

# מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

תאריך: ח' בסיוון התשע"ה  
26 במאי 2015  
סימוכין: 184166

## סיכום ישיבת ועדת פטור ממכרז מיום 26/5/15

### משתתפים:

עו"ד נעמה קאופמן-פס, מנהלת הסיכונים הראשית, החשב הכללי, יו"ר הוועדה  
רו"ח אלי ביתן, חשב בכיר-מטה חשב כללי, חבר וועדה  
עו"ד אלי רוזנפלד, הלשכה המשפטית, משרד האוצר, יועץ משפטי

### הנושא: משרד האוצר - רשות החברות הממשלתיות

החלטת ועדת המכרזים מיום 04/05/15

נתקבל בוועדת הפטור ביום 06/05/15

### בקשה מס': 565809

בקשה לאישור החלטת הוועדה למכירת מניות המדינה במסגרת הפרדת אחזקות בחברות בהן למדינה אחזקה משותפת עם עיריית תל-אביב יפו, לצורך מכירת של כל מניות המדינה בחברות הבאות:  
אוצר מפעלי ים בע"מ, החברה לפיתוח יפו העתיקה וחברת אתרים בחוף תל אביב - חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל אביב יפו בע"מ, וכן לרכישת כל מניות עיריית תל אביב יפו בחברת נתיבי איילון בע"מ, על פי תקנה 14)3 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן - תקנות חובת המכרזים).

**היקף ההתקשרות המבוקש:** יקבע בתום הליכי המכירה

**החלטת הוועדה:** ממליצים בפני החשבת הכללית על מכירת מניות המדינה בחברות הבאות:  
אוצר מפעלי ים בע"מ, החברה לפיתוח יפו העתיקה וחברת אתרים בחוף תל אביב - חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל אביב יפו בע"מ, כמו כן על רכישת כל מניות עיריית תל אביב יפו בחברת נתיבי איילון בע"מ, על פי תקנה 14)3 לתקנות חובת המכרזים.

**החלטה זו הינה בכפוף לאמור להלן:**

- א. קבלת אישור ועדת הכספים של הכנסת להליכי הפרטה האמורים לגבי שלושת החברות דלעיל.
- ב. עם גיבוש ההסכם בין המדינה לעיריית ת"א, יובא ההסכם לאישור הוועדה למכירת מניות המדינה במסגרת הפרדת אחזקות בחברות בהן למדינה אחזקה משותפת עם עיריית תל אביב יפו, לאחר שיונחו בפני הוועדה שתי הערכות שוות של שני מעריכים נפרדים (להלן - ועדת המכרזים).
- ג. בנוגע לחברת נתיבי איילון, ובנוסף להערכות השוות כאמור, יוצגו לוועדת המכרזים הנושאים הבאים: א. יובהר כי הכספים המופיעים בהערכות השוות אינם כוללים כספי פיתוח כי אם כספים שוטפים בלבד. ב. נכסי הנדל"ן - היקף שווים של נכסי הנדל"ן של החברה בהסתמך על חו"ד עצמאית מטעם המדינה; לעניין חניונים, דיוור מוגן ומגרשים - יש לתת את הדעת אם מעוניינים בשמירת נכסים אלה בחברה או הכנת מתווה להוצאתם מהחברה; לוודא כי הנכסים מצויים בבעלות החברה ומשוכרים משעבודים וחובות. ג. נוגע לתביעות התלויות נגד החברה - יש לערוך מיפוי תביעות וחשיפות, לבחון מי נושא בעלויות ולערוך דוח סיכוני תביעות מלא.
- ד. יש לדווח לחשבת הכללית על תוצאות המכירה בסמוך למועד השלמתה.

### הערות ונימוקים:

1. ביום 1.6.14 קיבלה ועדת השרים לענייני הפרטה את ההחלטה מס' מח/5 שעניינה הפרדת אחזקות בחברות בהן למדינה אחזקות משותפות עם עיריית תל-אביב-יפו. במסגרת זו, החליטה הממשלה להעביר את אחזקות המדינה בהון המניות ו/או באמצעי השליטה ו/או להעביר את הפעילות, בבת אחת או בהדרגה, במספר חברות בניהן, אוצר מפעלי ים בע"מ (להלן - "אוצר מפעלי ים"), חברת אתרים בחוף תל אביב יפו, חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל אביב - יפו בע"מ (להלן - "אתרים") והחברה לפיתוח יפו העתיקה (להלן - "החברה לפיתוח יפו") (להלן - "החלטת הפרטה").
2. רשות החברות הממשלתיות מבקשת את אישור החשבת הכללית למכירת מניות המדינה במסגרת הפרדת אחזקות בחברות בהן למדינה אחזקה משותפת עם עיריית תל-אביב יפו, לצורך מכירת כל מניות המדינה בשלוש חברות לעיל; אוצר מפעלי ים, אתרים והחברה לפיתוח יפו העתיקה.
3. במסגרת זו:
  - א. אוצר מפעלי ים - אחראית על הפעלת, אחזקה וניהול נמל תל אביב בשטחים היבשתיים והימיים. מניות הייסוד של החברה מוחזקות בחלקים שווים על ידי המדינה והעירייה, והמניות הרגילות של החבר המוחזקות באופן הבא: מדינה - 82%, עיריית תל אביב כ - 0.83% ובעלים פרטיים - 16.5%. החברה תופרט בדרך של

מכירה פרטית של כל אחזקותיה של המדינה בחברה, כמקשה אחת, לעיריית תל-אביב-יפו או לתאגיד עירוני בשליטתה או לחברת אתרים, לפני מכירת אחזקות המדינה בחברת אתרים לעירייה.

ב. **החברה לפיתוח יפו העתיקה** – החברה עוסקת בהחכרת בתים לאמנים והשכרת מבנים לצורכי מסחר וניהול מתחם יפו העתיקה כאתר תיירות ומגורים. החברה מוחזקת על ידי המדינה, החברה הממשלתית לתיירות בע"מ, רשות הפיתוח ורשות הגנים הלאומיים בשיעור כולל של 50%. העירייה ושלושה נושאי משרה בה, מחזיקים בשיעור כולל של 50%. החברה תימכר בדרך של מכירה פרטית, את אחזקות המדינה בחברה לפתוח יפו (לרבות אחזקות החברות הממשלתיות וגופים ציבוריים בחברה לפיתוח יפו, אשר יועברו למדינה ללא תמורה לפני המכירה) לעירייה או לתאגיד עירוני בשליטתה או לחברת אתרים.

ג. **חברת אתרים** - מפתחת את חוף הים בתל אביב בהתאם להסכם עם רמ"י, משכירה את הנכסים בחוף, מתחזקת אותם, מחזיקה ומנהלת את המרינה, מפעילה חניונים וכיוצא בכך. החברה מוחזקת בחלקים שווים על ידי המדינה והעירייה ולמדינה מניית הכרעה. מתוכנן למכור את אחזקות המדינה באתרים, בדרך של מכירה פרטית של כל אחזקותיה של המדינה בחברה (50%) לעירייה או לתאגיד עירוני בשליטתה או בדרך של רכישה של מניות המדינה בידי אתרים, כמקשה אחת או בחלקים.

ד. **נתיבי איילון** - בהחלטה האמורה צוין, כי במסגרת הפרדת האחזקות עם העירייה כאמור בהחלטת ההפרטה, ובהתאם להחלטת הממשלה מיום 22.5.2014 (מס' 1613) בדבר רכישת אחזקות העירייה בחברת נתיבי איילון בע"מ (להלן - נתיבי איילון), המדינה, תרכוש את חלקה של העירייה בחברת נתיבי איילון. עלות רכישת מניות העירייה בחברה תופחת מתמורת המכר שתנבע מהעסקה הכוללת עם העירייה. נתיבי איילון מוחזקת בחלקים שווים על ידי המדינה והעירייה כאשר למדינה מניית הכרעה.

4. במסגרת המשא ומתן שהתנהל עם העירייה בהמשך להחלטת ההפרטה, התגבש מתווה עסקה כדלקמן, אשר תבוצע במשולב:

א. המדינה תמכור לאתרים או לעירייה את מלוא אחזקותיה באתרים.

ב. המדינה תמכור לאתרים (שתהא בבעלות מלאה של העירייה, לאחר הביצוע השלב הראשון) או לעירייה את אחזקותיה באוצר מפעלי ים ובחברה לפיתוח יפו.

ג. המדינה תרכוש את אחזקות העירייה בנתיבי איילון.

5. עיקרי הליך המכירה –

א. חברת גיזה זינגר אבן בע"מ תבצע הערכות שווי לחברות אתרים, אוצר מפעלי ים והחברה לפיתוח יפו לגיבוש הסכמות לגבי ההנחות שבבסיס העסקה ומשרד רו"ח BMT יבצע הערכת שווי וגיבוש הנחות עסקה לרכישת אחזקות העירייה בחברת נתיבי איילון. במקביל, תטיל הרשות על עו"ד אילן שגב לבצע הערכות שווי לגבי כל החברות לעיל וכן להתקשר עם מעריך שווי מקצועי חיצוני נוסף.

ב. מכירת המניות תבצע בהתאם להסכם שיגובש על ידי העירייה ועל ידי הרשות בלזוי אגף החשב הכללי.

ג. לאחר גיבוש ההסכם, יובא לאישורה של הוועדה למכירת מניות המדינה בפניה יונחו 2 הערכות השווי שביצעה הרשות.

6. מר ויקטור וייס, סגן בכיר לחשבת הכללית, הרפרנט לנושא, בחוות דעתו מיום 18 במאי 2015 המליץ לאשר את בקשת ההפרטה לגבי שלושת החברות דלעיל.

7. מר יריב נחמה, סגן בכיר לחשבת הכללית הרפרנט לנושא התחבורה, בחוות דעתו מיום 19 במאי 2015, המליץ על רכישת מניות העירייה בחברת נתיבי איילון בע"מ. מר נחמה ביקש כי לוועדה למכירת מניות המדינה, יוצגו, בנוסף להערכות שווי מטעם הרשות כאמור, הנושאים הבאים – א. יש לוודא כי הכספים המופיעים בהערכות השווי אינם כוללים כספי פיתוח כי אם כספים שוטפים בלבד. ב. נכסי הנדל"ן – יש לוודא כדלקמן; היקף שווים של נכסי הנדל"ן של החברה בהסתמך על חו"ד עצמאית מטעם המדינה. לעניין חניונים, דיור מוגן ומגרשים – יש לתת את הדעת אם מעוניינים בשמירת נכסים אלה בחברה או הכנת מתווה להוצאתם מהחברה, ולוודא כי הנכסים מצויים בבעלות החברה ומשותררים משעבודים וחובות. בנוסף, ובנוגע לתביעות התלויות נגד החברה – יש לערוך מיפוי תביעות וחשיפות, לברר מי נושא בעלויות ולערוך דוח סיכוני תביעות מלא.

8. היות ובכוונת הרשות, לקבל החלטה נוספת שעניינה הפרטת חברות עירוניות נוספות, הבהיר מר ניסים סלמן, סגן מנהל רשות החברות הממשלתיות, כי הנושא יובא במרוכז בפני ועדת הכספים של הכנסת לאישורה. כמו כן, הבהיר מר סלמן, לרבות במכתבו מיום 1 במרץ 2015, כי מדובר על חברות אשר בפועל מבצעות פרויקטים עבור העיריה ומסתמכות על תקציבי עירייה. מדובר על מכירה לגוף ציבורי לביצוע מטרות ציבוריות.

9. בהעדר תקציב מאושר לשנה זו, אישור זה כפוף להוראות הדין ולהוראות החשבת הכללית לעניין זה לרבות אישור הוועדה להתקשרויות חריגות כמשמעה בהוראת תכ"מ שמספרה 1.2.6.1.

עו"ד אלי לוינפלד

הו"ח אלן ביתן

עו"ד נעמה קאופמן-פס

אישור החשבת הכללית:

אני מאשרת את התקשרות המשך בפטור מחובת מכרז, לפי תקנה 3(4)(ב)(3) לתקנות חובת המכרזים, וזאת בכפוף לאמור לעיל בהחלטת ועדת הפטור.

גב' מיכל עבאדי-בויאנג'ו

31/5/15  
תאריך

לאושר הכספים -

1. יש לבדוק (האם החברה) את אי  
האזר מערכי השווי. (התשלום להוצאת

השווי יהיה על המדינה.

2. האם יש סכום התקווה (ולכן איווין) עליה

אם סכום המורה (אוצר מפל'י ים, אחרים...)

יש לבדוק אופן הרישום התקציבי המדינה.

האם יש אמצעי הוצאה ותקציב ים ואין

מה אם קיומו של אזור תקציבי.

מיו