

מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

תאריך: ג' בכסלו התשע"ו
15 בנובמבר 2015
סימוכין: 195992

סיכום ישיבת ועדת פטור ממכרז מיום 15/11/15

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 21/09/15

נתקבל בוועדת הפטור ביום 22/10/15

השלמות מיום 12/11/15

בקשה מס': 570622

בקשה לאישור החלטת ועדת המכרזים להתקשרות המשך עם עו"ד עידן אשר - משרד עוה"ד שרקון, בן עמי, רוזנבוים, אשר ושות', לצורך קבלת שירותי ייעוץ, סיוע, ליווי וטיפול בקשר לביצוע תהליך הפרדת אחזקות המדינה ועיריית תל אביב בחברות חלמיש, אוצר מפעלי ים בע"מ, אתרים בחוף תל-אביב, והחברה לפיתוח יפו העתיקה והפרדת אחזקות המדינה ועיריית אילת בחברה לפיתוח חוף אילת בע"מ, לתקופה שמיום החתימה על חוזה ההתקשרות ועד ליום 31/12/16, בתוספת שתי אופציות בנות שנה, לפי תקנה 3(4)(ב) (3) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג - 1993 (להלן - תקנות חובת המכרזים).

היקף ההתקשרות המבוקש / מאושר: 1,500,000 ₪ כולל מע"מ
(לפי הפירוט להלן - 800,000 ₪ עד תום שנת 2016 ו- 350,000 ₪ לכל שנת אופציה).

החלטת הוועדה: ממליצים בפני החשבת הכללית על מתן פטור מחובת מכרז להתקשרות עם עו"ד עידן אשר - משרד עוה"ד שרקון, בן עמי, רוזנבוים, אשר ושות', על פי תקנה 3(4)(ב) (3) לתקנות חובת המכרזים, לתקופה שמיום החתימה על הסכם ההתקשרות על ידי מורשי החתימה מטעם הרשות ולא מוקדם מיום 15/11/15 ועד ליום 31/12/18 (מתוכן השנתיים האחרונות הינן אופציות הכפופות לאישור ועדת המכרזים).

החלטה זו כפופה לאישור הוועדה להעסקת יועצים משפטיים חיצוניים לממשלה במשרד המשפטים. הערות ונימוקים:

- ביום 17.9.2009 התקשרה הרשות עם רו"ח אילן שגב (להלן: "ההתקשרות המקורית") לצורך קבלת שירותי ייעוץ, סיוע, ליווי וטיפול בקשר לביצוע תהליך הפרדת אחזקות המדינה ועיריית תל אביב בחברות חלמיש, אוצר מפעלי ים בע"מ, אתרים בחוף תל אביב, והחברה לפיתוח יפו העתיקה, והפרדת אחזקות המדינה ועיריית אילת בחברה לפיתוח חוף אילת בע"מ.
- לשם מתן השירותים עם רו"ח שגב וצוות בראשותו הכולל, בין השאר, עורכי דין. צירוף עורכי הדין אושר על ידי הרשות ועל ידי הוועדה להעסקת עורכי דין פרטיים במשרד המשפטים. בשלב מאוחר יותר, הרשות ורו"ח אילן שגב ביקשו להוסיף לאנשי הצוות עורך דין נוסף שיתמקד בהיבטי הפקעה, פיננו-בינוי הקשורים לנושא ההעסקה. ביום 10 בינואר 2012 ערכה הרשות הליך בדיקת הצעות לבחירת יועץ משפטי למתן שירותים כאמור, וביום 9 בפברואר 2012 אישרה הוועדה את בחירתו של היועץ המשפטי. בהתאם לכך, ולפי סעיף 7 לחוזה ההתקשרות מיום 17 בספטמבר 2009, התקשר רו"ח אילן שגב עם משרד עוה"ד שרקון, בן עמי, רוזנבוים, אשר ושות' למטרת ייעוץ משפטי לנושאי מקרקעין (להלן: "היועץ המשפטי"). יצוין כי במכתב מיום 12 בפברואר 2012 דיווחה הרשות למשרד המשפטים על ההתקשרות עם היועץ המשפטי כאמור. במכתבו מיום 20 בפברואר 2012 אישר משרד המשפטים עמדה זו.
- ביום 20 באוקטובר 2013 אישרה החשבת הכללית התקשרות המשך עם רו"ח אילן שגב, בפטור ממכרז בסכום של 350,000 ₪ כולל מע"מ, עד ליום 21.12.2015. ביום 30 במרץ 2015 אישרה החשבת הכללית, הרחבת ההתקשרות המקורית לרבות עם היועצים הנוספים ב-340,000 ₪ כולל מע"מ עד ליום 21 בדצמבר 2015, וכן את הוספת הטיפול בחברות אולם נחמני 4, חברת בניין ומת"ש - מרכזי תעסוקה שיקומיים בע"מ, בכפוף לקבלת אישור הרשות, משרד המשפטים וקבלת אישור וועדת שרים לענייני הפרטה לגבי הפרטת כל אחת מהחברות הנוספות.
- מכיוון שמרבית המטלות שנותרו להשלמה במסגרת העסקה נוגעות לנושאי מקרקעין (בניהם, חוזי חכירה מול רמ"י, ביטול חכירה קודמת, גיבוש

קריטריונים לכפר שלם, השלמת העברת הדיור הציבורי, מעקב אחר התפתחויות בנושא התאמות התמורה) מבקשת הרשות להרחיב את ההתקשרות המקורית אך ורק ביחס לעו"ד עידן אשר ושירות מולו, ולא מול כל צוות הייעוץ וללא התקשרות עם אילן שגב, על מנת להמשיך את הטיפול בנושאים אלה. שכן, לאחר חתימה על החוזה, השלמת העסקה וקבלת התמורה לא יידרשו פעולות משמעותיות בתחומים כלכליים, חשבונאיים, מיסויים או עסקיים.

5. על פי הבקשה, היקף עלויות עסקה בגובה המבוקש הינו סביר והכרחי, זאת לאור ההיכרות עם עסקאות דומות של הפרטת חברות וכן עסקאות מורכבות מול גופים ציבוריים. במקרה זה מדובר בעסקה של הפרדת אחזקות בדרך של מכירת מניות ואו פעילות ב-7 חברות למול גוף ציבורי עימו מנוהל מו"מ אינטנסיבי. יתרה מזו, בעסקאות נוספות שקידמה המדינה היו עלויות העסקה (לרבות ייעוץ כלכלי, חשבונאי, משפטי ומקצועי), כאחוז מתמורת המדינה במסגרת העסקה היה אף גבוה משמעותית.

6. המומחיות של היועץ, עו"ד עידן אשר, המלווה את העסקה עוד מתחילתה וליווה אותה בצורה אינטנסיבית עם חידוש המו"מ בשנת 2013 הינה הכרחית להשלמת העסקה במלואה. בין השאר, היועץ עסק עד כה במו"מ בנושאי מקרקעין מול העירייה, אשר מעורה בצורה מעמיקה במצב התכנוני והמקרקעיני של כל נכסי החברות. מו"מ זה השפיע בצורה חיובית ומהותית על תמורת המדינה בעסקה. בנוסף, עסק היועץ בקידום העסקה ברמ"י והסדרת התנאים הנדרשים להשלמתה (לרבות אישור חוזי חכירה, מיפוי הנכסים הרלוונטיים, פנייה לגורמים שונים לאישור העסקה – יועמ"ש רמ"י, מנהלת מרחב ת"א, חשבות רמ"י ועוד), בכתבת סעיפי ונספחי המקרקעין הרבים של העסקה (לרבות, נספחי התאמת התמורה העתידית, נספחי חברת חלמיש ועוד).

7. כדי להשלים את העסקה המורכבת בלוחות הזמנית הנדרשים וכן כדי לאפשר את השלמת עסקת חלמיש, אשר הנה עסקה מורכבת מאוד המערבת גורמים רבים במדינה ומחוצה לה בשנתיים הקרובות יש צורך בהרחבת ההתקשרות עם היועץ, אשר מלווה את העסקה מתחילתה. ביכולתו של היועץ לפעול להשלמתה בצורה היעילה ביותר, תוך חסכון גדול למדינה ובאופן שיוביל להשלמת העסקה המיטבית, שתניב למדינה הכנסות בגובה של כ-600 מלש"ח, תסדיר מקרקעין של כל רצועת חוף תל אביב ותסדיר את סוגיית דירות הדיור הציבורי ומתחם כפר שלם בחלמיש.

8. המשך ההתקשרות הינו בתנאים זהים לתנאי ההתקשרות הראשונה.

9. מר שלומי נעים, חטיבת ביטחון ומינהל, בחוות דעתו מיום 27 באוקטובר 2015 ממליץ לאשר את ההתקשרות, באישור מר יובל רז, הסגן הבכיר לחשבת הכללית האחראי על המשרד.

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

עו"ד אלי רוזנפלד

רו"ח אלי ביתן

עו"ד נעמה קאופמן פס

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

גב' מיכל עבאדי-בויאנג'ו

תאריך