

מתחם השוק הסיטונאי בתל אביב



מתחמי מגורים עיקריים בת"א בחכירה מול העירייה

- מתחם השוק הסיטונאי:**
מגורים ומסחר. חוזה החכירה מסתיים ב'2009
- גן העיר אבן גבירול:** קניון ומגורים. חוזה החכירה מסתיים ב'2008
- מגדלי ההייטק שדרות ההשכלה:** מגורים. חוזה החכירה מסתיים ב'2009
- מתחם הסינרמה:** לפי התכנון יהפוך למתחם מגורים ומסחר. חוזה החכירה הסתיים ב'2008 וטרם חודש

מתחמי המגורים מרוויחים ממאבק החוכרים

"גינדי תוכל לרכוש את הקרקע בשוק הסיטונאי"

עיריית תל אביב משנה כיוון ומודיעה שתאפשר להמיר את חוזי החכירה בחוזי בעלות. מקורב לגינדי: "החברה תשמח לרכוש את הקרקע ולא לגלגל את העלות על הקונים"

בלעדי לכלכליסט

שירלי ששון-עזר

עיריית תל אביב מודיעה לראשונה כי תהיה מוכי נה לאפשר לחברות גינדי השקעות ורבות כחול נר ל"ן להמיר את חוזי החכירה שלחן על הקרקע בחוזי בעלות מלאה. מנכ"ל העירייה מנחם לייבה אמר ל"כל כליסט" כי "אם גינדי רוצים לרכוש את הקרקע – אין בעיה". העירייה הבהירה את עמדתה זו על רקע מאבק החוכרים במי תחמי התעסוקה, שלגביהם היא נוקטת מדיניות נוקשה ואינה מוכנה לוותר על הבעלות על הקרקע. לפני כמה חודשים, כאשר החלה גינדי השקעות בשיתוף רבוע כחול נר ל"ן לשווק את הדירות בפרויקט השוק הסיטונאי, התגלה כי הדירות אמנם נמכרות כמו בכל פרויקט אחר במחירים מלאים (החל

מ-2.5 מיליון שקל), אבל לפי חוזה ההכירה בין העירייה לחברות מדובר בקרקע שאינה כבעלות מלאה של הרוכשים, והיא אמורה לחזור לבעלות העירייה בתום חוזה החכירה בשנת 2009. לפי חוזה זה, בסיום התקופה, אם ירצו בעלי הדירות להמשיך להתגורר בנכס הם יאלצו לשלם לעירייה דמי חכירה נוספים כפי שתדרוש באותה העת. החשש מפני מצב כזה התגבר אף יותר כאשר התגלו תנאי מימוש האופציה שדרושת כיום עיריית תל אביב מהחוכרים במתחמי תעסוקה בעיר. לטענת קבוצת חוכרים שיצאו למאבק בעירייה, בעוד שמינהל מקרקעי ישראל דורש 13% בממוצע מערך הקרקע עבור חידוש חוזה החכירה, בעיריית תל אביב דורשים מהם כיום 91% מערך הקרקע עבור מימוש האופציה. אם תחול מדי



לייבה. "מחיר מלא" צילומים: יעל צור, עמית שעל

ניות זו גם על רוכשי הדירות, הם ימצאו את עצמם עומדים בפני רדישה לתשלום של מיליוני שקלים בתום תקופת החכירה, ובמקרה שלא יעמדו בתשלום אף יפוננו מבתיהם לפי החוק. לדברי לייבה, "למעשה, זוהי בחירה של היוזמים. גינדי יכולה לקבל בעלות על הקרקע. זה נשמע כאילו אם שילמו 91% מערך הקרקע, אז הם כמעט קנו אותה, אבל ה-9% האלה זה הרבה כסף. זה כסף שאם הם ישימו אותו בתוכנית היסכון ל-90 שנה, הוא יהפוך לסכום משמעותי. מבחינת מדיניות העירייה, מתחמי התעסוקה צריכים להישמר עבור הציבור והדורות הבאים של אנשים שיגורו בעיר הזאת. במגורים, המדיניות היא אחרת. אין לנו בעיה שאנשים יקבלו בעלות על הקרקע, אבל זה יהיה על קרקע ששילמו עליה מחיר מלא". מקורב לגינדי מסביר כי כאשר יצא המכרז, הקרקע הוצעה בחכירה ולא במכירה, וכי מצד גינדי היו גישושים במטרה לברוק האם ניתן יהיה לרכוש את הקרקע, אך לא התקבלה תשובה ברורה. לדברי

הגורם, הגישה שעליה מודיע כעת לייבה מבורכת, ותקל גם על בירוקרטיה שחוכרי דירות נתקלים בה ככל שינוי שהם מבקשים לעשות בביתם. "זה דבר טוב לעירייה ולדיריירים. גינדי בוודאי תשמח לקחת את הנושא בשתי ידיים ולא לגלגל את העניין על הרוכשים", אמר. בגינדי השקעות קיבלו את דבריו של לייבה בהפתעה. מהחברה נמסר: "אנו מבקשים על גישה חיובית זו. דבריו של מנכ"ל העירייה מייצגים מדיניות מתקדמת, בדומה למדיניות מינהל מקרקעי ישראל, ולפיה מועברת בעלות הדירות המוחזקת רות לבעלות פרטית. מדיניות זו תשרת אינטרסים רחבים של התחדשות עירונית, והיא תקל משמעותית על רוכשי הדירות. נשמח להיכנס לדיון אינטנסיבי עם בכירי עיריית ת"א בנוגע ליישום ההליך בפ"ר ויקט גינדי ת"א ובפרויקטים אחרים". לעומת זאת, אבי אלפיה, מנהל קהילת בעלי זכויות חכירה במתחמי התעסוקה, טוען: "לעיריית תל אביב אין כלל מדיניות בניהול קרקעותיה לא במגורים ולא בתעסוקה. הכל אד הוק".