



מ. ששון : אוקי, מי בעד הקצאת הקרקע?

הצבעה

בעד : 17

נמנע : 2

נגד : 4

החלטה: הוחלט ברוב קולות לאשר הקצאת קרקע לבניית בית יהודי סוריה ובית יהודי בבל.

מ. ששון : ההצעה אושרה אני מברך את עמותת יוצאי בבל ועמותת יוצאי סוריה, שאחרי כל כך הרבה שנים זכו לאישור המועצה והמנהל.



עירי

9

מ. /

גיקי

ש.ו

גיק

מ

גיק

9. אישור הסכמים בדבר חילופי זכויות במגרשים ובדבר הקצאה חדשה של זכויות בקרקע חילופית בין עיריית חולון ובין מר יוסף שוחט

מ. ששון: אני עובר לסעיף 9 אישור הסכמים בדבר חילופי זכויות במגרשים ובדבר הקצאה חדשה של זכויות בקרקע חילופית בין עיריית חולון ובין מר יוסף שוחט. בבקשה גיקי, בוא. גיקי, בבקשה, תציג את זה.

גיקי: עסקת שוחט-העירייה-

ש. וינצ'יסטר: תקרא לו בשם הפרטי גם, כי יש שיבושים לשאול מי-

גיקי: יוסף שוחט. זאת עסקה שאתם שמעתם עליה, קיבלתם חומר. נמצאים כאן שני בעלי המקצוע שהכינו את העבודה, עו"ד גרשון רוטשילד ממשרד נתן מאיר והשמאי יובל דנוס. אני רוצה לומר משהו בעניין העקרונות של העסקה.

העקרונות שהיו בעבר של שיוויון אקוויבלנטי של זכויות שצריכות להיות מועברות למר שוחט, הן אותן הזכויות שהן שוות ערך לשיוויון שהעירייה רוכשת ממר שוחט. זאת אומרת כאן עוסקים בדבר שווה ערך. זה עקרון מס' 1.

מ. שמריהו: לזה אנחנו צריכים רק להשתכנע, אם השכנענו, זה בסדר.

גיקי: אוקי. העיקרון השני זה העיקרון שאנחנו עוסקים כאן בעסקה שאנחנו נפרדים ממר שוחט במגרשים שאנחנו היינו בהם כעירייה ויפרדו מה שנקרא. והעקרון השלישי, שהובא לדיון מחדש, כתוצאה מלימוד הנושא, זה עוסקים כאן בארבע מגרשים בלבד.

מערב לעקרונות ישנם מספרים. ישנם ארבעה מגרשים ואני מקריא אותם: 1101, 801, 6816 - הכל מופיע בספר ו-1309. כאן ישנם שני מצבים, ישנו מצב אחד שאנחנו עוסקים בהקצאת זכויות מחדש למר שוחט ממגרשו 14102 וישנו מצב נוסף של עסקת מכר חליפין מול זכויותיו במגרש 14001, ואם שמתם לב הקראתי ארבע מגרשים בלבד.

היות והמספרים האלה מופיעים בחוברת ובסך הכל העירייה והזכויות הנמכרות למר שוחט לחליפין ל-14001 עוסקת במגרשים 1101, 801 שתכף אני אגיע אליו, 6816 וזה במה שקשור לעסקת המכר.

בזכויות המוקצות למר שוחט, במקום זכויותיו ב-14102, אנחנו עוסקים בחלק של 1101 ו-13009.

סך הכל מה שמעניין כאן, בשורה התחתונה זה הכסף. בסיכומו של עניין בזכויות העירייה מבחינת כל הטרנזקציות בשתי האפשרויות, אנחנו מדברים ב-716,800 דולר מול שוחט 716,450 דולר. הבדל אנחנו רואים של 350 דולר.

שלושת הנקודות שמנתי כאן או שלושת הנושאים שמנתי, העקרונות, העניין המשפטי בשני המהלכים והמחיר, מביאים את העסקה הזאת לעסקה כדאית, שוות זכויות, לפי העקרונות ולפי ההחלטות לא לעבור מעבר לארבע מגרשים.

עכשיו יש לנו כאן את שני בעלי המקצוע, ישנו כאן השמאי וישנו כאן עורך הדין. שאלות, בבקשה.

מ. שמריהו: אני רוצה לבקש מיובל דנוס שיסביר לנו את המשוואה איך אתה מגיע 100 יחידות דיור לשטח המסחרי, איך מגיעים ל-700,000 מול 700,000 דולר, זה מה שמעניין אותי לשמוע.

י. דנוס: אם נתחיל בדו"ח מ-8/4/96 על 14001 אנחנו יודעים איפה הוא נמצא המגרש הזה, בחזית של ההסתדרות, כאשר זכויות הבנייה על פי ח/301 זה 1,800 מטר קומת קרקע מסחרית תחתונה.

קומת קרקע מסחרית 1,800 בתוספת 800 מטר גלריות. יש מסחר בקומות עליונות 3,200 מטר. כל זה מפורט בדו"ח. מספר הקומות צריך להיקבע על פי תוכנית בינוי, כל השטחים הם בבחינת שטחים עיקריים ושטחי שירות.

לאדון שוחט יש זכויות של 3.3% בשטח כולל של 252 מטר ממוצע מבונה.

ר. מעודה: סליחה, מה זה מבונה?

י. דנוס: בנוי, זאת אומרת זה קרקע לבנייה.

[--]: בניה לגובה.

ר. מעודה: סליחה רגע, אני שואל שאלה, מה זה מבונה? אני רוצה את הפירוש.

י. דנוס: קרקע- לא בנויה, לא. זה קרקע שאתה יכול לבנות עליו.

ר. מעודה: זכויות של בניה בשטח מסחרי-

י. דנוס: נכון- שטח למטר מבונה



- ר. מעודה: וינציסטר, שמעון שמעון שמעון!
- ש. וינציסטר: אני רוצה רק לשאול, איך אתה מגדיר זכויות של קרקע שעליה יש מבנה כבר? זאת אומרת הקרקע פלוס-
- י. דנוס: קרקע בנויה.
- ש. וינציסטר: אז אתה רוצה להגיד לי ש-2,200 דולר למטר, הכוונה היא למטר של קרקע בלבד בלי המבונה עליה?
- י. דנוס: קרקע.
- ש. וינציסטר: כמה היא שווה כשיש מבונה עליה?
- י. דנוס: זה יכול להיות בניה ורווח יזם אתה יכול להגיע ברחוב ההסתדרות סביב ה-6,000 דולר למטר מסחרי. אנחנו מדברים על מטר חנות, כאשר אני-
- ר. מעודה: אם אתה אומר שטח חנות, גם את יחידות הדיור תחשב לפי שטח של הדירות-
- מ. שמריהו: כמה עולה קוטג' בנוי?
- ר. מעודה: שטח תיקח הפוך, לא יתכן שתביא לו שטח של 300,000 דולר ב-750,000 דולר, זה שוד לאור היום.
- מ. שמריהו: רפי, תירגע, תן לנו לשאול את זה בנחת רפי. תן לשאול בנחת.
- ש. וינציסטר: אני רוצה להגיד לכם לפני הכל, שגם אני נדהם, כי היה לי ויכוח עם חברים ואני עמדתי על כך ש-137 מטר של שוחט, של מטר בנוי ולפי זה הכפלת את זה ב-2,200 והגעת- אבל לא יתכן שאומרים כולם שקרקע עולה שם 600 ומגיע-
- [---]: אי אפשר למכור ב-600 דולר- על מה אתה מדבר-
- מ. ששון: חבריה, אתם לא נותנים לו אפילו לדבר. אתם שואלים שאלות- חבריה, הבאנו כאן את יובל דנוס, שהוא שמאי מקרקעין, אז אנא מכם, אתם רוצים לשאול שאלות, תשאלו, הוא יענה, אבל תנו לו לענות.
- מ. שמריהו: הוא סיים לענות, אני עכשיו רוצה להגיד משהו. עכשיו אני טענתי בישיבה הקודמת שהשמאות, עם כל הכבוד ליובל דנוס, לא נראית לי והיא נראית לי מכוונת ואני אחר כך הזמנתי שמאות פרטית אצל יצחק זרניצקי.
- הזמנתי שמאות פרטית והוכחתי לכם שהמחיר של היחידות שהעריך בזמנו יובל דנוס נמוך מאוד. עכשיו מה שאני רואה, יובל דנוס העלה את מחירי היחידות, כפי שאני טענתי



בזמנו. אני טענתי בזמנו שזה שווה לפחות 60,000 דולר אז העלתם ל-70-60 אלף דולר, בדיוק כמו שאני אמרתי ובדיוק כמו שיצחק זרניצקי עשה את זה בשמאות שלו הפרטית. מצד שני, ההערכה שלו בשמאות הפרטית לגבי המסחרי הייתה 700 דולר למטר-800 דולר למטר-650 דולר למטר. אהרון נשיא רוצה למכור 2 חלקות ב-600 דולר, נתן לרפי שינסה למכור לו, הוא לא מצליח למכור אותם.

על מה אנחנו מדברים! אנחנו עושים פה שמאות של 2,200 - אהרון סליחה, אל תפריע לי-

א. נשיא: על מה אתה מדבר בכלל!-

מ. שמריהו: למחוק מהפרוטוקול את מה שהסברתי לגבי אהרון ומעודה, זה לא מעניין. אני רק חושב שפה נעשה מעשה שלא יעשה, כדי להגיע לאיזה שהוא שיוויון בין הקרקעות, תקעו מחיר של 2,250 דולר למטר לא בנוי. חבריה, איפה אנחנו חיים!! בתל אביב לא עולים מחירים כאלה, איפה אתם חיים!

י. דנוס: זה קרקע למטר חנות-

מ. שמריהו: תסלח לי יובל דנוס-

מ. ששון: אבל מיקי, תן לו לענות.

מ. שמריהו: לא. אבל אנחנו יודעים מה קורה בעיר הזאת, יש שמאים נוספים. אני הבאתי לך מוטי לפני שלושה חודשים ועובדה שאני צדקתי והשמאות של יצחק זרביצקי עובדה אנחנו חוזרים היום למה שיצחק אמר. אתה רוצה? תביא שמאי שלישי ותראה מה מדובר, בחייכם.

מה קובע את המחיר?! לא, אני מצטער מאוד-

מ. ששון: אתם לא נותנים לו לדבר.

י. דנוס: סליחה, רבותי-

ר. מעודה: סליחה, לפני שאתה ממשיך, ראיתי פה ניתוח, זה מנתח את מה שאני אומר, לא?

מ. שמריהו: דקה, רק אומר משפט אחד ואני אסיים.

מ. ששון: אתם לא נותנים לו לדבר.

מ. שמריהו: עוד משפט אחד ואני מסיים מוטי. לדעתי, בחולון במער לא נמכר ב-1,000 דולר מטר

עד היום במשך כל השנים.

י. דנוס: על איזה מטר אתה מדבר?

✍

מ. שמריהו: במער, קרקע, מטר לבניה.

ש. וינצייסטר: לחנות? למשרד? למה?

מ. ששון: חבריה, בואו תדברו על משהו שהוא אחד.

מ. שמריהו: זה משרדים וחנויות, רבותיי כל המער זה משרדים וחנויות, כל המער, אני חוזר. על המער בהסתדרות

י. דנוס: על איזה מטר אתה מדבר?

מ. שמריהו: מוטי, יש פה הסבר מלא, תן לי להסביר והכל יהיה מובן, תן לי חמש דקות מוטי.

מ. ששון: אני מבקש, זה לא יפה ולא מכובד. מתנהל כאן דיון. חבריה, תשמעו, הבאנו לכאן את יובל דנוס שמתעסק עם זה והבאנו את גרשון, שגם הוא ממשרדו של נתן מאיר שהתעסקו עם זה, הנושא הזה נדון במועצת המנהלים, גם שמעון היה שותף וגם אורי אלמוג היה שותף.

עכשיו הוא פה לרשותכם. בואו נעשה את הכל על מכנה שותף אחד. כשמדברים על מטר מבונה, אז בואו נגדיר על מה אנחנו מדברים מטר מבונה. כשמדברים מטר למסחר-למסחר. למגורים- אבל בואו נדבר על מכנה שותף. בבקשה ואחר כך אני רוצה שהוא יענה. תרשום לך, כדי שתוכל לענות.

ר. מעודה: אני אתן לך את הדף אחר כך. אני מתחיל בחלק הראשון.

מ. שמריהו: רפי, משפט אחד רפי, סליחה, באמת אני מתנצל. זרביצקי העריך פה את שתי החלקות של שוחט, יצחק זרביצקי, שבסופו של דבר קיבלתם את מה שהוא קבע לגבי היחידות, לא מה שיוכל דנוס קבע, קיבלתם את מה שהוא קבע.
י. דנוס: היינו שני-

מ. שמריהו: סלח לי, אתה טעית טעות פטאלית. אני לא יודע איך עשית את זה, אבל טעית טעות חמורה. אני רק רוצה לפרוטוקול, שיצחק זרביצקי לפני ארבעה חודשים העריך את שני המגרשים, בדיוק המגרשים שעליהם אנחנו מדברים ב-320,000 דולר בלבד, את שני המגרשים המסחריים, שזה יהיה לפרוטוקול.

ר. מעודה: אוקי, אני אתחיל עם הנושא של זה, העירייה מוכרת לשוחט את החזקותיה בשלושה מגרשים, 4.6 זה יחידות במגרש 801, 085 יחידות במגרש 1101 ו-042 יחידות קוטגי במגרש 68.16.

בתמורה רוכשת העירייה משוחט 252 מטר נטו במגרש, 252 מטר זה מדובר על שטח זכויות במסחרי, זה לא מבונה, שטח מגרש- נקודה. לא כמו שאתם הסברתם להם בישיבה עם שמעון וינצייסטר- בוא נתחיל:

סעיף ד' (2) ב', שוחט פטור מתשלומי פיתוח עתידיים במגרשים החדשים מאחר ושילם אותו פיתוח למגרשיו הקודמים. הערכת השמאי ניתנת למגרשים במצבם להיום ואין סיבה להוסיף הטבות עתידיות בחינם.

עכשיו בוא נתחיל, שוחט מקבל 042 יחידת קוטג' למגרש 68.16, דבר אשר נוגד את החלטת מועצת העיר המשופצת, זאת אומרת הם שינו את החלטת המועצה הקודמת ופעם היה מדובר על 2.5 יחידות ואחר כך החליטו עד 100,000 דולר.

מ. שמריהו: באים תוקעים לך עץ במגרש שלך.

ר. מעודה: סליחה מיקי. עכשיו- מתחת ל-100,000 דולר יינתן לבעל זכות במגרש את הזכות לקבל את המגרש במחיר של שמאי.

[---]: שוחט הוא בעל הזכות במגרש- :

ר. מעודה: סליחה, אתה מוכן לא להפריע לי? מוטי, זה לא יתכן. שווי השטח של שוחט 252 מטר במחירי השוק של היום, זה מדובר ב-150,000 דולר בלבד ולא 408,000 דולר.

מ. שמריהו: את ההערכה ב-320,000 דולר-

ר. מעודה: עזוב, אני יודע את זה.

מ. שמריהו: עזוב, לא בעל פה, יש הערכת שמאי. שילמתי 1,000 דולר בשביל-

ר. מעודה: הקרקע שהוא מקבל במגרשים 801 ו-1101 שווה 77,000 דולר ליחידת דיור, כך שולמו במכרזים האחרונים. מחיר זה ניתן לקבלו בנקל ועבור 68.16 המגרש החדש, מגרש

לקוטג' פינתי, ניתן לקבל עד 175,000 דולר למגרש.

זאת אומרת שיש פה רווח של 300,000 דולר לפחות בין המכירה ששוחט נותן לעירייה ובין

ששוחט מקבל מהעירייה, במגרש אחד אני מדבר.

עכשיו, איפה המע"מ? איפה הנושא של מס שבח? הדיווחים! אני חושב שצריך לבדוק את

זה מבחינה משפטית אם זה חוקי או לא חוקי. לא נתתם את הדעת על זה.

✍

עכשיו אני נוגע בנקודה השניה, במגרש מס' 14102, אדם מחזיק, תשמע, זה דבר איד אומרים לא ניתן לשמוע את זה, אדם מחזיק בקרקע לקוטג' 99.96 שטח של קוטג'. בא השמאי וקובע ש-0.04 נותנים את זה לשוחט. היתכן כדבר הזה? אני חושב שלא יתכן. הנה, זה כתוב 0.04.

מ. שמריהו: הוא אומר לך שזה שלו, אם זה שלו, אין בעיה.

מ. ששון: זה קרקע שלו, מה אתה רוצה?

י. דנוס: בשני המקרים זה קרקע שלו.

ר. מעודה: סליחה רגע, למה לא רשום שזה קרקע שלו וזה מופיע בטאבו שזה של מישהו אחר?

מ. שמריהו: זה לא מופיע על שמו.

ר. מעודה: באמת למה זה לא מופיע?!

מ. רינת: לא סיימו את הרישום-

ר. מעודה: אפילו אין הערת אזהרה בטאבו אדון משה רינת. עכשיו, שווי השטח של שוחט במגרש-

[---]: בוא תגיז לנו מה העירייה נדפקת, בכמה כסף העירייה נדפקת, תגיע לתכלס, כמה כסף

העירייה מפסידה פה בעסקה הזאת.

ר. מעודה: מה קרה בחצי שנה אחרונה בין שתי השמאיות של מר יובל דנוס? יש שינוי משמעותי.

אני חושב שיש פה הבדל ואני לא רוצה לומר שוד לקופה הציבורית, יש הבדל בין

המחירים של שוחט ובין המחירים של העירייה כ-440,000 דולר.

ההבדל בין המחירים שהעירייה נותנת לבין המחירים ששוחט נותן יש הבדל של 440,000

דולר חוץ ממע"מ וחוץ מנושא של מס שבת.

מ. ששון: רבותיי, שמעתם כולם גם את מה שאמר מיקי וגם את מה שאמר רפי מעודה. עכשיו אני

מבקש לאפשר גם לעו"ד גרשון וגם לשמאי המקרקעין יובל דנוס. אלה אנשי המקצוע וגם

לגיקי מנכ"ל החברה, שמטפלים בנושא הזה תקופה ארוכה, על פי החלטת המועצה

שהחזירה את זה בחזרה למועצת המנהלים ומועצת המנהלים, שנדמה לי אפילו גם שמעון

היה מעורב, גם אורי היו מעורבים בהחלטה. אז אנא, אני מבקש, בואו תאפשרו להם

לדבר מבלי להפריע. אוקי, בבקשה.

גי'קי: אני רק רוצה שהדיון רבותיי, נשמע אותו בשני מסלולים, במסלול המשפטי שלו ובמסלול

הפיננסי שלו. יחד עם זאת אני רוצה להדגיש לכם, שיש כאן מה שנקרא הקצאת זכויות,

שזה נושא אחד שציינתי אותו ומה שנקרא חליפין מכר וזה לא איזה שהוא מספר כולל שצריכים להבין שבמקום אחד בסך הכל אני לקחתי את הקצאת הזכויות של שוחט מ-14102, את אותה הקצאה והחלפתי אותה והעברתי אותה במקום אחר שלי היה בו את אותו הדבר. זה לא משנה כעת כמה הוא עולה, זה אותו הדבר. זה נפרדתי ממנו, זה נושא אחד.

הנושא השני, זה שווה הערך במה שנקרא בעסקת המכר, כך שלא צריכים לעשות את זה דבר קומפקטי אחד, אלא צריך להבין את שני המסלולים - סליחה, בואו נעשה את הדיון עד הסוף מסודר.

ר. מעודה: אתה לא מוכר מבונה, אתה מוכר שטח מגרש וצריכים - למועצה.

מ. ששון: תן לו לדבר.

עו"ד ג. רוטשילד: אני רוצה בכמה משפטים להסביר את שתי העסקאות שיש כאן ולתת תשובה לכל הטענות המשפטיות, לא לשמאיות, שנאמרו כאן.

שתי העסקאות האלה כרוכות אחת בשניה מדובר במגרש 14001 שער - שיש עניין לעירייה להקים שם בניין משרדים. יש לעירייה 95% מזכויות, יש לנו שם עוד שניים שיש להם איזה שהם רסיסי זכויות של 0.7% ויש לנו שם את שוחט שמחזיק 3.3%.

ה-3% האלה תוקעים לנו את הפרוייקט. נקודה אחת.

נקודה שניה - בואו, אני מנסה להסביר לכם את המצב.

ר. מעודה: גם הוא העיר הערות ביניים, אז אני עונה לו הערות ביניים.

מ. ששון: אבל סתמת לו את הפה, אז עכשיו -

ר. מעודה: לא, אני לא סתמתי לו -

מ. ששון: אמרת לו שב בשקט -

עו"ד ג. רוטשילד: אני גם יוצא מתוך הנחה שאתם באמת רוצים לשקול עניינית את הנושאים, אז

לכן תנו לי להסביר לכם את הנימוקים המשפטיים ואחר כך תשמעו את הנימוקים השמאיים, שבהם אני לא רוצה להתעסק.

בעסקה הזאת מדובר בלקחת את ה-3.3% שיש לשוחט שם, אחרי שאנחנו נמצאים איתו במשאים ומתנים, להכניס אותו כשותף וזה לא מצליח לנו, מכיוון שהוא בתנאים שלו

אנחנו לא מוכנים ואנחנו הגבלנו אותו ואמרנו לו: אלה הם התנאים של העירייה, אתה רוצה תבוא, אם לא אנחנו נוציא אותך החוצה.

נוציא אותך החוצה, יש לנו עוד או לקחת את זה ממנו או ללכת בהליך ארוך מאוד של פירוק שיתוף. אני לא רוצה להיכנס כרגע, בחרנו על פי החלטה של זירקטוריון ועל פי החלטות אחרות ללכת לנסות לקנות את זכויותיו.

אז קודם כל כאשר עושים עסקה, צריכים שגם הצד השני- נקבעו מספר עקרונות:

עקרון מס' 1, שאנחנו לא מתרחבים כמו שקודם בהיקף גדול של מגרשים, אלא הולכים בזכויות עד כמה שאפשר מרוכזות, מגרש אחד או שניים או שלושה. נקודה אחת.

נקודה שניה, שהזכויות הן שוות ערך.

נקודה שלישית, שאם יהיה צורך בלהשלים עוד משהו, זה יהיה אך ורק, בהנחה שזה רסיסי זכויות, כדי שאפילו לא להיכנס לפרשנות שאולי אנחנו נוגדים את אותה החלטת מועצה המשופצת או הלא משופצת, מתוך ארבעת המגרשים האלה באחד מהם הוא הבעלים הרשום כבר ובשני הוא קנה אותם עם הוכחות.

זאת אומרת כאשר אתה אומר 0.04 למה נתנו ל-0.04? הרי יכולנו לתת לו במקום אחר

אולי משהו, כיוון שיש לו תשעים ושש ומשהו, זה שלו.

ה. מעודה: זה הפעם שעברה- רסיסים-

מ. שמריהו: אז למה לא הביאו את הנסח, למה כמו שבפעם שעברה?

מ. ששון: אז עכשיו הוא עונה לך, גברנו.

מ. שמריהו: לא, הוא בא כאילו מאשים מה פתאום-

עו"ד ג. רוטשילד: אני לא מאשים, אני מסביר. חבריה, אני מסביר לכם את העסקה, אני מסביר:

ובכן, יש לנו פה שני מגרשים ועוד שניים, בשני המגרשים השתדלנו שניתן אותם במסגרת שתי העסקאות את כל מה שיש לעירייה, הוא לא יישאר איתנו ואנחנו לא נהיה איתו ולכן אנחנו לוקחים ב-801 ו-1101 את כל הבנק, 4.16 ו-5.16.

עכשיו, נשאר כמה ספיחים וכדי שלא ללכת למגרש אחר ששם אין לו בעלות, לקחנו בכוונה ואילצנו אותו למגרשים שבו יש לו את כל יתרת הזכויות. עכשיו, לא רק שזה לא נוגד את החלטת המועצה, אלא שזה בהתאם להחלטת המועצה לתת באדיבות לכמי שהוא הבעלים. זאת אומרת שמבחינה משפטית זו נקודה אחת.



עכשיו אני רוצה להבחין בין שני המצבים, כאשר אתה עושה בעסקת מכר, אני נותן מגרש והוא נותן לי מגרש, עזוב רגע את השווי. אם אני נותן לעירייה מגרש שכבר השלמתי לו עבור פיתוח והעירייה זכתה על תשלום עבור אותו פיתוח, מן הדין את הסכום הזה בלבד לקזז מהמגרש השני וזה מה שעשינו, לכן לא נותנים לו הטבות נוספות.

ר. מעודה : בסדר, מסכים-

עו"ד ג. רוטשילד : לא, אני מתייחס כיוון שהוא לא-

ש. וינצ'יסטר : הוא העלה את הנקודה הזאת.

עו"ד ג. רוטשילד : אני רוצה לשלול כאן את כל הנקודות האלה. אגב, אני רוצה מאוד לקוות שאת גם לא חושבים שאנחנו מייצגים את שוחט.

ר. מעודה : אין לנו שום דבר נגד שוחט, בוא נעמיד את הדברים על השולחן.

עו"ד ג. רוטשילד : אני מקווה שחוות הדעת המקצועית שלי היא לא נגועה בזה, אני הרי לא מכיר את האיש.

ר. מעודה : לא אמרתי-

עו"ד ג. רוטשילד : אני לא צריך אותו תודה לאל ולא זה.

עכשיו, הנקודה השניה היא שיש פה עסקה נוספת שכרוכה בזה, זה הקצאה במקום מקום אחד במקום שני. במקום הזה אנחנו מקצים את הזכויות בדיוק על פי אותן- סעיף הבא, יהיה אישור של עסקה שנעשתה של הקצאת זכויות, בדיוק על פי אותם הפרמטרים ואותם התכונות שהיה בחוזה ב-1985 כאשר הוקצו לראשונה הזכויות לאלה שמהם הוא קנה.

זאת אומרת שיש פה עסקה מבחינה משפטית מאוזנת לחלוטין, יש פה מצב שנותנים לו סך הכל בשתי העסקאות האלה בשני מגרשים ונותנים לו את הרסיסים, את ההשלמות בשניים אחרים.

מבחינה משפטית איפה המצב הוא שיש פה עסקה מצויינת, מאוזנת, הוגנת, שמאפשרת לנו לבנות את שער- זאת המטרה, אחרת לא היינו בכלל צריכים את כל הסיפור הזה איתו. זאת הנקודה עד כאן.

לגבי השמאות, דבר אחד אני רק יכול לומר לכם, שעוד מעט תשמעו את חוות הדעת-

מ. שמריהו : שאתה לא שמאי.



עו"ד ג. רוטשילד: אני לא שמאי, אבל אני ניהלתי את המשא ומתן. ובכן, נלקחו בפרנציפ מעבר לעקרון הכללי, שיהיו זכויות שוות זה מול זה, נלקחו התוצאות של המכרזים האחרונים שהעירייה עשתה ואת המחירים שם, ובהתבסס על המחירים האלה, בהתבסס במיקום של המגרשים, בהתבסס בזכויות שיש במגרשים האלה, בהתבסס בפיזור שלהם, בהתבסס בצורך לעשות את העסקה הזאת- חוות דעתו, יש לנו את חוות הדעת השמאית וזה המצב.

י. דנוס: אני שמעתי כאן את האלף דולר למטר שלא-

מ. ששון: רק רגע יובל, אני מבקש ממך שתדבר בקול רם, כי לא שומעים אותך. תדבר לפחות כמו גרשון אם לא יותר חזק.

י. דנוס: אני שמעתי את האלף ושמעתי את השש מאות של מאירו ואת השבע מאות, ואני חושב שכאן יש ערבוב של מושגים. אני מדבר על שווי לקרקע מבונה למסחר בקומת קרקע, דהיינו חנויות, ואילו כאן אני שומע מחירים של קרקע מה שנקרא קרקע מגרש, ואם אנחנו נדבר כאן על קרקע מגרש, אז אנחנו נגיע לאותו דבר. למה?

מפני שאם אני לוקח את האלף ואם אני לוקח את השש מאות או שבע מאות, שוחט מוכר לעירייה 1,050 מטר בשתי החלקות. 1,050 מטר.

ר. מעודה: ברוטו?

י. דנוס: ברוטו.

ר. מעודה: אנחנו מדברים על נטו.

מ. ששון: אבל מעודה, תן לו לדבר.

י. דנוס: 1,050 מטר-

ר. מעודה: 650 לנטו, לא לברוטו.

י. דנוס: לא הערכתי את זה במליון או מליון חמישים, אלא ב-714,000 דולר.

מ. שמריהו: למה לא הערת אותו דבר בשמאות- תסלח לי- לא, שאלה-

מ. ששון: תן לו לדבר, הוא יענה לכם. רפי מעודה, אני מבקש תשמעו מה שאתם עושים לו, אתם

עושים כאן- רק רגע יובל- אתם עושים כאן דבר לא הוגן.

מ. שמריהו: לא, אני שואל אותו שאלה-

מ. ששון: רגע מיקי, תן לי רגע-

ש. וינצ'יסטר: תן לו קודם לתת להסביר-



מ. ששון: קודם כל תיתנו לו להסביר ורפי, תרשום לך בצד את השאלה, מיקי תרשמו את השאלות שיש לכם, הוא יענה על כל השאלות. זה לא הוגן מה שאתם עושים לו, אתם מנסים לכפות את דעתכם עליו, אז תנו לו לדבר.

י. דנוס: יוצא בממוצע שלמעשה השווי הוא פחות מ-700 דולר למטר רשום. עכשיו, שיטת ההערכה פה שנעשתה הלכה לפי הזכויות במגרש, דהיינו לקחה את סך הכל התכסית של השטחים המסחריים ותרגמה אותם למטרים לשווי על פי סקר שוק שעשינו בזמן האחרון מרץ-אפריל השנה.

את שווי המקרקעין של העירייה הערכתי על פי התוצאות של המכרזים האחרונים בח/300 וזה 70,000 דולר ליחידה ו-140,000 דולר ליחידת קוטג'. לא השגנו מחיר יותר גבוה.

מ. שמריהו: זה בסדר-

י. דנוס: אם על זה הויכוח, אז נשאר מסחר ולדעתי יש כאן טעות אופטית בהסתכלות על המסחר, שאתם ראיתם בדו"ח.

ה-152 מטר שאני תרגמתי את הזכויות של חלקה אחת מסוימת, זה קרקע למטר חנויות בקומת הקרקע הבאתי את כל המטרים שיש לו בבניין לתוך מטר חנות, ולכן אולי זה מטעה מבחינה אופטית. אבל מבחינת שווי, זה המחיר הראוי, לא עשינו שום דבר יותר ממה שקיבלנו בסקר המחירים בשוק.

ש. וינצ'יסטר: רגע, לאיזה ערך היית מגיע, אם לא היית ממקד את זה לחנות, אלא היית עושה את זה כפי שזה הולך משרדים וחנות?

י. דנוס: עשינו בדיוק ככה.

ש. וינצ'יסטר: לא, לא, אני שואל- נניח שאתה לא ממקד, אנחנו לא מומחים למיקוד, אבל יש מבנה שיש עליו חנויות למטה-

מ. שמריהו: בשמאות הקודמת הוא עשה את זה-

ש. וינצ'יסטר: רגע, ושלוש קומות משרדים.

י. דנוס: זה מופיע בעמוד 3 לחוות הדעת, כאשר קומת הקרקע המסחרית קיבלה מקדם שווי אחד,

בחוות הדעת בעמוד 3. קומת הגלריה קיבלה 0.25 בחוות הדעת שלי, קומת מסחר עליונה

קיבלה 0.50 אלה המקדמים

אם אנחנו רוצים להראות לפי אקוויבלנטים, שטחים אקוויבלנטים מספריים, אלה הם המקדמים.

ר. מעודה: יובל, בנושא שאתה אומר שטח מבונה ואתה לוקח את כל המכלול של כל הזכויות של הבניין של המסחרי, לא יתכן שאתה תגיד שטח מבונה קומה ראשונה עולה X או Y. יש לו 100 או מאתיים חמישים ומשהו בשני הבניינים האלו ושני הבניינים האלו שנותנים זכויות בשוק החופשי, אם תיקח היום מגרשים במער בכל ה-5,000 מטר וה-9,000 מטר, לא תוכל לקבל יותר מ-700 דולר למטר משטח קרקע זכויות.

השמאנת הקודמת שלך היא הייתה לפי 650-700 דולר. היום אתה בא ואומר לא 650, אתה עושה מן כל מיני תחשיבים כאילו זה בנוי. העיקרון הוא שטח זכויות 650 דולר כפול הזכויות שלו.

דבר שני, אני מציע למועצה לוותר על זה, כמו שבח/152 לא הצליחה העירייה להביא את זה, איך אומרים, שאף אחד לא ניגש למכרז, ללכת איתו לפירוק שותפויות ואיך אומרים, להמתין. לא בוער שום דבר וזה מה שהתוצאה תהיה.

אני חושב שאסור לתת את ה-440,000 דולר האלו מהקופה הציבורית, עדיף לתת אותה לספורט או למשהו אחר ולא לתת אותה למישהו פרטי.

מ. ששון: רפי, אתה מציע דבר לא נכון, זה בניגוד למה שהוא אומר.

ר. מעודה: תסלח לי מוטי- לא תקבל 650 דולר.

י. דנוס: השמאות שהובאה-

ר. מעודה: אני מציע, תיקח חמישה שמאים- אם יתנו לך יותר מ-650-700 דולר, אני אתן לך מה שאתה רוצה.

י. דנוס: מעודה, השמאות של זרניצקי הייתה לפנינו, היא הובאה בנובמבר 95.

ר. מעודה: אין שינוי!-

י. דנוס: והתמודדתי עם זה והוכחתי לועדת הביקורת שהיא לא נכונה השמאות הזאת.

מ. שמריהו: ועדת הביקורת לא הבינה אותך. הנה, שמעון במפורש הבין שזה בנוי, מטר בנוי, לא

מטר לא בנוי.

ע

ש. וינציסטר : אני עונה לו על זה, שאני חשבתי ש-137 מטר לפי 2,250 הכוונה שטח מבונה, זאת אומרת כאילו זכויות של שטח מבונה ואני חושב שהבעיה היא מאוד פשוטה- רגע, אני רוצה לצמצם את המחלוקת.

ברגע שיש כאן מישהו שאומר אני מציע שטח בבית סמוך שהוא גם כן מורכב מזכויות למטה ולמעלה, נכון! למטה חנויות ולמעלה משרדים ב-600 ואני לא מצליח למכור, בא מישהו שמצוי במטריה יותר ממני ויותר מזאב ניסים ויותר מאורי, ובא ואומר: מסתובבים שטחים כאלו, הצעות במשרדי התיווך בעיר, לפי 700 מקסימום עד 1,000 ואיך זה יכול להיות, ושאלו אותי את השאלה הזו ביום חמישי ואני עמדתי על כך שאני הבנתי ומבין עד הרגע הזה שדנוס אמר ש-137 לפי 2,250 זה כאשר זה בנוי.

לא יתכן- רגע, רגע, דנוס, אני אגיד לך- ואני הייתי הסניגור שלך, בגלל זה שאני מכיר אותך שלושים שנה ואמרתי לפני חברים, אני מאמין ביושרו של המשרד הזה של יובל דנוס ואף אחד לא יציג לנו עובדות לא נכונות, אבל כשאני נכנס לסתירה כזו שחברים אומרים לי על שטח, יש לנו שטחים שאנחנו מציעים אותם ב-700, איך זה יתכן שאותו שטח?- למה שאלתי אותו-

מ. שמריהו: זה אותם זכויות.

ש. וינציסטר: לא, לא, אל תמקד על חנויות, כי יש הבדל, אם יש למישהו 500 מטר ומוזה 200 מטר זה חנויות למטה ו-300 זה משרדים למעלה, זה שונה.

מ. ששון: רגע חברה, מאחר ואני רואה שיש פה-

מ. שמריהו: אני רוצה משפט אחד מוטי, אם אפשר. אני פשוט רוצה שיובן, אני חושב שאם העירייה זקוקה כל כך לשטח, אני לא נגד שהוא ירוויח עוד 20%, עוד 30%, אבל לא מעל 100%. זה צועק לשמיים.

מ. ששון: חברה, אני מציע הצעה כזאת, יש פה ויכוח וויכוח-

מ. שמריהו: עלה לי 1,000 דולר שמאות פרטית לפני ארבע חודשים, לבסוף יצחק זרניצקי צדק בשמאות שלו- זה לא אתה, לצערי הרב אגב

מ. ששון: יש פה ויכוח ולא נוכל גיקי לפתור את הויכוח פה במועצה. אני מציע דבר כזה, שמעון וזאב ניסים, אתם במועצת המנהלים, נכון? אנחנו- למה?

ז. ניסים: כי אתה לפני זה אמרת רק אורי אלמוג ושמעון.



מ. ששון: אז פסחתי עליך-

ז. ניסים: ופעמיים חזרת על זה ואני מנסה לתקן ולא הולך, אתה נעול על משהו.

מ. שמריהו: אורי, איך חתמת על דבר כזה?!

גי'קי: רבותי, לי יש אליכם בקשה, אנחנו כאן כולנו מכבדים רמה מקצועית, לכן אני שם את זה על השולחן כפי שזה. אני מבחינה מקצועית ישבתי על הנושא הזה לא פעם אחת, אלא כמה פעמים. אני לא שמאי, אבל ההנחיות- לכן פתחתי בעקרונות.

עכשיו, יש פה אחד משני הדברים, זה לא עניין כרגע. בסיבוב הראשון אם היינו אומרים: בוא נראה כאן הערכת שמאי נוספת, בסדר. מה עשינו כאן? אני רוצה להסביר רגע.

לקחנו הערכת שמאי נוספת, לקחנו את הערכת השמאי של זרניצקי, זה לא דבר שנעלם מאתנו ואז אני אמרתי ליובל דנוס, אני בניגוד דרך אגב לעסקה מהסוג הזה בשוק החופשי או בשוק שאתה רוצה להשיג משהו, אתה נותן גם 40% יותר וכל מי שמבין בזה יודע את זה. פה עמדתי על העיקרון שאני הולך על עקרון השוויון.

מ. שמריהו: תן לו 25% יותר, אין בעיה.

גי'קי: תן לי מיקי, חכה. לא נתתי לו 25% יותר. הבאתי לכם מספרים לא מספרי קוסמטיקה. עכשיו, מה אמרתי לדנוס? אתה בעל המקצוע, לך תבדוק, היו לי כמה נתונים. נתון אחד זה הנתון הבסיסי הראשון, נתון שני זה הערכת השמאי של זרניצקי, שנתת אותה ונתון שלישי זה אחרי שהמכרז של העירייה פורסם.

אומר לכם כאן יהודי, עם כל הכבוד שיש לו קול חלש, תסלח לי, ומנסה להסביר לכם שהוא לקח את כל הפרמטרים בין החנויות ובין המשרדים ובין הקומה הזאת ובין הקומה ההיא, עבודה סיסטמטית אריתמטית, ואומר לך שזה שווה.

אז יש פה אחד משני דברים, או שאתה אומר: שמע, יובל דנוס סלח לי, אתה לא יודע על מה אתה מדבר ואנחנו כולנו יודעים על מה אתה מדבר, כי זה בסיבוב השלישי שאנחנו בודקים את זה.

ר. מעודה: או שאנחנו יודעים על מה אנחנו מדברים-

[---]: גי'קי, בעסקאות יש תמיד בעיה של שמאי- ושמאי- מה הבושה? -

מ. ששון: אני מציע דבר כזה חברה, בואו נמנה שני אנשים, משה רינת ואת שמעון וינצייסטר ביחד

שישבו עם גי'קי, עם יובל דנוס ועם גרשון-



מ. שמריהו: לא, אני מצטער מוטי-

מ. ששון: רגע מיקי, אבל לא שמעת אותי. תגבשו איזה הצעה, תביא אותה למועצת העיר אחרי שתהיה הצעה מגובשת. תרצה להשמיע, להיפגש איתם, תיפגש. מעודה ירצה להיפגש איתם, יפגש איתם.

מ. שמריהו: מוטי, לפני שאתה מציע, דקה, לי יש רעיון יותר פשוט, בשביל מה לסבך את כל העולם! שוינציסטר ומשה רינת יפנו לשמאי בורר, בלי יובל דנוס, בלי אף אחד, ושמאי זאת אומרת שייקח את השמאות של זרניצקי ואת השמאות שלו, יביא שמאות לפה. מה הבעיה?

מ. ששון: תראה, יכול להיות שהם יגיעו להבנה בלי-

מ. שמריהו: אני גם רוצה להיות בועדה, אפשר?

מ. ששון: רגע, רגע-

ש. וינציסטר: אני רציתי להציע- עכשיו אגיד מאיזה סיבה.

מ. ששון: אבל רגע שמעונו. יכול להיות שמשוה ושמעונו יגיעו ביניהם להחלטה שכדאי לפנות לשמאי שלישי. בוא נשאיר את הסמכות הזאת בידיכם. תחליטו מה שתחליטו משה, ביחד עם גיקי, יובל וגרשון ולישיבה הבאה תגישו איזה המלצה מגובשת.

ש. וינציסטר: רגע, מה יכול להיות רע, אם נצרף את רפי ואת אהרון לאותה ועדה?

מ. ששון: שניים אחד ואחד, עזוב נו. אתה תופיע, תשמיע את כל מה שיש לך להשמיע, מיקי יופיע ישמיע את מה שיש להשמיע. טוב רבותיי, מי בעד ההצעה שאני מעלה כרגע?

א. מנור: מה ההצעה? עוד פעם.

מ. ששון: שמשוה ושמעונו ביחד עם גיקי-

א. מנור: רגע, ביחד או הם סגל?

מ. ששון: זה לא חשוב

א. מנור: לא, זה חשוב.

מ. ששון: הם צריכים להביא הצעה מוסכמת-

ש. וינציסטר: אנחנו שנינו בלתי תלויים, גיקי אם ירצה ישב עם דנוס- ההחלטה שלנו שנינו-

מ. ששון: אוקי, מי בעד?

הצבעה

בעד: 20.

נמנע: אין.

נגד: אין.

החלטה: הוחלט פה אחד שחברי המועצה משה דינת ושמעון וינצ'יסטר יתדיינו עם שמאי המקרקעין ועם עורך הדין, בנושא חילופי זכויות במגרשים ובדבר הקצאה חדשה של זכויות בקרקע חילופית בין עיריית חולון ובין מר יוסף שוחט ויביאו המלצותיהם המשותפות לישיבת מועצת העיר הבאה.

גיקי: יש לי רק בקשה אחת, אני באמת מבקש מכולכם, העבודה נראית לי כבר- אני אגיד לכם את האמת, אני שם את זה על השולחן. אני מבקש כאן להגביל את זה בזמן.

מ. ששון: אין בעיה, חודש ימים גיקי.

גיקי: חודש ימים, בבקשה, אחרת אי אפשר-

מ. ששון: אוקי, ההצעה אושרה פה אחד, 20 בעד.



10. אישור חוזה הפעלה של מעון יום ויצ"ו ברחוב סנהדרין 34

מ. ששון: אני עובר לסעיף 10 אישור חוזה הפעלה של מעון יום ויצ"ו ברחוב סנהדרין 34. חבריה זה נדחה משיבה קודמת. בישיבה הקודמת היה.

מ. רינת: רבותי, זה דבר מאוד פשוט, אנחנו במסגרת מעונות היום אישרנו כבר בעבר ואנחנו מאשרים הפעם חוזה-הסכם עם ויצ"ו להפעלה של מעון בגיסי כהן, שזה דבר שהוא מוגבל מבחינת הזמן. זה מבנה של העירייה עוד בתקופה בשנים הראשונות של פרויקט השיקום, נבנה המבנה הזה ואנחנו פשוט עושים מבחינה זאת, אנחנו מאשרים חוזה להפעלה לחמש שנים, כאשר על פי כל הסעיפים דומה למעונות הקודמים, מוגבל לחמש שנים. דבר מאוד מקובל, בהתאם לגופים השונים-

א. נעים: שלא שייך להסתדרות, שלא יהיה-

מ. רינת: ויצ"ו בודאי לא-

א. נעים: כי אתה מציג את זה. אני בטוח שאתם חושבים-

א. מנור: אף חבר מועצה לא קיבל שום נייר, לא עכשיו.

מ. ששון: מהישיבה הקודמת.

א. מנור: לא מהישיבה הקודמת. אפשר לראות אצל מישהו מהקואליציה חומר מצורף? כתוב פה

בסוגריים החוזה מצורף.

מ. ששון: כולם קיבלו. מי בעד?

הצבעה

בעד: 19.

נמנע: אין.

נגד: אין.

החלטה: הוחלט פה אחד לאשר חוזה של מעון יום ויצ"ו ברחוב סנהדרין 34.



11. אישור לחוזה מיום 1.1.85 בין עיריית חולון והועדה המקומית לתכנון ובניה לבין מרים דליה ושלי רייבנבך, גוש 6043 חלקה 69

מ. ששון: סעיף 11, משה, אתה רוצה לדבר עליו? - אישור 1.1.85 בין עיריית חולון והועדה המקומית לתכנון ובניה לבין מרים דליה ושלי רייבנבך, גוש 6043 חלקה 69 מחצית-

[---]: אפשר לקבל הסבר בנושא הזה?

מ. ששון: כן משה רינת.

מ. רינת: בשעתו - אתה רוצה להסביר את זה גרשון? טוב, אז תסביר את זה.

עו"ד י. רוטשילד: הנושא נורא פשוט, בשעתו בשנת 85' או משהו כזה בעקבות ההפקעות עם חלק מהאנשים שנענו להצעת העירייה לקבל זכויות בקרקע חלופית-

מ. ששון: ההפקעות לקריית החינוך.

עו"ד י. רוטשילד: חלק מהאנשים קיבלו אחרי שנענו להצעת העירייה, זכויות בקרקע חלופית ובהמשך לזה נוסח חוזה סטנדרטי עם כולם ונחתמו כ-55 חוזים, נחתמו כדיון, קיבלו אישורים, כולם חתמו, ראש העיר נדמה לי פנתס איילון ומוזכיר העיר חתמו עליו, מועצת העיר אישרה את זה והכל.

והנה החוזה הזה מאיזה שהיא סיבה נפל בו איזה שהוא פגם טכני, שניים אחד שדווקא בדף האחרון חסרה חתימת ראש העירייה, למרות שהוא חתם על כל שאר הדפים, אז זה פגם פרוצדורלי קטן.

הפגם היותר חשוב הוא שמאיזה שהיא סיבה החוזה הזה, שהוא דומה לחלוטין לכל שאר החוזים, כמו אגב לחוזה של שוחט עם הזכויות שלהם, משום מה לא עבר את אישור העירייה ולא קיבל את האישור של זה.

מדובר בעצם כאן - סליחה, לא אמרתי שוחט, סליחה.

ר. מעודה: שוחט לא היה צריך לקבל את הזכויות-

עו"ד ג. רוטשילד: לא אמרתי כלום. יש פה עניין טכני לאשרר החלטה שמשום מה לא הייתה

תקינה-

מ. ששון: אוקי, מי בעד סעיף 11?

✍

הצבעה

בעד: 18

נמנע: אין

נגד: אין

החלטה: הוחלט פה אחד לאשר חוזה מיום 1.1.85 בין עיריית חולון והועדה המקומית לתכנון ובניה לבין מרים דליה ושלי דייבנבך, גוש 6043 חלקה 69.

