

**בקשה לפטור ממכרז לפי תקנה 3(2)(י"ד) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח
1987 למכירת זכויות עיריית תל אביב יפו (להלן: "העירייה") בתכנית תא/4007
"עמק ברכה צפון" לשותפות תדהר-הראל מניבים בע"מ ח.פ. 540309747**

תכנית תא/4007 (להלן: "התכנית") פורסמה למתן תוקף לפי הודעה בילקוט פרסומים 7870 מיום 9/7/18.

התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ-6.5 דונם מצפון לרח' עמק ברכה, בין רח' יגאל אלון במזרח לנתיבי איילון במערב.

מכח הוראות התכנית, נוצר מגרש תכנוני "תא שטח 1" (להלן: "המגרש") בייעוד עירוני מעורב שבו מתוכנן לקום פרויקט מודרני הכולל מגדל בן 48 קומות בשימושים מעורבים של תעסוקה, מסחר, מלונאות, מגורים ומבני ציבור.

בהתאם לטבלת האיזון וההקצאה של התכנית, **העירייה בעלת זכויות ב-2.67% בלתי מסוימים במגרש** וזאת מכח בעלות העירייה בחלקה 37 בגוש 7110.

יתרת הזכויות במגרש, הוקנו לבעלי קרקע פרטיים שונים (94.25%) וחברת נתיבי איילון בע"מ (3.08%). יוער עוד, כי הוראות התכנית מחייבות רישום המגרש כחלקה רישומית אחד; כמו כן, התכנית מחייבת כאמור הקמה של מגדל אחד בשימושים מעורבים.

לא קיימת כל אפשרות תכנונית לבצע חלוקה בעין של הזכויות במגרש.

לפני כשנה וחצי, משרד עו"ד ש.בירן ושות' מונה על ידי בעלי זכויות המחזיקים במצטבר בכ-78% מהזכויות במגרש (להלן: "המוכרים"), לטפל עבורם בנושאים המשפטיים הקשורים במימוש זכויותיהם.

לפני מספר חודשים, נערך הליך מכירה תחרותי, מעין מכרזי, לצורך מכירת זכויות המוכרים במגרש.

לצורך כך, הוזמנה על ידי המוכרים שומת שווי שוק, מאת השמאי ארז כהן, ביחס למלוא הזכויות במגרש, בעסקה של מוכר וקונה מרצון.

בהתאם לשומה של ארז כהן, הוערך שווי מלוא הזכויות במגרש בסך של כ-345 מיליון ₪.

השומה נבחנה ע"י שמאי אגף הנכסים של העירייה, ונמצא כי מדובר בשומה מפורטת, מנומקת ומהימנה.

כחלק מהליכי המכירה, הועברו פניות למספר רב של חברות מובילות בתחום הנדל"ן בישראל, בהזמנה להציע הצעות ולהשתתף בהליכי המכירה של המגרש.

וידוגש, הפניה נעשתה לכל החברות וגופי הנדל"ן בישראל הרלוונטיים לעסקה בהיקף ובסוג המדובר (להלן: "המציעים הפוטנציאליים").

לאחר שניתנה לכל המציעים הפוטנציאליים שהות מספקת לערוך בדיקות בקשר עם המגרש ולהתכונן להגשת הצעות, נערך, במהלך חודש יולי שנה זו, פגישות עם אלה מביניהם אשר הביעו רצון להשתתף בהליך המכירה ובכלל זה: קבוצת ישראל קנדה, קבוצת עזריאלי, רבוע כחול נדל"ן, אפריקה ישראל, תדהר יחד עם חברת ביטוח הראל, קבוצת אלייד יחד עם קבוצת לוינשטיין, חברת ב.ס.ר. יחד עם קבוצת משקיעים, קבוצת EWAVE, אמות יחד עם גינדי החזקות, ווי בוקס נדל"ן, נווה שוסטר יחד עם עץ השקד ומר עדי צים.

בעקבות הפגישות עם המציעים הפוטנציאליים כאמור, התקבלו 7 הצעות.

6 הצעות היו בטווח שבין 387-420 מיליון ₪ והצעתה של שותפות **תדהר-הראל מניבים בע"מ** (להלן: "**הקונה**" ו/או "**תדהר**") **לפי שווי של 505 מיליון ₪, הייתה ההצעה הגבוהה ביותר, בפער ניכר.**

יציין, כי בניגוד ליתר ההצעות, שתנאי התשלום על פיהן, נפרסו על פני 12-4 חודשים, הקונה הציעה לשלם את מלוא התמורה במזומן, במועד חתימת ההסכם, כנגד רישום משכנתא לטובתה ו/או לטובת הגורם המממן מטעמה.

יוער, כי הצעתה של הקונה, נבחרה, מתוקף היותה ההצעה הגבוהה ביותר ובעלת תנאי התשלום הטובים ביותר, מבין כלל ההצעות שהוגשו.

לאחר קבלת ההצעות, כונסה אסיפה של כלל המוכרים, בה הוצגו להם פרטי ההצעות השונות והתקיים דיון בעניין. בסופו של הדיון, הוחלט להכיר בהצעתה של הקונה כהצעה הזוכה, ולנהל עימה מו"מ בלעדי לחתימה הסכם מכר בנוסח מקובל שיסוכם.

וידגש, הליך המכירה בוצע על בסיס של תחרות שוויונית ושקופה והוגנת, כאשר לכל המתמודדים ניתן אותו המידע ואותה ההזדמנות להגיש הצעה מיטבית מטעמם. כאמור, בתום הגשת כלל ההצעות, התבררה ההצעה של הקונה כהצעה הגבוהה והמיטבית, מבין כלל ההצעות, ובפער ניכר.

עסקת המכר עם הקונה הושלמה וזאת ביחס ל-84% מהזכויות במגרש, כאשר כל הבעלים הפרטיים, למעט שניים (המחזיקים יחדיו בכ-10% מהזכויות) הצטרפו לעסקה.

אשר על כן, נכון למועד זה, הקונה זכאית להירשם כבעלים של 84% מהזכויות במגרש.

הזכויות צפויות להירשם על שמה של הקונה, בלשכת רישום המקרקעין, במהלך השבועות הקרובים, לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים.

לא למותר לציין, כי בכוונת הקונה לפעול, ללא דיחוי, על מנת לממש, בלוח הזמנים הקצר ביותר את מטרות התכנית, לפתח את המקרקעין בהתאם לייעודם הסטטוטורי החדש, ולהקים את הפרויקט המממש את כלל הזכויות שהוקנו על פיה, לרבות שטחי תעסוקה, מגורים, דירות להשכרה, שטחי ציבור, דרכים, שטחים פתוחים וכו'.

על מנת לממש כוונה זו, הקונה תפעל, באופן מידי, להגשת תביעת פירוק שיתוף, לבית המשפט המוסמך, כנגד יתרת הבעלים שלא הצטרפו לעסקה.

לאור כל האמור לעיל, הואיל והעירייה רוצה לקדם את פיתוח האזור והיות שהעירייה הינה בעלת חלק קטן מאוד מהמגרש (2.67%) והואיל וההצעה של תדהר גבוהה באופן משמעותי מהשומה ומההצעות האחרות, העירייה מבקשת להצטרף לעסקה עם הקונה, באותם התנאים עצמם, קרי לפי שווי של 505 מיליון ₪ (ל-100%) בתוספת מע"מ, כך שהתמורה שתקבל העירייה בגין מכירת זכויותיה (2.67%) הינה **13,483,500 ₪ בתוספת מע"מ.**

המלצת השירות המשפטי ואגף הנכסים :

המלצת השירות המשפטי ואגף הנכסים הינה לקבל את ההצעה ולמכור את זכויות העירייה במגרש לשותפות תדהר-הראל מניבים בע"מ ח.פ. 540309747 וזאת מן השיקולים הבאים :
עפ"י סעיף 3(2)(י"ד) לתקנות העיריות (מכרזים) רשאית העירייה להתקשר בחוזה להעברת מקרקעין שבבעלותה ללא מכרז בתנאים המצטברים להלן :

- א. המקרקעין מועברים למי שהוא בעל זכויות במקרקעין משותפים אשר בהם לעירייה פחות ממחצית הזכויות.
- ב. המקרקעין מועברים במחיר שקבע שמאי מקרקעין, במקרה זה המכירה במחיר גבוה הרבה יותר מהשווי שנקבע בשומה .
- ג. אין אפשרות לחלוקה בפועל של המקרקעין על פי תכנית כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 .

החלטה:

ביום 16/11/2021 התכנסה ועדה שחבריה הם המנהל הכללי של העירייה (שהינו היושב ראש), גזבר העירייה והיועץ המשפטי לעירייה. הועדה שקלה את כל הנימוקים המפורטים לעיל ולאחר שבחנה את האפשרות לערוך את ההתקשרות בדרך של מכרז שוכנעה שבנסיבות הענין מוצדק וסביר להתקשר עם הקונה בחוזה להעברת מקרקעין של העירייה בפטור ממכרז.
לאור האמור, החליטה הועדה לאשר את מכירת זכויות העירייה במגרש הידוע כ"תא שטה I" לפי תכנית תא/4007 לשותפות תדהר-הראל מניבים בע"מ ח.פ. 540309747 בהתאם לפטור ממכרז לפי תקנה 3(2)(י"ד) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987.