

התנאים והציונים

בניית ארמון

גיאורג בירב

אמריקני/הקאר

מס

1000118

# התיוחסות

# האון

# האוקר



**מינהל ההנדסה - מח' נכסים**

רח' בני ברית 7 הוד-השרון, מיקוד 45265  
טל': 09-7759730 פקס: 09-7759654

כ"ו טבת תשע"א  
02 ינואר 2011

לכבוד  
מוטי פרוינד - מבקר

**הנדון: דו"ח מבקר העירייה - התנהלות העירייה בנוגע לנכסיה**

לבקשת המנכ"ל רצ"ב מועברת אליך התייחסותי בכל הנוגע לפעילות מחלקת נכסים לדו"ח שערכת בנושא התנהלות העירייה בנוגע לנכסיה.

**נכס ברח' היובלים - אזור התעשייה נווה נאמן**

1. הנכס הנ"ל מורכב מחלקה 109 וחלק מחלקה 137 בגוש 6660 (להלן - "הנכס"). אוסיף מספר נתונים בנוגע לנכס הנ"ל כדלקמן:

א. חלק מחלקה 109 בגוש 6660 - החלקה הנ"ל ששטחה הכולל 2,431 מ"ר רשומה בבעלות המנהל מקרקע ישראל ומוכרת במשותף לתימקו בירה (13/20 חלקים) ולעירייה (7/12 חלקים).

במסגרת פסק דין שניתן בשנת 82 בקשר לחלקה, נקבעה חלוקה בפועל של החלקה בין העירייה לחברה לדוודים (הבעלים הקודם).

שטח החלק של העירייה בנכס כ- 850 מ"ר.

ב. חלק מחלקה 137 בגוש 6660 - החלקה הנ"ל ששטחה הכולל 5,641 מ"ר, רשומה בבעלות העירייה. החלקה ברובה ביעוד דרך.

חלק קטן מהחלקה בשטח של כ- 401 מ"ר שיעודו תעשייה ומלאכה, גודר וצנרף בפועל לחלק של העירייה בחלקה 109.

2. כפי שצינת, בשנים האחרונות נוהל משא ומתן ארוך עם תימקו בירה הן בעניין פינוי החלקה והן בנושאים נוספים שבמחלוקת בין הצדדים. היות והעירייה ותימקו בירה הינם בעלי זכויות במשותף בחלקה 109, הוחלט למצות תחילה מציאת פתרון בהסכמה לכל הנושאים שעמדו במחלוקת בין הצדדים.

3. הנושאים שנדונו במהלך המשא ומתן כללו:

א. פינוי החלקה וקבלת דמי שימוש עבור התקופה בה השתמשה תימקו בירה בחלק של העירייה במקרקעין.

ב. טענות תימקו בירה לחובות של העירייה לחברה בגין תשלומים ששילמה תימקו בירה למנהל מקרקעי ישראל, לכאורה, עבור חלקה של העירייה במקרקעין - דמי היוון, דמי היתר, דמי הסכמה ודמי חכירה.



## עיריית הוד השרון

**מינהל ההנדסה - מח' נכסים**  
רח' בני ברית 7 הוד-השרון, מיקוד 45265  
טל': 09-7759730 מקס: 09-7759654

- ג. נושאים תכנוניים בנוגע לחלוקה ותכנון עתידי של מבנה מע"ש שתוכנן על החלקה.
- ד. תעריפי הארנונה והגדרת השטחים המחויבים.
- קיימים נושאים נוספים שידרשו בעתיד טיפול משותף של הצדדים כגון חידוש הסכם החכירה עם מנהל מקרקעי ישראל, תכנון עתידי או בנייה על חלקה 109 וכו'.
4. יצוין כי כחלק מהמשא ומתן העלתה העירייה זרישה לקבלת דמי שימוש ראויים עבור התקופה בה השתמשה תימקו בירה בחלק של העירייה בנכס. לצורך זה אף הוכנה שמאות בנוגע לגובה דמי השימוש הראויים.
5. בחודש אפריל 2001 נערכה הישיבה האחרונה עם נציגי תימקו בירה ובה הוצעה על ידם הסכמה כוללת שתכלול את העקרונות הבאים:
  - א. תימקו בירה תפנה את חלקה של העירייה בנכס תוך 4 חודשים.
  - ב. הצדדים יותרו הדדית על טענותיהם הכספיות האחד כנגד השני.
  - ג. תאום אדריכלי בהתאם לדין במקרה של בנייה.
  - ד. נושא הארנונה ידון בנפרד.
6. בהתאם להצעה הוכנה טיוטת הסכם פשרה שהועברה להחלטת הנהלת העירייה ובדיון שהתקיים בנושא אצל מנכ"ל העירייה, הוחלט כי בטרם נתקבל החלטה, תיערך בדיקה של המשמעות הכספית של ההצעה והנושא הועבר לבדיקת רו"ח מטעם העירייה.
7. בישיבה שהתקיימה לאחרונה נדונו תוצאות הבדיקה הכלכלית והוחלט לקבל את ההצעה. טיוטת ההסכם תתוקן בימים אלו ותועבר לבאי כוחה של תימקו בירה.
8. יצוין כי לנושא השכרת הסככה בעבר ולמתן השימוש במחסן ללא תמורה (סעיפים 2 ו-3 לדו"ח) אין באפשרותי להתייחס היות ומזוהר באירועים שקדמו לתחילת עבודתי בעירייה בחודש אוגוסט 2006.

### נכס "מגדיאל הקטנה"

9. בשנת 2004 ניתן צו שיפוטי שאסר על הפעלת מסעדת "מגדיאל הקטנה" ללא רישיון עסק ובעקבותיו נסגר המבנה.
10. מאז התנהג מו"מ עם מר סירי, אליו הצטרפתי עם תחילת עבודתי בעירייה, בחודש אוגוסט 2006. מדובר במל"מ ארוך שדן בנושאים רבים כפי שפורט בדו"ח המסכם מתאריך 25.9.2008, שהוגש על ידי היועמ"ש ואנוכי למועצת העיר במועד הבאת הסכם השכירות לאישור מועצת העיר.
11. לאחר אישור הסכם השכירות במועצת העיר, הועבר ההסכם, בהתאם לתוראות הדין, לאישור משרד הפנים.
12. בתאריך 20.12.2009 ניתנה החלטת משרד הפנים, על פיה הוחלט שלא לאשר את הסכם השכירות. בהחלטה, כפי שציין המבקר, פורטו הנימוקים לה.



**מנהל ההנדסה - מח' נכסים**  
רח' בני ברית 7 הוד-השרון, מיקוד 45265  
טל': 09-7759730 פקס: 09-7759654

13. בראשית נימוקי משרד הפנים עמדה עמדתם בנושא התכנוני כי מטרת השימוש בנכס איננה תואמת את התוכניות שבתוקף.
- לאחר לימוד ההחלטה על ידי הצוות המקצועי ומאחר ועמדת משרד הפנים בנוגע להיתר הבנייה לא הייתה ברורה דיו, הוחלט בישיבה שהתקיימה אצלך בנושא, לפנות למשרד הפנים ולקבל הבהרות מהו הנכס אותו רשאית העירייה להשכיר, אם בכלל, ולאיזה מטרה.
- יודגש כי כל עוד לא קיים היתר בנייה כדין למבנה, התואם את המצב בשטח, העירייה איננה רשאית להשכיר את המבנה או את חלקו.
14. בישיבה שהתקיימה לאחרונה עם מנכ"ל העירייה ומהנדסת העיר הוחלט כי תוגש בקשה להיתר בנייה למבנה ציבורי שיכלול גם מוזון, בשטח המופיע בהיתר הבנייה האחרון (כ- 97 מ"ר). השימוש במבנה יהיה בהתאם לשימושים שנקבעו בהוראות התביע.
15. לנשאים בדו"ח המבקר כגון גביית ארנונה, חובות עבר וכו' אין באפשרותי להתייחס היות ואגם בתחום מחלקתי.
16. אשמח להשיב לכל הבהרה או מידע נוסף שיידרש.

בד"ח,  
  
אילת לרד מילאנו - עו"ד  
מנהלת מחלקת נכסים

העתק:

רפי סער - מנכ"ל