- מחכיר באמצעות חוזים. לקראת סיום תקופת החכירה המקורית גובש הסכם מסגרת ליבאי (ההסכם היה בתוקף עד 31.12.2006). בהסכם נקבעו 3 סוגי התקשרות לגבי זכויות החוכר במקרקעין:

הסכם רגיל – תקופת החכירה הנוספת תהיה ל-24 שנים. דמי החכירה נקבעו על סך 6% מערך הקרקע, בתנאי הסדרת חריגות בניה ותשלום חובות.

הסכם משופר - תקופת החכירה הנוספת תהיה ל-24 שנים + 25 שנים נוספות. דמי החכירה נקבעו ל-5% מערך הקרקע. החוכר זכאי להסכם בתנאי הסדרת חריגות הבניה ותשלום החובות. זכאות להסכם כפופה למימוש מלוא זכויות הבניה עפ"י תב"ע רצ/168/8.

הסכם רכישת זכויות בעלות – בנוסף לתנאים של ההסכמים הנ"ל על החוכר להחזיק במקרקעין בהסכם חכירה תקופה של 10 שנים לפחות.

2) הוועדה המקומית יחד עם העירייה במהלך השנים האחרונות, קידמו מספר תכניות וביניהן תכנית רצ/168/20 על מנת לפתח את האזור התעשייה.

3) בהתאם למדיניות עירונית, במהלך שנת 2016 החלה העירייה בניהול משא ומתן עם החוכרים, לגבי ביטול הסכמי החכירה בנכסים העירוניים.

4) המתווה הכללי - של עסקאות דמי הפינוי גובש על בסיס עקרון תשלום מראש של דמי השכירות לחוכרים, בכפוף לחוות דעת שמאית כי דמי השכירות המשולמים בפועל אינם גבוהים מדמי השכירות הראויים. בהתאם למתווה הנ"ל ולאור מאפיינים הספציפיים של כל חוכר ומוחכר, גובשו הסכמים לביטול זכויות החכירה.

עסקת ביטול חכירה – עם חברת סטרטלייט והמחאת זכויות החברה לעירייה

5) תיאור המוכר – כ- 1076 מ"ר קרקע (ללא המבנה) מתוך חלקה 7 בגוש 5033 (המהווים את החלק המזרחי של החלקה, שטחה הרשום של החלקה בשלמות הינו 2,005 מ"ר), לשעבר גוש 3947 חלק מחלקה 25, חלק ממגרשים 181, 182, 183, ברחוב שרת 13 (להלן: "המוכר"). אומדן שווי המוכר עפ"י חוות דעת שמאית מיום 10.5.17, כשהוא פנוי מכל אדם ו/או חפץ, נאמד בסך של 3,849,166 ₪ לא כולל מע"מ.

6) הסכם החכירה והסכם שכירות המשנה – משנת 1981 חוכרת חברת סטרטלייט בע"מ (להלן: "החוכר") על פי הסכם שחודש במהלך השנים, כאשר מועד סיום תקופת החכירה הינו ביום 31.8.2020 (להלן: "הסכם החכירה"). דמי החכירה השנתיים המשולמים בגין הקרקע הינם בסך 149,116 ₪ (כפי שעודכנו בחו"ד שמאית נכון ל-12/15).

ביום 17.6.96 נחתם בין החוכר לבין מרכז שירות ביטון בע"מ (להלן: "שוכר המשנה"), הסכם שכירות משנה לגבי המוכר והבנוי עליו בשטח של 862.46 מ"ר, אשר הוארך מעת לעת, עד ליום 31.8.2020 (להלן: "הנכס" ו"הסכם שכירות המשנה" בהתאמה). בהתאם להסכם שכירות המשנה, דמי השכירות החודשיים לנכס הינם 29,000 ₪ בצירוף מע"מ, דהיינו סך של 348,000 ₪ בתוספת מע"מ לשנה (להלן: "דמי השכירות"), אשר ישולמו לעירייה החל מ-1/1/2017, סכום זה משקף את שווי דמי השכירות החודשיים הראויים כפי שנאמדו בחוות דעת שמאית, נכון ל-5/2017, בסך של 30,157 ₪ (+7%/-) בצירוף מע"מ (מצ"ב חו"ד).

7) ביטול הסכם החכירה – בהתאם למו"מ והמתווה הכללי כמפורט בסעיף 4, תמורת ביטול הסכם החכירה מיום 1.1.17 ועד תום תקופת החכירה נקבעו דמי פינוי על סך של 1,250,000 ₪, לא כולל מע"מ, סכום המשקף את ההכנסה הנומינאלית של דמי השכירות (דהיינו 29,000 ₪*44 חודשים, לא כולל מע"מ). בפועל, החוכר חתם על הסכם הביטול במאי 2017, ולאור זאת התחייב להעביר לעירייה דמי שכירות בגין 5 חודשי השכירות שחלפו ממועד הקובע (1.1.2017), דהיינו 145,000 ₪ לא כולל מע"מ. (מצ"ב ההסכם על נספחיו).

8) יתרונות ביטול הסכם החכירה

- על פי קביעת השמאי, שווי הנכס משקף את מלוא זכויות בעלות העירייה כזמינות למימוש מידי, ללא מגבלות חוזיות ו/או הסכמיות כלשהן. לאור ניסיון עבר של העירייה ביחס לחוכרים בנכסים עירוניים, קיים חשש לפיו בסיום תקופת החכירה, לא תושב החזקה, מה שעלול לעכב ואף למנוע מימוש הנכס. כמו כן, נסיונו הרב מלמד כי הליך פינוי חוכר מנכס עלול להיגרר תקופה ארוכה ולהביא להוצאות כספיות ניכרות ולהליכים משפטיים ממושכים ומיותרים. בהתאם לחו"ד של משרד עו"ד שרקון, בממוצע פינוי חוכרים יכולים להיארך בכ-3-4 שנים, עיכוב מעין זה מהווה פגיעה של כ-15% בשווי הנכס, דהיינו 500,000-1,000,000 ₪. לכן, פינוי בהסכמה, מבטל את חשיפת העירייה הן לפגיעה במקרקעין והן לעלויות משפטיות ותפעוליות ככל שהליך היה נגרר לפינוי שלא בהסכמה.
- תמורת תשלום דמי פינוי, העירייה תכנס בנעליו של החוכר מול שוכר המשנה, ותגבה דמי שכירות (בגבולות דמי השכירות הראויים עד תום תקופת החכירה) בסך של כ-348,000 ₪ ולא דמי חכירה שנתיים בסך של כ-149,116 ₪ עד 31/8/2021. לאחר סיום תקופת השכירות, העירייה תוכל להמשיך את השכרת המבנה (שלא היווה חלק מהמוכר), תמורת דמי שכירות ראויים הנאמדים כיום בסך של כ- 361,884 ₪ לשנה ו/או לממש את הנכס תמורת שווי הנאמד נכון להיום בגבולות כ- 3,849,163 ₪ כפנוי זמין (עפ"י חו"ד השמאית), לפי שיקול דעתה. ביום 8.6.2017 אושרה ההתקשרות בוועדת הפטור העירונית.

סיכום

לאור האמור מתבקשת המועצה לאשר את חתימת העירייה על הסכם ביטול החכירה, אשר עיקריו הובאו לעיל.

לקראת הישיבה הופצו לעיון החברים:

- א. חוות דעת משפטית מאת משרד שרקון, בן עמי, אשר ושות' לאישור תקשרות.
ב. עותק ההסכם על נספחיו.

הערה: חברי המועצה התבקשו להצטייד בחומר שהופץ לעיונם לקראת ישיבת מועצה מן המניין מס' 96/17

להלן ההצבעה:

(ה"ה ראה"ע – דב צור, מ"מ ראה"ע – מוטיי עג'מי, סגני ראה"ע – ציון כהן, איתן שלום ויוסי חממי, משנה לראה"ע – אייל מושיוב, דורון אוזן ואבי דנינו וחברי המועצה – תמי רונן, לימור גור, קרן דנה, אוהד אוזן, מיכאל רייף, שמעון טרבלסי, מיכל קלדרון, ישראל מוטעי, אבי חיים, עידן מזרחי ואסף דעבול) (גב' ליאל אבן זהר בן דוד)	18	נגד- נמנע- מחליטים:
מאשרים (ברוב קולות)	1	

חבר המועצה – מר אייל לוי הצטרף לישיבה

5. בקשה לאישור העלאת סכום ההלוואות לשיפוצי חזיתות.

בעקבות פניות ועדי בתים בבקשה להעלות סכום ההלוואה התקימה ביום 20.3.17 ישיבת הועדה לשיפוצי חזיתות הבתים, במסגרתה אושרה העלאת הסכום ההלוואות עד 35,000 ₪ לבעל נכס ברחבי העיר, וזאת על מנת לפנות לבנקים המשתתפים בפרוייקט (במקום 30,000 ₪ שאושרו עד כה).
לאור האמור מתבקשת המועצה לאשר העלאת סום ההלוואה באותה הריבית.

לקראת הישיבה הופץ לעיון החברים פרוטוקול הועדה לשיפוצי חזיתות הבתים מתאריך 20.3.17+ עותק מכתבי הבקשות.

הערה: חברי המועצה התבקשו להצטייד בחומר שהופץ לעיונם לקראת ישיבת מועצה מן המניין מס' 96/17

מחליטים : מאשרים (פה אחד)

משנה לראה"ע- מר אבי דנינו וחברי המועצה – ה"ה שמעון טרבלסי ואייל לוי עזבו הישיבה

6. הנפקת כרטיסי אשראי לגננות

כיום הרכישות השוטפות של גני הילדים בעיר (צבעים, דפים, משחקים וכד') מתוקצבות ע"י העירייה באמצעות הפקדת סכום כסף בחשבונה האישי של כל גננת, כאשר בסוף כל תקופה הגננת מעבירה לעירייה דו"ח עם כל הקבלות.

התקציב השנתי הוא כ-2,660 אש"ח סה"כ הקצבה שנתית לכל הגנים בעיר ואנו מבקשים
לאשר מסגרת של 3,000 אש"ח על מנת לאשר גמישות וכן במידה ויהיה גידול בתקציב
במהלך התקופה.

ברור כי מצב עניינים זה אינו בריא מאחר והוא גורם לערבוב כספים פרטיים עם כספי הגן
(לדוג' במצב של עיקול על חשבונה של הגנת וכד').

לכן העירייה מעוניינת בפתרון חלופי בו הכספים יופקדו בחשבון בנק ייעודי של העירייה
והגנות יבצעו את העסקאות באמצעות כרטיסי אשראי מקומיים עם מסגרת אשראי
חודשית מוגבלת.

יודגש כי אין זה כרטיס אשראי נטען, כי אם בכל חודש, לאחר החיוב של החודש הקודם,
תחודש מסגרת האשראי בכרטיס (לא ניתן להעביר יתרות לחודשים העוקבים ללא
הרשאה מאגף החינוך), ואילו בסוף החודש הגנת תעביר קבלות לאגף החינוך עבור כל
ההוצאות.

בשנה הראשונה יינתן פטור מלא מדמי כרטיס. לאחר שנה - 50% הנחה ממחיר כרטיס
לחודש (10.13 ש"ח לפי תעריפון ישראלכרט נכון להיום).

מדובר בהליך המבוצע כיום בהצלחה במודיעין וברעננה.

לאור האמור מתבקשת המועצה לאשר הנפקת כרטיסי אשראי לגנות כמבוקש לעיל.

מחליטים : מאשרים (פה אחד)

7. מנוי פקיד גביה נוסף

בעקבות עומסים בנושא הגביה והאכיפה וכפי שהיה נהוג בעבר, הגזברות מבקשת למנות
פקיד גביה נוסף לפקיד הגביה כיום מר שלומי קונסטנטין.
הגזברות ממליצה על עובדת העירייה שוש קריגר.

לאור האמור מתבקשת המועצה לאשר מנוי עובדת העירייה גב' שוש קריגר כפקיד גביה.

מחליטים : מאשרים (פה אחד)

הישיבה הסתיימה בשעה: 20:10

דב צור
ראש העירייה

טובה סער
מרכזת ישיבות מועצת העירייה