



רשות החברות הממשלתיות
מנהל הרשות

ירושלים
כ"ח בכסלו התשע"ו
10 בדצמבר 2015
רח. 2015-51091

לכבוד
ח"כ משה גפני
יו"ר ועדת הכספים
כנסת ישראל

הנדון: בקשה לקבלת אישור לפי סעיף 59ב(ח) לחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975
לדרך הפרטת חברת פרזות - חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ וקבלת
אישור לפי סעיף 10 לאותו חוק להשקעה בחברת עמידר - החברה הלאומית לשיכון
בישראל בע"מ

רקע

1. תיאור חברת פרזות ופעילותה

פרזות – חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ (להלן - "חברת פרזות") הוקמה בשנת 1961 בהתאם להחלטת ממשלה מספר 546(כל/147), מיום 28.8.1960. חברת פרזות הינה "חברה ממשלתית", כהגדרת מונח זה בחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975 (להלן - "החוק"). עיסוקה העיקרי של חברת פרזות הוא באכלוס וניהול יחידות דיור ציבורי ובניהול בתי דיור מוגן. הון המניות של חברת פרזות כולל ארבעה סוגי מניות: יסוד, הנהלה, רגילות ונידחות. 50% מהון מניות היסוד ומהון מניות הנהלה של חברת פרזות מוחזק בידי המדינה ו-50% הנותרים מוחזק בידי עיריית ירושלים. 71.43% מהון המניות הרגילות של חברת פרזות מוחזק בידי המדינה ו-28.57% הנותרים מוחזק בידי עיריית ירושלים.

במהלך השנים ניכרה מגמה ברורה של ירידה מתמדת בפעילות חברת פרזות ובהכנסותיה כתוצאה מירידה במספר דירות הדיור הציבורי המנוהלות על ידי חברת פרזות. ירידה זו נובעת ממבצעי מכר דירות אשר נעשו לאורך השנים לרווחת תושבי ירושלים הזכאים לדיור ציבורי. לפיכך, כבר בשנים 2009 ו-2010 התקבלו החלטות ממשלה שעניינן פירוק חברת פרזות (החלטת ממשלה מס' 190 מיום 12.5.2009 והחלטת ממשלה מס' 2015 מיום 17.7.2010).

בהמשך להחלטות הממשלה האמורות, המדינה ועיריית ירושלים חתמו, ביום 27.11.2012, על הסכם שמטרתו פירוק חברת פרזות וקביעת השימושים בעודפי הפירוק. יצוין, כי מתווה הפירוק העלה ביקורות מגורמים שונים. כך, בין היתר, העיר מבקר המדינה על כך שרק בחלק מעודפי הפירוק ירכשו דירות לזכאי הדיור הציבורי בירושלים ולא במלוא העודפים. כמו-כן הוגשה עתירה

בניין 23 המגדל, קומה 8, הגן הטכנולוגי מלחה, ירושלים 9695102,
טל': 02-5421500, פקס: 02-5695310

לבג"צ על ידי עמותת צחור-צדק חופש חינוך ורווחה בירושלים (בג"ץ 3188/14), במסגרתה נתבקש בית המשפט להורות למדינה ולעיריית ירושלים לשנות את הסכם הפירוק שנחתם בין השתיים, כך שהשימוש היחיד בכספים הנמצאים בקופת חברת פרזות שמקורם בתמורה שהתקבלה ממכירת דירות ציבוריות שהיו בבעלות חברת פרזות, יהיה לרכישת דירות חדשות לדיור הציבורי בלבד או לפתרונות דיור לטווח ארוך של 10 שנים לפחות לזכאים של הדיור הציבורי. יובהר, כי לעמדת היועץ המשפטי לממשלה לא היתה מניעה לבצע את מתווה הפירוק וניתן היה לפעול למימושו עוד טרם הגשת העתירה. עם זאת ומבלי לגרוע מטענות המדינה במסגרת הבג"צ, יש לציין, כי המתווה החדש שעיקריו גובשו בהחלטת ההפרטה המתוארת להלן יביא להגדלת מספר הדירות שירכשו לטובת זכאי הדיור הציבורי בירושלים ביחס למה שנקבע בהסכם הפירוק הנוכחי לעיל. החלטת ההפרטה האמורה קובעת כי יעשה שימוש בכל עודפי נכסיה השוטפים של חברת פרזות לצורך רכישת דירות לזכאי הדיור הציבורי.

המתווה החדש

2. החלטת וועדת שרים לענייני הפרטה ודרך ההפרטה:

ביום 22.11.2015 התקבלה החלטת הפרטה של חברת פרזות על ידי ועדת שרים לענייני הפרטה, במסגרתה הוחלט בסעיף 1 'לפעול להעברת כל החזקות מדינת ישראל (להלן – "המדינה") בחברת פרזות - חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ (להלן – "פרזות") לידי חברת עמידר – החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן – "עמידר") בדרך של הפרטה. ההעברה תבצע כהשקעה הונית של המדינה כנגד הקצאת מניות בחברת עמידר, והכל בכפוף לכל דין ולחתימת הסכם בין המדינה לבין חברת עמידר בדבר העברת החזקות המדינה כאמור ובהתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 1.1 להלן."

בהחלטה נקבע, כי העברת החזקות המדינה בחברת פרזות לחברת עמידר, מותנית, בין היתר, בתנאים שיעוגנו בהסכם בין המדינה, חברת עמידר וחברת פרזות, ובכלל כן, התנאי בדבר השלמת רכישת דירות לזכאי הדיור הציבורי בירושלים על-ידי חברת פרזות בכל עודפי נכסיה של החברה (המוערכים בכ- 130 מיליון ₪ למועד ההחלטה) וכי כל הדירות אשר ירכשו על ידי פרזות יהיו בבעלות פרזות וירשמו על שמה. בהחלטה נקבע, כי ככל שפרזות לא תשלים את רכישת הדירות בתוך שנה ממועד ההחלטה, תושלם העברת החזקות המדינה בפרזות, לבקשת המדינה, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות פרזות לרכוש את מלוא הדירות כמפורט לעיל. חברת עמידר תתחייב במסגרת ההסכם שיחתם, כי במקרה כאמור, היא תפעיל את אמצעי השליטה שברשותה, בכפוף לכל דין, על מנת להבטיח שרכישת הדירות תבצע בהקדם האפשרי. עוד נקבע, כי משרד הבינוי והשיכון, יקבע מנגנון פיקוח על אופן וקצב השימוש בעודפי נכסיה השוטפים של חברת פרזות לרכישת דירות לזכאי הדיור הציבורי בירושלים. הובהר, כי עם השלמת העברת החזקות המדינה כאמור, תהפוך חברת פרזות מחברה ממשלתית לחברה בת ממשלתית, כהגדרת מונחים אלה בחוק.

בניין 23 המגדל, קומה 8, הגן הטכנולוגי מלחה, ירושלים 9695102, טל': 02-5421500, פקס: 02-5695310

עוד, במסגרת אותה החלטה ניתן אישור לחברת עמידר לרכוש את כל החזקות המדינה ואת החזקות עיריית ירושלים בחברת פרזות, בכפוף לתנאים מסוימים וכן אישור להגדלת הון המניות הרשום שלה לצורך ביצוע הקצאת מניות למדינה כאמור לעיל.

החלטת ההפרטה מסדירה גם את סוגיית החובות ההדדיים של חברת פרזות והמדינה, הרכב דירקטוריון חברת פרזות וסיום פעילותה של חברת פרזות בתחום אכלוס יחידות הדיור הציבורי בירושלים והעברת פעילות זו למשרד הבינוי והשיכון.

בנוסף, נקבע כי מתווה ההפרטה של חברת פרזות, שפורט לעיל, יהיה חלף המתווה שנקבע בהחלטות הממשלה שעניינן פירוק חברת פרזות (החלטת ממשלה מס' 2015 מיום 15.7.2010 והחלטת ממשלה מס' 190 מיום 12.5.2009).

החלטת השרים לענייני הפרטה מיום 22.11.2015 מצורפת למכתב זה **כנספת א'**.

3. מו"מ ליישום העברת החזקות עיריית ירושלים בחברת פרזות:

בימים אלה מתקיים משא ומתן בין גורמי המדינה, עיריית ירושלים, חברת עמידר וחברת פרזות ליישום העברת החזקות עיריית ירושלים בחברת פרזות. בהתאם למגעים האמורים מסתמן כי:

א. העברת מניות העירייה בחברת פרזות לחברת עמידר תבצע ללא תמורה ובכפוף להגדלת מענק הבירה. יובהר כי הסכומים אשר יתווספו למענק הבירה כאמור ישמשו לצורך ביצוע פרויקטים מתוך תוכנית הפרויקטים שהוגדרה בהסכם הפירוק הנזכר לעיל וכן לרכישת העירייה את תאטרון הפרגוד מידי חברת פרזות.

ב. חברת עמידר וחברת פרזות תתחייבנה להעמיד לטובת משרד הבינוי והשיכון אמצעים ותקציבים לתחזוקת דירות הדיור הציבורי.

המתווה המתואר לעיל יתאפשר, בין היתר, בעקבות הסכמה תקציבית שהתגבשה בין משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון ועיריית ירושלים בדבר הגדלת מענק הבירה כאמור, וכן נכונותה של חברת עמידר להעמיד לרשות משרד הבינוי והשיכון אמצעים ותקציבים לתחזוקת הדיור הציבורי.

למען הסר ספק, יובהר כי המשא ומתן טרם הסתיים ועל כן יכולים להיות שינויים במתווה המפורט להלן.

4. אישור ועדת הכספים:

לאור כל האמור לעיל מתבקשת וועדת הכספים של הכנסת, בתוקף סמכותה לפי סעיף 59ב(ח) לחוק, לאשר את דרך הפרטת חברת פרזות בהתאם להחלטת ההפרטה וכן, בתוקף סמכותה לפי סעיף 10 לאותו חוק, לאשר את השקעתה של המדינה בחברת עמידר, ולמען הזהירות בלבד, גם את העברת הבעלות בדירות הדיור הציבורי אשר ירכשו בכל עודפי נכסיה השוטפים של חברת

בניין 23 המגדל, קומה 8, הגן הטכנולוגי מלחה, ירושלים 9695102, טל': 02-5421500, פקס: 02-5695310

פרזות ורישומן על שמה של חברת פרזות וגם את מחיקת חובה של חברת פרזות למדינה והכל כמפורט בהחלטת ועדת שרים לענייני הפרטה מיום 22.11.2015 (החלטה מס' מח/4).

במסגרת בקשת האישור האמורה ובהתאם להוראת סעיף 11(ב) לחוק, הח"מ מתכבד להביא, בשם שר האוצר, מר משה כחלון, לידיעת ועדת הכספים של הכנסת את האישור שניתן לחברת עמידר על ידי ועדת שרים לענייני הפרטה בעניין רכישת החזקות המדינה ועיריית ירושלים בחברת פרזות והגדלת הון המניות הרשום שלה.

חשוב לציין כי בקבלת אישורה של ועדת הכספים כאמור יהיה כדי לאפשר רכישת דירות לזכאי הדיוור הציבורי בכל עודפי נכסיה השוטפים של חברת פרזות, המוערכים ליום זה בכ-130 מיליון ש"ח, ובכך לאפשר פתרון דיוור לכשליש מהזכאים הממתינים לדירות דיוור ציבורי בעיר ירושלים.

בכבוד רב,
אורי יחיאל

העתק: מר משה כחלון - שר האוצר, משרד האוצר
מר יואב גלנט - שר הבינוי והשיכון
מר אשל ארמוני - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מר ניסים סלמן - סגן בכיר למנהל הרשות, משרד האוצר
מר ערן ניצן - סגן הממונה על אגף התקציבים, משרד האוצר

בניין 23 המגדל, קומה 8, הגן הטכנולוגי מלחה, ירושלים 9695102,
טל': 02-5421500, פקס: 02-5695310