מדינת ישראל

משרדי הממשלה

G-10

משרד הבינוי והשיכון

לשכת מנהל המחוז
רשות לפיתוח
ירושלים

3\93-10\93

43710 גל

מחלקה מחוז ירושלים

תיק מס' 3'ב5

G-10

שם תיק: בניה עירונית מחוז ירושלים -רשות לפיתוח ירושלים

מזהה פיזי: גל-43710/10

מזהה פריט 000uqm7

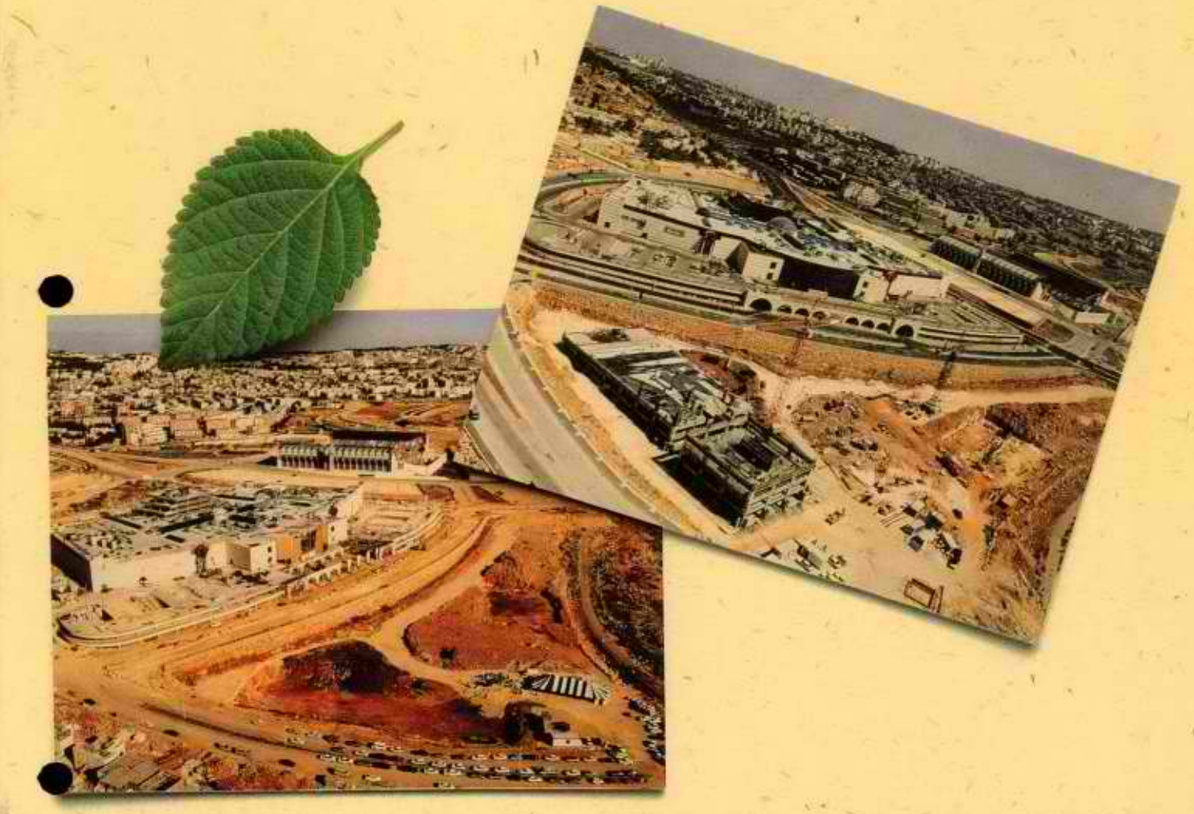
כתובת: 2-109-4-4-2

תאריך הדפסה 28/12/2017

הגן הטכנולוגי בירושלים

איכלוס

בנין מס' 1 ובנין מס' 4, בשטח כולל של 16,000 מ"ר, יאוכלסו במאי 1994.
השכרת השטחים בפארק החלה.



1. הנחת אבן פינה לגן הטכנולוגי - 20/1/93.
2. אתר הגן הטכנולוגי - 19/9/93.

לקבלת פרטים נוספים ניתן להתקשר ל:

מר ישראל ברניל 02-250391
פקס 02-250875
מר גד בנימין 03-5103651
פקס 03-5103667

הרשות לפיתוח ירושלים
גן טכנולוגי ירושלים בע"מ
קבוצת ישרס ISRAS GROUP

הגן הטכנולוגי ירושלים

הסביבה הטבעית לתעשיות מתקדמות

הגן הטכנולוגי בירושלים

בדרום מערב ירושלים, באחת הפינות היפות של העיר, הולך ונבנה הגן הטכנולוגי- הפארק התעשייתי החדשני והייחודי ביותר בארץ. הגן מבוסס על תפיסות עבודה מתקדמות הרווחות היום בעולם המערבי, תפיסות הרואות בסביבת העבודה גורם ייצור המשפיע על איכות המוצר, התפוקה והריווחיות.

הגן הטכנולוגי שם לו למטרה לייצר סביבת עבודה אופטימלית, סביבה שתאפשר לחוקרים, מהנדסים, טכנאים ומוהלים למצות את עצמם, כל אחד בתחומו. הגן מעניק תנאים פיזיים מושלמים, בלי להתפשר על הצרכים האנושיים הבסיסיים: יחות, שקט ויופי. הרבה מחשבה הושקעה בגן, והרבה נלמד מפארקים טכנולוגיים אחרים בעולם. עבודת התיכנון הייתה מטושטת, והדבר ניכר בתוצאות. הגן מכיל 68,000 מ"ר, ו-30,000 מ"ר נוספים המיועדים לשירותים וחניה. איכלוס הפארק יחל במאי 1994.

מיקום

הגן הטכנולוגי ממוקם באחת הפינות היפות של ירושלים, באזור-הנבנה ע"פ תכנון מקיף ורציונלי, המדגיש את השתלבות המרקם העירוני בטבע הסובב אותו. שכונות מגורים חדשות המוקמות בקרבת מקום, קניון ירושלים, גן החיות, מרכז הטניס וגט"י - כולם חלק מאותו תכנון כולל.

גישה

הפארק מתואם היטב עם רשת הכבישים העירונית והארצית, ויש ממנו גישה נוחה אל הכביש המהיר לת"א, ואל מרכז ירושלים. שיפורי תחבורה נוספים המבוצעים עכשיו או יבוצעו בעתיד ישפרו באופן משמעותי את הקשר של הפארק לכל הכיוונים.

כביש הרכבת שנפתח לפני זמן מה מאפשר קשר מצוין עם שכונת גילה ושכונות אחרות בדרום העיר. העבודות על הכביש נמשכות, ועם פתיחת הפארק הכביש יאפשר קשר מהיר ונח מאד עם תלפיות מזרח, רמת רחל, מעלה אדומים ויריחו.

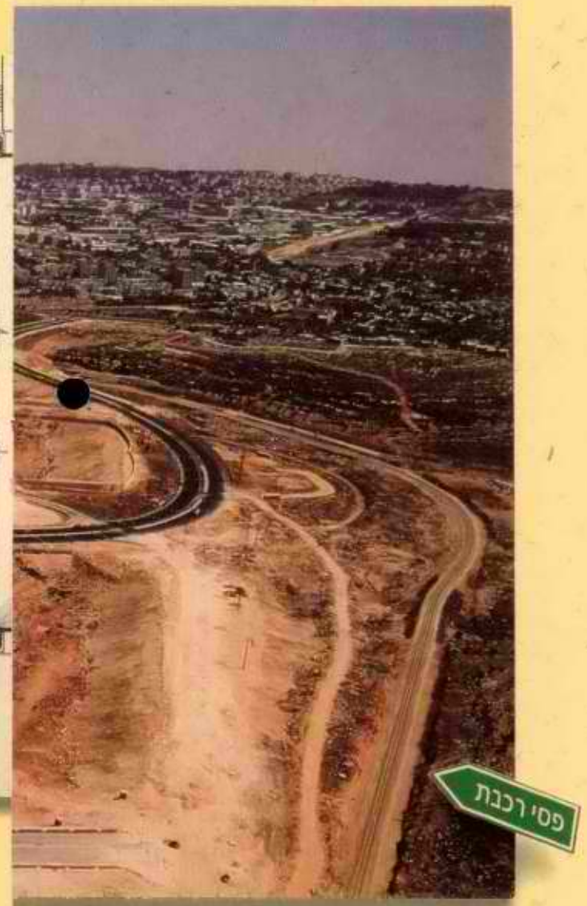
כביש מס' 60 יחבר את הגן הטכנולוגי לכיוון דרום, יעבור דרך המנהרה שנחפרה כבר ותפתח בקרוב, ויגיע לאזור חברון ובאר שבע.

בעתיד הרחוק יותר, מתוכנן כביש מס' 39, שייצור כניסה חדשה לעיר. הכביש יחבר את ירושלים עם אזור בית שמש ויתחבר לכביש מס 6, כביש חוצה ישראל. כביש מס' 39 יגיע ממש עד הגן, וייצור חיבור ישיר בין הגן ובין מערכת הכבישים המרכזית של ישראל.

שיפורים מתוכננים במסילת הרכבת לירושלים יביאו להשוואת זמן הנסיעה ברכבת מת"א-לירושלים, לזמן הנסיעה ברכב. הרכבת תעבור בתוואי הנוכחי, ותתחבר לרשת הרכבות הארצית לאשדוד ולת"א.

מסוף לנוסעים ומטענים יוקם סמוך לגן.

4 קווי אוטובוס מגיעים היום לאזור הגן. עוד 12 קווי אוטובוס מתוכננים להגיע לאזור, והם יקשרו בין הגן ובין מרבית אזורי העיר.



גמישות פנימית

מעבר לתנאי העבודה האופטימליים שהגן יעניק לעובדים בו, הוא יאפשר קשר פשוט ונעים בתוך ובין היחידות השונות, בעזרת מעליות מרווחות ומסדרונות רחבים.

במרכז הפארק, בשטח שבין הבניינים, תהיה מדשאה ירוקה עם פינות מוצלות, המתאימה להפסקות או שיחות עבודה בטבע. בבנין השרותים המתוכנן יהיו מסעדות, שרותי דפוס, בנק, וכו.

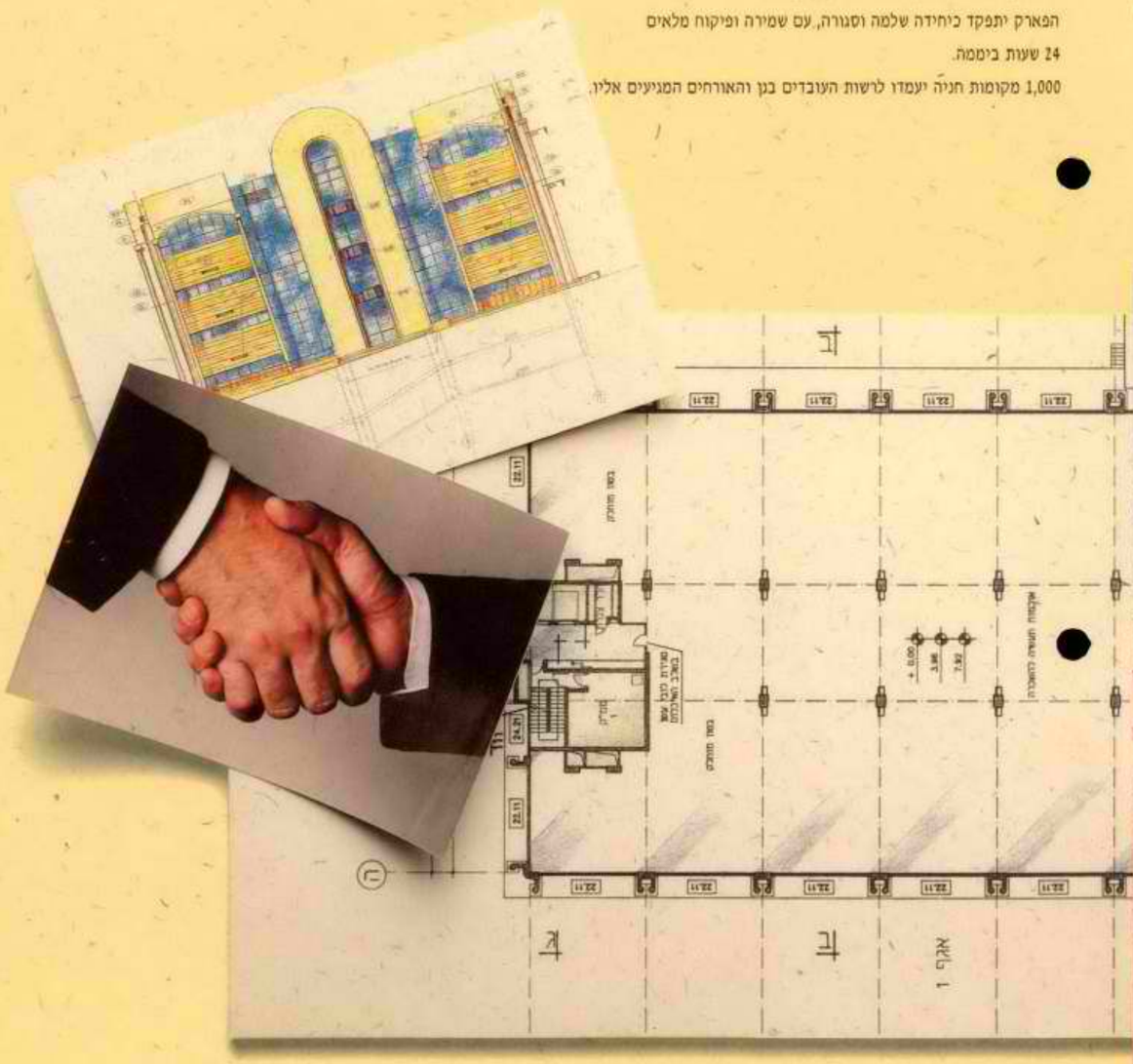
הפארק יתפקד כיחידה שלמה וסגורה, עם שמירה ופיקוח מלאים 24 שעות ביממה.

1,000 מקומות חניה יעמדו לרשות העובדים בגן והאורחים המגיעים אליו.

יחידת שכירות

בתכנון הפארק נעשה מאמץ גדול לאפשר לכל יחידה להנות מתנאים אופטימליים, ולאפשר גמישות והתאמות בתכנון הפנימי.

יחידת השכירות המינימלית נקבעה ל - 260 מ"ר נטו. גובה כל קומה יהיה 3.50 מ'. בשלבים מוקדמים של הבניה ניתן לעשות שינויים פנימיים.



מערכות עזר

תשתית התקשורת בפרוייקט תהיה כמובן מלאה, וניתן יהיה לחבר סוגים רבים ושונים של אמצעי תקשורת פנימיים וחיצוניים. מערכת רחבה ונוחה של פירים תאפשר העברה של צנרת או חיבור מערכות מיוחדות.

כל דייר יהנה מהכנה מלאה למיזוג אויר ולמערכות כיבוי אש.

רמפות לפריקה נוחה של מטענים יתחברו למערכת נפרדת של מעליות-משא, כך שתנועת המטענים בתוך המבנה תהיה פשוטה ונפרדת מאזורי התנועה של האנשים.

מקומות מסתור מיוחדים מתוכננים לאלמנטים גדולים כמו גנרטורי חרום, כדי שלא יפריעו ולא יפגמו בהופעה החיצונית של הבנייינים.

בנייה

שטחו הבנוי הכולל של הפארק הוא 68,000 מ"ר ועוד 30,000 מ"ר המיועדים לחניה ולשרותים שונים.

הפרוייקט תוכנן ע"י האדריכל הרי ברנד.

הקבלן המבצע היא חברת אשטרום בע"מ.

ניהול הבניה והפיקוח נעשים ע"י משרד דן וינד.

כרגע נבנים בניינים מס' 1 ומס' 4 בפרוייקט, ששטחם הכולל הוא 16,000 מ"ר. אכלוס בניינים אלה יחל במאי 1994.

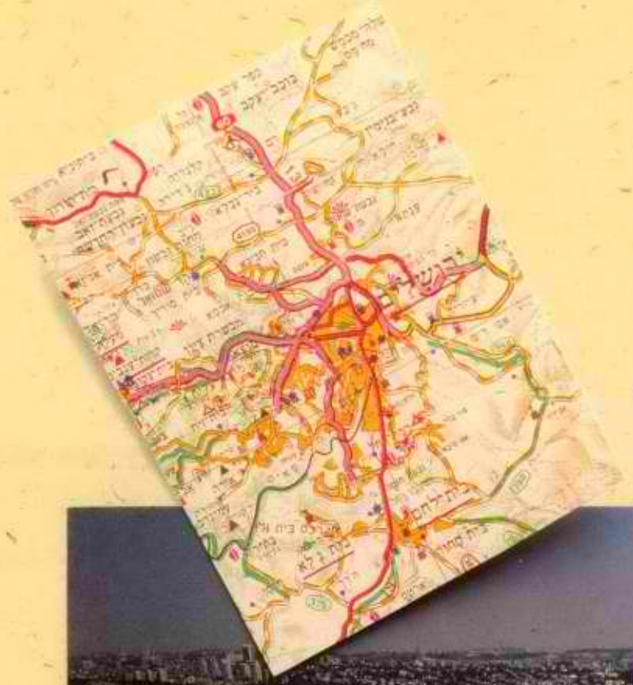
שאר הבניינים ייבנו באופן הדרגתי בהמשך.

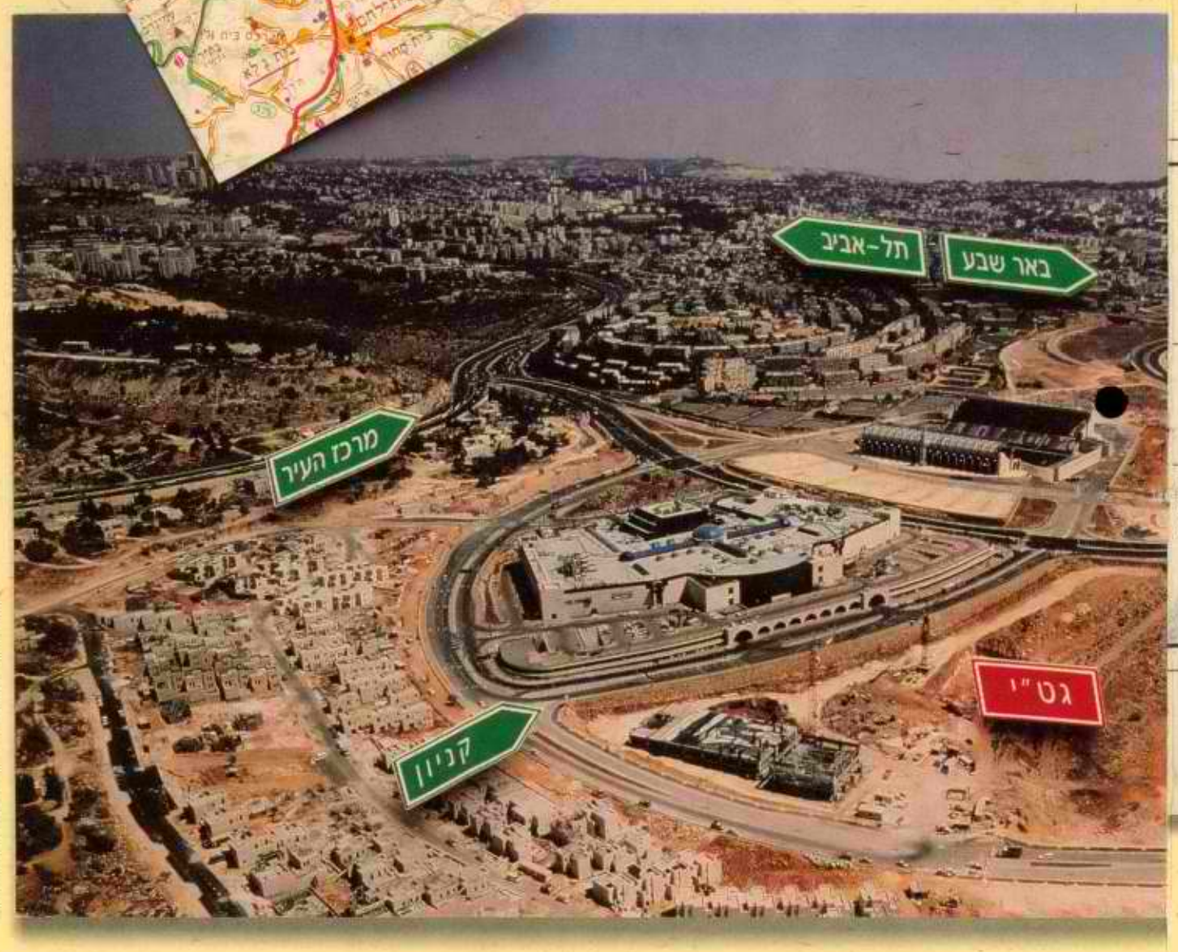
הסביבה הטבעית

לסביבה עירונית-תעשייתית יש אופי משלה. ריחות, רעשים, עשן, פקקי תנועה, בניינים מכוערים - כל אלה חודרים מן החוץ פנימה, ומשפיעים על סביבת העבודה.

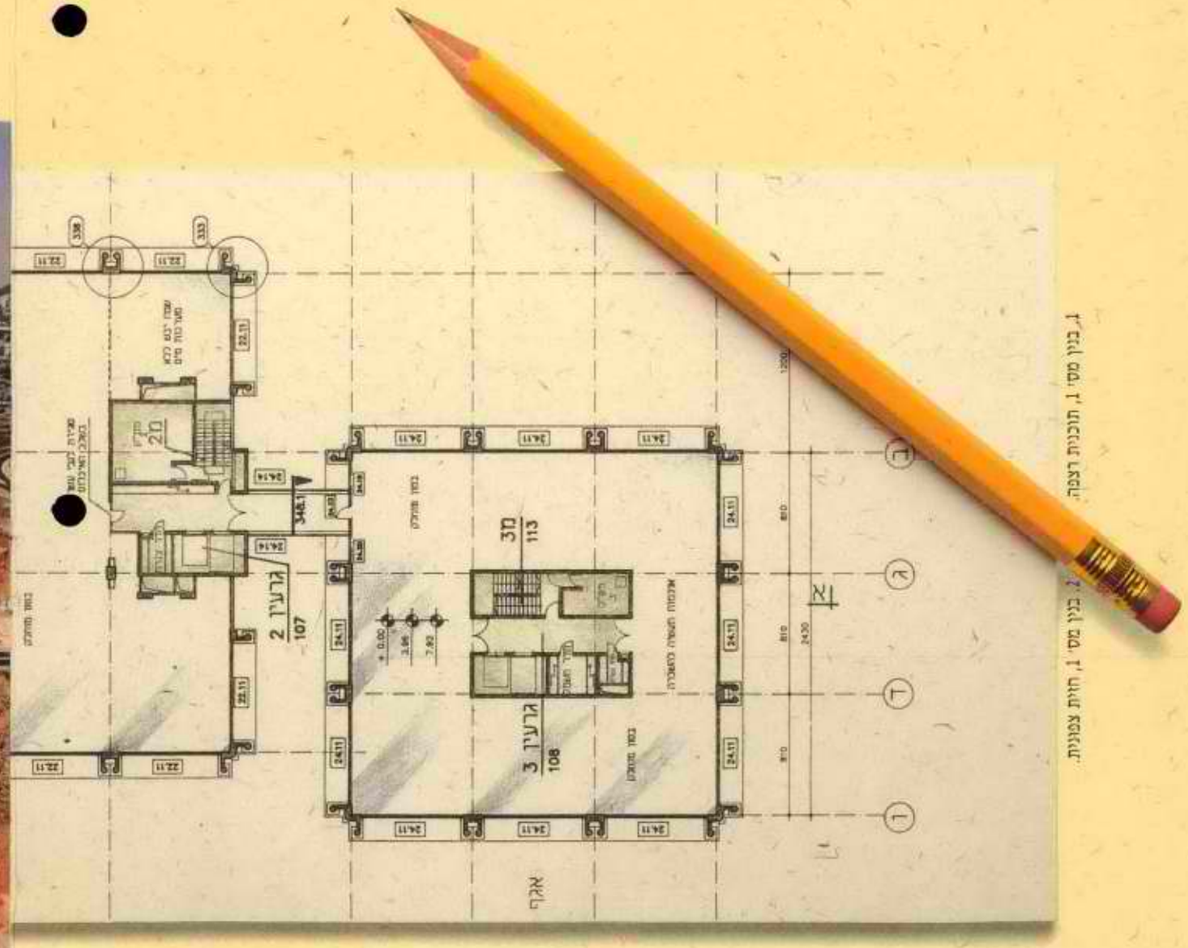
לכן בחרו ייזמי הגן בסביבה שהנוכחות שלה בתוך המבנים תהיה נעימה וחיובית. במקום לסבול מהסביבה, ניתן לרתום אותה לשיפור איכות החיים ותנאי העבודה. מדרונות מיוערים ושמיים כחולים נשקפים מחלונות הבניינים, ומשטחי זכוכית גדולים מאפשרים לטבע נוכחות נעימה בתוך המבנה.

כבר בשלב הגדרת הפרוייקט היתה התייחסות מקיפה לכל הנושאים הכרוכים בהפעלתו. הכנסת מערכות מורכבות או מכונות גדולות, טיפול ברעש ובסוגים שונים של פסולת תעשייתית, ועוד. לכל אלה נמצאו פתרונות פונקציונליים, שאינם פוגעים באיכות החיים והאוירה של הפארק.





אתר הגן הטכנולוגי - מבט מערב 19/9/93



קומת גלריות מס' 1

קומת מרתף מס' 1

תמריצים כלכליים

ירושלים הוכרה כאזור פיתוח א' לתעשיות עתירות ידע וטכנולוגיה.
חבילת התמריצים המוצעת למשקיע ב'מפעל מאושר' בירושלים היא המקיפה ביותר הקיימת היום בארץ, ושום עיר מרכזית אינה מציעה תנאים דומים. המשקיע יכול לבחור במסלול סיוע אחד מתוך שלושה אפשריים:

- מענק של 38% מתוך סך ההשקעה בנכסים קבועים.
- ערבות מדינה להלוואות בהיקף של 2/3 מסך ההשקעה בפרוייקט, ופטור ממס חברות למשך 10 שנים.
- מענק בשעור 25% מסך ההשקעה בנכסים קבועים, וערבות ממשלתית להלוואות בסך של 41.66% מסך ההשקעה.

משקיעים זרים זכאים גם להנחות במיסוי על רווחים ודיבידנדים.
מומחים זרים זכאים להנחות במס הכנסה.

סוגי עסקים

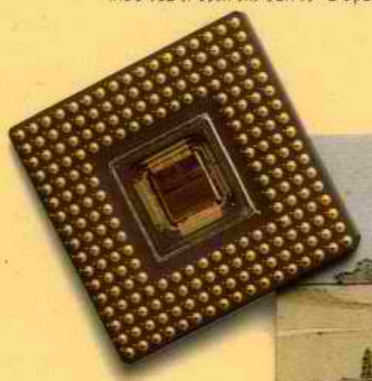
לפחות 70% מהשטחים בפרק יושכרו למפעלים עתירי ידע או עתירי טכנולוגיה, שהוגדרו ע"י הממשלה כ'מפעל מאושר'.
עד 30% מהשטחים יושכרו לענפי שרותים וענפים נלווים: משרדי פטנטים, ייעוץ כלכלי, שרותי דפוס, בנקים וכו'.

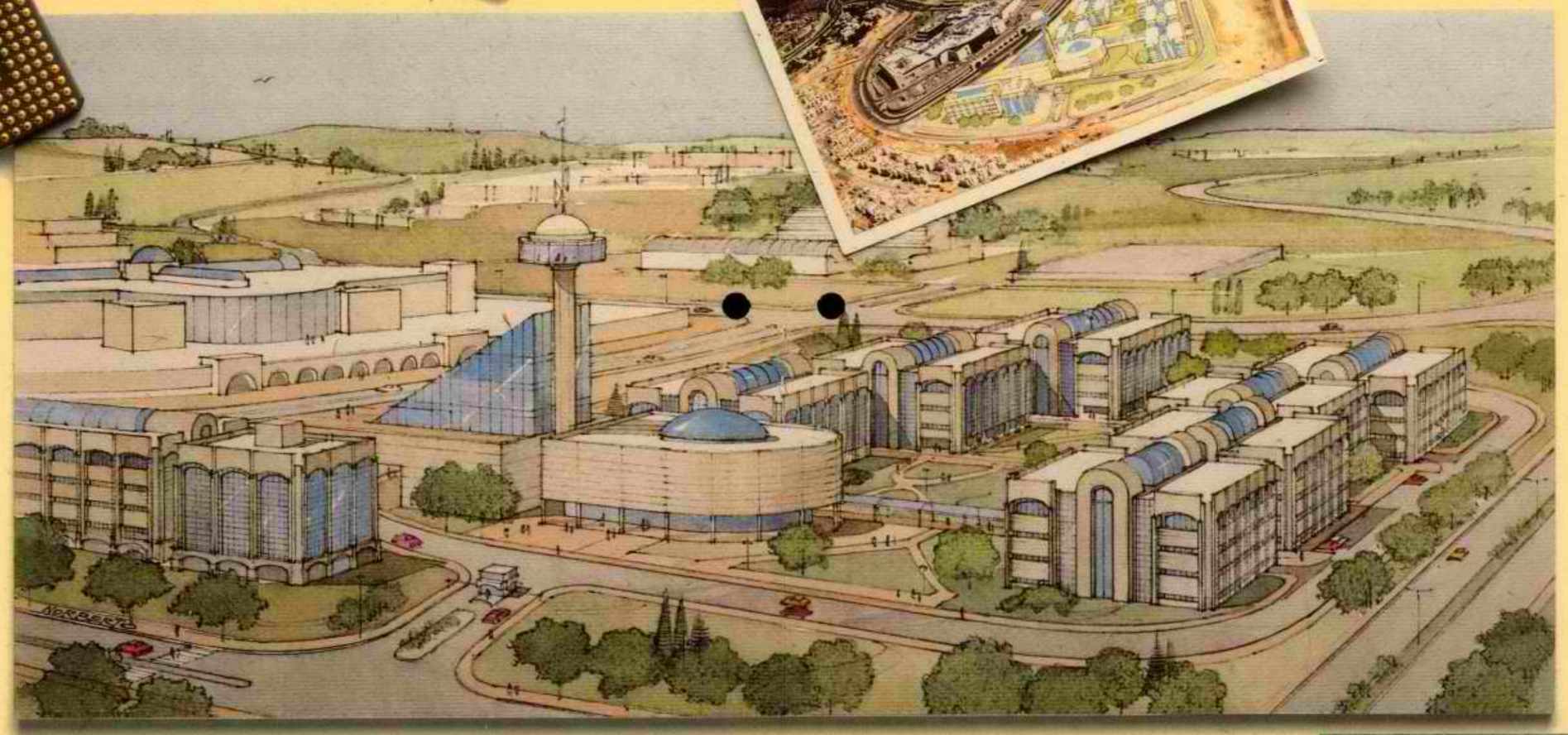
היזמים

יזמי הפרוייקט הם 'ישרס-חברה להשקעות בע"מ' שבבעלותה 74% ממניות הפרוייקט, ו'הרשות לפיתוח ירושלים' לה 26% מן המניות.
'ישרס- חברה להשקעות בע"מ' היא חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה בת"א. החברה מעורבת בכל התחומים של עסקי הנדל"ן: תעשיה, מסחר ומגורים. לחברה מאות שוכרים ברחבי הארץ, ובין השאר היא מנהלת כבר מתחם תעשייתי לתעשיות מתקדמות בירושלים, הממוקם בהר חוצבים.
'הרשות לפיתוח ירושלים' היא גוף סטטוטורי ממשלתי-עירוני שהוקם כדי לפתח ולחזק את כלכלת העיר. הרשות מובילה פרוייקטים תעשייתיים תחבורתיים ואורבניים בהיקף של למעלה ממיליארד דולר.

שכנים טובים

השכנים הם חלק חשוב מסביבת העבודה. אין משמעות לנוף יפה ושמיים כחולים אם מעבר לקיר עובדות מכונות מרעישות. כדי לוודא שאף פעילות לא תפגע בפעילויות אחרות, נקבעו כללים מנחים לגבי סוג ואופי העסקים המתאימים לגן.
כל תהליכי הייצור של כל מפעל ייבדקו בקפדנות, מבחינת חמרי הגלם שבשימוש, סוג הפסולת, ומקורות הרעש והריח האפשריים.
עבודת הפיקוח תימשך גם אחרי איכלוס הפארק. ההנחיות הנוגעות לטיפול בחומרים, לריחות, לעוצמות רעש מותרות ולניהול הרעש' הן חלק מאישור הבניה שניתן לגן, ואינן ניתנות לשינוי בעתיד.
כל השטחים בפארק מיועדים להשכרה. לא יימכרו שטחים בפרוייקט, וזאת כדי להבטיח פיקוח אפקטיבי על הפעילות הנעשית בכל שטח.





הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

September 10, 1993

Tahal Consulting Engineers Ltd.
P.O. Box 11170
Tel Aviv 61111
ISRAEL

Total: 7 pages

By fascimile
and mail
03-6969969

Dear Sirs,

Re: Professional Consultancy for the Jerusalem Wastewater Treatment Project

1. General

The Jerusalem Development Authority (the "Authority") has been charged with the overall responsibility for the design, construction and operation of a proposed wastewater treatment plant which will service the west basin of the City of Jerusalem and its surrounds. The project will be designed to meet the present and future treatment needs of the Jerusalem west basin which, as forecasted, will encompass a population of approximately 530,000 by the year 2005.

2. Engagement

As this is a project of considerable size and complexity, it has been decided to form a professional body, comprised of an international consulting engineering firm acting in coordination with a local consulting firm, in order to advise the Authority generally, and professionally to supervise and assist the various stages of the project.

In this context the Authority, having been referred to several reputable companies, is presently contacting a limited number of consulting firms such as yours, who have both extensive experience and expertise in like projects, in order to engage one of these firms as a general consultant to the Authority by participating in the abovementioned professional body.

3. Contracting Method

Whilst the Authority has not yet settled finally on the contracting method, it anticipates, concurrently with the selection of the professional advisory body, publishing a notice in the appropriate newspapers and journals, to be followed by a process of

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644, Fax. 972-2-250875

pre-qualification of applicants. This will take place by completion of a questionnaire in which, among other things, applicants will be asked to submit their initial ideas for the implementation of the project.

If the professional body is engaged prior to the despatch of the pre-qualification material, its advice and assistance may be sought in relation to the pre-qualification documents themselves, however, it is possible that the timetable of the project may dictate that these documents be despatched prior to this engagement. Unless we notify you to the contrary, you should assume that the pre-qualification documents have not been despatched and that your comments thereto are requested as hereinafter discussed.

Thereafter, a tender for the project will be proposed; either by way of an open or a closed tender, by negotiation with the pre-qualifying applicants, by a combination of the above methods or otherwise. In general, the Authority is not yet certain of the precise method of contracting (turnkey, design/build and operate, own and operate etc.), and accordingly, all of the above would be matters on which advice would be sought from the professional body to be engaged.

4. Services

Depending on the selected contracting method, the professional body's tasks may include, without being limited to, advising and/or assisting the Authority and/or acting on its behalf (all as may be determined by the Authority) in relation to some or all of the following matters:

4.1 review, and comment on, the project's preliminary design;

4.2 review of applicants' pre-qualification questionnaires, and assistance in the selection of pre-qualifying bidders;

4.3 consideration of the preferred contracting method;

4.4 preparation of the bid documents, including technical and performance specifications, as may be required;

4.5 review of bidders' proposals for the process treatment facilities (system design, contruction methods and schedule, equipment vendors and cost.)

4.6 advice and assistance in negotiations with short-listed bidders and with the awarding of the contract;

4.7 supervision of plant construction;

4.8 education and training of operation and maintenance staff, if required;

4.9 development of plant start-up program, if required;

4.10 monitoring of plant operation and compliance with effluent quality standards; and

4.11 recommendation of modifications, expansion, or other changes in plant design as may be deemed necessary at any stage of the project.

5. Criteria and Conditions

The Authority has formulated certain criteria which may guide it, and the conditions which it may require, in the selection of a suitable professional body, and a detailed list of those criteria is set forth in Annex A to this letter. Nevertheless, the Authority reserves to itself the right to alter or amend these criteria and conditions at its discretion.

6. Confidentiality

Enclosed please find a confidentiality undertaking which we would request you to sign and return to us (as set out below) if you wish to advance this matter. Upon receipt we will forward to you a copy of the draft pre-qualification material which the Authority proposes to make available to those companies who respond to the notice in the press.

7. Response

It is the Authority's intention that the project get underway at the earliest possible time. If you are interested in being engaged as part of this professional body to act as consultant to the Authority in this project:

7.1 We invite you to respond by completing and returning to us the confidentiality undertaking by facsimile within seven days from receipt of this letter, with the original to follow by mail.

7.2 Upon return of this undertaking we will forward to you the abovementioned pre-qualification material, likewise by facsimile and to be followed by mail.

7.3 We would then request that you respond by the provision of one copy of the information requested in Annex B to this letter by facsimile within fourteen days, and three further copies similarly to follow by mail as above. If you have any comments in relation to the pre-qualification

documentation, or generally, if you have any thoughts as to the manner in which the project should or might be implemented, we would be glad to receive those comments and thoughts.

Please ensure that your responses to this letter are provided either in English or in Hebrew.

8. Reservation

Please note that the Authority is not bound to select any applicant whatsoever to the position of professional body, and reserves the right to cancel the engagement process at any time prior to signature of an engagement contract.

* * * * *

We may wish to take the liberty of calling you within the next few days in relation to the contents of letter and trust that it would be in order for us to do so.

We look forward to hearing from you.

Sincerely,

Uzi Wexler,
Chief Executive Officer,
Jerusalem Development
Authority

Annex A

Criteria and Conditions for the Selection of the Professional Body

A. Proven experience in the design, supervision of construction and supervision of operation of plants of a similar size and nature, whilst complying with the environmental regulations for the Jerusalem wastewater treatment plant project.

B. Proven experience in the design of state-of-the-art methods of wastewater treatment, sludge and the disposal of sludge.

C. Total independence, from a commercial and business point of view, from manufacturers or suppliers of equipment in the wastewater treatment and disposal areas, as well as total independence from contractors or firms which may, or may propose to, participate in the tender for the construction of the project.

D. In-depth knowledge of modern methods for the treatment of wastewater such as will enable the provision of full and complete opinions on a wide variety of proposed applicants and technologies.

E. Previous experience in dealing with public bodies and in operating internationally within a joint venture framework.

F. Certification from (or similar to that of) Lloyds of London pursuant to the standard ISO-9001 in the design and supervision of municipal wastwater treatment facilities.

G. The professional body should be comprised of a joint venture, or other acceptable association, between a company having an international reputation and which is well established in the areas of design, construction and operation of wastewater treatment facilities, and an Israeli company or professional which has extensive knowledge and expertise in the area of design, construction and operation of wastewater treatment plants, with which it has established, or will establish, ties. The professional body must not be tied in any way to any particular contractors or manufacturers of equipment in relation to the project (equipment, property etc.).

H. The professional body should have proven ability in its involvement in turnkey, own and operate and construction management projects (in the event that any of these options are chosen).

I. The professional body should, for the purposes of the project, have offices in Jersualem, suitable in both size and capability, for such period of its engagement as may be deemed relevant by the Authority.

Annex B

Required Information

Prior to responding to the items mentioned below, please refer to Annex A and, in respect of each item therein, state how your Company answers all of the criteria and conditions specified.

A. What services would your Company be prepared to provide?

B. What terms of remuneration (on a daily, weekly or monthly basis) and otherwise, would you require, and how generally would you view your involvement in the project?

C. Please provide a detailed Company profile, including resumes of all key personnel who you would propose be involved in the project and the reasons for their particular suitability.

D. Please list the projects, similar in scope and character to this one, in which your Company is presently, and has within the last five years been, involved. If possible, it would be helpful to receive (appropriately blacked out) copies of agreements into which your Company has entered in this regard.

E. Please let us have your preliminary, general comments on the Jerusalem wastewater project, including those proposals which you would consider making for its implementation were you bidding for the role of contractor. Please provide details as to which method you would consider preferable, and why.

F. What contacts do you have, or propose to establish, with Israeli companies which could be utilized in your role as professional supervisor for the project?

G. Please provide detailed references from clients by whom you have been previously engaged.

H. Please provide a Lloyds of London (or equivalent) ISO-9001 certification.

I. As previously mentioned, please provide your response to the pre-qualification documents forwarded to you.

Please, as mentioned, provide three copies of your responses to the above, together with your Company profile, within fourteen days from receipt of the pre-qualification material referred to in 7.2 above.

* * * * *

CONFIDENTIALITY AND
NON-DISCLOSURE UNDERTAKING

To: The Jerusalem Development Authority
Safra Square
Jerusalem,
ISRAEL

Date: _____

Dear Sirs,

Re: Proposed Jerusalem
Wastewater Treatment Project

1. In consideration of the Jerusalem Development Authority (the "Authority") making certain information in relation to the proposed wastewater treatment plant (the "Project") available to us, we hereby irrevocably and unconditionally agree and undertake that we will keep confidential, and will not, without the prior written consent of the Authority, discuss or disclose (except with or to those of our employees or professional advisors who need to know for the purpose of evaluating the desirability of entering into a proposed consultancy engagement with the Authority in relation to the Project), nor make any use of, any information, details and data of all kinds (whether written or oral) provided to us by the Authority or its officers or representatives, in connection with the Authority and/or the Project including, without limitation, information relating to management, financial, legal, commercial, technical and other arrangements of the Authority and/or the Project, but excluding information already in the public domain or which properly falls into the public domain.

2 We will be responsible for the full performance and fulfillment of these obligations and undertakings by our employees and advisors as aforesaid.

3. The terms and conditions of this Undertaking shall be governed by and construed in accordance with Israeli law and jurisdiction.

Signed for and on behalf of _____

By: _____

Title: _____

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

לעניין הרשות לפיתוח

מנהלת הרשות לפיתוח ירושלים
ישיבה מס' 9/93

נושאים לסדר היום:

1. אישור פרטיכל קודם.
2. דו"ח פעילות שוטפת - מנהלת הרשות.
3. מכרז פרוייקט הביוב - מר אדיר שפירא
4. מינוי דירקטורים לחב' הביוב - נספח א'.
5. הערכות הרשות לכנס החוף המערבי - מר עמית חזק.
6. הערכות לועידת עסקים ירושלים 1993 - גב' ש. רדי.
7. גן טכנולוגי ירושלים - מר י. ברגיל.
8. יועץ משפטי לרשות - מר בני בן-צבי.
9. השקעה בקרן הון סיכון - מר עוזי וכסלר.
10. ניהול פרוייקט "לנבק" - מר עוזי וכסלר.
11. דו"ח כספי - מצ"ב - נספח ב'.

ישיבה נעימה

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644, Fax. 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

28 בספטמבר 1993
י"ג תשרי תשנ"ד
מספר ב - 253

מנהלת הרשות ישיבה מס' 8/93
פרטיכל

1. מר עמוס מר-חיים משמש כיו"ר הישיבה.

2. פרטיכל קודם (ישיבה מס' 7/93) - מאושר.

3. מנהל הרשות - מר עוזי וכסלר מציג דו"ח לפעילות השוטפת של הרשות:
תיירות - הועדה המשותפת עם משרד התיירות ממשיכה לפעול וניכרת התקדמות מתמדת בפעילויותיה.
דו"ח סיכום ראשון - הופץ לעיון החברים.

"אינטל" - המאמצים הנעשים של ידי הרשות ל"קליטת" ההשקעה המתוכננת של אינטל העולמי בהרחבת המפעל בירושלים.

מכון טיהור שפכים - נמצאים בתהליך בדיקה יחד עם המשרד לאיכות הסביבה על רמת ואיכות הקולחים המטוהרים.
- במקביל, הוחל בתהליך החיפוש לייעוץ מקצועי (ברמה בין-לאומית) להקמת המכון.

בית - עלמין - מסביר את המצוקה במקומות קבורה בעיר.

קריית הלאום - הצורך במקום שבו ירוכזו משרדי הממשלה (קמפוס) וההשלכות על המערכות העירוניות.

א.ת. פסגת זאב - נפתח מכרז לעבודות ההכשרה,
- יש עיכוב בפעילות פרוגרמטית כדי להגיע לניצול המיטבי של האזור מחד תוך התחשבות מירבית באוכלוסיה השכנה מאידך.

4. קרן לייזמות כלכלית - מר עמוס מר-חיים מסביר על המקורות האפשריים למשאבי הקרן ומטרות השימוש בתשואות.
המלצות הועדה להשקעות כפי שהובאו בפני הפורום (נספח ב') מאושרות (החלטה מס' 0104 - 93 - 08) ע"י המנהלת.
מר משה אדרי - מבקש להוסיף להחלטה כי ועדת ההשקעות מחוייבת בדיווח למנהלת הרשות על כל השקעה של הקרן.

5. גן החיות התנכ"י החדש - מר עוזי וכסלר מתאר את ארוע הפתיחה הרשמי המתוכנן למחרת (9 ספט' 93') והקמת אגודת ידידי הגן.

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644, Fax. 972-2-250875

<u>זוחלט</u>

. חרשות לפיתוח ירושלים תרכוש 3 יחידות ב- Jerusalem Pacific Ventures L.P, שותפות מוגבלת חרשומח על פי חוקי ישראל בסכום של $250,000 ליחידה, ובסה"כ $750,000.

ה"ח עוזי וכסלר וישראל בר-גיל מוסמכים לחתום על כל המסמכים והחוזים הנלווים להשקעה זו ולבצע כל תשלום ופעולה אחרת הנובעים מהם, ולרבות, מבלי לפגוע בכלליות האמור, על חוזה הקצאת היחידות המתייחס לתשלום הראשון (25% מסך החתחייבות) (Subscription Agreement), חוזה השותפות (Limited Partnership Agreement), ועל הסכם ההשקעה הנוסף המתייחס ליתרת השקעה (75%) (Additional Capital Contributions Agreement).

6. "בוקר טוב ירושלים" - מר אדיר שפירא מציג את העשיה בנושא עד כה ואיחור הפוטנציאל העתידי. מר עוזי וכסלר מוסיף ומסביר בקצרה על האידאולוגיה שהנחתה להקמת השרות והבעיתיות בה נתקלנו בשטח תוך כדי בנייתו.

מר משה ריגל מוסיף ומדגיש על התרומה היחסית של שרות בט"י לכלל כושר האיכסון בעיר.

7. ועידת עסקים - ירושלים 93' - מר עוזי וכסלר מתאר את היקף ההשקעה שבהכנות תוך הדגשה לחיוניותו של הארוע לירושלים, - בדיונים ומפגשים בכלל ובסיורים בפרט, - מזמין את חברי מנהלת הרשות לקחת חלק בארוע.
מכתבי הסבר והזמנה, יוצאים לחברים במקביל.

8. אדמות הישובים החקלאיים - מר עוזי וכסלר מסביר את הבעיתיות הכרוכה באדמות הישובים החקלאיים הנמצאות חלק בתוך השטח המוניצפאלי של ירושלים וחלקן מסופחות לעיר במסגרת הרחבת תחום השיפוט העירוני. כל זאת נוכח המצוקה האמיתית של ירושלים כעיר מתפתחת ומתקדמת לשטחי תעשיה, למגורים והצורך בתשתית תעבורה הולמת, המתחמים המטופלים כרגע הם חלק מאדמות קיבוץ רמת רחל ואדמות עמק הארזים.

ריכז ורשם: בני בן-צבי
מזכיר הרשות

נוכחים:

מר מר-חיים עמוס - יו"ר
מר אדרי משה
מר אפרתי יעקב
מר בן-טוב יחיאל
גב' ברזקי אלינוער
מר זיסקינד שמואל
גב' זמיר רינה
מר כהן יורם
מר ריגל משה

משתתפים:

מר עוזי וכסלר
מר בני בן-צבי
מר ישראל ברגיל
מר עמית חזק
גב' איה אבן
מר אדיר שפירא
מר אהוד תייר
מר אורי שרף
מר ירמי אגרט

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

נספח א'

חב' מפעלי ביוב וטיהור ירושלים בע"מ

דברי הסבר:

זוהי חברה "רדומה" אשר בבעלות עיריית ירושלים וחב' מקורות. על מנת לפעול בפרוייקט הביוב הוחלט להחיות החברה ולבצע הפעילויות השונות במסגרתה. מאחר וחב' מקורות ויתרה על חלקה ומעמדה מועברות מניותיה (50%) לרשות הרל"י.

עלינו למנות שלושה מנהלים מטעם הרשות בנוסף לה'ה עוזי וכסלר ואדיר שפירא שמונו בעבר.

מוצע למנות את: מר יעקב אפרתי.
מר ארנן יקותיאלי.
מר ישראל ברגיל.

החלטה מס' 09-93-0105

מנהלת הרשות לפיתוח ירושלים מאשרת המוצע בדברי ההסבר שלמעלה.

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644, Fax. 972-2-250875

נספח ב'

דו"ח ניצול תקציב - ינואר-ספטמבר 1993

הוצאות:

שם הסעיף	תקציב 1993 (אלפי ש"ח)	ביצוע עד 30.9.93 (אלפי ש"ח)	אחוז ניצול (צ"כ 75%)	הערות
שכר ומשכורת	1,750.00	1,212.00	69%	
יועצים/נותני שרותים	550.00	432.00	79%	
רכב ונסיעות	70.00	41.00	59%	
הוצאות משרדיות	250.00	187.00	75%	
הוצאות כלכליות	270.00	242.00	90%	
השתלמויות וכתבי עת	20.00	24.00	120%	1
הוצאות מימון	140.00	0.00	0%	
ציוד וריהוט	150.00	217.00	145%	2
סה"כ	3,200.00	2,355.00	74%	
קידום פרוייקטים	1,200.00	931.00	78%	
סה"כ	4,400.00	3,286.00	75%	

1) כולל מנויים לכתבי עת לכל השנה
2) כולל רכישת כלי רכב, ציוד מיכון ומכונת צילום חדשה

דו"ח ניצול תקציב - ינואר-ספטמבר 1993

הכנסות:

גורם ממון	תקציב 1993 (אלפי ש"ח)	ביצוע עד 31.8.93 (אלפי ש"ח)	אחוז ניצול (צ"ל 75%)	הערות
עיריית ירושלים	850.00	586.00	69%	
משרדי ממשלה	1,250.00	909.00	73%	
תקורה - מחלקת המים	200.00	136.00	68%	
תקורה - ממ"י	200.00	61.00	31%	
תקורה - תמ"ס	1,000.00	180.00	18%	כולל הכנסות בגין שנים קודמות
קידום פרוייקטים עירוניים	900.00	675.00	75%	
סה"כ	4,400.00	2,547.00	58%	

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

כ"ג אלול תשנ"ג
9 ספטמבר 1993

לכבוד
אל אמיר ריה

חבר מנהלת הרשות

שלום רב.

הרשות לפיתוח, במסגרת מאמציה לקידום כלכלת ירושלים. שותפה גם השנה בועידת ירושלים לעסקים. השנה. בשנתה השנייה. מרחיבה הועידה את מסגרתה ובין קהל המשתתפים יהיו אנשי עסקים רבים מרחבי העולם.

נושא הועידה השנה הוא "ישראל כמרכז כלכלי וטכנולוגי במזרח התיכון". שניים מהמושבים המרכזיים יתמקדו ב"כלכלת האזור לקראת הסדרים מדיניים" ו"שיתוף פעולה בינלאומי - גלובליזציה של העסקים".

אנחנו מקווים כי העיתוי המוצלח של הועידה - במקביל לפריצת הדרך המשמעותית במשא ומתן לפתרון הסכסוך הישראלי-ערבי יהפוך אותה לאירוע בעל חשיבות אקטואלית בקנה מידה בינלאומי.

הרל"י זכאית למספר הזמנות. אם ברצונכם להשתתף בועידה. על דיוניה והרצאותיה. אנא הודיעו לי בהקדם. על מנת שאוכל לרשום אתכם בין מקבלי ההזמנות.

הועידה מתקיימת בתאריכים - 30/10 1/11 בבנייני האומה. מצורף בילום של חומר ראשוני על תכנית הועידה ועל המרצים מחו"ל.

בין המרצים והמשתתפים הישראלים שייקחו חלק בועידה השנה נמצאים:

נשיא המדינה מר עזר ויצמן
ראש הממשלה מר יצחק רבין
שר החוץ מר שמעון פרס
שר האוצר מר אברהם (בייגה) שוחט
שר התמ"ס מר מיכה חריש
ראש עיריית ירושלים מר טדי קולק
נשיא לשכות המסחר מר דני גילרמן
מנכ"ל קונצרן כור מר בני נאון
נשיא התאחדות התעשיינים מר דן פרופר
יו"ר דירקטוריון בנק הפועלים מר עמנואל שרון
יו"ר המועצה למפעלים קטנים ובינוניים מר דני בן נתן
פרופ' שלמה בן עמי
מר מיכאל שטראוס

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644, Fax. 972-2-250875

אנחנו נמשיך ונעדכן אתכם על התכנית המפורטת של המושבים השונים ככל שיתקרב מועד הועידה.

בברכת שנה טובה

איה אבן
דוברת הרשות

SPECIAL MEETINGS AND TOURS

The Israel Chamber of Commerce will be pleased to set up appointments with business people according to their field of interest.

The Ministry of Industry and Trade will organize tours of industrial incubators.

CONFERENCE SPONSORS

MINISTRY OF INDUSTRY AND TRADE
MINISTRY OF FOREIGN AFFAIRS
BANK HAPOALIM, Israel's largest bank
THE MUNICIPALITY OF JERUSALEM
THE JEURSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY
GLOBES, Israel's business daily

SESSIONS SPONSORS

THE FEDERATION OF ISRAELI CHAMBER OF COMMERCE
THE MANUFACTURERS ASSOCIATION OF ISRAEL
THE ISRAELI ADVERTISING ASSOCIATION
KOOR INDUSTRIES LTD.
SECOND CHANNEL FRANCHISERS

Lecturers who approved their participation in the JBC

Mr. Malcolm Forbes Jr. - Publisher, FORBES Magazine
Mr. Allan Rosenshine - President and CEO, BBDO, U.S.A.
Mr. Michele Catteli - co-owner, Senior Vice President, Marketing, CHICCO
Mr. Harvey Kruger - Senior Managing Director, Lehman Brothers, U.S.A.
Mr. Andre Azoulay - Special Consultant to Hassan King of Maroco
Mr. Mario Conde - President BANESTO (Banco Nacional Espaniol De Credito
Prof. Hisham Awartani - University of El Nagah
Mrs. Ruth Wooden - President, The Advertising Council, New York
Mr. Luis Bassat - President Ogilvy & Mather, Barcelona
Mr. Norman Vale - Director General International Advertising Association
Mr. Tim Drysdale - J. Walter Thompson, London
Mr. Christopher Powel - DDB Needham Worldwide, London

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

8 בספטמבר 1993
כ"ב אלול תשנ"ג
מספר ב - 246

ישיבה מס' 8/93
מנהלת הרשות לפיתוח ירושלים

להלן סדר היום:

* אישור פרטיכל קודם.
* דו"ח פעילות שוטפת.
* פתיחת שרות בט"י.
* גן החיות - ארוע הפתיחה.
* הערכות לועידת ירושלים לעסקים.
* הסדר עם הישובים החקלאיים.
* קרן לייזמות כלכלית.
* פתיחת חשבון בנק לב.ט.י.

ישיבה נעימה

כיכר העיר , ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 250644 02-250391, פאקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

לתיק הרשות

2 בספטמבר 1993
ט"ז אלול תשנ"ג
מספר ב- 247

אל: בעב' רוב צמיר

ישיבה מס' 8/93
מנהלת הרשות לפיתוח ירושלים

בהמשך למכתבי מס' ב-246 מיום 31.8.93 להלן המשך סדר היום למנהלת הרשות לפיתוח ירושלים אשר תתקיים ביום רביעי כ"ב אלול 8 ספטמבר 93' בשעה 18:30 באולם הישיבות של הרשות.

1. הקמת קרן ליזמות כלכלית בירושלים - נספח א'.

2. פתיחת חשבון בסניף בנק הפועלים תחנת אגד.

דברי הסבר: במסגרת עידוד פעולות התיירות בירושלים מפעילה הרשות את "בוקר טוב ירושלים" - השכרת חדרים לתיירים.
פעולות של "בוקר טוב ירושלים" מתנהלות באמצעות הרשות במסגרת הנהלת חשבונות נפרדת. המשרדים של ב.ט.י. יהיו בבנייני האומה.
לנוחיותם של מפעילי "בוקר טוב ירושלים" ולנוחיות המערכת החשבונאית מוצע לפתוח חשבון עובר ושב בבנק הפועלים בסניף רוממה.
בעלי זכות החתימה הינם בעלי זכות החתימה של הרשות.

ב ב ר כ ה ,

בני בן-צבי
מזכיר הרשות

העתק: מר ע.סיון - יו"ר הרשות
מר ע.וכסלר - מנהל הרשות

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644, Fax. 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

15 באוגוסט 1993
כ"ח באב תשנ"ג

פרוטוקול מישיבת ועדת השקעות 1/93
שהתקיימה ביום 13.8.93 במשרדי הרל"י

משתתפים: ה"ה - עמירם סיון - יו"ר
עמוס מר-חיים
עוזי וכסלר
ישראל ברגיל - מרכז הוועדה

לא הששתפו: ה"ה - יעקב אפרתי - התנצל
איציק אלישע - התנצל
יורם כהן

סדר היום:

1. דיון בהשקעות.

2. הקמת קרן ליזמות כלכלית בירושלים.

החלטות:

1. מר י.ברגיל מסר על השקעות כפי שנעשו, מצ"ב דו"ח השקעות - נספח מס' 1.
סוכם שהכספים החופשיים יושקעו בשלב זה במסלול צמודי מדד.

2. הועדה דנה בהצעה להקמת קרן ליזמות כלכלית בירושלים. הוחלט להמליץ לפני המנהלת לאישור הקרן כמפורט בנספח ב'.

רשם: ישראל ברגיל - מרכז הוועדה

יו"ר - עמירם סיון

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644, Fax 972-2-250875

נספח א'

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

השקעת 17,000,000 ש"ח מיום 27.05.93 - נכון ליום 11.08.93

השקעות בסל לחצי שנה:		
בנק לאומי לישראל	8,225,376 ש"ח	
בנק המזרחי	2,066,688 ש"ח	
בנק הפועלים	2,066,688 ש"ח	
סה"כ		12,358,752 ש"ח
השקעה בצמודי מדד (גליל)	3,070,376 ש"ח	
השקעה בפח"ק יומי	2,041,000 ש"ח	
עו"ש	395 ש"ח	
סה"כ		5,111,771 ש"ח
סה"כ		**17,470,523 ש"ח**

תשואה ל-76 ימים: 2.77 %

תשואה שנתית: 13.29 %

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644, Fax. 972-2-250875

נספח ב'

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

11 באוגוסט 1993
כ"ד באב תשנ"ג

הנדון: **קרן ליזמות כלכלית בירושלים**

1. **מטרות הקרן** -

1.1 קידום נושאים לפיתוחה הכלכלי של ירושלים.
1.2 עידוד יוזמות כלכליות לפיתוחה של ירושלים.

2. **מקורות הקרן** -

2.1 הכספים שנתקבלו ממכירת מניותיה של הרל"י בגן הטכנולוגי.
2.2 התשואה מהשקעות הקרן.
2.3 תשואה מהשקעות מניבות אחרות של הרשות.
2.4 מקורות אחרים שיגוייסו ע"י הרשות למטרות הקרן.

3. **ניהול הקרן** -

3.1 הקרן תנוהל ע"י ועדת ההשקעות.
3.2 ועדת ההשקעות נבחרה ע"י מנהלת הרשות ובאישור מועצת הרשות.
3.3 ועדת ההשקעות תפעל בסמכות מנהלת הרשות.
3.4 תפקידי הנהלת הקרן:

3.4.1 אשור זכאותם של פרוייקטים, המטופלים ע"י הרשות, להנות מכספי הקרן.
3.4.2 קביעת תנאי הזכאות: סכום, תקופה, ריבית ובטחונות.
3.4.3 הנהלת הקרן תוכל להשקיע ישירות בפרוייקטים.
3.4.4 הנהלת הקרן תאשר מימון ביניים לפרוייקטים.
3.4.5 הנהלת הקרן תדאג להשקעות הכספים הפנויים של הקרן.

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פקס. 02-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

31 באוגוסט 1993
י"ד אלול תשנ"ג
מספר ב - 246

אל: יעקב בן צבי

ישיבה מס' 8/93
מנהלת הרשות לפיתוח ירושלים

ישיבה מס' 8/93 של מנהלת הרשות לפיתוח ירושלים תתקיים ביום רביעי כ"ב אלול 8 ספטמבר 93', בשעה 18:30 באולם הישיבות של הרשות.

להלן סדר היום:

* אישור פרטיכל קודם.
* דו"ח פעילות שוטפת.
* פתיחת שרות בט"י.
* גן החיות - ארוע הפתיחה.
* הערכות לועידת ירושלים לעסקים.
* הסדר עם הישובים החקלאיים.
* מתכונת עבודת הרשות על פי חוק המכרזים.
* הסדר עם רמת רחל.

ישיבה נעימה

בני בן - צבי
מזכיר הרשות

עותק: מר ע. סיוון - יו"ר הרשות
מר ע. וכסלר - מנהל הרשות

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 250644/02-250391, פאקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

31 באוגוסט 1993
י"ד אלול תשנ"ג
מספר ב - 245

מנהלת הרשות 7/93
פרטיכל

1. יו"ר הישיבה מר עמירם סיוון.

2. פרטיכל ישיבה קודמת 6/93 - מאושר.

3. דו"ח שוטף ע"י מנהל הרשות מר עוזי וכסלר - מאחר וישיבת המועצה עוקבת לישיבה זאת, יעביר את מירב הדו"ח בישיבה הבאה וכאן מציג כמה נקודות עיקריות -

א. עבודת ועדת ההיגוי לתיירות והצפי מפעילותה.

ב. בוקר טוב ירושלים (בט"י), תוצאות סקר החדרים וגיבוש גרעין ראשוני של מעל 100 חדרים, התכנסות לפתיחת השרות תוך כחודש.

ג. מכון טהור שפכים - אשורי ועדות התכנון וכניסה לשלב העניינים למימוש הפרוייקט.

ד. קריית הלאום - הקמת המנהלת ע"י משרד האוצר/החשב הכללי וההכרה המלאה בכל פעילויותינו המקדימות בשנים האחרונות.

ה. ימק'א - התקדמות עקרונית בפרוייקט מרוכז זה ובקשה לאישור מימון ביניים ע"י הרשות - נספח א'.

ו. מר עמית חזק עומד להצטרף לסגל הרשות ויעסוק בקידום השקעות וקשרי חוץ.

ז. מר ישראל ברגיל - קודם לדרגת סגן מנהל הרשות וממלא בכך תקן שהיה פנוי עד כה.

ח. אזור התעשיה מבשרת ציון - חשיבותו וההערכות לטיפול בו כחלק מהמרחב העירוני של ירושלים.

4. מר אוריאל ריפטין מבקש להעיר לפרטיכל כי מינוי ברמה של סגן מנהל הרשות חייב לדעתו לעבור הליך של הצגה בפני מנהלת הרשות וקבלת אישורה.
מר ישראל ברגיל מוצג ע"י מר עוזי וכסלר על נסיונו העשיר וכישוריו ההולמים את התפקיד והדרגה.

יו"ר הרשות - מר עמירם סיוון, מבקש הסכמת החברים להחלטה בנושא ע"פ הניסוח הבא:

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 250644/02-250391, פאקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

החלטה מס' 07-93-0101

א. מנהלת הרשות לפיתוח ירושלים רושמת לעצמה הודעת מנהל הרשות בדבר קידומו של מר ישראל ברגיל לדרגת סגן מנהל הרשות, ומאמצת הענין.

ב. בעתיד, כל מינוי בכיר ברשות יועלה בפני מנהלת הרשות לדיון ואישור.

5. מרכז העיר - מוצע ע"י מנהל הרשות כי הנושא יוצג בהרחבה בפני המועצה (הבאה) בתאום עם מהנדסת העיר, הגב' אלינוער ברזקי.

6. מנהל הרשות , מציג הבעיתיות בעבודה השוטפת מול מנהל מקרקעי ישראל, לה נקלעה הרשות עם החלת חוק המכרזים.

7. מוצגת בקשת מנכ"ל משרד החוץ למנוי נציג מטעמו במוסדות הרשות (נספח ב').

החלטה מס' 07-93-0102

מנהלת הרשות לפיתוח ירושלים מחייבת בקשת מנכ"ל משרד החוץ לאפשר מנוי משקיף קבוע מטעם המשרד.

8. מנוי מר עמית חזק כנציג הרשות בסופטל, מאושר. (נספח ג').

9. הקמת מנהלת הר-החוצבים, מאושר, (נספח ד').

10. נסיעת המנהל לכנס בנושא פיתוח אורבני - מאושר, (נספח ו').

ערך ורשם - בני בן-צבי
מזכיר הרשות

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

מנהלת הרשות נוכחות

נוכחים:

מר עמירם סיון - יו"ר
מר משה אדרי
גב' אלינוער ברזקי
מר שמואל זיסקינד
מר יוסי טלגן
מר עמוס מר-חיים
מר אוריאל ריפטין

לא נכחו:

מר דני אנג'ל - התנצל
מר יעקב אפרתי
מר יחיאל בן-טוב
מר ניסים דאהן
גב' רינה זמיר
מר יורם כהן
מר דוד מילגרום
מר משה ריגל

השתתפו:

מר עוזי וכסלר
מר בני בן-צבי
גב' שלומית רובין
גב' איה אבן
מר אהוד תייר
מר אדיר שפירא
מר אורי שרף
גב' שלומית רדי
מר אבי ברוק

כיכר העיר , ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פאקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

נ ס פ ח א'

י מ ק ' א

דברי הסבר:

הרשות לפיתוח ירושלים, יחד עם הנהלת Y.M.C.A המקומית והעולמית ובתאום עם עיריית ירושלים החליטו לצאת לפרוייקט שיקום, שיפור ופיתוח מתחם ימק'א. הנושא בפני עצמו הוצג ואושר ע"י המוסדות הרלוונטיים. נוכח קשיים אדמינסטרטיביים, מתבקשת הרשות לסייע במימון ביניים לקידום התוכנית בשלב התחלתי בסדר גודל של כ- 800 אלף דולר ארה"ב. המימון, יוחזר במלואו ע"פ ההוצאה בפועל כולל עלויות המימון וכן תשלום דמי ניהול.

החלטה מס' 07-93-0103

מנהלת הרשות לפיתוח ירושלים מאשרת העמדת מימון ביניים לטובת קידום פרוייקט ימק'א כמפורט בדברי ההסבר למעלה.

כיכר העיר , ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פאקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

נספח ב'

MINISTRY OF FOREIGN AFFAIRS
JERUSALEM

משרד החוץ
ירושלים

המנהל הכללי
DIRECTOR GENERAL

המנהל הכללי
טל' 02-303519

כ"ה בתמוז תשנ"ג
14 ביולי 1993
663233

הרשות לפיתוח ירושלים
22 -07- 1993
נתקבל

לכבוד
מר עוזי וכסלר
מנכ"ל הרשות לפיתוח ירושלים

עוזי היקר,

עם סיום כהונתו של סמנכ"ל הסברה במשרד החוץ מר משה רביב כחבר במועצת הרשות לפיתוח ירושלים, אני מוצא לנכון לפנות אליך, ובאמצעותך ליתר חברי המועצה, על מנת לאפשר חברותו של נציג משרד החוץ במועצת הרשות גם בעתיד.

סבורני כי לנוכח רוחבה וגיוונה של קשת פעילויות הרשות ולאור מרכזיות האספקט הבינלאומי בעבודתה, רצוי כי נציג משרד החוץ ילווה את פעילות הרשות, יסייע ביצירת קשרים עם גורמי-חוץ, יספק ייעוץ בנושאים מדיניים ויעסוק בפיתרון סוגיות בעלות השלכות מדיניות.

אודה על עיונכם בבקשה זו.

בברכה,

אורי סביר

העתק: מר ע. סיון, יו"ר הרשות לפיתוח ירושלים
מר ב. בן-צבי, מזכיר הרשות

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

נ ס פ ח ג'

החלפת נציג

מר אראל מרגלית מונה על פי החלטה מס' 0001-93-0085 לשמש כנציג הרשות בחממות התוכנה וב"סופטל".

עם פרישתו מהרשות מתבקשת החלפתו.

מוצע למנות את מר עמית חזק - אשר נכנס לתפקיד מתאם השקעות - כנציג הרשות בשני הגופים הנ"ל.

החלטה מס' 07-93-0100

מינהלת הרשות מחליטה לאשר את מינויו של מר עמית חזק כנציג הרשות בחממות התוכנה ובחברת סופטל.

כיכר העיר , ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פאקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

נ ס פ ח ד'

מנהלת הר - חוצבים

דברי הסבר -

מינהלת הרשות לפיתוח ירושלים מאשרת ייסוד עמותה - מנהלת הר חוצבים, אשר תעסוק באחזקה ופיתוח האתר התעשייתי בהר - חוצבים.

מייסדי העמותה הם התאחדות התעשיינים בירושלים והרשות.

תקציב העמותה לאחזקה שוטפת: יהיה מהשתתפות המפעלים ובעלי הנכסים בתעריף קבוע לפי שטח.

תקציב העמותה לפיתוח יכוסה מכספים שהרשות תגייס לכל נושא ונושא מהשתתפות מדינה, סוכנות, עיריית ירושלים יזמים פרטיים ותרומות.

מטעם הרשות ישמשו כמנהלים בעמותה ה"ה מנהל הרשות/או מי מטעמו.

אשר על מינויים הוחלט כבר בישיבת מינהלת הרשות 1/93 מיום 13.1.93.

החלטה מס' - 07-93-0098

מנהלת הרשות מחליטה לאשר השתתפות הרשות בהקמת עמותת "מנהלת הר-חוצבים" כמפורט בדברי ההסבר למעלה.

כיכר העיר , ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פאקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

נ ס פ ח ו'

נסיעת המנהל לקונגרס I.F.H.P

דברי הסבר:

הארגון הבין לאומי לתכנון, בניה ופתוח אורבני I.F.H.P מקיים כנס בהלסינקי שבפינלנד - בחודש ספטמבר 93'.

במסגרת הכנס יהיו סימנרים, הרצאות וסיורים בנושאים כמו - תכנון חדשני משולב בשימור ושיקום, שילוב תעשיה במתחם אורבני, אזורי מגורים אינטגרסיביים ועוד.

מנהל הרשות - מר עוזי וכסלר הוזמן להשתתף בכנס ומתבקש אישור המנהלה לכך.

עלות משוערת, כ- 2,500 $.

החלטה מס' - 07-93-0099

מנהלת הרשות מאשרת נסיעת המנהל כמפורט בדברי ההסבר למעלה.

כיכר העיר , ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פאקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

11 ביולי 1993
כ"ב תמוז תשנ"ג
מספר ב - 192

אל: רב יגאל צמיר

ישיבת מועצת הרשות לפיתוח ירושלים - 4/93
יום רביעי - 14 יולי 1993 - כ"ה תמוז תשנ"ג

ביום רביעי 14 יולי 93, בשעה 19:30 תתקיים ישיבת מועצת הרשות לפיתוח ירושלים באולם הישיבות של הרשות.

הנושאים על סדר היום:

1. אישור פרטיכל קודם.
2. דו"ח שוטף.
3. הצגת מתאר התשתיות לתיירות.
4. שינוי במינויים לגופי סמך של הרשות.

בברכה,

בני בן - צבי
מזכיר הרשות

העתק: מר ע. סיון - יו"ר הרשות
מר ע. וכסלר - מנהל הרשות

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644, Fax. 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

11 ביולי 1993
כ"ב תמוז תשנ"ג
מספר ב - 191

אל: לכל מי שזה נוגע

ישיבת מינהלת הרשות לפיתוח ירושלים - 7/93
יום רביעי - 14 יולי 1993 - כ"ה תמוז תשנ"ג

ביום רביעי, 14 יולי 93, בשעה 18:30 תתקיים ישיבת מינהלת הרשות לפיתוח ירושלים באולם הישיבות של הרשות.

הנושאים על סדר היום:

1. אישור פרטיכל קודם.
2. דו"ח שוטף - מנהל הרשות.
3. פניית משרד החוץ למשקיף.
4. חוק המכרזים.
5. יציאת מנהל הרשות לקונגרס פיתוח אורבני.

בברכה,

בני בן - צבי
מזכיר הרשות

העתק: מר ע. סיון - יו"ר הרשות
העתק: מר ע. וכסלר - מנהל הרשות

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644, Fax. 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

20 יוני 1993
א' תמוז תשנ"ג
מספר ב - 160

הנדון: מנהלת הרשות ישיבה מס' 6/93
פרטיכל

1. יו"ר הישיבה מר אוריאל ריפטין.

2. פרטיכל מישיבה 4/93 - מאושר.

3. דו"ח פעילות שוטפת של הרשות מועבר לישיבת מועצת הרשות (העוקבת לישיבה זו).

4. חוק המכרזים - מוצג בתמציתו והשלכותיו לגבי הרשות ע"י הגב' שלומית רובין היועצת המשפטית לרשות.

מר אוריאל ריפטין מציע להעביר - כנספח לפרטיכל עותק של חוק המכרזים לכל החברים, - נספח א'.

5. ועדת המכרזים - מאושרת בהרכבה - נספח ב'.

6. הועדה לאישור התקשרויות - דיון על עצם המשך קיומה והוחלט בחיוב, אלא שמסגרתה תורחב כדלהלן

- כל חברי ועדת המכרזים.
- כל חברי הועדה לאישור התקשרויות.
- ובנוסף מר משה ריגל נציג משרד התיירות.

הרכבה המלא של הועדה - ראה נספח ג'.
בכל מקרה, העניין יועמד במבחן המציאות ועם התממשות החוק בעתיד הקרוב יחזור הנושא עם מסקנות לשולחן מנהלת הרשות.

7. ועדת השקעות - הנושא מאושר ובהמלצת המנהלת יתווסף לועדה מר יצחק אלישע - חשב מנהל מקרקעי ישראל. - נספח ד'.

8. פתיחת חשבון בנק נוסף בבל"ל לתאום העברות כספים ממשרד התעשיה והמסחר לגט"י - מאושר.

מורשי החתימה בחשבון זה הם מורשי החתימה ברשות. נספח ו'.

9. מינוי (החלפת) נציג הרשות בחממות המדע - מאושר נספח ז'.

2/..

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 250644/250391 02, פאקס. 250875 02
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

10. חברת מפעלי המים בירושלים - הנושא מוצג בהרחבה ע"י מר עוזי וכסלר. מאושר עקרונית, עם הערת מר משה אדרי שיש להוסיף להסכם - "ובלבד שלרשות לפיתוח ירושלים, לא תהיינה כל מחוייבויות בגין מכיות אלה". - <u>נספח ח'</u>.

11. דו"ח כספי - מוצג ומוסבר ע"י מר ישראל ברגיל.

ערך ורשם - בני בן - צבי
מזכיר הרשות

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

רשימת נוכחות

נוכחים

- מר ריפטין אוריאל - יו"ר
- מר אדרי משה
- מר אפרתי יעקב
- גב' ברזקי אלינוער
- מר דהן ניסים
- מר זיסקינד שמואל
- מר כהן יורם
- מר ריגל משה

לא נוכחים

- מר אנג'ל דני - התנצל
- גב' זמיר רינה - התנצלה
- מר טלגן יוסי
- מר מילגרום דוד
- מר מר-חיים עמוס - התנצל
- מר סיון עמירם - התנצל

משתתפים

- מר עוזי וכסלר
- מר בני בן-צבי
- מר ברגיל ישראל
- גב' שלומית רובין
- גב' אבן איה
- מר אלון יאיר
- מר עמיחי רפי
- גב' שלומית רדי
- מר שפירא אדיר
- מר שרף אורי
- מר תייר אהוד

כיכר העיר , ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פאקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

נספח א'

תקנות חובת המכרזים, התשנ"ג–1993

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 3, 4 ו־7 לחוק חובת המכרזים, התשנ"ב–1992[1] (להלן – החוק), ובאישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

פרק א': פרשנות

הגדרות כלליות

1. בתקנות אלה –

"שווי ההתקשרות" – סך כל התשלומים, לרבות מסים, שיש לשלם בהתאם לכל ההתחייבויות הכלולות בהתקשרות, לפי ערכם במועד חתימת החוזה; לענין זה, התחייבות – למעט זכות בחירה;

"משרד" – כל משרד ממשרדי הממשלה או יחידת סמך של משרד כאמור, למעט משרד הבטחון;

"מכרז" – מכרז פומבי או מכרז סגור;

"מכרז סגור" – מכרז שבו הפניה להזמנת הצעות נעשית למציעים מסויימים בלבד;

"מכרז מרכזי" – מכרז הנערך מטעם החשב הכללי עבור המשרדים;

"החשב הכללי" – החשב הכללי במשרד האוצר;

"תקנון כספים ומשק" – הוראות מינהל שקובע החשב הכללי;

"אזור עדיפות לאומית" – כמשמעותו בסעיף 3א(3) לחוק.

פרק ב': התקשרויות של משרדים

הגדרות

2. בפרק זה –

"ועדת מכרזים" – ועדת מכרזים שמונתה לפי תקנה 8;

"ועדת הפטור" – ועדה שמונתה לפי תקנה 11.

פטור מחובת מכרז

3. התקשרות משרד בחוזה לביצוע עיסקה בטובין או במקרקעין, לביצוע עבודה או לרכישת שירותים, אינה טעונה מכרז, אם היא אחת מאלה:

(1) התקשרות ששוויה אינו עולה על 25,000 שקלים חדשים, ובלבד שבשנת התקציב שבה נעשית ההתקשרות לא ייערכו התקשרויות ללא מכרז בין המשרד לבין מתקשר מכוים בשווי מצטבר העולה על 50,000 שקלים חדשים;

(2) התקשרות הנדרשת בדחיפות למניעת נזק של ממש ובלבד שהחשב הכללי, ובהעדרו – מי שהוא הסמיכו, אישר זאת;

(3) התקשרות בעיסקה אשר גילויה עלול לפגוע פגיעה מהותית בבטחון המדינה, ביחסי החוץ שלה, בכלכלתה, בבטחון הציבור, או בסוד מסחרי או מקצועי של המשרד, ובלבד שהחשב הכללי, ובהעדרו – מי שהוא הסמיכו, אישר זאת;

(4) התקשרות נוספת המהווה המשך להתקשרות ראשונה בתוך שלוש שנים ממועד ההתקשרות הראשונה, בתנאים זהים לה או מטיבים עם עורך המכרז, בנסיבות שבהן השמירה על האחידות נדרשת מטעמי חסכון או יעילות (בפסקה זו – התקשרות המשך); שווין המצטבר של כל התקשרויות ההמשך לא יעלה על שווי ההתקשרות הראשונה, עלה שווין המצטבר של התקשרויות ההמשך על חמישים אחוזים משווי

[1] ס"ח התשנ"ב, עמ' 114; התשנ"ג, עמ' 26 ועמ' 108.

ג ס"ח ה:

ההתקשרות הראשונה – טעונה התקשרות ההמשך על חמישים אחוזים משווי ההתקשרות הראשונה – טעונה התקשרות ההמשך אישור החשב הכללי, ובהעדרו מי שהוא הסמיכו לענין זה; בפסקה זו "שווי ההתקשרות הראשונה" – שוויה במועד כל אחת מהתקשרויות ההמשך;

(5) התקשרות עם חברה ממשלתית, חברת בת ממשלתית או חברה מעורבת במשמעותן בחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה–1975[3], או תאגיד אחר כאמור בסעיף 60 לחוק האמור (להלן בתקנת משנה זו – החברה הממשלתית), באישור החשב הכללי, ובלבד שיתקיימו כל אלה:

(א) החברה הממשלתית מהווה על פי מסמכי היסוד שלה ועל פי החלטת הממשלה שהקימה אותה, זרוע לביצוע מטלות ישירות ומוגדרות של הממשלה וההתקשרות נעשית לשם ביצוע מטלות אלה; או – החברה מבצעת מטלה או שירות שהוטלו עליה לפי דין, או מספקת שירות או מצרך חיוניים לציבור, וההתקשרות נעשית לשם ביצוע מטלה או שירות אלה;

(ב) אין בביצוע נושא ההתקשרות בידי החברה הממשלתית משום התחרות בשוק הפרטי;

(ג) קיימת חברה ממשלתית אחת בלבד לביצוע המטלות האמורות בפסקת משנה (א); קיימות מספר חברות לענין זה – ייערך מכרז סגור ביניהן;

(ד) החברה הממשלתית התחייבה כי התקשרויותיה עם צדדים נוספים, ככל שהן נובעות מן ההתקשרות עם המדינה, תיעשנה במכרז פומבי, למעט אם התקיימו התנאים האמורים בתקנה זו ובתקנות 4, 5 או 14, ואם התקיימו, תיעשנה ההתקשרויות בהתאם לתקנות האמורות לפי הענין;

(6) התקשרות, על פי החלטת הממשלה, עם תאגיד, במטרה להעביר אליו מטלות של יחידה ממשלתית, ביחד עם עובדים או נכסים של אותה יחידה, וההתקשרות היא להעברת העובדים או הנכסים, או לביצוע אותן מטלות, לתקופה שיאשר החשב הכללי ושלא תעלה על שלוש שנים;

(7) התקשרות עם תאגיד שהוקם בחוק במסגרת תפקידי התאגיד על פי החוק שהקימו, ובלבד שההתקשרות הינה באישור החשב הכללי ונתקיימו התנאים האמורים בפסקה (5)(ב) עד (ד) בשינויים המחוייבים; הענקת זכויות במקרקעין לפי פסקה זו על ידי מינהל מקרקעי ישראל טעונה אישור מועצת מקרקעי ישראל במקום אישור החשב הכללי;

(8) התקשרות של יחידת סמך אשר שר האוצר קבע כי התקשרויותיה פטורות מחובת מכרז –

(א) מטעמים של בטחון המדינה או יחסי החוץ שלה – באישור ועדת חוץ ובטחון של הכנסת;

(ב) מטעמים מיוחדים אחרים – באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת;

(9) התקשרות עם מי שזכה בהגרלה שערך משרד הבינוי והשיכון במסגרת ביצוע פרוגרמה שנתית לבניה למגורים ובמסגרת הזכיה;

(10) התקשרות שעניינה שיווק תוצרת חקלאית אשר ייצורה נובע ממחקר חקלאי שנעשה ביוזמת הממשלה;

---

3 ס"ח התשל"ה, עמ' 132.

(11) התקשרות העלולה לחשוף סוד מקצועי או סוד מסחרי של יחידת סמך המבצעת מחקרים בתחום החקלאות, ובלבד שמנהל יחידת הסמך אישר זאת;

(12) התקשרות לרכישת שירותי תרבות, אמנות, בידור או הווי, ובלבד שעיקרי ההתקשרות אושרו בידי ועדת המכרזים;

(13) התקשרות לרכישת תרופות, נסיובים או תרכיבים, שהינם יחודיים;

(14) התקשרות בעיסקה שעניינה מתן אשראי או קבלתו, השקעת כספים, קבלת שירותים בנקאיים, מכירה או רכישה של ניירות ערך, או פעולות אחרות בשוק ההון;

(15) התקשרות לשכירת מקרקעין לתקופה של פחות מחמש שנים ובלבד ששטח המקרקעין אינו עולה על 500 מ"ר, ודמי השכירות אינם עולים על מה שקבע שמאי ממשלתי;

(16) התקשרות עם רשות מקומית לקבלת שירותים במסגרת תפקידי הרשות על פי דין;

(17) התקשרות עם נכה צה"ל לניהול מזנון במשרד, לפי המלצת אגף השיקום במשרד הבטחון, ובאישור החשב הכללי;

(18) התקשרות לביצוע מטרות ציבוריות עם הקרן הקיימת לישראל או ג'וינט ישראל (להלן – מוסד לאומי), באישור החשב הכללי, ובלבד שנתקיימו כל אלה:

(א) המוסד הלאומי מממן עשרים וחמישה אחוז או יותר מערך ההתקשרות, לפי מחירי השוק, ממקורות שאינם תקציב המדינה;

(ב) המוסד הלאומי התחייב כי התקשרויותיו עם צדדים נוספים, ככל שהן נובעות מן ההתקשרות עם המדינה, תיעשנה במכרז פומבי, למעט אם התקיימו התנאים האמורים בתקנה זו ובתקנות 4, 5 או 14 ואם התקיימו – תיעשנה ההתקשרויות בהתאם לתקנות האמורות לפי הענין;

(19) התקשרות עם הסוכנות היהודית או ההסתדרות הציונית לביצוע מטרות ציבוריות לרבות הקמה, ביסוס או הרחבה של ישובים קהילתיים, כפריים או חקלאיים;

(20) התקשרות לרכישת ציוד מבצעי עבור משטרת ישראל או התקשרות אחרת אשר עריכת מכרז לגביהן עלולה לפגוע בדרכי פעולה או שיטות עבודה של משטרת ישראל או לפגוע באופן אחר בפעילות מבצעית של המשטרה, ובלבד שהמפקח הכללי של המשטרה אישר זאת;

(21) התקשרות במסגרת פעולותיה של הטלוויזיה הלימודית לפי חוק הרשות השניה לטלוויזיה ורדיו, התש"ן–1990[3];

(22) התקשרות עם מי שאינו עובד המדינה שעניינה מינוי מומחים רפואיים, וועדות רפואיות, או ועדות לקביעת דרגות נכות;

(23) התקשרות שעניינה שיווק בשר קפוא שיובא מחוץ לישראל;

(24) התקשרות הנדרשת לביצוע מטלה יחודית של יחידת סמך העוסקת בדפוס ובלבד ששוי ההתקשרות אינו עולה על 300,000 ש"ח ומנהל יחידת הסמך אישר

[3] ס"ח התש"ן, עמ' 58.

זאת: עלה שווי ההתקשרות על 100,000 ש"ח – סעונה ההתקשרות גם אישור החשב הכללי, או מי שהוא הסמיכו:

(25) התקשרות שביצועה במדינת חוץ ואשר עניינה הכנת מטבעות או שטרות, שהם הילך חוקי במדינת ישראל, הדפסתם של אלה או הובלתם ממדינת חוץ;

(26) התקשרות שעניינה ביצוע עבודות פיתוח כללי במתחם בניה, עם חברה אשר מבצעת עבודות בניה באותו המתחם לפי הסכם שנחתם כדין לפני תחילתו של החוק;

(27) התקשרות למימוש זכות ברירה של משרד הכלולה בחוזה שנכרת בעקבות מכרז; התקשרות כאמור לאחר תום שלוש שנים ממועד כריתת החוזה בו היא כלולה, טעונה אישור ועדת המכרזים;

(28) התקשרות שלגביה נתקיימו נסיבות מיוחדות ונדירות המצדיקות עשייתה ללא מכרז, ובלבד שועדת הפטור, באישור שר האוצר החליטה מטעמים מיוחדים שיירשמו, לפטור אותה מחובת מכרז.

מכרז סגור

4. התקשרות משרד בחוזה לביצוע עיסקה בטובין, לביצוע עבודה או לרכישת שירותים, אינה טעונה מכרז פומבי אלא מכרז סגור, אם היא אחת מאלה:

(1) התקשרות ששוויה אינו עולה על 100,000 שקלים חדשים;

(2) התקשרות לרכישת טובין בעלי תכונות מיוחדות ואפיונים בלתי נפוצים;

(3) התקשרות לרכישת ציוד רפואי, או לרכישת תרופות, נסיובים או תרכיבים, שאינם יחודיים;

(4) התקשרות בעיסקה שעניינה ביטוח;

(5) התקשרות בעיסקה שעניינה מתן שירותי פרסום;

(6) התקשרות שעניינה מחקר ופיתוח;

(7) התקשרות כאמור בתקנה 3(5)(ג), סיפה;

התקשרות עם בעל מקצוע מומחה

5. (א) התקשרות משרד לביצוע עבודה או לרכישת שירותים אינה טעונה מכרז אם היא אחת מאלה:

(1) התקשרות לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים, במקצועות התכנון, העיצוב, הגרפיקה, ההנדסה, האדריכלות, או שמאות המקרקעין, והכל בידי בעל מקצוע מומחה;

(2) התקשרות לביצוע עבודה הדורשת יחסי אמון מיוחדים, לרבות עריכת דין, ראיית חשבון, בוררות, ייעוץ או ביצוע מחקר;

(3) התקשרות לביצוע עבודה מדעית או ספרותית;

(4) התקשרות בתחום רכישת השכלה או הכשרה מקצועית.

(ב) התקשרות כאמור בתקנת משנה (א) המבוצעת שלא באמצעות מכרז תיערך לאחר בדיקת מספר הצעות הבאות בחשבון: הפניה לקבלת הצעות תיעשה, ככל הניתן, בסבב מחזורי, באופן הוגן והמעניק את מרב היתרונות למשרד.

תנאים מוקדמים להשתתפות במכרז

6. (א) השתתפות במרכז תהיה מותנית בתנאים הבאים:

(1) רישום בכל מירשם המתנהל על פי דין הצריך לענין נושא ההתקשרות וכן קיומם של הרשיונות הנדרשים על פי דין;

(2) אם קיים לענין נושא ההתקשרות תקן ישראלי רשמי כמשמעותו בחוק התקנים, התשי"ג-1953[4] – עמידה בדרישות התקן;

(3) המצאת כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו-1976[5];

(ב) ניתן להתנות את ההשתתפות במכרז בתנאים עניניים נוספים, לרבות תנאים בדבר נסיונו של המעונין להשתתף במכרז, כישוריו, היקף פעילותו, עמידה בדרישות תקן ישראלי לא רשמי, חשיבות המקום שבו מתנהלים עסקיו, וקיומן של המלצות אודותיו.

ניהול משא ומתן עם מציעים במכרז

7. (א) התקשרות משרד בחוזה לביצוע עיסקה בטובין או במקרקעין, לביצוע עבודה או לרכישת שירותים, יכול שתיעשה באמצעות ניהול משא ומתן עם המתמודדים במכרז שהצעותיהם נמצאו מתאימות, אם היא אחת מאלה:

(1) התקשרות לביצוע מיזם בעל מורכבות טכנולוגית מיוחדת, או מיזם הדורש איתנות פיננסית משמעותית;

(2) התקשרות לביצוע מיזם משולב של בניה ועיסקה לרכישת זכויות במקרקעין;

(3) התקשרות המנויה בפסקאות (2) עד (7) בתקנה 4.

(ב) החלטת ועדת המכרזים בדבר ניהול משא ומתן טעונה הודעה במסמכי המכרז, ובמכרז פומבי – גם פרסום במודעה בעתונות.

(ג) ועדת המכרזים תנהל משא ומתן עם המציעים שהצעותיהם נמצאו המתאימות ביותר תוך הקפדה על מתן הזדמנות הוגנת לכל המציעים שעמם מנוהל משא ומתן; תוכנו של המשא ומתן יירשם בפרוטוקול.

(ד) עם סיום שלב המשא ומתן תתן ועדת המכרזים את החלטתה או תאפשר לכל המציעים שעמם נוהל משא ומתן להגיש את הצעתם הסופית במועד שתקבע.

(ה) יתר הוראות פרק זה, למעט תקנות 15(ב) ו-17(ב), יחולו על התקשרות לפי תקנה זו.

ועדת מכרזים

8. (א) בכל משרד תמונה ועדת מכרזים, אחת או יותר; בראש הועדה יעמוד המנהל הכללי של המשרד או נציגו ובין חבריה יהיו חשב המשרד או נציגו, וכן היועץ המשפטי של המשרד או נציגו; מספר חברי הועדה לא יעלה על חמישה.

(ב) השר או מנהל יחידת סמך, אם הוסמך לכך בידי השר, רשאי למנות ועדת מכרזים, אחת או יותר, ליחידת סמך שאינה כפופה למנהל הכללי; הרכב ועדת המכרזים יהיה כאמור בתקנת משנה (א), בשינויים המחוייבים.

(ג) השר או המנהל הכללי, אם הוסמך לכך בידי השר, רשאי למנות ליחידה ממשרדו ועדת מכרזים נפרדת, אם היקף פעילות היחידה או אופיה מצדיקים זאת; הרכב ועדת המכרזים יהיה כאמור בתקנת משנה (א), בשינויים המחוייבים.

(ד) החשב הכללי רשאי למנות ועדות מכרזים בינמשרדיות נפרדות לנושאים שהם משותפים למספר משרדים; בראש ועדה כאמור יעמוד החשב הכללי או סגנו, ובין חבריה יהיו המנהלים הכלליים של המשרדים הנוגעים בדבר, היועץ המשפטי של אחד המשרדים הנוגעים בדבר, חשב של אחד המשרדים כאמור, או נציגו של כל אחד מאלה.

---

[4] ס"ח התשי"ג, עמ' 30.
[5] ס"ח התשל"ו, עמ' 280.

(ה) החשב הכללי רשאי למנות ועדת מכרזים מיוחדת למכרזים מרכזיים או לענינים מיוחדים; בראש הועדה יעמוד החשב הכללי או נציגו, ובין חבריה יהיו נציג נוסף של החשב הכללי וכן היועץ המשפטי של משרד האוצר או נציגו.

סיווג התקשרויות

9. כל החלטה של יחידה מזמינה בדבר ביצוע התקשרות ללא מכרז וכן כל החלטה בדבר ניהול משא ומתן עם מציעים במכרז, תובא לדיון בועדת המכרזים לצורך סיווג ההתקשרות לפי תקנות 3, 4, 5 או 7; הוראה זו לא תחול על התקשרות כאמור בתקנות 3(1), (2), (8), ו־4(1).

עבודת ועדת מכרזים

10. (א) החלטות ועדת המכרזים יתקבלו ברוב קולות חברי הועדה, יהיו מנומקות ויירשמו בפרוטוקול שייחתם בידי חברי הועדה.

(ב) עמדת היועץ המשפטי, או נציגו בועדה, תכריע בענינים משפטיים; עמדת החשב, או נציגו בועדה, תכריע בעניינים תקציביים.

(ג) היה לחבר ועדת המכרזים, לקרובו, או לתאגיד שהוא בעל ענין בו, ענין אישי בנושא הנדון בועדה, לא ישתתף בדיון, ובמקומו ימונה חבר אחר לאותו נושא; לענין זה –

"קרוב" – בן זוג, אח, הורה, צאצא, וכן הורה או בן־זוג של כל אחד מאלה;

"בעל ענין" – כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח–1968[6].

(ד) ועדת המכרזים רשאית להיוועץ במומחה או במומחים במהלך עבודתה.

ועדת פטור

11. המנהל הכללי של משרד האוצר ימנה ועדת פטור בת שלושה חברים, שבין חבריה החשב הכללי או נציגו, וכן היועץ המשפטי של משרד האוצר או נציגו; על עבודת ועדת הפטור תחול תקנה 10 בשינויים המחוייבים.

אישור ועדת פטור

12. (א) החלטות ועדת המכרזים על מתן פטור ממכרז, למעט בהתקשרות כאמור בתקנה 3(2), או החלטותיה כי התקשרות טעונה מכרז סגור, והכל כאשר שווי ההתקשרות עולה על 250,000 שקלים חדשים, טעונות אישור ועדת הפטור.

(ב) ועדת הפטור תיתן את החלטתה בתוך ארבעה עשר ימים ממועד קבלת הפניה; לא ניתנה החלטה במועד זה, תהיה החלטת ועדת המכרזים תקפה ובלבד שתאושר בידי המנהל הכללי של המשרד, ולענין ועדת מכרזים ביחידת סמך כאמור בתקנה 8(ב) – בידי המוסמך לכך לפי תקנת המשנה האמורה.

דיווח על החלטות

13. ועדות המכרזים ידווחו לועדת הפטור על מתן פטור ממכרז לפי פסקאות (2) עד (27) בתקנה 3 או לפי תקנה 5, וכן על החלטותיהן כי התקשרות טעונה מכרז סגור לפי תקנה 4 או כי ניתן לבצעה באמצעות ניהול משא ומתן בהתאם לתקנה 7, והכל כאשר ההתקשרות אינה טעונה אישור ועדת הפטור בהתאם לתקנה 12, או אישור החשב הכללי בהתאם לתקנה 3.

פטור לעיסקות חוץ

14. (א) נוסף על האמור בתקנות 3 ו־5 רשאית ועדת מכרזים לפטור מחובת מכרז התקשרות בעיסקה עם תושב מדינת חוץ או התקשרות בעיסקה שביצועה נעשה במדינת חוץ, והכל אם היא אחת מאלה:

(1) עיסקה לרכישת טובין אשר מנהל היחידה המזמינה אישר כי למיטב ידיעתו אין בנמצא בישראל טובין מן הסוג הנרכש; ההתקשרות טעונה אישור החשב הכללי, ובהיעדרו – מי שהוא הסמיכו;

(2) התקשרות של נציגות או סניף של המשרד במדינת חוץ, לשימושם העצמי.

---

[6] ס"ח התשכ"ח, עמ' 234.

(ב) התקשרות כאמור בתקנת משנה (א) תיעשה לאחר בדיקת מספר הצעות שבאות בחשבון; ימוקי ההחלטה בדבר זהות המציעים ומספרם, יירשמו בפרוטוקול.

פרסום מכרז פומבי

15. (א) רצה משרד להתקשר בחוזה הטעון מכרז פומבי, תפרסם ועדת המכרזים הודעה על כך בשני עיתונים יומיים היוצאים לאור בישראל בשפה העברית, אשר אחד מהם לפחות נמנה עם שלושת העיתונים הנפוצים ביותר בישראל כאמור בסעיף 1א(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה–1965[7] (להלן – מודעה בעתונות); המודעה תפורסם זמן סביר לפני המועד האחרון להגשת הצעות.

(ב) במודעה בעתונות יפורטו בין היתר:

(1) מהות ההתקשרות המוצעת ותיאור נושאה, לרבות כל אופציה להרחבת ההתקשרות;

(2) תקופת ההתקשרות המוצעת, לרבות כל אופציה להארכתה;

(3) תנאים מוקדמים להשתתפות במכרז לפי תקנה 6, אם ישנם;

(4) המקום והמועד שבהם ניתן לקבל פרטים נוספים ואת מסמכי המכרז, והתשלום בעד מסמכי המכרז, אם נדרש;

(5) המועד האחרון להגשת ההצעות והמקום להגשתן.

(ג) פורסמה המודעה בעתונות, רשאית ועדת המכרזים לפרסם את תוכן המודעה ברבים גם במדינת חוץ, אחת או יותר, או באמצעות משלוח לשני מציעים לפחות שמקום מושבם במדינת חוץ.

עריכת מכרז סגור

16. (א) רצה משרד להתקשר בחוזה הטעון מכרז סגור, תפנה ועדת המכרזים בשם המשרד למספר גורמים מתוך רשימה מסווגת של מציעים מתאימים בכוח (להלן – רשימת המציעים).

(ב) רשימת המציעים תהיה ערוכה לפי סוגי ההתקשרויות, תעודכן מזמן לזמן והיא תפורסם, או תהיה פתוחה לעיון הציבור, במועד ובאופן שייקבע בתקנון כספים ומשק.

(ג) כל הרוצה להיכלל ברשימת המציעים לסוג מסויים של התקשרויות יגיש בקשה בכתב לועדת המכרזים בצירוף כל הפרטים והמסמכים הצריכים לעניין, והוא יכלל ברשימה אם תמצא אותו ועדת המכרזים מתאים; ועדת המכרזים תודיע למבקש על החלטתה ונימוקיה.

ד) ועדת המכרזים תפנה לחמישה גורמים לפחות מבין המופיעים ברשימה, אולם אם כללה רשימת המציעים לסוג מסוים חמישה מציעים או פחות, או בסך הכל לא יותר מעשרה מציעים – תפנה הועדה לכולם; הגורמים שאליהם מופנות ההזמנות להציע הצעות ייבחרו ככל הניתן בסבב מחזורי, והכל באופן הוגן המעניק את מרב היתרונות לעורך המכרז.

(ה) כל מי שנכלל ברשימת המציעים לסוג מסוים של התקשרויות ועומד בתנאי ההשתתפות במכרז, יהיה רשאי להשתתף במכרז לפי תנאיו ומועדיו, בנוסף לגורמים שהועדה פנתה אליהם.

מסמכי מכרז

17. (א) מסמכי מכרז פומבי יומצאו לכל דורש, אולם ניתן לקבוע כי המסמכים יומצאו תמורת תשלום.

(ב) מסמכי המכרז יכללו בין היתר את כל אלה:

(1) תנאי המכרז, לרבות תנאים להשתתפות במכרז;

---

[7] ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

(2) נוסח להצעת המשתתף במכרז;

(3) נוסח החוזה לרבות לוח זמנים ותנאי תשלום, וכן התכניות והמפרטים הנוגעים לביצוע החוזה; ניתן לצרף את עיקרי החוזה בלבד אם קיים קושי לצרף את נוסח החוזה בשלמותו מפאת סוגו של המכרז;

(4) אם נדרשת ערבות – סוג הערבות, הנאיה, גובהה ומשכה;

(5) פרטים לענין אמות המידה כאמור בתקנה 22, שלפיהן תיבחר ההצעה הזוכה;

(6) כל מסמך או מידע אחר הדרושים לדעת ועדת המכרזים לשם ניהול תקין והוגן של המכרז, וכדי להבטיח את קבלת ההצעה המעניקה את מרב היתרונות למשרד, לרבות דרישה לקבלת כל מסמך או מידע בדבר כישוריו, נסיונו או יכולתו של המציע.

(ג) ועדת המכרזים רשאית להחליט שלא להמציא את כל מסמכי המכרז אלא להציג את כולם או את חלקם לעיון במקום שתקבע; החליטה כאמור – יצויינו במודעה בעתונות המקום והמועד לעיון במסמכים.

הגשת ההצעות

18. המעוניין להשתתף במכרז, יגיש לועדת המכרזים את הצעתו חתומה, מלאה ושלמה, בתוך מעטפה סגורה היטב (להלן – מעטפת המכרז), וזאת בדרך, במועד, במקום ובמספר עותקים כפי שנקבע בתנאי המכרז; לא צויין בתנאי המכרז מספר עותקים – תומצא ההצעה בשני עותקים.

תיבת המכרז

19. (א) מעטפות המכרז יישמרו עד לפתיחתן, במועד האחרון להגשת ההצעות או אחריו, בתוך תיבה נעולה, אחת או יותר, אשר תיועד לשמירת מסמכי מכרזים (בתקנות אלה – תיבת המכרז).

(ב) מנהל כללי של משרד ממשלתי – ולענין יחידת סמך כאמור בתקנה 8(ב) – מי שמוסמך לכך לפי תקנת המשנה האמורה – ימנה מבין עובדי משרדו עובדים שיהיו כשירים לפתוח תיבת מכרז; תיבת המכרז תיפתח בידי שלושה אנשים לפחות שתבחר ועדת המכרזים מבין הכשירים כאמור.

(ג) נעשה אומדן של שווי ההתקשרות, קודם פרסום המכרז, יישמר האומדן בתיבת המכרז עד לפתיחתה כאמור בתקנה זו.

(ד) במעמד פתיחת תיבת המכרז ייערך פרוטוקול שבו יירשמו, בין היתר, מספר המעטפות שנמצאו בתיבה, תכולתן, זיהויין, האומדן אם נעשה כזה, וככל הניתן גם המחיר המוצע או המבוקש, לפי הענין.

בדיקת ההצעות

20. (א) בדיקת ההצעות תיעשה בידי ועדת המכרזים בתוך זמן סביר ממועד פתיחת תיבת המכרז.

(ב) ועדת המכרזים לא תדון בהצעות אשר לא נמצאו בתיבת המכרז במועד האחרון להגשת הצעות.

(ג) נתגלו בהצעות טעויות סופר או טעויות חשבוניות, רשאי יושב ראש ועדת המכרזים לתקנן; התיקון ייעשה במהלך בדיקת ההצעות בידי הועדה ויירשם בפרוטוקול; הודעה על התיקון תימסר למציע.

(ד) ועדת המכרזים תפסול הצעות אם הן חסרות, מוטעות או מבוססות על הנחות בלתי נכונות או על הבנה מוטעית של נושא המכרז, זולת אם החליטה הועדה אחרת מטעמים שיירשמו בפרוטוקול.

(ה) הועדה רשאית, מטעמים שיירשמו בפרוטוקול, להזמין מציע כדי לברר פרטים בהצעה וכן פרטים אחרים הדרושים לה לצורך קבלת החלטתה: פרטי הבירור יירשמו אף הם בפרוטוקול.

.25 עיכ נוש

החלטות ועדת המכרזים

21. (א) לאחר סיום בדיקת כל ההצעות ובירור יתר הפרטים הנדרשים תתן ועדת המכרזים את החלטתה: הועדה רשאית להחליט על בחירת ההצעה המתאימה ביותר או להחליט שלא לבחור כל הצעה שהיא, והכל במטרה להבטיח את מרב היתרונות לעורך המכרז.

(ב) ועדת המכרזים תבחר את ההצעה הזולה או היקרה ביותר, לפי הענין; אולם היא רשאית שלא לעשות כן, מנימוקים המתבססים על אמות המידה האמורות בפסקאות (2) עד (4) שבתקנה 22 ולאחר שנתנה לבעל ההצעה הזולה או היקרה ביותר, לפי הענין, הזדמנות להביא טענותיו בפניה.

(ג) הועדה רשאית להחליט על בחירת מספר הצעות מתאימות תוך פיצול התקשרות ביניהן או על בחירת חלק מהצעה ובלבד שניתנה על אפשרות זו הודעה במסמכי המכרז.

(ד) לכל משתתף במכרז תימסר הודעה על הוצאות ההחלטה הסופית של ועדת המכרזים.

(ה) המשתתף יהיה רשאי בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה לעיין בהחלטה הסופית, בנימוקיה ובהצעת הזוכה במכרז, למעט בחלקים של ההחלטה או ההצעה אשר העיון בהם עלול לחשוף סוד מסחרי או סוד מקצועי, או לפגוע בבטחון המדינה, ביחסי החוץ שלה, בכלכלתה או בבטחון הציבור.

(ו) ניתן לקבוע במסמכי המכרז כי עיון כאמור ייעשה תמורת תשלום לכיסוי העלות הכרוכה בקיום הוראות תקנת משנה (ה).

אמות מידה

22. אמות המידה לבחירת ההצעה המעניקה את מרב היתרונות לעורך המכרז הן אלה:

(1) המחיר המוצע או המבוקש, לפי הענין;

(2) איכות הסוכין, העבודה או השירות המוצעים, והתאמתם לעורך המכרז;

(3) אמינותו של המציע, כישוריו, נסיונו, מומחיותו ותחומי התמחותו;

(4) המלצות אודות המציע, אם נדרשו לפי תנאי המכרז, ומידת שביעות הרצון מאופן ביצוע התקשרויות קודמות.

הצעה יחידה

23. (א) נתקיים מכרז פומבי, רשאית ועדת המכרזים, מנימוקים שיירשמו, להחליט על בחירת הצעה גם אם היתה זו הצעה יחידה שהוגשה או שנותרה יחידה לדיון בפניה: הועדה אינה רשאית לעשות כן מקום שנתקיים מכרז סגור, אלא באישור ועדת הפטור אם זו נוכחה לדעת שעריכת מכרז נוסף לא תביא תועלת.

(ב) לא הוגשה כל הצעה למכרז או לא המליצה ועדת המכרזים על הצעה כלשהי, רשאי המשרד לפרסם מכרז חדש, פומבי או סגור, לפי הענין, או להתקשר ללא מכרז באישור ועדת הפטור, אם זו נוכחה לדעת שעריכת מכרז נוסף לא תביא תועלת.

תקנון כספים ומשק

24. (א) מבלי לגרוע מסמכויותיו על פי כל דין רשאי החשב הכללי לקבוע בתקנון כספים ומשק הוראות מינהל לענין ביצועם של החוק ותקנות אלה, לרבות הוראות לענין ביצוע התקשרויות הפטורות מחובת מכרז לפי התקנות וכן ביצוע התקשרויות בידי יחידת סמך הפטורה מחובת מכרז לפי תקנה 3(8).

(ב) הוראות תקנון כספים ומשק לענין תקנות אלה יוצעו למכירה לכל דורש.

פרק ג': התקשרויות של מינהל מקרקעי ישראל לביצוע עיסקה במקרקעין

פטור מחובת מכרז לעיסקה במקרקעין

25. נוסף על האמור בתקנה 3, התקשרות של מינהל מקרקעי ישראל (להלן – המינהל) לביצוע עיסקה במקרקעין של המדינה, רשות הפיתוח או קרן קיימת לישראל, אינה טעונה מכרז כאשר נושא ההתקשרות הוא אחד מאלה:

(1) הענקת זכויות במקרקעין למי שהוא בעל זכויות באותם מקרקעין או למי שיורה בעל הזכויות להעניקן; לענין זה, "בעל זכויות במקרקעין" – צד לחוזה פיתוח, לחוזה חכירה או חכירת משנה לתקופה של עשרים ואחת שנים לפחות, מי שזכאי כדין להיות צד לחוזה כאמור וכן מי שהיה צד לחוזה כאמור או מחזיק במקרקעין באופן רצוף, עשר שנים לפחות, בהסכמת המינהל;

(2) הענקת זכויות במקרקעין למי שהוא בעל זכויות במקרקעין משותפים אשר בהם למינהל פחות ממחצית מן הזכויות, והכל אם אין אפשרות לחלוקה בפועל של המקרקעין על פי תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה–1965;

(3) הענקת זכויות בנכס כמשמעותו בחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב–1972[8], למי שהוא בעל זכויות בנכס לפי החוק האמור, לרבות הענקת זכויות בניה בבנין שבו נמצא הנכס;

(4) הענקת זכויות במקרקעין במסגרת הסדר של סכסוכי קרקעות, או במסגרת פינוי מפעל שמיקומו מהווה מטרד ובלבד שהחשב הכללי או נציגו וכן היועץ המשפטי של המינהל אישרו כי הענקת הזכויות נחוצה וצודקת בנסיבות הענין;

(5) (א) הענקת זכויות במקרקעין באזור עדיפות לאומית למפעל שתחום עיסוקו תעשיה או מלאכה, אם הוא מפעל מאושר כמשמעותו בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט–1959[9], ומנהלת מרכז ההשקעות אישרה כי הקרקע המסוימת דרושה למפעל במסגרת התכנית המאושרת כמשמעותה בחוק האמור;

(ב) הענקת זכויות במקרקעין באזורי עדיפות לאומית למפעל שתחום עיסוקו תעשיה או מלאכה לפי המלצת משרד התעשיה והמסחר, ובלבד שהאזור נמנה עם האזורים הכלולים במודעה בעתונות שיפרסם משרד התעשיה והמסחר לפחות אחת לשנה והמזמינה הגשת בקשות להענקת זכויות במקרקעין כאמור; דחיית בקשה כאמור על ידי משרד התעשיה והמסחר תיעשה מנימוקים שיירשמו.

(ג) הענקת זכויות כאמור בפסקאות משנה (א) ו־(ב) יכול שתיעשה לפי טבלת מחירים מוזלים שאישר לענין זה שר האוצר.

(6) הענקת זכויות במקרקעין ל"צרכי ציבור" כמשמעותם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה–1965, ובלבד שההתקשרות נעשית עם רשות מקומית, לצרכיה;

(7) הענקת זכויות שימוש בקרקע חקלאית לצרכי עיבוד עונתי או מרעה, שאינן כוללות זכות לבניה, והכל לתקופה שאינה עולה על שלוש שנים, ובתנאי ששווי ההתקשרות אינו עולה על 50,000 שקלים חדשים;

(8) הענקת זכויות חזקה במקרקעין לקרן קיימת לישראל לביצוע עבודות ייעור, או לפעולות שמטרתן שמירה על הנוף והסבע;

---

[8] ס"ח התשל"ב, עמ' 176.
[9] ס"ח התשי"ט, עמ' 234.

(9) הענקת זכויות במקרקעין במסגרת פיצויים הניתנים לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943[10], או לפי חוק רכישת מקרקעין (אישור פעילות ופיצויים), התשי"ג-1953[11];

(10) הענקת זכויות בקרקע משלימה כמשמעותה בסעיף 70 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ששטחה אינו עולה על חצי דונם ואשר על־פי תכנית כמשמעותה בחוק האמור, אינה מהווה יחידת בניה עצמאית, ובלבד שההתקשרות נעשית עם בעל זכויות בקרקע גובלת אשר הקרקע האמורה דרושה לו לשם השלמת יחידת הבניה שלו על פי אותה תכנית;

(11) הענקת זכויות במקרקעין גובלים למפעל קיים לצורך הרחבת המפעל, בלא יותר מאשר חמישים אחוזים משטחו, הכל בהתאם להמלצה מנומקת של המשרד האחראי לתחום פעילותו של המפעל;

(12) העברת בעלות במקרקעין לפי סעיף 2(2) לחוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960[12];

(13) הענקת זכויות במקרקעין למשקיע שאינו תושב ישראל לצורך ביצוע מיזם עסקי, אם לדעת רשות ההשקעות במשרד האוצר המיזם יביא תועלת למשק המדינה, ומנהל הרשות אישר כי הענקת זכויות במקרקעין המסוימים ללא מכרז חיונית להצלחתו של המיזם;

(14) הענקת זכויות במקרקעין להקמת מיזם תיירותי יחודי שאינו מיזם מלונאי, לפי המלצת ועדה משותפת למשרד התיירות ולמינהל, ובתנאי ששר התיירות, או מי שהוא הסמיכו, אישר כי הקצאת המקרקעין ללא מכרז חיונית להצלחתו של המיזם;

(15) הענקת זכויות במקרקעין באזור שאינו אזור תיירות מובהק, להקמת מיזם תיירותי לרבות מיזם מלונאי לפי המלצת ועדה משותפת למשרד התיירות ולמינהל, ובלבד שפורסמה מודעה בעתונות בדבר הכוונה להעניק זכויות כאמור ולא היו פניות אחרות מתאימות;

(16) הענקת זכויות חכירה במקרקעין לנכה צה"ל, לשם הפעלת תחנת דלק, לפי המלצת אגף השיקום במשרד הבטחון;

(17) הענקת זכויות במקרקעין לבתי תפילה או למקוואות: הענקה כאמור תיעשה לפי מבחנים שוויוניים שתקבע הרשות המקומית שבתחומה נמצאים המקרקעין לפי צרכי התושבים, והיא טעונה אישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית;

(18) הענקת זכויות במקרקעין לבניה למגורים לנכה צה"ל קשה, לפי המלצת אגף השיקום במשרד הבטחון, ולאחר שהרשות המוסמכת באגף השיקום בדקה ואישרה זכאות למתן ההמלצה;

(19) הענקת זכויות במקרקעין לבניה למגורים באזורים כפריים לתושבי אותו מקום;

(20) הענקת זכויות בניה למגורים לבדואים בישובי הבדואים;

(21) הענקת זכויות במקרקעין כנגד ויתור על זכויות במקרקעין;

---

[10] ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' 34.
[11] ס"ח התשי"ג, עמ' 58.
[12] ס"ח התש"ך, עמ' 56.

(22) הענקת זכויות במקרקעין שלגביהם נתקיימו לפחות שני מכרזים פומביים, שתנאיהם, פרט למחיר המזערי הנדרש, זהים, שביניהם לא חלפה יותר משנה וטרם חלפו תשעה חדשים מיום פרסום האחרון שבהם, ולא הוגשו בהם הצעות העומדות בתנאי המכרז; הענקת הזכויות תיעשה בתנאים שנקבעו במכרזים האמורים ובמחיר שיקבע השמאי הממשלתי;

(23) הענקת זכויות במקרקעין למי שזכה במכרז או בהגרלה, שערך משרד הבינוי והשיכון במסגרת ביצוע פרוגרמה שנתית לבניה למגורים ובמסגרת הזכיה;

(24) הענקת זכויות במקרקעין למי שמשרתים בכוחות הבטחון או עבורם, במסגרת מיזם של בניית שכונת מגורים המתבצעת ביוזמת צבא הגנה לישראל ובאישור שר הבטחון;

(25) הענקת זכויות במקרקעין למגורים, או לבניה עצמית של יחידה אחת למגורים, לנזקק כמשמעותו בחוק שירותי הסעד, התשי"ח-1958[13];

(26) רכישת מקרקעין על־ידי מינהל מקרקעי ישראל;

(27) הענקת הרשאה לכריית חול סוכרי, לכורים אשר כלפיהם קיימת התחייבות תקפה של המדינה מן העבר, במסגרת אותה התחייבות וכל עוד התחייבות העבר תקפה, והכל בתחום האזור המסומן לענין זה במפה המופקדת במינהל ביום תחילתן של תקנות אלה;

(28) הענקת זכויות בקרקע חקלאית, לצורכי חקלאות לרבות למגורי החקלאים, במסגרת הקמה, ביסוס או הרחבה של ישובים קהילתיים, חקלאיים או כפריים, והכל באזורים הכלולים במחוזות הצפון והדרום כמשמעותם בהודעה שפרסמה הממשלה מתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לפקודת סדרי השלטון והמשפט, התש"ח-1948[14];

(29) (א) מתן הרשאות לכריה וחציבה של חול, כורכר או אבן למי שהוא בעל זכויות הרשאה לכריה וחציבה במקרקעין אלה ביום תחילתו של החוק ועומד בדרישות המינהל, והכל באזורים הכלולים במחוזות הצפון והדרום כמשמעותם בהודעה שפרסמה הממשלה מתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לפקודת סדרי השלטון והמשפט, התש"ח-1948;

(ב) חידוש הרשאה קיימת במקרקעין, לכריה ולחציבה של חול, כורכר או אבן, בתנאים שהיו נוהגים ערב תחילתו של החוק;

(ג) מתן הרשאה לכריה וחציבה של חול, כורכר או אבן במקרקעין סמוכים לשטח כריה וחציבה קיים לצורך הרחבת שטח הכריה והחציבה או לצורך הקמת מחצבה חילופית למחצבה שהפסיקה פעולתה, על פי דרישות המינהל.

מכרז סגור או הגרלה

26. התקשרויות של מינהל מקרקעי ישראל לביצוע עיסקה במקרקעין אינן טעונות מכרז פומבי אלא מכרז סגור שבמהלכו גם ניתן לערוך הגרלה, בהתקיים אחד מאלה:

(1) הענקת זכויות בהתאם לתקנה 25(1) עד (7), (10), (11), (13) עד (15), (17) ו־(19) עד (21), במקרים שבהם מעוניינים במקרקעין שניים או יותר, הממלאים אחר התנאים המצויינים בכל אחת מהפסקאות האמורות, לפי הענין;

---

[13] ס"ח התשי"ח, עמ' 103.
[14] ע"ר התש"ח, תוס' א, עמ' 1.

(2) הענקת זכויות במקרקעין במסגרת תכנית "בנה ביתך" או לקבוצות בעלות אופי יחודי, הכל באזורים בהם היצע המקרקעין עולה על הביקוש או יש למדינה ענין מיוחד בעידוד ההתיישבות;

(3) הענקת זכויות במקרקעין לבניה למגורים בשכונות מצוקה או בשכונות שיקום, על פי המלצת משרד הבינוי והשיכון ובהתאם למבחנים שוויוניים;

(4) הענקת זכויות במקרקעין לבניית יחידה אחת למגורים לנכה לצורך מגוריו, אם הוא נכה גפיים תחתונות לצמיתות, בדרגה של שבעים וחמישה אחוזים או יותר, והוא אזרח ישראל.

מכרז למקרקעי קרן קיימת לישראל

27. היתה עיסקה במקרקעין של קרן קיימת לישראל טעונה מכרז לפי תקנות אלה, רשאי המינהל לערוך את המכרז באופן התואם את כתב האמנה שנכרת בין המדינה לבין קרן קיימת לישראל ביום כ' בכסלו התשכ"ב (28 בנובמבר 1961)[15].

ועדת פטור של המינהל

28. (א) מועצת מקרקעי ישראל תמנה ועדת פטור מבין חבריה בצירוף היועץ המשפטי של המינהל או נציגו: בין חברי המועצה שיהיו חברי הועדה יהיה נציג משרד האוצר החבר במועצה, או עובד המדינה אחר מבין חברי המועצה – אם אין בין חברי המועצה נציג משרד האוצר.

(ב) החלטות ועדת המכרזים על מתן פטור בהתקשרויות כאמור בתקנה 25(22) או כאשר שווי ההתקשרות עולה על 2,500,000 שקלים חדשים, טעונות אישור ועדת הפטור.

תחולת הוראות פרק ב'

29. תקנות 8 עד 10, 15 עד 20, 22, 23(א) ו־24, יחולו, בשינויים המחוייבים, על התקשרויות לביצוע עיסקה במקרקעין בידי מינהל מקרקעי ישראל.

המחיר בהתקשרות ללא מכרז

30. (א) הענקת זכויות במקרקעין בידי המינהל ללא מכרז פומבי, תהיה במחיר שיקבע שמאי ממשלתי, ואולם לגבי הענקת זכויות כאמור בתקנה 25(4), (5), (6), (8), (20), (21) ו־(23) עד (25), רשאי המינהל, מנימוקים שיירשמו, להתקשר אף במחיר הנמוך מן המחיר שקבע שמאי ממשלתי; על החלטות מועצת מקרקעי ישראל לענין זה יחול סעיף 40(ג) לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה–1985[16].

(ב) מחיר המקרקעין שיקבע השמאי הממשלתי לצורך התקשרויות לפי תקנה 25(1) ו־(3), יביא בחשבון קיומן של זכויות לגבי המקרקעין.

(ג) המינהל יהיה רשאי להתקשר במחיר הנמוך מן המחיר שקבע שמאי ממשלתי אף במקרים שאינם מפורטים בתקנת משנה (א) ובלבד שעל כל החלטה כאמור יחול סעיף 40(ג) לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה–1985[16];

פרק ד': התקשרויות של לשכת נשיא המדינה, הכנסת, משרד מבקר המדינה או ועדת הבחירות המרכזית

התקשרות של לשכת נשיא המדינה, הכנסת, ומשרד מבקר המדינה או ועדת הבחירות המרכזית

31. (א) הוראות תקנות אלה יחולו על לשכת נשיא המדינה, על הכנסת, על משרד מבקר המדינה ועל ועדת הבחירות המרכזית בשינויים המחוייבים, לפי הענין.

(ב) לענין זה, כל מקום בתקנות אלה שנאמר "משרד" או "משרד האוצר" קרי "לשכת נשיא המדינה", "הכנסת", "משרד מבקר המדינה" או "ועדת הבחירות המרכזית", וכל מקום בתקנות אלה שנאמר "השר", "החשב הכללי" או "המנהל הכללי", קרי לענין לשכת נשיא

[15] י"פ התשכ"ח, עמ' 1597.
[16] ס"ח התשמ"ה, עמ' 60.

המדינה "המנהל הכללי של לשכת נשיא המדינה", לענין "הכנסת" – "יושב ראש הכנסת או מזכיר הכנסת, אם הוסמך לכך בידי יושב ראש הכנסת", לענין משרד מבקר המדינה – "מבקר המדינה" ולענין "ועדת הבחירות המרכזית" – "יושב ראש ועדת הבחירות המרכזית".

פרק ה': ההקשרויות של חברה ממשלתית וחברת־בת ממשלתית

הגדרה

32. בפרק זה, "חברה ממשלתית" – לרבות חברת־בת ממשלתית.

תחולת הוראות פרק ב'

33. (א) בכפוף להוראות פרק זה, יחולו תקנות 3 עד 7, 9, 10 ו־14 עד 23, על חברה ממשלתית, בשינויים המחוייבים: לענין זה כל מקום בפרק ב' שנאמר "משרד" קרי "חברה ממשלתית" וכל מקום שנאמר "החשב הכללי" קרי "המנהל הכללי".

(ב) הוראות תקנה 9 לא יחולו על ההתקשרויות האמורות בתקנה 34(2) עד (6).

פטור ממכרז

34. נוסף על האמור בתקנה 33, התקשרות של חברה ממשלתית לביצוע עיסקה בטובין או במקרקעין, לביצוע עבודה או לרכישת שירותים, אינה טעונה מכרז אם היא אחת מאלה:

(1) התקשרות אשר עריכת מכרז לגביה, או לגבי התקשרויות מסוגה, עלולה לפגוע ברווחיות החברה, ביכולתה להתחרות באחרים, בהזדמנות עסקית שלה, ביכולתה למלא תפקיד או מטלה שהוטלו עליה לפי דין או ביכולתה לספק שירות או מצרך חיוני לציבור;

(2) ההתקשרות אשר שוויה אינו עולה על 100,000 שקלים חדשים; לענין חברות אשר מחזור ההתקשרויות השנתי שלהן עולה על 500,000,000 שקלים הדשים – התקשרות אשר שוויה אינו עולה על 300,000 שקלים חדשים.

(3) התקשרות עם חברת־בת ממשלתית של החברה האם, עם חברת־בת ממשלתית אחרת של אותה חברה או עם חברה ממשלתית השולטת באותה חברה;

(4) התקשרות של חברה – למעט חברה המספקת באופן בלעדי שירות חיוני לציבור, אשר עשרה אחוזים או יותר מכוח ההצבעה באסיפותיה הכלליות או הזכות למנות עשרה אחוזים או יותר מן הדירקטורים שלה אינם בידי המדינה, בידי חברה ממשלתית, בידי רשות מקומית או בידי תאגיד שהוקם בחוק, ביחד או לחוד, וכן התקשרות של חברת־בת של חברה כאמור;

(5) התקשרות הנעשית עם עורך מכרז בעקבות זכייתה של החברה באותו המכרז;

(6) התקשרות עם תושב מדינת חוץ למכירת טובין או לרכישת שירותים;

(7) התקשרות לרכישת זכויות במקרקעין, אם המקרקעין המסויימים דרושים לשימוש החברה מפאת מיקומם המיוחד או בשל תכונה יחודית אחרת;

(8) התקשרות הנעשית עם מי שזכה במכרז מרכזי, בתנאים זהים לתנאי החשב הכללי באותו מכרז, או בתנאים המטיבים עם החברה הממשלתית.

ועדת מכרזים

35. המנהל הכללי של חברה ממשלתית ימנה לחברה, באישור דירקטוריון החברה, ועדת מכרזים, אחת או יותר, בת שלושה חברים לפחות: לעניין תקנות 3(28) ו־23 יראו את ועדת המכרזים כועדת פטור.

דיווח לועדת ביקורת

36. ועדת מכרזים תדווח לועדת הביקורת של החברה על מתן פטור מחובת מכרז לפי פסקה (1) בתקנה 34; ועדת הביקורת תקיים מעקב שוטף אחר דיווחים אלה.

פרק ו': התקשרויות של תאגיד

הגדרה

37. בפרק זה, "תאגיד" – תאגיד שהוקם בחוק.

תחולת הוראות פרק ב'

38. בכפוף להוראות פרק זה יחולו תקנות 3 עד 7, 8(א) ו־9, עד 23 על תאגיד, בשינויים המחוייבים, ולענין זה כל מקום בפרק ב' שנאמר "משרד" או "משרד האוצר", קרי "התאגיד", כל מקום שנאמר "החשב הכללי" קרי "המנהל הכללי של התאגיד אף אם תוארו שונה", וכל מקום שנאמר "החשב" קרי "החשב או מנהל יחידת הכספים".

פטור ממכרז

39. נוסף על האמור בתקנה 38, התקשרות של התאגיד אינה טעונה מכרז אם עריכת מכרז לגביה או לגבי התקשרויות מסוגה עלולה לפגוע ביכולתו של התאגיד למלא תפקיד או מטלה שהוטלו עליו לפי דין, לספק שירות או מצרך חיוני לציבור או לפעול לפי עקרונות ניהול שנקבעו לו בחוק שהקימו.

אישור

40. החלטה על סוג התקשרויות כאמור בתקנה 39 טעונה אישור האורגן המוסמך לקבוע את מדיניות התאגיד: לא נקבעה בחוק שהקים את התאגיד הוראה מפורשת לענין אורגן כאמור, טעונה ההחלטה אישור האורגן המנהל את התאגיד.

פרק ז': הוראות שונות

הצמדה

41. הסכומים הנקובים בתקנות אלה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: ההתאמה תיעשה בהתאם לכללים שייקבעו בתקנון כספים ומשק.

העדפת התקשרויות במכרז

42. משרד, חברה ממשלתית, חברת־בת ממשלתית ותאגיד שהוקם בחוק יעדיפו, ככל שמוצדק וסביר בנסיבות הענין, לבצע אף את ההתקשרויות האמורות בתקנות 3, 4, 5, 7 ו־25 בדרך של מכרז וכן יעשו כל שניתן כדי שהתקשרות לא תהפוך דחופה בהתאם לתקנה 3(2).

שמירת סודות

43. לא ימסור אדם כל ידיעה שהגיעה לידיו בתוקף תפקידו בענין מכרז העומד להתפרסם או שפורסם, אלא למי שרשאי לקבל את הידיעה.

אמנה בינלאומית

44. תקנות אלה יחולו ככל שאינן סותרות התחייבות של המדינה באמנה בינלאומית.

שמירת דינים

45. הוראות תקנות אלה באות להוסיף על הוראות כל דין ולא לגרוע מהן.

תחילה ותחולה

46. (א) תחילתן של תקנות אלה ביום תחילתו של החוק.

(ב) תחולתה של תקנה 3(24) עד תום שנה מיום תחילתו של החוק.

(ג) תחולתה של תקנה 3(27) עד תום שנתיים מיום תחילתו של החוק.

(ד) תחולתה של תקנה 25(29) עד תום חמש שנים מיום תחילתו של החוק.

כ"ב בניסן התשנ"ג (13 במאי 1993)

(חמ 2385-3)

אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

נספח ב'

איוש ועדת מכרזים

דברי הסבר:

ע"פ תקנות חובת המכרזים תשנ"ג-1993 ועדת המכרזים תמנה לא יותר מ-5 אנשים כאשר בראש הועדה יעמוד מנהל החברה ובין חבריה חשב המשרד או נציגו, היועץ המשפטי או נציגו.

החלטה מס' 06-93-0097

מינהלת הרשות מאשרת הקמת ועדת מכרזים כאמור.

הרכב הועדה:

מר עוזי וכסלר - מנהל הרשות
ובהעדרו מר בני בן-צבי - ס.מנהל הרשות

מר ישראל ברגיל - הממונה על התקציבים

שלומית רובין - יועצת משפטית

יעקב אפרתי - גזבר העיריה (או מי מטעמו)

שולי חיימזון - סמנכ"ל בכיר לאמרכלות, משרד התקשורת

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 250644/02-250391, פאקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

נספח ג'

חברי ועדת התקשרויות:

מר עמוס מר-חיים - יו"ר
מר עמירם סיון
מר אוריאל ריפטין
מר יעקב אפרתי
גב' אליבוער ברזקי
מר משה ריגל
מר איציק אלישע או בציגו - (ממ"י)

מר שקדי שמואל - לענייני הביוב
מר בלו רובין - לענייני הביוב

משתתפים קבועים:

מר עוזי וכסלר - מנהל הרשות
מר בני בן-צבי - ס.מנהל הרשות
מר ברגיל ישראל - ממונה על התקציבים
גב' שלומית רובין - יועצת משפטית
מר אהוד תייר - יועץ הנדסי

גב' אביגיל מרטון - מזכירת הועדה

כיכר העיר , ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 250644 02 250391, פאקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391 / 250644 Fax. 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

נספח ד'
=======

הקמת ועדת השקעות

הצעת החלטה מס' 06-93-0095

מינהלת הרשות מאשרת הקמת ועדת השקעות בהרכב:

מר עמירם סיון - יו"ר

מר עמוס מר-חיים - מ"מ ראש העיריה

מר יעקב אפרתי - גזבר עירית ירושלים

מר יורם כהן - נציג משרד האוצר

מר עוזי וכסלר - מנהל הרשות

מר יצחק אלישע - חשב מינהל מקרקעי ישראל

מר ישראל ברגיל - מרכז הוועדה.

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 250644/ 02-250391, פאקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

נספח ו'
=======

הצעת החלטה - פתיחת חשבון עו"ש בבנק לאומי

דברי הסבר:

הרשות לפיתוח ירושלים מבקשת אישור לפתוח חשבון עובר ושב של הרל"י בבנק לאומי - סניף ראשי ירושלים.

הצורך בפתיחת החשבון נבע מפתיחת חשבון לגט"י - מול משרד המסחר והתעשיה.

החלטה מס' 04-93-0094

מינהלת הרשות מאשרת פתיחת חשבון עובר ושב בבנק לאומי סניף ראשי ירושלים. מורשי החתימה בחשבון זה יהיו כבחשבון המרכזי של הרשות.

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 250644 02 250391, פאקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

נספח ז'

הצעה להחלטה - מינוי נציג הרשות בחממות מדע

החלטה מס' 05-93-0093

מנהלת הרשות מאשרת מינויו של מר שמואל זיסקינד כנציג הרשות לפיתוח ירושלים בחממות מדע.

מינוי זה מחליף את מינויו של מר מאיר אמיר כנציג הרל"י בחממות מדע.

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פאקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

נספח ח'

הנושא: העברת מניותיה של מקורות, חברת מים בע"מ בחברה מפעלי ביוב וטיהור ירושלים בע"מ לרשות לפיתוח ירושלים

דברי הסבר:

בשנת 1969 ייסדו עיריית ירושלים ומקורות-חברת מים בע"מ חברה בשם מפעלי ביוב וטיהור ירושלים בע"מ.

המטרות לשמן נוסדה החברה הן, בין היתר, לתכנן, להקים, לנהל ולהפעיל מכוני טיהור, מפעלי ביוב ומתקנים אחרים לשם סילוק, טיהור וניצול מי שפכים בירושלים וסביבתה.

על פי ההסכמות שהיו בין הצדדים עובר להקמת החברה, קבלה על עצמה מקורות להשתתף תקציבית באחזקה ובהקמה של מפעלי ביוב. למעשה מקורות לא הזרימה לחברה תקציבים והעיריה נשאה בבטל התקציבי לבדה, כך שלא נותרה כל הצדקה מעשית לשותפות עם מקורות.

עם העברת הטיפול בנושא הביוב לרשות לפיתוח ירושלים, פנתה העיריה למקורות ובקשה ממקורות כי תעביר לרשות את מניותיה בחברה. מקורות נענתה לבקשה.

מוצע בזאת כי הרשות לפיתוח תקבל מלוא מניותיה של מקורות בחברה הנ"ל תמורת תשלום סכום סמלי בסך של 10 ש"ח, באופן שהעיריה והרשות יהיו בעלי מניות בחברה בזכויות שוות ובחלקים שווים לרבות בזכות למנות מנהלים.

כמנהלים בחברה מטעם הרשות מוצעים:

1. מר עוזי וכסלר
2. מר שמואל שקדי
3. מר אדיר שפירא

החלטה מס' 06-93-0096

מנהלת הרשות לפיתוח ירושלים מאשרת קבלת מניותיה של מקורות בחברה ע"פ המפורט בדברי ההסבר למעלה.

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פאקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

20 יוני 1993
א' תמוז תשנ"ג
מספר ב - 159

הנדון: מועצת הרשות לפיתוח ירושלים
ישיבה מס' 3/93 פרטיכל

1. יו"ר הישיבה מר אוריאל ריפטין.

2. פרטיכל ישיבה קודמת (2/93) - מאושר.
מר ארנן יקותיאלי מבקש להוסיף כי טרם קיבל תשובות לשאלותיו מסעיף 6 בפרטיכל.
מציין את תדהמתו על כך.
יו"ר הישיבה מר אוריאל ריפטין מביע את דעתו כי הענין בטיפולו של היו"ר הקבוע. וזה, בודאי יעביר התייחסותו בהמשך.

3. מר עוזי וכסלר, מנהל הרשות, מציג דו"ח פעילויות שוטפות של הרשות בתחומים:

- קרן הון סיכון
- שיווק חו"ל
- מכון טיהור שופכין
- גט"י
- אזור תעשיה בין-עירוני
- סופטל
- מטע"מ (מופ"ת לשעבר)
- כיכר העיר
- מתחם רשות השידור
- תחנה מרכזית חדשה
- ימק"א
- מרכז העיר
- שכלר/עטרות
- קרית הלאום
- תיירות
- בוקר טוב ירושלים

מר י. פרלמן - מביע הסתייגותו מהעמדת הבנין הישן של ביה"ח שערי-צדק לטובת רשות השידור.

מקבל הסבר תמציתי (חוזר) כי הענין בהחלטת החשב הכללי באוצר.

4. חק המכרזים - היו"ר מבקש לאשרר הועדה שהוצגה ונקבעה בישיבת המנהלה (ראה נספח א').
מסביר כי אמנם היתה כוונה להציג הנושא בתמציתו בפני הפורום אלא שנערך דיון ממצה בישיבת המנהלה והנושא לובן עד כמה שניתן (נוכח אי הבהירות במערכת הממשלתית).

עותק מהחק יועבר לחברים (נספח ב') וכל שאלות שתתעוררנה, תקבלנה התייחסות בישיבה הבאה.

2/..

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 250644/02-250391, פאקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

5. מר ארבן יקותיאלי מבקש התייחסות באם חברי הועדה לאישור התקשרויות חייבים להיות חברי מנהלת הרשות. הובטח כי תשובה רשמית תועבר בהקדם.

6. הארכת כהונתו של מנהל הרשות -
יו"ר הישיבה מבקש ממנהל הרשות ועובדיה לעזוב את המקום לצורך דיון בנושא. בפני החברים הוצגה התכתובת הממליצה - <u>נספח ג'</u>.

וההחלטה שנרשמה ע"י יו"ר הישיבה -
המועצה מאשרת את הארכת המנוי של מנהל הרשות מר עוזי וכסלר לתקופה נוספת של 5 שנים.

הערה: מר ארבן יקותיאלי מבקש לקבל אינפורמציה על הקשר והיחס בין דרוג הרשות לפיתוח ירושלים לפי תאגידים ממשלתיים לבין דרגת שכר מנהל הרשות.

ערך ורשם - בני בן - צבי
מזכיר הרשות

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

רשימת נוכחות

נוכחים

- מר ריפטין אוריאל - יו"ר
- מר אדרי משה
- מר אפרתי יעקב
- מר בן-דרור גדעון
- גב' ברזקי אלינועד
- מר דהן ניסים
- מר זיסקינד שמואל
- גב' חיימזון שולי
- מר יקותאלי אורנן
- מר כהן יורם
- הרב לופליאנסקי אורי
- מר פרלמן יוסף
- עו"ד רווה תמר
- מר ריגל משה

לא נוכחים

- מר אנג'ל דני
- פרופ' בודנהיימר יוסף
- מר ברגמן דוד
- ד"ר ברובנדר שלמה - התנצל
- מר הירש משה
- מר זיסמן עמנואל
- מר זכאי זוקי
- גב' זמיר רינה - התנצלה
- פרופ' חת אילן
- מר טלגן יוסי
- מר ישראל יהודה
- מר מילגרום דוד
- מר מר-חיים עמוס - התנצל
- מר מרחב ראובן
- מר סיון עמירם - התנצל
- מר פלטו אילן
- ד"ר פרומן דב
- גב' קריא דובה - התנצלה
- מר רביב משה

2/..

כיכר העיר , ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פאקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

משתתפים:

- מר וכסלר עוזי
- מר בן-צבי בני
- מר ברגיל ישראל
- עו"ד רובין שלומית
- גב' אבן איה
- מר אגרט ירמי
- מר אלגת צבי
- מר אלון יאיר
- מר כרמל מוטי
- גב' מרטון אביגיל
- מר עמיחי רפי
- גב' רדי שלומית
- מר שרף אורי
- מר תייר אהוד

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פאקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

נספח א'

תקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 3, 4 ו-7 לחוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992[1] (להלן - החוק), ובאישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

פרק א': פרשנות

הגדרות כלליות

1. בתקנות אלה -

"שווי ההתקשרות" - סך כל התשלומים, לרבות מסים, שיש לשלם בהתאם לכל ההתחייבויות הכלולות בהתקשרות, לפי ערכם במועד חתימת החוזה; לענין זה, התחייבות - למעט זכות בחירה;

"משרד" - כל משרד ממשרדי הממשלה או יחידת סמך של משרד כאמור, למעט משרד הבטחון;

"מכרז" - מכרז פומבי או מכרז סגור;

"מכרז סגור" - מכרז שבו הפניה להזמנת הצעות נעשית למציעים מסויימים בלבד;

"מכרז מרכזי" - מכרז הנערך מטעם החשב הכללי עבור המשרדים;

"החשב הכללי" - החשב הכללי במשרד האוצר;

"תקנון כספים ומשק" - הוראות מינהל שקובע החשב הכללי;

"אזור עדיפות לאומית" - כמשמעותו בסעיף 3א(3) לחוק.

פרק ב': התקשרויות של משרדים

הגדרות

2. בפרק זה -

"ועדת מכרזים" - ועדת מכרזים שמונתה לפי תקנה 8;

"ועדת הפטור" - ועדה שמונתה לפי תקנה 11.

פטור מחובת מכרז

3. התקשרות משרד בחוזה לביצוע עיסקה בטובין או במקרקעין, לביצוע עבודה או לרכישת שירותים, אינה טעונה מכרז, אם היא אחת מאלה:

(1) התקשרות ששוויה אינו עולה על 25,000 שקלים חדשים, ובלבד שבשנת התקציב שבה נעשית ההתקשרות לא ייערכו התקשרויות ללא מכרז בין המשרד לבין מתקשר מכוים בשווי מצטבר העולה על 50,000 שקלים חדשים;

(2) התקשרות הנדרשת בדחיפות למניעת נזק של ממש ובלבד שהחשב הכללי, ובהעדרו - מי שהוא הסמיכו, אישר זאת;

(3) התקשרות בעיסקה אשר גילויה עלול לפגוע פגיעה מהותית בבטחון המדינה, ביחסי החוץ שלה, בכלכלתה, בבטחון הציבור, או בסוד מסחרי או מקצועי של המשרד, ובלבד שהחשב הכללי, ובהעדרו - מי שהוא הסמיכו, אישר זאת;

(4) התקשרות נוספת המהווה המשך להתקשרות ראשונה בתוך שלוש שנים ממועד ההתקשרות הראשונה, בתנאים זהים לה או מסיבים עם עורך המכרז, בנסיבות שבהן השמירה על האחידות נדרשת מטעמי חסכון או יעילות (בפסקה זו - התקשרות המשך); שווין המצטבר של כל התקשרויות ההמשך לא יעלה על שווי ההתקשרות הראשונה, עלה שווין המצטבר של התקשרויות ההמשך על חמישים אחוזים משווי

[1] ס"ח התשנ"ב, עמ' 114; התשנ"ג, עמ' 26 ועמ' 103.

ההתקשרות הראשונה – טעונה התקשרות ההמשך על חמישים אחוזים משווי ההתקשרות הראשונה – טעונה התקשרות ההמשך אישור החשב הכללי, ובהעדרו מי שהוא הסמיכו לענין זה; בפסקה זו "שווי ההתקשרות הראשונה" – שוויה במועד כל אחת מהתקשרויות ההמשך;

(5) התקשרות עם חברה ממשלתית, חברת בת ממשלתית או חברה מעורבת במשמעותן בחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה–1975[2], או תאגיד אחר כאמור בסעיף 60 לחוק האמור (להלן בתקנת משנה זו – החברה הממשלתית), באישור החשב הכללי, ובלבד שיתקיימו כל אלה:

(א) החברה הממשלתית מהווה על פי מסמכי היסוד שלה ועל פי החלטת הממשלה שהקימה אותה, זרוע לביצוע מטלות ישירות ומוגדרות של הממשלה וההתקשרות נעשית לשם ביצוע מטלות אלה; או – החברה מבצעת מטלה או שירות שהוטלו עליה לפי דין, או מספקת שירות או מצרך חיוניים לציבור, וההתקשרות נעשית לשם ביצוע מטלה או שירות אלה;

(ב) אין בביצוע נושא ההתקשרות בידי החברה הממשלתית משום התחרות בשוק הפרטי;

(ג) קיימת חברה ממשלתית אחת בלבד לביצוע המטלות האמורות בפסקת משנה (א); קיימות מספר חברות לענין זה – ייערך מכרז סגור ביניהן;

(ד) החברה הממשלתית התחייבה כי התקשרויותיה עם צדדים נוספים, ככל שהן נובעות מן ההתקשרות עם המדינה, תיעשנה במכרז פומבי, למעט אם התקיימו התנאים האמורים בתקנה זו ובתקנות 4, 5 או 14, ואם התקיימו, תיעשנה ההתקשרויות בהתאם לתקנות האמורות לפי הענין;

(6) התקשרות, על פי החלטת הממשלה, עם תאגיד, במטרה להעביר אליו מטלות של יחידה ממשלתית, ביחד עם עובדים או נכסים של אותה יחידה, וההתקשרות היא להעברת העובדים או הנכסים, או לביצוע אותן מטלות, לתקופה שיאשר החשב הכללי ושלא תעלה על שלוש שנים;

(7) התקשרות עם תאגיד שהוקם בחוק במסגרת תפקידי התאגיד על פי החוק שהקימו, ובלבד שההתקשרות הינה באישור החשב הכללי ונתקיימו התנאים האמורים בפסקה (5)(ב) עד (ד) בשינויים המחוייבים; הענקת זכויות במקרקעין לפי פסקה זו על ידי מינהל מקרקעי ישראל טעונה אישור מועצת מקרקעי ישראל במקום אישור החשב הכללי;

(8) התקשרות של יחידת סמך אשר שר האוצר קבע כי התקשרויותיה פטורות מהובת מכרז –

(א) מטעמים של בטחון המדינה או יחסי החוץ שלה – באישור ועדת חוץ ובטחון של הכנסת;

(ב) מטעמים מיוחדים אחרים – באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת;

(9) התקשרות עם מי שזכה בהגרלה שערך משרד הבינוי והשיכון במסגרת ביצוע פרוגרמה שנתית לבניה למגורים ובמסגרת הזכיה;

(10) התקשרות שעניינה שיווק תוצרת חקלאית אשר ייצורה נובע ממחקר חקלאי שנעשה ביוזמת הממשלה;

---

[2] ס"ח התשל"ה, עמ' 132.

(11) התקשרות העלולה לחשוף סוד מקצועי או סוד מסחרי של יחידת סמך המבצעת מחקרים בתחום החקלאות, ובלבד שמנהל יחידת הסמך אישר זאת;

(12) התקשרות לרכישת שירותי תרבות, אמנות, בידור או הווי, ובלבד שעיקרי ההתקשרות אושרו בידי ועדת המכרזים;

(13) התקשרות לרכישת תרופות, נסיובים או תרכיבים, שהינם יחודיים;

(14) התקשרות בעיסקה שעניינה מתן אשראי או קבלתו, השקעת כספים, קבלת שירותים בנקאיים, מכירה או רכישה של ניירות ערך, או פעולות אחרות בשוק ההון;

(15) התקשרות לשכירת מקרקעין לתקופה של פחות מחמש שנים ובלבד ששטח המקרקעין אינו עולה על 500 מ"ר, ודמי השכירות אינם עולים על מה שקבע שמאי ממשלתי;

(16) התקשרות עם רשות מקומית לקבלת שירותים במסגרת תפקידי הרשות על פי דין;

(17) התקשרות עם נכה צה"ל לניהול מזנון במשרד, לפי המלצת אגף השיקום במשרד הבטחון, ובאישור החשב הכללי;

(18) התקשרות לביצוע מטרות ציבוריות עם הקרן הקיימת לישראל או ג'וינט ישראל (להלן – מוסד לאומי), באישור החשב הכללי, ובלבד שנתקיימו כל אלה:

(א) המוסד הלאומי ממכן עשרים וחמישה אחוז או יותר מערך ההתקשרות, לפי מחירי השוק, במקורות שאינם תקציב המדינה;

(ב) המוסד הלאומי התחייב כי התקשרויותיו עם צדדים נוספים, ככל שהן נובעות מן ההתקשרות עם המדינה, תיעשנה במכרז פומבי, למעט אם התקיימו התנאים האמורים בתקנה זו ובתקנות 4, 5 או 14 ואם התקיימו – תיעשנה ההתקשרויות בהתאם לתקנות האמורות לפי הענין;

(19) התקשרות עם הסוכנות היהודית או ההסתדרות הציונית לביצוע מטרות ציבוריות לרבות הקמה, ביסוס או הרחבה של ישובים קהילתיים, כפריים או חקלאיים;

(20) התקשרות לרכישת ציוד מבצעי עבור משטרת ישראל או התקשרות אחרת אשר עריכת מכרז לגביהן עלולה לפגוע בדרכי פעולה או שיטות עבודה של משטרת ישראל או לפגוע באופן אחר בפעילות מבצעית של המשטרה, ובלבד שהמפקח הכללי של המשטרה אישר זאת;

(21) התקשרות במסגרת פעולותיה של הטלוויזיה הלימודית לפי חוק הרשות השניה לטלוויזיה ורדיו, התש"ן–1990[3];

(22) התקשרות עם מי שאינו עובד המדינה שעניינה מינוי מומחים רפואיים, וועדות רפואיות, או ועדות לקביעת דרגות נכות;

(23) התקשרות שעניינה שיווק בשר קפוא שיובא מחוץ לישראל;

(24) התקשרות הנדרשת לביצוע מסלה יחודית של יחידת סמך העוסקת בדפוס ובלבד ששוי ההתקשרות אינו עולה על 300,000 ש"ח ומנהל יחידת הסמך אישר

[3] ס"ח התש"ן, עמ' 58.

זאת: עלה שווי ההתקשרות על 100,000 ש"ח – טעונה ההתקשרות גם אישור החשב הכללי, או מי שהוא הסמיכו:

(25) התקשרות שביצועה במדינת חוץ ואשר עניינה הכנת מטבעות או שטרות, שהם הילך חוקי במדינת ישראל, הדפסתם של אלה או הובלתם ממדינת חוץ;

(26) התקשרות שעניינה ביצוע עבודות פיתוח כללי במתחם בניה, עם חברה אשר מבצעת עבודות בניה באותו המתחם לפי הסכם שנחתם כדין לפני תחילתו של החוק;

(27) התקשרות למימוש זכות ברירה של משרד הכלולה בחוזה שנכרת בעקבות מכרז; התקשרות כאמור לאחר תום שלוש שנים ממועד כריתת החוזה בו היא כלולה, טעונה אישור ועדת המכרזים;

(28) התקשרות שלגביה נתקיימו נסיבות מיוחדות ונדירות המצדיקות עשייתה ללא מכרז, ובלבד שועדת הפטור, באישור שר האוצר החליטה מטעמים מיוחדים שיירשמו, לפטור אותה מחובת מכרז.

מכרז סגור

4. התקשרות משרד בחוזה לביצוע עיסקה בטובין, לביצוע עבודה או לרכישת שירותים, אינה טעונה מכרז פומבי אלא מכרז סגור, אם היא אחת מאלה:

(1) התקשרות ששוויה אינו עולה על 100,000 שקלים חדשים;

(2) התקשרות לרכישת טובין בעלי תכונות מיוחדות ואפיונים בלתי נפוצים;

(3) התקשרות לרכישת ציוד רפואי, או לרכישת תרופות, נסיובים או תרכיבים, שאינם יחודיים;

(4) התקשרות בעיסקה שעניינה ביטוח;

(5) התקשרות בעיסקה שעניינה מתן שירותי פרסום;

(6) התקשרות שעניינה מחקר ופיתוח;

(7) התקשרות כאמור בתקנה 3(5)(ג), סיפה;

התקשרות עם בעל מקצוע מומחה

5. (א) התקשרות משרד לביצוע עבודה או לרכישת שירותים אינה טעונה מכרז אם היא אחת מאלה:

(1) התקשרות לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים, במקצועות התכנון, העיצוב, הגרפיקה, ההנדסה, האדריכלות, או שמאות המקרקעין, והכל בידי בעל מקצוע מומחה;

(2) התקשרות לביצוע עבודה הדורשת יחסי אמון מיוחדים, לרבות עריכת דין, ראיית חשבון, בוררות, ייעוץ או ביצוע מחקר;

(3) התקשרות לביצוע עבודה מדעית או ספרותית;

(4) התקשרות בתחום רכישת השכלה או הכשרה מקצועית.

(ב) התקשרות כאמור בתקנת משנה (א) המבוצעת שלא באמצעות מכרז תיערך לאחר בדיקת מספר הצעות הבאות בחשבון; הפניה לקבלת הצעות תיעשה, ככל הניתן, בסבב מחזורי, באופן הוגן והמעניק את מרב היתרונות למשרד.

תנאים מוקדמים להשתתפות במכרז

6. (א) השתתפות במרכז תהיה מותנית בתנאים הבאים:

(1) רישום בכל מירשם המתנהל על פי דין הצריך לענין נושא ההתקשרות וכן קיומם של הרשיונות הנדרשים על פי דין;

(2) אם קיים לענין נושא ההתקשרות תקן ישראלי רשמי כמשמעותו בחוק התקנים, התשי"ג–1953[4] – עמידה בדרישות התקן;

(3) המצאת כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו–1976[5];

(ב) ניתן להתנות את ההשתתפות במכרז בתנאים עניניים נוספים, לרבות תנאים בדבר נסיונו של המעונין להשתתף במכרז, כישוריו, היקף פעילותו, עמידה בדרישות תקן ישראלי לא רשמי, חשיבות המקום שבו מתנהלים עסקיו, וקיומן של המלצות אודותיו.

ניהול משא ומתן עם מציעים במכרז

7. (א) התקשרות משרד בחוזה לביצוע עיסקה בטובין או במקרקעין, לביצוע עבודה או לרכישת שירותים, יכול שתיעשה באמצעות ניהול משא ומתן עם המתמודדים במכרז שהצעותיהם נמצאו מתאימות, אם היא אחת מאלה:

(1) התקשרות לביצוע מיזם בעל מורכבות טכנולוגית מיוחדת, או מיזם הדורש איתנות פיננסית משמעותית;

(2) התקשרות לביצוע מיזם משולב של בניה ועיסקה לרכישת זכויות במקרקעין;

(3) התקשרות המנויה בפסקאות (2) עד (7) בתקנה 4.

(ב) החלטת ועדת המכרזים בדבר ניהול משא ומתן טעונה הודעה במסמכי המכרז, ובמכרז פומבי – גם פרסום במודעה בעתונות.

(ג) ועדת המכרזים תנהל משא ומתן עם המציעים שהצעותיהם נמצאו המתאימות ביותר תוך הקפדה על מתן הזדמנות הוגנת לכל המציעים שעמם מנוהל משא ומתן; תוכנו של המשא ומתן יירשם בפרוטוקול.

(ד) עם סיום שלב המשא ומתן תתן ועדת המכרזים את החלטתה או תאפשר לכל המציעים שעמם נוהל משא ומתן להגיש את הצעתם הסופית במועד שתקבע.

(ה) יתר הוראות פרק זה, למעט תקנות 15(ב) ו־17(ב), יחולו על התקשרות לפי תקנה זו.

ועדת מכרזים

8. (א) בכל משרד תמונה ועדת מכרזים, אחת או יותר; בראש הועדה יעמוד המנהל הכללי של המשרד או נציגו ובין חבריה יהיו חשב המשרד או נציגו, וכן היועץ המשפטי של המשרד או נציגו; מספר חברי הועדה לא יעלה על חמישה.

(ב) השר או מנהל יחידת סמך, אם הוסמך לכך בידי השר, רשאי למנות ועדת מכרזים, אחת או יותר, ליחידת סמך שאינה כפופה למנהל הכללי; הרכב ועדת המכרזים יהיה כאמור בתקנת משנה (א), בשינויים המחוייבים.

(ג) השר או המנהל הכללי, אם הוסמך לכך בידי השר, רשאי למנות ליחידה ממשרדו ועדת מכרזים נפרדת, אם היקף פעילות היחידה או אופיה מצדיקים זאת; הרכב ועדת המכרזים יהיה כאמור בתקנת משנה (א), בשינויים המחוייבים.

(ד) החשב הכללי רשאי למנות ועדות מכרזים בינמשרדיות נפרדות לנושאים שהם משותפים למספר משרדים; בראש ועדה כאמור יעמוד החשב הכללי או סגנו, ובין חבריה יהיו המנהלים הכלליים של המשרדים הנוגעים בדבר, היועץ המשפטי של אחד המשרדים הנוגעים בדבר, חשב של אחד המשרדים כאמור, או נציגו של כל אחד מאלה.

---

[4] ס"ח, התשי"ג, עמ' 30.
[5] ס"ח התשל"ו, עמ' 280.

(ה) החשב הכללי רשאי למנות ועדת מכרזים מיוחדת למכרזים מרכזיים או לענינים מיוחדים: בראש הועדה יעמוד החשב הכללי או נציגו, ובין חבריה יהיו נציג נוסף של החשב הכללי וכן היועץ המשפטי של משרד האוצר או נציגו.

סיווג ההתקשרויות

9. כל החלטה של יחידה מזמינה בדבר ביצוע התקשרות ללא מכרז וכן כל החלטה בדבר ניהול משא ומתן עם מציעים במכרז, הובא לדיון בועדת המכרזים לצורך סיווג ההתקשרות לפי תקנות 3, 4, 5 או 7: הוראה זו לא תחול על התקשרות כאמור בתקנות 3(1), (2), (8), ו־4(1).

עבודת ועדת מכרזים

10. (א) החלטות ועדת המכרזים יתקבלו ברוב קולות חברי הועדה, יהיו מנומקות ויירשמו בפרוטוקול שייחתם בידי חברי הועדה.

(ב) עמדת היועץ המשפטי, או נציגו בועדה, תכריע בענינים משפטיים; עמדת החשב, או נציגו בועדה, תכריע בעניינים תקציביים.

(ג) היה לחבר ועדת המכרזים, לקרובו, או לתאגיד שהוא בעל ענין בו, ענין אישי בנושא הנדון בועדה, לא ישתתף בדיון, ובמקומו ימונה חבר אחר לאותו נושא; לענין זה –

"קרוב" – בן זוג, את, הורה, צאצא, וכן הורה או בן־זוג של כל אחד מאלה;

"בעל ענין" – כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח–1968[6].

(ד) ועדת המכרזים רשאית להיוועץ במומחה או במומחים במהלך עבודתה.

ועדת פטור

11. המנהל הכללי של משרד האוצר ימנה ועדת פטור בת שלושה חברים, שבין חבריה החשב הכללי או נציגו, וכן היועץ המשפטי של משרד האוצר או נציגו; על עבודת ועדת הפטור תחול תקנה 10 בשינויים המחוייבים.

אישור ועדת פטור

12. (א) החלטות ועדת המכרזים על מתן פטור ממכרז, למעט בהתקשרות כאמור בתקנה 3(2), או החלטותיה כי התקשרות טעונה מכרז סגור, והכל כאשר שווי ההתקשרות עולה על 250,000 שקלים חדשים, טעונות אישור ועדת הפטור.

(ב) ועדת הפטור תיתן את החלטתה בתוך ארבעה עשר ימים ממועד קבלת הפניה: לא ניתנה החלטה במועד זה, תהיה החלטת ועדת המכרזים תקפה ובלבד שתאושר בידי המנהל הכללי של המשרד, ולענין ועדת מכרזים ביחידת סמך כאמור בתקנה 8(ב) – בידי המוסמך לכך לפי תקנת המשנה האמורה.

"יווח על החלטות

13. ועדות המכרזים ידווחו לועדת הפטור על מתן פטור ממכרז לפי פסקאות (2) עד (27) בתקנה 3 או לפי תקנה 5, וכן על החלטותיהן כי התקשרות טעונה מכרז סגור לפי תקנה 4 או כי ניתן לבצעה באמצעות ניהול משא ומתן בהתאם לתקנה 7, והכל כאשר ההתקשרות אינה טעונה אישור ועדת הפטור בהתאם לתקנה 12, או אישור החשב הכללי בהתאם לתקנה 3.

פטור לעיסקות חוץ

14. (א) נוסף על האמור בתקנות 3 ו־5 רשאית ועדת מכרזים לפטור מחובת מכרז התקשרות בעיסקה עם תושב מדינת חוץ או התקשרות בעיסקה שביצועה נעשה במדינת חוץ, והכל אם היא אחת מאלה:

(1) עיסקה לרכישת טובין אשר מנהל היחידה המזמינה אישר כי למיטב ידיעתו אין בנמצא בישראל טובין מן הסוג הנרכש; ההתקשרות טעונה אישור החשב הכללי, ובהיעדרו – מי שהוא הסמיכו;

(2) התקשרות של נציגות או סניף של המשרד במדינת חוץ, לשימושם העצמי.

---

[6] ס"ח התשכ"ח, עמ' 234.

(ב) התקשרות כאמור בתקנת משנה (א) תיעשה לאחר בדיקת מספר הצעות שבאות בחשבון; נימוקי ההחלטה בדבר זהות המציעים ומספרם, יירשמו בפרוטוקול.

פרסום מכרז פומבי

15. (א) רצה משרד להתקשר בחוזה הטעון מכרז פומבי, תפרסם ועדת המכרזים הודעה על כך בשני עיתונים יומיים היוצאים לאור בישראל בשפה העברית, אשר אחד מהם לפחות נמנה עם שלושת העיתונים הנפוצים ביותר בישראל כאמור בסעיף 1א(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה–1965[1] (להלן – מודעה בעתונות); המודעה תפורסם זמן סביר לפני המועד האחרון להגשת הצעות.

(ב) במודעה בעתונות יפורטו בין היתר:

(1) מהות ההתקשרות המוצעת ותיאור נושאה, לרבות כל אופציה להרחבת ההתקשרות;

(2) תקופת ההתקשרות המוצעת, לרבות כל אופציה להארכתה;

(3) תנאים מוקדמים להשתתפות במכרז לפי תקנה 6, אם ישנם;

(4) המקום והמועד שבהם ניתן לקבל פרטים נוספים ואת מסמכי המכרז, והתשלום בעד מסמכי המכרז, אם נדרש;

(5) המועד האחרון להגשת ההצעות והמקום להגשתן.

(ג) פורסמה המודעה בעתונות, רשאית ועדת המכרזים לפרסם את תוכן המודעה ברבים גם במדינת חוץ, אחת או יותר, או באמצעות משלוח לשני מציעים לפחות שמקום מושבם במדינת חוץ.

עריכת מכרז סגור

16. (א) רצה משרד להתקשר בחוזה הטעון מכרז סגור, תפנה ועדת המכרזים בשם המשרד למספר גורמים מתוך רשימה מסווגת של מציעים מתאימים בכוח (להלן – רשימת המציעים).

(ב) רשימת המציעים תהיה ערוכה לפי סוגי ההתקשרויות, תעודכן מזמן לזמן והיא תפורסם, או תהיה פתוחה לעיון הציבור, במועד ובאופן שייקבע בתקנון כספים ומשק.

(ג) כל הרוצה להיכלל ברשימת המציעים לסוג מסויים של התקשרויות יגיש בקשה בכתב לועדת המכרזים בצירוף כל הפרטים והמסמכים הצריכים לעניין, והוא יכלל ברשימה אם תמצא אותו ועדת המכרזים מתאים; ועדת המכרזים תודיע למבקש על החלטתה ונימוקיה.

ד) ועדת המכרזים תפנה לחמישה גורמים לפחות מבין המופיעים ברשימה, אולם אם כללה רשימת המציעים לסוג מסוים חמישה מציעים או פחות, או בסך הכל לא יותר מעשרה מציעים – תפנה הועדה לכולם; הגורמים שאליהם מופנות ההזמנות להציע הצעות ייבחרו ככל הניתן בסבב מחזורי, והכל באופן הוגן המעניק את מרב היתרונות לעורך המכרז.

(ה) כל מי שנכלל ברשימת המציעים לסוג מסוים של התקשרויות ועומד בתנאי ההשתתפות במכרז, יהיה רשאי להשתתף במכרז לפי תנאיו ומועדיו, בנוסף לגורמים שהועדה פנתה אליהם.

מסמכי מכרז

17. (א) מסמכי מכרז פומבי יומצאו לכל דורש, אולם ניתן לקבוע כי המסמכים יומצאו תמורת תשלום.

(ב) מסמכי המכרז יכללו בין היתר את כל אלה:

(1) תנאי המכרז, לרבות תנאים להשתתפות במכרז;

---

[1] ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

(2) נוסח להצעת המשתתף במכרז;

(3) נוסח החוזה לרבות לוח זמנים ותנאי תשלום, וכן התכניות והמפרטים הנוגעים לביצוע החוזה; ניתן לצרף את עיקרי החוזה בלבד אם קיים קושי לצרף את נוסח החוזה בשלמותו מפאת סוגו של המכרז;

(4) אם נדרשת ערבות – סוג הערבות, תנאיה, גובהה ומשכה;

(5) פרטים לענין אמות המידה כאמור בתקנה 22, שלפיהן תיבחר ההצעה הזוכה;

(6) כל מסמך או מידע אחר הדרושים לדעת ועדת המכרזים לשם ניהול תקין והוגן של המכרז, וכדי להבטיח את קבלת ההצעה המעניקה את מרב היתרונות למשרד, לרבות דרישה לקבלת כל מסמך או מידע בדבר כישוריו, נסיונו או יכולתו של המציע.

(ג) ועדת המכרזים רשאית להחליט שלא להמציא את כל מסמכי המכרז אלא להציג את כולם או את חלקם לעיון במקום שתקבע; החליטה כאמור – יצויינו במודעה בעתונות המקום והמועד לעיון במסמכים.

הגשת ההצעות

18. המעוניין להשתתף במכרז, יגיש לועדת המכרזים את הצעתו חתומה, מלאה ושלמה, בתוך מעטפה סגורה היטב (להלן – מעטפת המכרז), וזאת בדרך, במועד, במקום ובמספר עותקים כפי שנקבע בתנאי המכרז; לא צויין בתנאי המכרז מספר עותקים – תומצא ההצעה בשני עותקים.

תיבת המכרז

19. (א) מעטפות המכרז יישמרו עד לפתיחתן, במועד האחרון להגשת ההצעות או אחריו, בתוך תיבה נעולה, אחת או יותר, אשר תיועד לשמירת מסמכי מכרזים (בתקנות אלה – תיבת המכרז).

(ב) מנהל כללי של משרד ממשלתי – ולענין יחידת סמך כאמור בתקנה 8(כ) – מי שמוסמך לכך לפי תקנת המשנה האמורה – ימנה מבין עובדי משרדו עובדים שיהיו כשירים לפתוח תיבת מכרז; תיבת המכרז תיפתח בידי שלושה אנשים לפחות שתבחר ועדת המכרזים מבין הכשירים כאמור.

(ג) נעשה אומדן של שווי ההתקשרות, קודם פרסום המכרז, יישמר האומדן בתיבת המכרז עד לפתיחתה כאמור בתקנה זו.

(ד) במעמד פתיחת תיבת המכרז ייערך פרוטוקול שבו יירשמו, בין היתר, מספר המעטפות שנמצאו בתיבה, תכולתן, זיהויין, האומדן אם נעשה כזה, וככל הניתן גם המחיר המוצע או המבוקש, לפי הענין.

בדיקת ההצעות

20. (א) בדיקת ההצעות תיעשה בידי ועדת המכרזים בתוך זמן סביר ממועד פתיחת תיבת המכרז.

(ב) ועדת המכרזים לא תדון בהצעות אשר לא נמצאו בתיבת המכרז במועד האחרון להגשת הצעות.

(ג) נתגלו בהצעות טעויות סופר או טעויות חשבוניות, ו־שאי יושב ראש ועדת המכרזים לתקנן; התיקון ייעשה במהלך בדיקת ההצעות בידי הועדה ויירשם בפרוטוקול; הודעה על התיקון תימסר למציע.

(ד) ועדת המכרזים תפסול הצעות אם הן חסרות, מוטעות או מבוססות על הנחות בלתי נכונות או על הבנה מוטעית של נושא המכרז, זולת אם החליטה הועדה אחרת מטעמים שיירשמו בפרוטוקול.

(ה) הועדה רשאית, מטעמים שיירשמו בפרוטוקול, להזמין מציע כדי לברר פרטים בהצעה וכן פרטים אחרים הדרושים לה לצורך קבלת החלטתה; פרטי הבירור יירשמו אף הם בפרוטוקול.

.25 עיכ נוש

החלטות ועדת המכרזים

21. (א) לאחר סיום בדיקת כל ההצעות ובירור יתר הפרטים הנדרשים תתן ועדת המכרזים את החלטתה: הועדה רשאית להחליט על בחירת ההצעה המתאימה ביותר או להחליט שלא לבחור כל הצעה שהיא, והכל במטרה להבטיח את מרב היתרונות לעורך המכרז.

(ב) ועדת המכרזים תבחר את ההצעה הזולה או היקרה ביותר, לפי הענין; אולם היא רשאית שלא לעשות כן, מנימוקים המתבססים על אמות המידה האמורות בפסקאות (2) עד (4) שבתקנה 22 ולאחר שנתנה לבעל ההצעה הזולה או היקרה ביותר, לפי הענין, הזדמנות להביא טענותיו בפניה.

(ג) הועדה רשאית להחליט על בחירת מספר הצעות מתאימות תוך פיצול התקשרות ביניהן או על בחירת חלק מהצעה ובלבד שניתנה על אפשרות זו הודעה במסמכי המכרז.

(ד) לכל משתתף במכרז תימסר הודעה על הוצאות ההחלטה הסופית של ועדת המכרזים.

(ה) המשתתף יהיה רשאי בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה לעיין בהחלטה הסופית, בנימוקיה ובהצעת הזוכה במכרז, למעט בחלקים של ההחלטה או ההצעה אשר העיון בהם עלול לחשוף סוד מסחרי או סוד מקצועי, או לפגוע בבטחון המדינה, ביחסי החוץ שלה, בכלכלתה או בבטחון הציבור.

(ו) ניתן לקבוע במסמכי המכרז כי עיון כאמור ייעשה תמורת תשלום לכיסוי העלות הכרוכה בקיום הוראות תקנת משנה (ה).

אמות מידה

22. אמות המידה לבחירת ההצעה המעניקה את מרב היתרונות לעורך המכרז הן אלה:

(1) המחיר המוצע או המבוקש, לפי הענין;

(2) איכות הטובין, העבודה או השירות המוצעים, והתאמתם לעורך המכרז;

(3) אמינותו של המציע, כישוריו, נסיונו, מומחיותו ותחומי התכחותו;

(4) המלצות אודות המציע, אם נדרשו לפי תנאי המכרז, ומידת שביעות הרצון מאופן ביצוע התקשרויות קודמות.

הצעה יחידה

23. (א) נתקיים מכרז פומבי, רשאית ועדת המכרזים, מנימוקים שיירשמו, להחליט על בחירת הצעה גם אם היתה זו הצעה יחידה שהוגשה או שנותרה יחידה לדיון בפניה; הועדה אינה רשאית לעשות כן מקום שנתקיים מכרז סגור, אלא באישור ועדת הפטור אם זו נוכחה לדעת שעריכת מכרז נוסף לא תביא תועלת.

(ב) לא הוגשה כל הצעה למכרז או לא המליצה ועדת המכרזים על הצעה כלשהי, רשאי המשרד לפרסם מכרז חדש, פומבי או סגור, לפי הענין, או להתקשר ללא מכרז באישור ועדת הפטור, אם זו נוכחה לדעת שעריכת מכרז נוסף לא תביא תועלת.

תקנון כספים ומשק

24. (א) מבלי לגרוע מסמכויותיו על פי כל דין רשאי החשב הכללי לקבוע בתקנון כספים ומשק הוראות מינהל לענין ביצועם של החוק ותקנות אלה, לרבות הוראות לענין ביצוע התקשרויות הפטורות מחובת מכרז לפי התקנות וכן ביצוע התקשרויות בידי יחידת סמך הפטורה מחובת מכרז לפי תקנה 3(8).

(ב) הוראות תקנון כספים ומשק לענין תקנות אלה יוצעו למכירה לכל דורש.

פסוד פחובת מכרז לעיסקה במקרקעין

25. נוסף על האמור בתקנה 3, התקשרות של מינהל מקרקעי ישראל (להלן – המינהל) לביצוע עיסקה במקרקעין של המדינה, רשות הפיתוח או קרן קיימת לישראל, אינה טעונה מכרז כאשר נושא ההתקשרות הוא אחד מאלה:

(1) הענקת זכויות במקרקעין למי שהוא בעל זכויות באותם מקרקעין או למי שיורה בעל הזכויות להעניקן; לענין זה, "בעל זכויות במקרקעין" – צד לחוזה פיתוח, לחוזה חכירה או חכירת משנה לתקופה של עשרים ואחת שנים לפחות, מי שזכאי כדין להיות צד לחוזה כאמור וכן מי שהיה צד לחוזה כאמור או מחזיק במקרקעין באופן רצוף, עשר שנים לפחות, בהסכמת המינהל;

(2) הענקת זכויות במקרקעין למי שהוא בעל זכויות במקרקעין משותפים אשר בהם למינהל פחות ממחצית מן הזכויות, והכל אם אין אפשרות לחלוקה בפועל של המקרקעין על פי תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה–1965;

(3) הענקת זכויות בנכס כמשמעותו בחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב–1972[8], למי שהוא בעל זכויות בנכס לפי החוק האמור, לרבות הענקת זכויות בניה בבנין שבו נמצא הנכס;

(4) הענקת זכויות במקרקעין במסגרת הסדר של סכסוכי קרקעות, או במסגרת פינוי מפעל שמיקומו מהווה מטרד ובלבד שהחשב הכללי או נציגו וכן היועץ המשפטי של המינהל אישרו כי הענקת הזכויות נחוצה וצודקת בנסיבות הענין;

(5) (א) הענקת זכויות במקרקעין באזור עדיפות לאומית למפעל שתחום עיסוקו תעשיה או מלאכה, אם הוא מפעל מאושר כמשמעותו בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט–1959[9], ומנהלת מרכז ההשקעות אישרה כי הקרקע המסוימת דרושה למפעל במסגרת התכנית המאושרת כמשמעותה בחוק האמור;

(ב) הענקת זכויות במקרקעין באזורי עדיפות לאומית למפעל שתחום עיסוקו תעשיה או מלאכה לפי המלצת משרד התעשיה והמסחר, ובלבד שהאזור נמנה עם האזורים הכלולים במודעה בעתונות שיפרסם משרד התעשיה והמסחר לפחות אחת לשנה והמזמינה הגשת בקשות להענקת זכויות במקרקעין כאמור; דחיית בקשה כאמור על ידי משרד התעשיה והמסחר תיעשה מנימוקים שיירשמו.

(ג) הענקת זכויות כאמור בפסקאות משנה (א) ו־(ב) יכול שתיעשה לפי טבלת מחירים מוזלים שאישר לענין זה שר האוצר.

(6) הענקת זכויות במקרקעין ל"צרכי ציבור" כמשמעותם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה–1965, ובלבד שההתקשרות נעשית עם רשות מקומית, לצרכיה;

(7) הענקת זכויות שימוש בקרקע חקלאית לצרכי עיבוד עונתי או מרעה, שאינן כוללות זכות לבניה, והכל לתקופה שאינה עולה על שלוש שנים, ובתנאי ששווי ההתקשרות אינו עולה על 50,000 שקלים חדשים;

(8) הענקת זכויות חזקה במקרקעין לקרן קיימת לישראל לביצוע עבודות ייעור, או לפעולות שמטרתן שמירה על הנוף והטבע;

---

[8] ס"ח התשל"ב, עמ' 176.
[9] ס"ח התשי"ט, עמ' 234.

(9) הענקת זכויות במקרקעין במסגרת פיצויים הניתנים לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943[10], או לפי חוק רכישת מקרקעין (אישור פעילות ופיצויים), התשי"ג-1953[11];

(10) הענקת זכויות בקרקע משלימה כמשמעותה בסעיף 70 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ששטחה אינו עולה על חצי דונם ואשר על־פי תכנית כמשמעותה בחוק האמור, אינה מהווה יחידת בניה עצמאית, ובלבד שההתקשרות נעשית עם בעל זכויות בקרקע גובלת אשר הקרקע האמורה דרושה לו לשם השלמת יחידת הבניה שלו על פי אותה תכנית;

(11) הענקת זכויות במקרקעין גובלים למפעל קיים לצורך הרחבת המפעל, בלא יותר מאשר חמישים אחוזים משטחו, הכל בהתאם להמלצה מנומקת של המשרד האחראי לתחום פעילותו של המפעל;

(12) העברת בעלות במקרקעין לפי סעיף 2(2) לחוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960[12];

(13) הענקת זכויות במקרקעין למשקיע שאינו תושב ישראל לצורך ביצוע מיזם עסקי, אם לדעת רשות ההשקעות במשרד האוצר המיזם יביא תועלת למשק המדינה, ומנהל הרשות אישר כי הענקת זכויות במקרקעין המסוימים ללא מכרז חיונית להצלחתו של המיזם;

(14) הענקת זכויות במקרקעין להקמת מיזם תיירותי יחודי שאינו מיזם מלונאי, לפי המלצת ועדה משותפת למשרד התיירות ולמינהל, ובתנאי ששר התיירות, או מי שהוא הסמיכו, אישר כי הקצאת המקרקעין ללא מכרז חיונית להצלחתו של המיזם;

(15) הענקת זכויות במקרקעין באזור שאינו אזור תיירות מובהק, להקמת מיזם תיירותי לרבות מיזם מלונאי לפי המלצת ועדה משותפת למשרד התיירות ולמינהל, ובלבד שפורסמה מודעה בעתונות בדבר הכוונה להעניק זכויות כאמור ולא היו פניות אחרות מתאימות;

(16) הענקת זכויות חכירה במקרקעין לנכה צה"ל, לשם הפעלת תחנת דלק, לפי המלצת אגף השיקום במשרד הבטחון;

(17) הענקת זכויות במקרקעין לבתי תפילה או למקוואות: הענקה כאמור תיעשה לפי מבחנים שוויוניים שתקבע הרשות המקומית שבתחומה נמצאים המקרקעין לפי צרכי התושבים, והיא טעונה אישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית;

(18) הענקת זכויות במקרקעין לבניה למגורים לנכה צה"ל קשה, לפי המלצת אגף השיקום במשרד הבטחון, ולאחר שהרשות המוסמכת באגף השיקום בדקה ואישרה זכאות למתן ההמלצה;

(19) הענקת זכויות במקרקעין לבניה למגורים באזורים כפריים לתושבי אותו מקום;

(20) הענקת זכויות בניה למגורים לבדואים בישובי הבדואים;

(21) הענקת זכויות במקרקעין כנגד ויתור על זכויות במקרקעין;

---

[10] ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' 34.
[11] ס"ח התשי"ג, עמ' 58.
[12] ס"ח התש"ך, עמ' 56.

(22) הענקת זכויות במקרקעין שלגביהם נתקיימו לפחות שני מכרזים פומביים, שתנאיהם, פרט למחיר המזערי הנדרש, זהים, שביניהם לא חלפה יותר משנה וטרם חלפו תשעה חדשים מיום פרסום האחרון שבהם, ולא הוגשו בהם הצעות העומדות בתנאי המכרז; הענקת הזכויות תיעשה בתנאים שנקבעו במכרזים האמורים ובמחיר שיקבע השמאי הממשלתי;

(23) הענקת זכויות במקרקעין למי שזכה במכרז או בהגרלה, שערך משרד הבינוי והשיכון במסגרת ביצוע פרוגרמה שנתית לבניה למגורים ובמסגרת הזכיה;

(24) הענקת זכויות במקרקעין למי שמשרתים בכוחות הבטחון או עבורם, במסגרת מיזם של בניית שכונת מגורים המתבצעת ביוזמת צבא הגנה לישראל ובאישור שר הבטחון;

(25) הענקת זכויות במקרקעין למגורים, או לבניה עצמית של יחידה אחת למגורים, לנזקק כמשמעותו בחוק שירותי הסעד, התשי"ח-1958[13];

(26) רכישת מקרקעין על־ידי מינהל מקרקעי ישראל;

(27) הענקת הרשאה לכריית חול סוכרי, לכורים אשר כלפיהם קיימת התחייבות הקפה של המדינה מן העבר, במסגרת אותה התחייבות וכל עוד התחייבות העבר תקפה, והכל בתחום האזור המסומן לענין זה במפה המופקדת במינהל ביום תחילתן של תקנות אלה;

(28) הענקת זכויות בקרקע חקלאית, לצורכי חקלאות לרבות למגורי החקלאים, במסגרת הקמה, ביסוס או הרחבה של ישובים קהילתיים, חקלאיים או כפריים, והכל באזורים הכלולים במחוזות הצפון והדרום כמשמעותם בהודעה שפרסמה הממשלה מתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לפקודת סדרי השלטון והמשפט, התש"ח-1948[14];

(29) (א) מתן הרשאות לכריה וחציבה של חול, כורכר או אבן למי שהוא בעל זכויות הרשאה לכריה וחציבה במקרקעין אלה ביום תחילתו של החוק ועומד בדרישות המינהל, והכל באזורים הכלולים במחוזות הצפון והדרום כמשמעותם בהודעה שפרסמה הממשלה מתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לפקודת סדרי השלטון והמשפט, התש"ה-1948;

(ב) חידוש הרשאה קיימת במקרקעין, לכריה ולחציבה של חול, כורכר או אבן, בתנאים שהיו נוהגים ערב תחילתו של החוק;

(ג) מתן הרשאה לכריה וחציבה של חול, כורכר או אבן במקרקעין סמוכים לשטח כריה וחציבה קיים לצורך הרחבת שטח הכריה והחציבה או לצורך הקמת מחצבה חילופית למחצבה שהפסיקה פעולתה, על פי דרישות המינהל.

מכרז סגור או הגרלה

26. התקשרויות של מינהל מקרקעי ישראל לביצוע עיסקה במקרקעין אינן כעונות מכרז פומבי אלא מכרז סגור שבמהלכו גם ניתן לערוך הגרלה, בהתקיים אחד מאלה:

(1) הענקת זכויות בהתאם לתקנה 25(1) עד (7), (10), (11), (13) עד (15), (17) ו־(19) עד (21), במקרים שבהם מעוניינים במקרקעין שניים או יותר, הממלאים אחר התנאים המצויינים בכל אחת מהפסקאות האמורות, לפי הענין;

---

[13] ס"ח התשי"ח, עמ' 103.
[14] ע"ר התש"ח, תוס' א, עמ' 1.

(2) הענקת זכויות במקרקעין במסגרת תכנית "בנה ביתך" או לקבוצות בעלות אופי יחודי, הכל באזורים בהם היצע המקרקעין עולה על הביקוש או יש למדינה ענין מיוחד בעידוד ההתיישבות;

(3) הענקת זכויות במקרקעין לבניה למגורים בשכונות מצוקה או בשכונות שיקום, על פי המלצת משרד הבינוי והשיכון ובהתאם למבחנים שוויוניים;

(4) הענקת זכויות במקרקעין לבניית יחידה אחת למגורים לנכה לצורך מגוריו, אם הוא נכה גפיים תחתונות לצמיתות, בדרגה של שבעים וחמישה אחוזים או יותר, והוא אזרח ישראל.

מכרז למקרקעי קרן קיימת לישראל

27. היתה עיסקה במקרקעין של קרן קיימת לישראל טעונה מכרז לפי תקנות אלה, רשאי המינהל לערוך את המכרז באופן התואם את כתב האמנה שנכרת בין המדינה לבין קרן קיימת לישראל ביום כ' בכסלו התשכ"ב (28 בנובמבר 1961)[15].

ועדת פטור של המינהל

28. (א) מועצת מקרקעי ישראל תמנה ועדת פטור מבין חבריה בצירוף היועץ המשפטי של המינהל או נציגו; בין חברי המועצה שיהיו חברי הועדה יהיה נציג משרד האוצר החבר במועצה, או עובד המדינה אחר מבין חברי המועצה – אם אין בין חברי המועצה נציג משרד האוצר.

(ב) החלטות ועדת המכרזים על מתן פטור בהתקשרויות כאמור בתקנה 25(22) או כאשר שווי ההתקשרות עולה על 2,500,000 שקלים חדשים, טעונות אישור ועדת הפטור.

תחולת הוראות פרק ב'

29. תקנות 8 עד 10, 15 עד 20, 22, 23(א) ו־24, יחולו, בשינויים המחוייבים, על התקשרויות לביצוע עיסקה במקרקעין בידי מינהל מקרקעי ישראל.

המחיר בהתקשרות ללא מכרז

30. (א) הענקת זכויות במקרקעין בידי המינהל ללא מכרז פומבי, תהיה במחיר שיקבע שמאי ממשלתי, ואולם לגבי הענקת זכויות כאמור בתקנה 25(4), (5), (6), (8), (20), (21) ו־(23) עד (25), רשאי המינהל, מנימוקים שיירשמו, להתקשר אף במחיר הנמוך מן המחיר שקבע שמאי ממשלתי; על החלטות מועצת מקרקעי ישראל לענין זה יחול סעיף 40(ג) לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה–1985[16].

(ב) מחיר המקרקעין שיקבע השמאי הממשלתי לצורך התקשרויות לפי תקנה 25(1) ו־(3), יביא בחשבון קיומן של זכויות לגבי המקרקעין.

(ג) המינהל יהיה רשאי להתקשר במחיר הנמוך מן המחיר שקבע שמאי ממשלתי אף במקרים שאינם מפורטים בתקנת משנה (א) ובלבד שעל כל החלטה כאמור יחול סעיף 40(ג) לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה–1985[16];

פרק ד': התקשרויות של לשכת נשיא המדינה, הכנסת, משרד מבקר המדינה או ועדת הבחירות המרכזית

התקשרות של לשכת נשיא המדינה, הכנסת, ומשרד מבקר המדינה או ועדת הבחירות המרכזית

31. (א) הוראות תקנות אלה יחולו על לשכת נשיא המדינה, על הכנסת, על משרד מבקר המדינה ועל ועדת הבחירות המרכזית בשינויים המחוייבים, לפי הענין.

(ב) לענין זה, כל מקום בתקנות אלה שנאמר "משרד" או "משרד האוצר" קרי "לשכת נשיא המדינה", "הכנסת", "משרד מבקר המדינה" או "ועדת הבחירות המרכזית", וכל מקום בתקנות אלה שנאמר "השר", "החשב הכללי" או "המנהל הכללי", קרי לענין לשכת נשיא

[15] י"פ התשכ"ת, עמ' 1597.
[16] ס"ח התשמ"ה, עמ' 60.

המדינה "המנהל הכללי של לשכת נשיא המדינה", לענין "הכנסת" – "יושב ראש הכנסת או מזכיר הכנסת, אם הוסמך לכך בידי יושב ראש הכנסת", לענין משרד מבקר המדינה – "מבקר המדינה" ולענין "ועדת הבחירות המרכזית" – "יושב ראש ועדת הבחירות המרכזית".

פרק ה': התקשרויות של חברה ממשלתית וחברת־בת ממשלתית

הגדרה

32. בפרק זה, "חברה ממשלתית" – לרבות חברת־בת ממשלתית.

תחולת הוראות פרק ב'

33. (א) בכפוף להוראות פרק זה, יחולו תקנות 3 עד 7, 9, 10 ו־14 עד 23, על חברה ממשלתית, בשינויים המחוייבים; לענין זה כל מקום בפרק ב' שנאמר "משרד" קרי "חברה ממשלתית" וכל מקום שנאמר "החשב הכללי" קרי "המנהל הכללי".

(ב) הוראות תקנה 9 לא יחולו על ההתקשרויות האמורות בתקנה 34(2) עד (6).

פטור ממכרז

34. נוסף על האמור בתקנה 33, התקשרות של חברה ממשלתית לביצוע עיסקה בטובין או במקרקעין, לביצוע עבודה או לרכישת שירותים, אינה טעונה מכרז אם היא אחת מאלה:

(1) התקשרות אשר עריכת מכרז לגביה, או לגבי התקשרויות מסוגה, עלולה לפגוע ברווחיות החברה, ביכולתה להתחרות באחרים, בהזדמנות עסקית שלה, ביכולתה למלא תפקיד או מטלה שהוטלו עליה לפי דין או ביכולתה לספק שירות או מצרך חיוני לציבור;

(2) ההתקשרות אשר שוויה אינו עולה על 100,000 שקלים חדשים; לענין חברות אשר מחזור ההתקשרויות השנתי שלהן עולה על 500,000,000 שקלים הדשים.– התקשרות אשר שוויה אינו עולה על 300,000 שקלים חדשים.

(3) התקשרות עם חברת־בת ממשלתית של החברה האם, עם חברת־בת ממשלתית אחרת של אותה חברה או עם חברה ממשלתית השולטת באותה חברה;

(4) התקשרות של חברה – למעט חברה המספקת באופן בלעדי שירות חיוני לציבור, אשר עשרה אחוזים או יותר מכוח ההצבעה באסיפותיה הכלליות או הזכות למנות עשרה אחוזים או יותר מן הדירקטורים שלה אינם בידי המדינה, בידי חברה ממשלתית, בידי רשות מקומית או בידי תאגיד שהוקם בחוק, ביחד או לחוד, וכן התקשרות של חברת־בת של חברה כאמור;

(5) התקשרות הנעשית עם עורך מכרז בעקבות זכייתה של החברה באותו המכרז;

(6) התקשרות עם תושב מדינת חוץ למכירת טובין או לרכישת שירותים;

(7) התקשרות לרכישת זכויות במקרקעין, אם המקרקעין המסויימים דרושים לשימוש החברה מפאת מיקומם המיוחד או בשל תכונה יחודית אחרת;

(8) התקשרות הנעשית עם מי שזכה במכרז מרכזי, בתנאים זהים לתנאי החשב הכללי באותו מכרז, או בתנאים המטיבים עם החברה הממשלתית.

ועדת מכרזים

35. המנהל הכללי של חברה ממשלתית ימנה לחברה, באישור דירקטוריון החברה, ועדת מכרזים, אחת או יותר, בת שלושה חברים לפחות; לעניין תקנות 3(28) ו־23 יראו את ועדת המכרזים כועדת פטור.

דיווח לועדת ביקורת

36. ועדת מכרזים תדווח לועדת הביקורת של החברה על מתן פטור מחובת מכרז לפי פסקה (1) בתקנה 34; ועדת הביקורת תקיים מעקב שוטף אחר דיווחים אלה.

פרק ו': התקשרויות של תאגיד

הגדרה

37. בפרק זה, "תאגיד" – תאגיד שהוקם בחוק.

תחולת הוראות פרק ב'

38. בכפוף להוראות פרק זה יחולו תקנות 3 עד 7, 8(א) ו-9, עד 23 על תאגיד, בשינויים המחוייבים, ולענין זה כל מקום בפרק ב' שנאמר "משרד" או "משרד האוצר", קרי "התאגיד", כל מקום שנאמר "החשב הכללי" קרי "המנהל הכללי של התאגיד אף אם תוארו שונה", וכל מקום שנאמר "החשב" קרי "החשב או מנהל יחידת הכספים".

פטור כמכרז

39. נוסף על האמור בתקנה 38, התקשרות של התאגיד אינה טעונה מכרז אם עריכת מכרז לגביה או לגבי התקשרויות מסוגה עלולה לפגוע ביכולתו של התאגיד למלא תפקיד או מטלה שהוטלו עליו לפי דין, לספק שירות או מצרך חיוני לציבור או לפעול לפי עקרונות ניהול שנקבעו לו בחוק שהקימו.

אישור

40. החלטה על סוג התקשרויות כאמור בתקנה 39 טעונה אישור האורגן המוסמך לקבוע את מדיניות התאגיד: לא נקבעה בחוק שהקים את התאגיד הוראה מפורשת לענין אורגן כאמור, טעונה ההחלטה אישור האורגן המנהל את התאגיד.

פרק ז': הוראות שונות

הצמדה

41. הסכומים הנקובים בתקנות אלה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה; ההתאמה תיעשה בהתאם לכללים שייקבעו בתקנון כספים ומשק.

העופת התקשרויות במכרז

42. משרד, חברה ממשלתית, חברת־בת ממשלתית ותאגיד שהוקם בחוק יעדיפו, ככל שמוצדק וסביר בנסיבות הענין, לבצע אף את ההתקשרויות האמורות בתקנות 3, 4, 5, 7 ו-25 בדרך של מכרז וכן יעשו כל שניתן כדי שהתקשרות לא תהפוך דחופה בהתאם לתקנה 3(2).

שמירת סודות

43. לא ימסור אדם כל ידיעה שהגיעה לידיו בתוקף תפקידו בענין מכרז העומד להתפרסם או שפורסם, אלא למי שרשאי לקבל את הידיעה.

אמנה בינלאומית

44. תקנות אלה יחולו ככל שאינן סותרות התחייבות של המדינה באמנה בינלאומית.

שמירת דינים

45. הוראות תקנות אלה באות להוסיף על הוראות כל דין ולא לגרוע מהן.

תחילה והחולה

46. (א) תחילתן של תקנות אלה ביום תחילתו של החוק.

(ב) תחולתה של תקנה 3(24) עד תום שנה מיום תחילתו של החוק.

(ג) תחולתה של תקנה 3(27) עד תום שנתיים מיום תחילתו של החוק.

(ד) תחולתה של תקנה 25(29) עד תום חמש שנים מיום תחילתו של החוק.

כ"ב בניסן התשנ"ג (13 במאי 1993)

אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר

(חס 2385-3)

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

נספח ב'
=======

איוש ועדת מכרזים

דברי הסבר:

ע"פ תקנות חובת המכרזים תשנ"ג-1993 ועדת המכרזים תמנה לא יותר מ-5 אנשים כאשר בראש הועדה יעמוד מנהל החברה ובין חבריה חשב המשרד או נציגו, היועץ המשפטי או נציגו.

החלטה מס' 06-93-0097

מינהלת הרשות מאשרת הקמת ועדת מכרזים כאמור.

הרכב הועדה:

מר עוזי וכסלר - מנהל הרשות
ובהעדרו מר בני בן-צבי - ס.מנהל הרשות

מר ישראל ברגיל - הממונה על התקציבים

שלומית רובין - יועצת משפטית

יעקב אפרתי - גזבר העיריה (או מי מטעמו)

שולי חיימזון - סמנכ"ל בכיר לאמרכלות, משרד התקשורת

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פאקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

נפרץ

1 באפריל 1993
י' ניסן תשנ"ג

לכבוד
מר יצחק רבין
ראש הממשלה

לכבוד
מר אברהם שוחט
שר האוצר

לכבוד
מר טדי קולק
ראש עיריית ירושלים

א.נ.,

הנדון: הרשות לפיתוח ירושלים - הארכת תקופת כהונתו של מר עוזי וכסלר כמנהל הרשות

על פי חוק הרשות לפיתוח ירושלים, התשמ"ח - 1988, מועצת הרשות באישור השרים וראש עיריית ירושלים תמנה את מנהל הרשות (סעיף 18 (א) לחוק הרשות).

על פי האמור לעיל מונה מר עוזי וכסלר כמנהלה של הרשות לפיתוח ירושלים, בישיבת היסוד ביום 28.10.88.

על פי סעיף 19 (א) לחוק הרשות, תקופת כהונתו של המנהל תהיה 5 שנים והמועצה, באישור השרים וראש עיריית ירושלים, רשאית להאריך את המינוי לתקופה נוספת.

בהתאם לסעיף 19 (א) הנ"ל, הריני ממליץ בפניכם להאריך את המינוי של מר וכסלר כמנהל הרשות לפיתוח ירושלים וזאת לתקופה נוספת של 5 שנים, החל מתום תקופת חוזה העבודה הנוכחי.

מר עוזי וכסלר ממלא את תפקידו כמנהל הרשות לפיתוח ירושלים על הדרך הטובה ביותר, תוך שהוא משקיע בכך את מלוא מרצו, כושרו ויכולתו. במשך תקופת כהונתו כמנהל הרשות החלה בירושלים תנופת פיתוח שלא היתה כדוגמתה, יוזמות כלכליות באו לידי מימוש לרבות בתחומי התעשיה, העסקים והמסחר. כיום מוקמים בירושלים מפעלים תעשייתים ומוסדות ציבוריים בהיקפים שלא היה כדוגמתם בירושלים, כל זאת ביוזמתה ובסיועה של הרשות לפיתוח ירושלים.

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644, Fax. 972-2-250875

אני סבור שיש לאפשר את תנופת העשייה בה החל מר עוזי וכסלר ולהאריך את מינויו כמנהל הרשות לתקופה נוספת של 5 שנים.

אודה לכם אם תתנו אישורכם למינוי כדי שאוכל להביאו למועצת הרשות.

ב ב ר כ ה ,

עמירם סירקין
יו"ר מועצת הרשות

02-250875 מקס 02-250191/2 יוזרליט ת.ד. 3223 תל אביב
CD, Kiryat Sefer, P.O.B. 3223 Tel Aviv, Israel Tel. 972-2-250191/250875 Fax 972-2-250075

ירושלים

ראש העיריה
رئيس البلدية
MAYOR OF JERUSALEM

ירושלים, ד' באייר תשנ"ג
25 באפריל 1993
מס' - 1341

לכבוד
מר עמירם סיון
יו"ר מועצת הרשות לפיתוח ירושלים
ירושלים

מר סיון הנכבד,

הנדון: הרשות לפיתוח ירושלים - הארכת תקופת כהונתו של מר עוזי וכסלר למנהל הרשות

על פי חוק הרשות לפיתוח ירושלים, התשמ"ח - 1988, מועצת הרשות באישור השרים וראש עירית ירושלים תמנה את מנהל הרשות (סעיף 18 (א) לחוק הרשות).

על פי האמור לעיל מונה מר עוזי וכסלר למנהלה של הרשות לפיתוח ירושלים, בישיבת היסוד ביום 28.10.88.

על פי סעיף 19 (א) לחוק הרשות, תקופת כהונתו של המנהל תהיה 5 שנים והמועצה, באישור השרים וראש עירית ירושלים, רשאית להאריך את המינוי לתקופה נוספת.

בהתאם לסעיף 19 (א) הנ"ל, הריני מאשר בזאת להאריך את המינוי של מר וכסלר כמנהל הרשות לפיתוח ירושלים וזאת לתקופה נוספת של 5 שנים, החל מתום תקופת חוזה העבודה הנוכחי.

מר עוזי וכסלר ממלא את תפקידו כמנהל הרשות לפיתוח ירושלים על הדרך הטובה ביותר, תוך שהוא משקיע בכך את מלוא מרצו, כושרו ויכולתו. במשך תקופת כהונתו כמנהל הרשות החלה בירושלים תנופת פיתוח שלא היתה כדוגמתה, יוזמות כלכליות באו לידי מימוש לרבות בתחומי התעשיה, העסקים והמסחר. כיום מוקמים בירושלים מפעלים תעשייתים ומוסדות ציבוריים בהיקפים שלא היה כדוגמתם בירושלים, כל זאת ביוזמתה ובסיועה של הרשות לפיתוח ירושלים.

אני סבור שיש לאפשר את תנופת העשייה בה החל מר עוזי וכסלר ולהאריך את מינויו כמנהל הרשות לתקופה נוספת של 5 שנים.

אשורי למנוי ניתן בזאת ע"מ שתוכל להביאו למועצת הרשות.

ב ב ר כ ה,

טדי קולק

העתק: מר יצחק רבין - ראש הממשלה
מר אברהם שוחט - שר האוצר

שר האוצר

ירושלים, י"ב באייר התשנ"ג
03/05/93
ת.93-2362

לשכת רוזי היועצת
-9-5-1993
נתקבל

לכבוד
מר יצחק רבין
ראש-הממשלה

לכבוד
מר טדי קולק
ראש עירית ירושלים

נכבדי,

הנדון: הרשות לפיתוח ירושלים -
הארכת כהונתו של מר עוזי וכסלר כמנהל רשות

הריני מאשר את הארכת כהונתו של מר עוזי וכסלר כמנהל הרשות לפיתוח ירושלים וזאת לתקופה של 5 שנים, החל מתום תקופת חוזה עבודתו הנוכחי.

בכבוד רב,

אברהם (בייגה) שוחט

העתק:
לתיק: שוטף שר (לשכת השר)

רח' קפלן 1, ירושלים 91008 ת.ד. 13195 טל' 317111 פקס' 635769

ראש הממשלה
THE PRIME MINISTER

ירושלים, ג' בסיון תשנ"ג
23 במאי 1993
סימוכין-קיו-008

לכבוד
מר טדי קולק
ראש עיריית ירושלים

נכבדי,

חנדון: חרשות לפיתוח ירושלים -
הארכת כהונתו של מר עוזי וכסלר כמנהל רשות

הריני מאשר את הארכת כהונתו של מר עוזי וכסלר כמנהל הרשות לפיתוח ירושלים וזאת לתקופה של 5 שנים, החל מתום תקופת חוזה עבודתו הנוכחי.

בכבוד רב,

יצחק רבין

העתק:
מר אברהם (בייגה) שוחט

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

7 יוני 1993
י"ח סיון תשנ"ג

לכבוד
מר ארנן יקותיאלי
סגן ראש העירייה
עיריית ירושלים

לידי
הרשות לפיתוח

א.נ.,

הנדון: מנהל הרשות לפיתוח

1. אכן תקופת כהונתו של מנהל הרשות מגיעה לסיומה ועל פי החלטת ראש הממשלה, כיו"ר ועדת השרים לענייני ירושלים, שר האוצר וראש העירייה הארכת כהונתו תובא לאישור בישיבת מועצת הרשות הקרובה.

2. כפי שנקבע בחוק ובהתאם להחלטת מועצת הרשות, שכרו של מנהל הרשות נקבע ע"י הממונה על השכר במשרד האוצר ודרגתו המעודכנת היא 9 בסולם החברות הממשלתיות הרגילות.

ב ב ר כ ה ,
עמירם סיון
יו"ר הרשות

העתק: ראש העירייה - מר טדי קולק
חברי מינהלת הרשות לדי רינה לוי
מנהל הרשות - מר עוזי וכסלר
מבקר הרשות - מר יאיר אלון

כיכר העיר 4, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פאקס. 02-250875
4 City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

ירושלים
עיריית ירושלים
Municipality of Jerusalem
بلدية اورشليم القدس

סגן ראש העיריה
Deputy Mayor
نائب رئيس البلدية

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
13. 06. 1993

י"ח בסיון תשנ"ג
7 ביוני 1993
מס'-1451

לכבוד
מר עמירם סיון
יו"ר הרשות לפיתוח
כ א ן

עמירם שלום,

עדיין לא קבלתי תשובה על מכתבי המצ"ב מיום ה-18 במאי 1993.

אני מבקש לדעת מתי יובא הנושא למועצת הרשות והאם יש המלצה של המינהלת.

אבקש לקבל חומר מפורט לקראת הישיבה.

ב ב ר כ ה,

ארנון יקותיאלי
סגן ראש העיריה

העתק:
חברי מינהלת הרשות
מר יאיר אלון - מבקר הרשות
מר עוזי וכסלר - מנכ"ל הרשות

רח' יפו 22, ת.ד. 775 מיקוד 91007, טלפון 02-232251
22 Jaffa Road, P.O.B. 775, Jerusalem, 91007 Tel. 02-232251
شارع يافا ٢٢ ص.ب ٧٧٥ اورشليم القدس ٩١٠٠٧ هاتف ٢٣٢٢٥١

ירושלים
עירית ירושלים
Municipality of Jerusalem
بلدية اورشليم القدس

סגן ראש העיריה
Deputy Mayor
نائب رئيس البلدية

כ"ז באייר תשנ"ג
18 במאי 1993
מס' 1434-

לכבוד
מר עמירם סיון
יו"ר הרשות לפיתוח
כ א ו

עמירם שלום,

אני מבין שבימים אלה מתקרב מועד הארכת העסקתו של מר עוזי וכסלר כמנכ"ל הרשות לפיתוח, והענין יבוא לדיון במוסדות הרשות כפי שמתחייב.

בהקשר זה אני מבקש לדעת מהם תנאי העסקתו של מר וכסלר?, האם הם מתיישבים עם המקובל בחברות עירוניות וממשלתיות שבהן השכר הוא נגזרת של גודל החברה?

במיוחד אבקש לדעת את סיווגה של הרל"י ע"פ הקריטריונים של רשות החברות, והאם שכר המנכ"ל מתאים לסיווג זה?

האם שכרו לוקח בחשבון את ההוראות הנוגעות לפנסיה (הנדיבה ביותר) שהוא מקבל מעירית ירושלים?

ב ב ר כ ה,

ארלן יקותיאלי
סגן ראש העיריה

העתק:
חברי מיכהלת הרשות
מר יאיר אלון - מבקר הרשות
מר עוזי וכסלר - מנכ"ל הרשות

רח' יפו 22, ת.ד. 775 מיקוד 91007, טלפון 02-232251
22 Jaffa Road, P.O.B. 775, Jerusalem, 91007 Tel. 02-232251
شارع يافا ٢٢ ص.ب ٧٧٥ اورشليم القدس ٩١٠٠٧ هاتف ٢٣٢٢٥١

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

6 יוני 1993
י"ד סיון תשנ"ג
מספר ב - 148

אל: יעקב יינו לאייר.

ישיבת מינהלת הרשות לפיתוח ירושלים - 6/93
יום רביעי - 9 יוני 1993 - כ' סיון תשנ"ג

ביום רביעי 9 יוני 93, בשעה 18.30, תתקיים ישיבת מינהלת הרשות לפיתוח ירושלים באולם הישיבות של הרשות.

הנושאים על סדר היום:

1. אישור פרטיכל קודם
2. דו"ח שוטף מנהל הרשות (יוצג בישיבת המועצה)
3. מינוי ועדת מכרזים (איוש)
4. מינוי ועדת פטור ממכרזים (איוש)
5. החלטה על הועדה לאישור התקשרויות
6. ועדת השקעות - החלטה להקמה ואיוש

ב ב ר כ ה ,

בני בר - צבי
מזכיר הרשות

העתק: מר ע. סיון - יו"ר הרשות
מר ע. וכסלר - מנהל הרשות

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644, Fax. 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

6 יוני 1993
י"ז סיון תשנ"ג
מספר ב - 149

אל: כבוד רינה צמיר

ישיבת מועצת הרשות לפיתוח ירושלים - 3/93
יום רביעי - 9 יוני 1993 - כ' סיון תשנ"ג

ביום רביעי 9 יוני 93, בשעה 19.30, תתקיים ישיבת מועצת הרשות לפיתוח ירושלים באולם הישיבות של הרשות.

הנושאים על סדר היום:

1. אישור פרטיכל קודם
2. דו"ח שוטף
3. חוק המכרזים - הצגה והסבר ע"י היועצת המשפטית
4. אישור ועדת מכרזים וועדת פטור ממכרזים
5. הצגת מרחב תחום השיפוט החדש

ב ב ר כ ה ,

בני בן - צבי
מזכיר הרשות

העתק: מר ע. סיון - יו"ר הרשות
מר ע. וכסלר - מנהל הרשות

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644, Fax. 972-2-250875

ירושלים

עירית ירושלים
Municipality of Jerusalem
بلدية اورشليم القدس

סגן ראש העיריה
Deputy Mayor
نائب رئيس البلدية

משרד הביגוי והשיכון
מחוז ירושלים
23
23. 05. 1993
דואר נכנס

כ"ז באייר תשנ"ג
18 במאי 1993
מס' 1434-

לעניין הרלה

לכבוד
מר עמירם סיון
ו"ר הרשות לפיתוח
כ א ן

עמירם שלום,

אני מבין שבימים אלה מתקרב מועד הארכת העסקתו של מר עוזי וכסלר כמנכ"ל הרשות לפיתוח, והענין יבוא לדיון במוסדות הרשות כפי שמתחייב.

בהקשר זה אני מבקש לדעת מהם תנאי העסקתו של מר וכסלר?, האם הם מתיישבים עם המקובל בחברות עירוניות וממשלתיות שבהן השכר הוא נגזרת של גודל החברה?

במיוחד אבקש לדעת את סיווגה של הרל"י ע"פ הקריטריונים של רשות החברות, והאם שכר המנכ"ל מתאים לסיווג זה?

האם שכרו לוקח בחשבון את ההוראות הנוגעות לפנסיה (הנדיבה ביותר) שהוא מקבל מעירית ירושלים?

ב ב ר כ ה,

ארנון יקותיאלי
סגן ראש העיריה

העתק:
חברי מיכהנת הרשות
מר יאיר אלון - מבקר הרשות
מר עוזי וכסלר - מנכ"ל הרשות

רח' יפו 22, ת.ד. 775 מיקוד 91007, טלפון 02-232251
22 Jaffa Road, P.O.B. 775, Jerusalem, 91007 Tel. 02-232251
شارع يافا ٢٢ ص.ب ٧٧٥ اورشليم القدس ٩١٠٠٧ هاتف ٢٣٢٢٥١

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

15 באפריל 1993
כ"ד ניסן תשנ"ג
מספר ב-111

לכבוד
דוד לוי

משרד הבינוי והשיכון
עיריית ירושלים
רח' רבי עקיבא 23
18. 04. 1993
דוראד נכנס

אל: יו"ר צ.ל.

ישיבת מינהלת הרשות לפיתוח ירושלים - 5/93
יום רביעי - 21 אפריל 1993 - כ' ניסן תשנ"ג

ביום רביעי 21.4.93, בשעה 18:30, תתקיים ישיבת מינהלת הרשות לפיתוח ירושלים באולם הישיבות של הרשות.

הנושאים על סדר היום:

1) אישור פרטיכל קודם.

2) דו"ח פעילות שוטפת.

3) אישור דירקטורים לחממות מדע.

4) מכרז נט"י.

5) שונות.

ישיבה נעימה

בני בן-צבי
מזכיר הרשות

העתק: מר ע.סיון - יו"ר הרשות
מר ע.וכסלר - מנהל הרשות

היכל העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל 02-250391/250644, פקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644, Fax. 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

31 מרץ 1993
ט' ניסן תשנ"ג
מספר פ- 21

מועצת הרשות לפיתוח ירושלים
ישיבה מס. 2/93
פרטיכל

1. יו"ר הרשות, מר עמירם סיון, פותח ומודיע כי במקביל להודעות התקשורת בדבר חשש לניגוד עניינים בנושא גט"י, נתבקשה הביקורת לבדוק ולחוות דעתה.

2. פרטיכול קודם - ישיבה 1/93 - מאושר.

3. מנהל הרשות, מר עוזי וכסלר מציג דו"ח שוטף

בנושאים - כביש מס. 1
כביש מס. 4
איצטדיון
מתחם הרב קוק
גן החיות
קניון
גבעת משואה
בוקר טוב ירושלים
מופ"ת
סופטל
תחנה מרכזית חדשה
שערי צדק/רשות השידור

4. דו"ח ועדת ביקורת - היו"ר מקריא הודעת יו"ר הועדה (מר יוסף פרלמן- אשר נעדר מהישיבה מפאת מחלה) - בה הוא מביע בשם הועדה הערכתו למבקר - מר יאיר אלון - על הדו"חות, רמתם ועריכתם הטובה.

5. דו"ח כספי לשנת עבודה 1992 - מוצג ומוסבר בפרוט ע"י מר ישראל ברגיל.

לשאלת החברים בנושא ניתנות הבהרות.

המועצה מקבלת את המלצת יו"ר ועדת מאזן וביקורת ומאמצת הדו"ח.

מר אורנן יקותיאלי - נמנע מאחר ולא הספיק ללמוד הדו"ח.

2/...

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644, Fax. 972-2-250875

6. מר אורנן יקותיאלי מציג בפני היו"ר בקשותיו -

א. להצטרף כחבר לועדת מאזן וביקורת.

ב. להחליף את מבקר הרשות רו"ח יאיר אלון.

ג. לדעת אם חברי המועצה יקבלו דו"חות הביקורת.

יו"ר הרשות - מר ע. סיוון, מבקש שהות ללמוד הנושאים.

ערך ורשם

בני בן-צבי
מזכיר הרשות

מועצת הרשות 2/93
נוכחות

נוכחים - מר סיון עמירם - יו"ר
מר אדרי משה
מר אנג'ל דני
מר אפרתי יעקב
מר ברגמן דוד
גב' זמיר רינה
מר טלגן יוסי
מר יקותיאלי אורנן
מר ישראל יהודה
הרב לופליאנסקי אורי
מר מר-חיים עמוס
מר מרחב ראובן
ד"ר פרומן דב
מר רג'ואן מוריס
עו"ד רווה תמר
מר ריגל משה
מר ריפטין אוריאל
עו"ד וגנר משה
מר קמחי ירון

לא נוכחים - גב' היבנר יהודית - התנצלה
פרופ' בודנהיימר יוסף - התנצל
ד"ר בן-דרור גדעון
ד"ר ברובנדר שלמה
גב' ברזקי אלינוער - התנצלה
מר הירש משה
מר זיסמן עמנואל
מר זיסקינד שמואל - התנצל
גב' חיימזון שולי - התנצלה
פרו"פ חת אילן
מר כהן יורם
מר מילגרום דוד
מר פרלמן יוסף - התנצל
גב' קריא דובה - התנצלה
מר רביב משה - התנצל
מר שפיק מרדכי

<u>משתתפים</u> - מר וכסלר עוזי
מר בן-צבי בני
מר מרגלית אראל
מר ברגיל ישראל
גב' מרטון אביגיל
גב' אבן איה
עו"ד רובין שלומית
מר שפירא אדיר
מר אלגת צבי
מר אלון יאיר
מר כרמל מוטי
מר שרף אורי
מר קריסמן דיוד - משרד סומך חייקין
מר פונד אריה - משרד סומך חייקין

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

31 מרץ 1993
ט' ניסן תשנ"ג
מספר פ- 22

מנהלת הרשות לפיתוח ירושלים
ישיבה מס. 4/93
פרטיכול

1. יו"ר הישיבה מר עמוס מר-חיים.

2. פרטיכול ישיבה קודמת 3/93 מאושר בתיקון עפ"י הערתו של מר מ. אדרי בדבר ההחלטה על אחזקת מניות בבנייני האומה. (ראה נספח א' - מצ"ב).

3. דיווח שוטף של מנהל הרשות עובר לישיבת המועצה שמיד לאחר ישיבה זו, אולם מר ע. וכסלר מדגיש בפני הפורום את האלמנטים שנסתיימו בפיתוח העיר - כביש מס. 1 - הקטע ליד שער - שכם.

כביש מס. 4 - הקטע הדרומי בין כביש פת גילה לאיצטדיון.
הקניון - בדרום מערב.

4. "תעוזת ירושלים"- קרן הון הסיכון אשר תקרא מעתה - "יוזמת ירושלים".

עו"ד אפי אברמסון - מסביר בהרחבה את ענין גיוס ההון, ההשקעות וההבטים המשפטיים מבחינת הרשות. מציג את חב' OXTON אשר נבחנה יסודית על ידי הרשות באמצעות משפטנים מומחים ויועצים כלכליים לנושא - בארצות הברית. כל התגובות היו טובות.

החברים מקבלים הבהרות לשאלותיהם.

מוחלט לאמץ ההצעה בשינויים המתבקשים מרוח ההערות. (ראה נספח ב' - מצ"ב).

2/...

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644, Fax. 972-2-250875

5. אזור תעשיה משותף (בין עירוני) - הצורך והיתרונות שבאזור תעשיה מסוג זה עבור העיר ירושלים מוצג בהרחבה ע"י מנהל הרשות מר ע. וכסלר.

מתנהל הדיון בנושא כאשר מוזכרים שני אזורי תעשיה נוספים. מוחלט להמשיך ולבדוק הנושא ולחזור למנהלת עם תמונת נתונים מוגמרת.

6. מנוי נציגים - שתי ההצעות מאושרות כלשונן (ראה נספח ג').

מר ראובן מרחב ביקש לסייג מינויו באישור חוו"ד משפטית.

ערך ורשם -

בני בן-צבי
מזכיר הרשות

3/...

מנהלת הרשות
ישיבה 4/93
נוכחות

נוכחים - מר עמוס מר-חיים - יו"ר
מר עמירם סיון
מר משה אדרי
מר דני אנג'ל
מר יעקב אפרתי
גב' רינה זמיר
מר משה ריגל
מר אוריאל ריפטין

לא נוכחים - גב' אלינוער ברזקי - התנצלה
מר שמואל זיסנינד - התנצל
מר יוסי טלגן
מר יורם כהן
מר דוד מילגרום
מר מרדכי שפיק

משתתפים - מר עוזי וכסלר
מר בני בן-צבי
גב' שלומית רובין
מר ישראל ברגיל
מר אראל מרגלית
מר אדיר שפירא
גב' אביגיל מרטון
גב' איה אבן
מר צבי אלגת
מר מוטי כרמל
מר אורי שרף
מר רפי עמיחי
מר יאיר אלון
עו"ד אפי אברמסון

4/...

נספח א'

החלטה מס. 0001-93-0087

הרשות תהא רשאית לקבל הקצאת המניות בחברת בניני האומה, עבור העיריה ועל-פי התנאים שסוכמו בין העיריה לסוכנות היהודית ולחברת בניני האומה.

הקצאת המניות לא תטיל על הרשות מחויבות כספית או אחרת לשאת ו/או להשתתף במימון הוצאות כלשהן במתחם, לרבות לענין השיפוצים והרשות תקבל גיבוי בכתב על כך מאת העיריה והסוכנות.

נספח ב'

הצעת החלטה: 02-93-0089

הרשות תתן את ברכתה והשם "ירושלים" לקרן המוקמת.

מנהלת הרשות מאשרת את ההתקשות עם OXTON ותסייע באופן אקטיבי בכל הלוגיסטיקה הדרושה לחברות אשר הקרן משקיעה בהן.

הרשות תסייע באופן אקטיבי בגיוס הכספים המשותף עם מנהלי הקרן.

הרשות תקבל אופציה להשקיע בקרן.

הרשות תתחייב לסייע למנהלי הקרן בחשיפת ירושלים כמוקד השקעות מהסוג הנ"ל כאשר ידרש הדבר.

הרכב ועדת ההיגוי של הקרן יהיה על דעתה של הרשות.

הרשות תעמיד לרשות הקרן מידע על חברות המגיעות לירושלים.

נספח ג'

מינוי נציגים

1. גן החיות התנ"כי בירושלים ע"ש טיש -

עם הצטרפות משרד התיירות לפרוייקט גן החיות הן בחשיבה לפיתוח תיירותי והן בהקצאת משאבים אנו נדרשים לשלב נציגות המשרד בועד המנהל של גן החיות.
מינוי הנציג יהיה במקום מינויו של מר פנחס אמיתי כנציג מטעם הציבור.

החלטה מס. 04-93-0091

מנהלת הרשות ממנה את מר חיים גוטין המייצג את משרד התיירות כדירקטור בהנהלת גן החיות.

2. בחברה למופ"ת -

עם הרחבת המסגרת של מועצת המנהלים בחברה למופ"ת אנו מבקשים למנות שני נציגים נוספים מטעם הרשות.

החלטה מס. 04-93-0092

מנהלת הרשות ממנה את מר ראובן מרחב ומר אדיר שפירא כנציגי הרשות במועצת המנהלים של החברה למופ"ת.

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

ישיבת מינהלת הרשות לפיתוח ירושלים - 4/93
יום רביעי - 17 מרץ 1993 - כ"ד אדר תשנ"ג

הנושאים על סדר היום:

1) אישור פרטיכל קודם (נספח א')

2) דו"ח שוטף - מנהל הרשות

3) תעוזת ירושלים - עדכון (נספח ב')

4) אזור תעשיה משותף

5) מנויי נציגים (נספח ג')

ישיבה נעימה

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644, Fax. 972-2-250875

נספח א'

פרטיכל ישיבה 3/93

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

ל' שבט תשנ"ג
21 פברואר 1993
מספר פ - 19

מנהלת הרשות לפיתוח ירושלים
ישיבה מס' 3/93
פרטיכל

1. יו"ר הישיבה - מר עמוס מר-חיים.

2. פרטיכל ישיבה קודמת 2/93 - מאושר.

מוצגות ההתייחסויות הבאות:

א. מר ריפטין שואל לעניין חברי המועצה כדירקטורים מטעם הרשות בגופי הסמך של הרשות.

ב. מר ריגל שואל לעניין מינוי דירקטורים מטעם הרשות למנהלת התיירות.

היו"ר קובע כי הנושא אושר בישיבה קודמת אך אין התנגדות שחברים יעלו הענין לדיון מחודש בהמשך.

3. מנהל הרשות מר עוזי וכסלר מדווח על הפעילות של הרשות:

א. מציג את האנשים שהצטרפו לפעילות הרשות:

- מר אדיר שפירא - כמרכז מספר תחומי עשיה של הרשות
- גב' איה אבן - דוברת הרשות

ב. פרוייקטים:

- קרן הון סיכון / "תעוזת ירושלים"
- S.A הסבר לענין המוסף והארוע לקראתו.
- גט"י
- גן חיות
- "סופטל"
- ימק"א
- מופ"ת
- מנהלת הר החוצבים
- כביש 1 (צומת הגבעה הצרפתית)
- כביש 4 שנכנס להפקדה
- קניון
- טרמינל אגד בדרום מערב
- שערי צדק / רשות השידור
- קרית הלאום
- כיכר העיר

2/..

כיכר העיר 4, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פאקס. 02-250875
4 City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

4. ניהול הישיבה ויו"ר מועבר למר ע. סיון עם כניסתו.

5. סמכויות מועצת ומנהלת הרשות - מוסבר ע"י היועצת המשפטית לרשות הגב' שלומית רובין. מתקבל עם הערת מר עמוס מר-חיים כי כל נושא מהותי יועבר לאישור המועצה ע"פ המלצת המנהלת. נספח א'.

6. אחזקת מניות בנייני האומה - מאושר. נספח ב'

7. הארכת תוקף הלוואה לגט"י - מאושר. נספח ג'

רשם וערך: בני בן-צבי
מזכיר הרשות

מנהלת הרשות - ישיבה מס' 3/93

נ ו כ ח ו ת

נכחו:
מר עמירם סיון
מר עמוס מר-חיים
מר משה אדרי
מר יעקב אפרתי
גב' אלינוער ברזקי
מר שמואל זיסקינד
מר יוסי טלגן
מר משה ריגל
מר אוריאל ריפטין

לא נכחו:
מר דני אנג'ל - התנצל
מר יורם כהן
גב' רינה זמיר
מר דוד מילגרום - התנצל
מר מרדכי שפיק

משתתפים:
מר עוזי וכסלר
מר בני בן-צבי
גב' שלומית רובין
מר ישראל ברגיל
מר אראל מרגלית
מר אהוד תייר
מר ירמי אגרט
גב' איה אבן
גב' שלומית רדי

נספח א

סמכויות מנהלת ומועצת הרשות

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

נספח א

הנדון: סמכויות מועצה - מינהלה ברשות לפיתוח ירושלים

בישיבת מועצת הרשות שנתקיימה ביום 13/1/93 הועלתה שאלה בדבר סמכויות המועצה והמינהלה ברשות לפיתוח ירושלים.

להלן חוות דעתי לשאלה זו:

1. חוק הרשות לפיתוח ירושלים, התשמ"ח-1988, (להלן: "חוק הרשות") קובע כי הרשות תפעל באמצעות מועצה ומינהלה. המועצה מורכבת מכל הגורמים העוסקים בפיתוחה הכלכלי של ירושלים, וחברים בה: 19 נציגי ממשלה,מקרב עובדי המדינה שימנו השרים של המשרדים הרלבנטיים; 9 נציגי עירית ירושלים;
5 נציגי ציבור שימנו השרים הממונים (שר האוצר ויו"ר ועדת השרים לעניני ירושלים או השר שהממשלה תקבע) וראש עירית ירושלים, בתאום עם לשכת התיאום של הארגונים הכלכליים בירושלים, מקרב הגופים הפועלים לפיתוחה הכלכלי של העיר;

2/..

כיכר העיר 4, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פאקס. 02-250875
4 City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

2 נציגי מוסדות להשכלה גבוהה שימנו השרים וראש עירית ירושלים, בהסכמת שר המדע והפיתוח, שר החינוך והתרבות והשר לענייני דתות.
סה"כ 35 חברים.

2. תפקידי מועצת הרשות הוגדרו בסעיף 9 לחוק הרשות כדלקמן:
"ואלה תפקידי המועצה:

א. לייעץ לממשלה בכל הקשור בביצוע סעיף 4 לחוק יסוד; ירושלים בירת ישראל ולייעץ לשרים בכל הקשור בביצוע חוק זה;
ב. לאשר את תקציב הרשות;
ג. לפקח על ביצוע תפקידי הרשות."

3. מינהלת הרשות מונה 15 חברים, 9 נציגי השרים במועצה, 4 נציגי עירית ירושלים במועצה ו- 2 נציגי ציבור (תיקון לחוק הרשות מהתש"ן- 1989).

הסמכויות של מינהלת הרשות, כפי שהוגדרו בסעיף 10 לחוק הם לנהל את "ענייני הרשות".

4. מניסוח הסעיפים נראה כי התפקיד הביצועי של ניהול שוטף של עניני הרשות נמסר למינהלת הרשות בעוד שלמועצה ניתנה מעין "סמכות על" הכרוכה בייעוץ לממשלה ולשרים, באישור התקציב והפיקוח על פעולות הרשות.

נראה הדבר כי הפיקוח האמור אינו פיקוח צמוד אלא פיקוח-על. גוף המונה 35 חברים שרובו מהפקידות הבכירה, זימונו לעיתים תכופות קשה וקיום דיונים ענייניים בו הינו הליך מסורבל, באופן טבעי גוף כזה אינו יכול לאמיתו של דבר, לפקח באופן שוטף על הפעילות היום יומית של הרשות.

יש להבין את המושג פיקוח בקבלת דינים וחשבונות על פעילותה השוטפת של הרשות ומתן הנחיות כלליות של מדיניות כאשר אין מטרתם להתערב בביצוע השוטף. פרשנות אחרת עלולה לסרבל ולשבש את פעילותה התקינה של הרשות. גם מתוך השוואה עם חוקים אחרים אשר הקימו רשויות על פי דין, ניתן ללמוד כי אילו רצה המחוקק להטיל על המועצה תפקיד ניהולי שוטף היה אומר זאת במפורש.

כך, למשל, בחוק הרשות לשיקום האסיר, התשמ"ג-1983, שם בין תפקידי המועצה, בנוסף לתפקידיה המקובלים בדבר התווית מדיניות ודיון בתקציב השנתי ואישורו מופיע סעיף {15 (4)} המסמיך את המועצה "לדון בכל ענין הנוגע לפעילותה השוטפת ולניהולה של הרשות".

או, למשל, בחוק הרשות למלחמה בסמים, התשמ"ח-1988. שם תפקידי המועצה הינם, פחות או יותר, מקבילים לתפקידיה של מועצת הרשות לפיתוח ירושלים, ואולם בהגדרת תפקידיה של המינהלה מוטל עליה, בין היתר, בסעיף 15 (1) "לפעול לביצוע תפקידי הרשות בהתאם <u>להנחיות המועצה</u>" (הדגשה שלי ש.ר).

גם הנוסח בפקודת העיריות הוא כזה שתפקידי הועדות הסטטוטוריות הוא לייעץ למועצה. לגבי ועדת ההנהלה נקבע (סעיף 147) שתפקידה "לייעץ לראש העיריה בכל הנוגע לביצוע תפקידיו...." ועדת הכספים הוסמכה לייעץ למועצה <u>בכל</u> עניניה הכספיים של העיריה (סעיף 149 לפקודת העיריות). הווה אומר, המועצה היא הגוף המחליט והיא עושה זאת לאחר קבלת הייעוץ המתאים מועדותיה, מה שאין כן בחוק הרשות.

כלל פרשנות ידוע בתורת המשפט הוא שלשונו של החוק קובע את גבולותיו הפרשניות. הפרשן המפרש נורמה משפטית כלשהי יש לו לנגד עיניו את גבולותיו של טקסט הקיים ואין הוא רשאי לחרוג מהן ביצירת טקסט חדש, אלא אם כן חסרה נורמה משפטית כלשהי והפרשנות באה להשלימה.

לאור האמור לעיל דעתי היא שכאשר המחוקק מבקש להעניק למועצה של תאגיד מסוים תפקיד ניהולי שוטף הוא קובע זאת במפורש, בהעדר הוראה מפורשת בענין, אין לנו אלא מה שהכתוב בחוק הרשות והמסקנה היא שתפקיד המועצה הוא "פיקוח על" ולא פיקוח שוטף.

על כן אני סבורה שקבלת פרוטוקולים מדיוני מינהלת הרשות והעלאת הנושאים שהוגדרו בחוק עצמו בפני מועצת הרשות, כפי שהדבר נעשה בפועל, תואם את הוראות חוק הרשות לפיתוח ירושלים.

נערך ונרשם ע"י: שלומית רובין, עו"ד
יועצת משפטית

נ ס פ ח ב

אחזקת מכיות בבנייני האומה

נ ס פ ח ב

הקצאת מניות לרשות לפיתוח ירושלים בחברת בניני האומה

עירית ירושלים והסוכנות היהודית הגיעו להחלטה בדבר הצורך לשפץ ולפתח את מתחם בניני האומה כמרכז קונגרסים הגדול במדינה, כאשר ההשקעות בפרויקט, על-פי תקציב שיאושר, יכוסו על-ידי העיריה והסוכנות בחלקים שווים.

בהסכם שנחתם ביום 2/2/89 בין העיריה לבין הרשות הסמיכה העיריה את הרשות להוליך ולנהל בשמה של העיריה את קידום הפרויקט.

הרשות מנסה לסייע בהשגת מימון לפרויקט ואף השיגה מענק ממשלתי לפרויקט בשיעור של 30% לפי החוק לעידוד השקעות הון.

על-פי הסכם שנערך ונחתם בין הסוכנות היהודית, העיריה וחב' בניני האומה הסכימה הסוכנות להקצות לעיריה בחברת בניני האומה מניות בכורה כנגד ההשקעות של העיריה בפרויקט.

בכפוף לכך שהרשות תתבקש ע"י העיריה מוצע לאפשר לרשות לקבל את הקצאת המניות כולן או חלקן ולהחזיקן עבור העיריה על-פי הוראות שתקבל מהעיריה. הקצאת המניות לא תטיל על הרשות מחויבות כספית כלשהי למימון ההשקעות בפרויקט.

החלטה מס' 0001-93-0087

הרשות תהא רשאית לקבל הקצאת המניות בחברת בניני האומה, עבור העיריה ועל-פי התנאים שסוכמו בין העיריה לסוכנות היהודית ולחברת בניני האומה.

הקצאת המניות לא תטיל על הרשות מחויבות לשאת ו/או להשתתף במימון השיפוצים שבמתחם.

נ ס פ ח ג

הארכת הלוואה בסך 8,410,000 ש"ח - בנק המזרחי

נספח ג'

<u>הארכת הלוואה בסך 8,410,000 ש"ח - בנק המזרחי</u>

מתבקש אישור המינהלת להארכת ההלוואה לתקופה של עד 6 חודשים. (16.8.93).

ההלוואה נתקבלה עבור רכשית הקרקע לגט"י. הקרן והריבית ישולמו ע"י היזם שיזכה במכרז.

תנאי ההלוואה, הארכת התנאים הקיימים - ריבית פריים + 1.2 % קרן וריבית פרעון בתום תקופת ההלוואה.

להלוואה הנ"ל משועבדים נכסי גט"י ונתקבל אשור השרים לקבלת ההלוואה.

<u>החלטה מס' 03-93-0090</u>

מינהלת הרשות מאשרת הארכת משך ההלוואה הנ"ל כמפורט בדברי ההסבר.

כיכר העיר , ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פאקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel, 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

נ ס פ ח ב'

תעוזת ירושלים - עדכון

מספר - אמ2

סיוע בהקמת קרן "הון סיכון" להשקעות בחברות
<u>טכנולוגיות הקמות, מתפתחות או מגיעות לירושלים</u>

<u>מטרה</u>
לקדם את התעשיה הטכנולוגית בירושלים ע"י חשיפתה למשקיעים אסטראטגיים אשר יש בכוחם להציע מימון בתמורה לאחוזי בעלות בחברה, ולהוביל את החברה הירושלמית במישור העיסקי הבינלאומי.

<u>רקע - קרן הון סיכון מהי? והרקע להקמתן של קרנות אלו בישראל</u>
עקב עידודה של הממשלה והתעניינותן של קבוצות משקיעים בינ"ל באפשרויות הטכנולוגיות בישראל, קמות בימים אלו מס' קרנות הון סיכון בארץ (כ- 15-20 קרנות קמות וקיימות). התמחותן של קרנות אלו הינה באיתור חברות טכנולוגיות בעלות פוטנציאל גידול ורווח גבוה; השקעה בחברה בתמורה לאחוז מהון מניות החברה; והובלת החברה בהתפתחותה הבינלאומית ע"י קשירתה עם שותף אסטראטגי בינלאומי ופתיחת שווקים והזדמנויות חדשות עבור החברה. מטרת הקרנות הללו הינה תשואה גבוהה במיוחד על ההשקעה, עקב רמת הסיכון הגבוהה במיוחד בהשקעות מסוג זה.

<u>כוונת הרשות לפיתוח ירושלים</u>
בתוקף תפקידה לעודד את התפתחותה <u>העיסקית</u> של התעשיה המתקדמת בירושלים, מעוניינת הרשות במעורבות אקטיבית של קרנות אלו בהשקעות והובלת פרוייקטים בירושלים. הרשות מעוניינת בהשקעה בחברות ירושלמיות קיימות ו"בסימון" ירושלים כמקום ראשוני להבאת השקעות מחו"ל.

היתרון שהמשקיעים האסטראטגיים מביאים לחברות הירושלמיות הינו כפול:

א. מימון בשלב הראשוני של פעילות החברה - שלב מימוני שכיום לא עומד לחברה ממקור כלכלי אחר בישראל.

ב. הובלת החברה וקשירתה עם שותף אסטראטגי בינ"ל אשר בדיאלוג עם החברה ינחה אותה להתמקד בטכנולוגיות ומוצרים ברי שיווק.

2/..

כיכר העיר , ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פאקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

<u>האמצעי</u> - שלב א'

לצורך כך התחברה הרשות לפיתוח ירושלים עם קבוצת "אוקסטון", חברת ניהול השקעות - טכנולוגיות בינ"ל אשר שותפיה התמחו בהשקעות מסוג זה בארה"ב, טאיוון, סניגפור ואירופה. החברה תנהל את הקרן שמרכזה יהיה בירושלים, על בסיס עיסקי ונפרד מהרשות, כאשר ירושלים תהווה את שדה הפעילות העיסקית של הקרן. "אוקסטון" קיבלה אישור מיזמה החברה הממשלתית להון סיכון לקבלת 8M $ כנגד לפחות 12M $ שאוקסטון תביא ממקורות אחרים. סכום הסגירה הסופי של הקרן הינו 30M $. הרשות מעוניינת להצטרף ולעזור לקרן בפעילותה לגיוס הכסף. כתוצאה מכך הקרן מתחייבת להתמקם בירושלים ולבצע לפחות שליש - 10M $ - מהשקעותיה בירושלים. הרשות תגבה את הקרן תגובה בוועדת היגוי ירושלמית אשר תורכב בהסכמה בין אוקסטון לרשות מבכירי אנשי המקצוע הרלוונטים בירושלים.

<u>שלב ב'</u>

בשלב שני, ובמידה וקצב גיוס הכסף וזמינות הפרוייקטים בירושלים מצדיקים זאת, תקיים הרשות עם אוקסטון קרן שניה שמתוכה 4M $ יושקעו מיזמה ו- 6-10M $ ממקורות אחרים. קרן זו תשקיע לפחות 2/3 מכספה בירושלים ואילו היתרה במקומות אחרים בארץ.

אי לכך, בסיכום הנוכחי, מקבלת הרשות אפשרות להשקעות בסדר גודל של לפחות 16 2/3 M $ בירושלים במקום 8-10M $ במתכונת הקודמת, ובמידה והיצע הפרוייקטים האטרקטיביים להשקעה ע"פ קריטריונים המקצועיים של מנהלי הקרן יהיה גדול - תקבל ירושלים נתח גדול עוד יותר של ההשקעה.

<u>אופן פעילות הקרן</u>

מוצע שהקרן תפעל בשלוש דרכים מקבילות ומשלימות זו את זו:

א. איתור ומיון הפרוייקטים והחברות הפוטנציאליות בירושלים וקבלת החלטות השקעה (פרוייקטים המחקר באוניברסיטה, "הדסה", בי"ס הגבוה לטכנולוגיה, הפרוייקטים בחממות הטכנולוגיות, החברות הקיימות בעיר ואלה המגיעות לעיר וכו').

ב. הבאת שותפים אסטראטגים נוספים להשקעה לאחר איתור הפרוייקט המתאים.

ג. ביסוס תעוזת-ירושלים ככתובת להשקעות בירושלים, כאשר משקיעים אסטראטגיים אחרים בוחרים בפרוייקט בירושלים (או פרוייקטים המגיעים לירושלים).
במקרים אלו תבחרנה ההשקעות על בסיס כלכלי בלבד, כמובן.

<u>כיצד מבטיחים ש- 1/3 מ- 30M $ ו- 2/3 מ- 10-14M $ אכן יושקעו בירושלים כאשר ההחלטה על כל השקעה והשקעה הינה על בסיס עיסקי טהור ?</u>

הפשרה שהושגה הינה כדלקמן: כאמור, לקרן תהיה וועדת היגוי לקרן שמטרתה מתן יעוץ לקרן ומנהליה ולוודא שההשקעות או חלקן אכן מתבצעות בירושלים. במידה ולא יהיו פרוייקטים אטרקטיביים

בירושלים יאלצו מנהלי הקרן לקבל את הסכמת רוב הוועדה להשקיע חלק מה- 10M $ מהקרן הראשונה או ה- 6 2/3M $ מהקרן השניה, מחוץ לירושלים. במידה והוועדה לא תשכנע שאין הפרוייקטים ראויים בירושלים או שלא נעשה מאמץ מספיק בכדי לאתרם יאלצו השותפים לחזור ולאתר פרוייקטים בירושלים.

<u>הצעת החלטה: 02-93-0089</u>

הרשות תתן את ברכתה והשם "ירושלים" לקרן המוקמת.

הרשות תסייע באופן אקטיבי בכל הלוגיסטיקה הדרושה לחברות אשר הקרן משקיעה בהן (דרישה זו נכונה לגבי כל חברה טכנולוגית בירושלים, ואולם היא חשובה במיוחד בהצגת יתרונות הקרן).

הרשות תסייע באופן אקטיבי בגיוס הכספים המשותף עם מנהלי הקרן.

הרשות תקבל אופציה להשקיע בקרן.

הרשות תסייע לקרן להתמקם במקום מתאים בירושלים.

הרשות תתחייב לסייע למנהלי הקרן בחשיפת ירושלים כמוקד השקעות מהסוג הנ"ל כאשר ידרש הדבר.

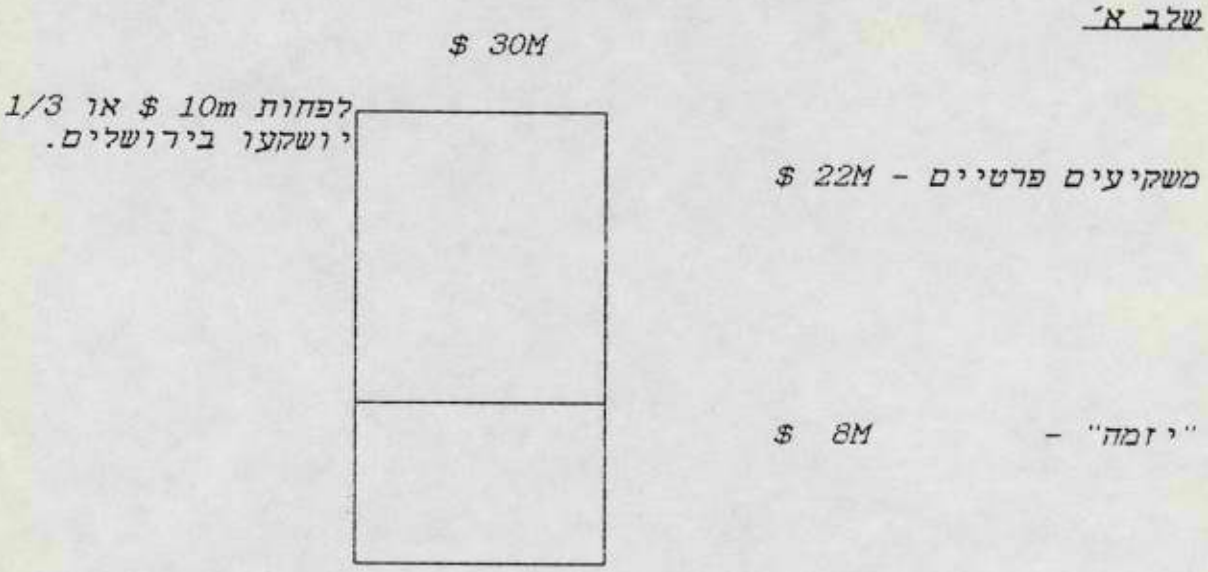
הרשות תעמיד לרשות הקרן מידע על החברות המגיעות לירושלים.

* החלטה להשקעה מחוץ לירושלים או מעל ל- 1/3 בפרוייקט נתון, דורשת הסכמת הדירקטוריון.

מבני הקרנות ושלבי הקמתן

מבנה הקרן PAN PACIFIC VENTURES

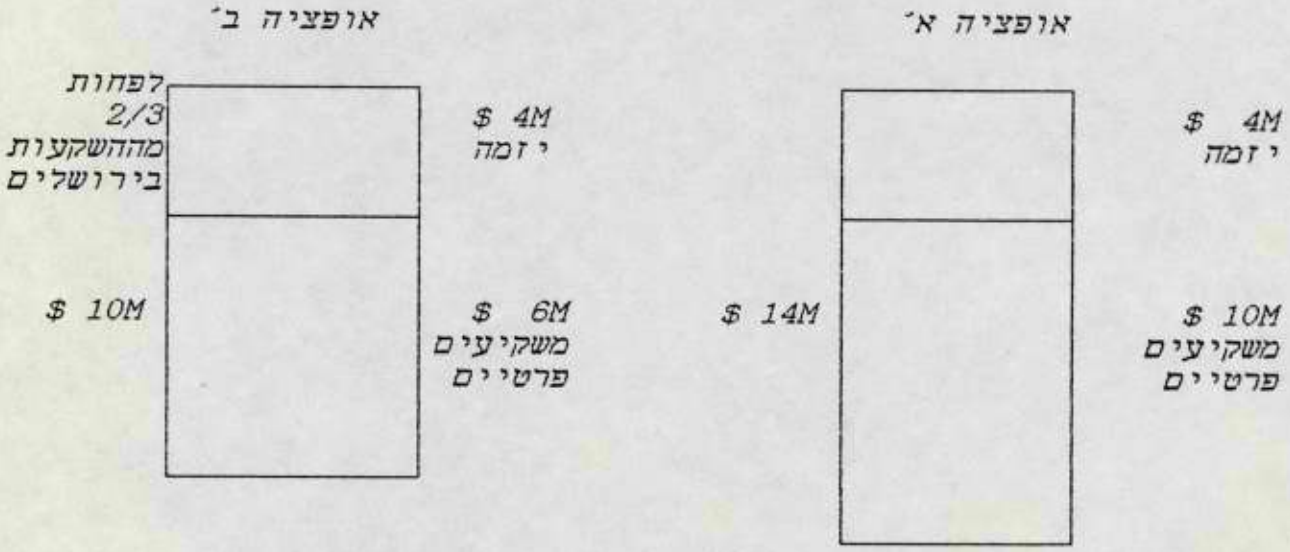
שלב א'



- הנהלה משותפת לשתי הקרנות, קבוצת אוקסטון: כולל השותפים בארה"ב, טיוואן וישראל.
- ועדת היגוי משותפת לשתי הקרנות שחלק גדול מחבריה ימונה ע"י הרשות.

מבנה תעוזת ירושלים

שלב ב'



- השקעות "יזמה" אינה מהווה תנאי להקמת הקרן.

נספח ג'

מנהלי נציגים

מינוי נציגים

1. גן החיות התנ"כי בירושלים ע"ש טיש -

עם הצטרפות משרד התיירות לפרוייקט גן החיות הן בחשיבה לפיתוח תיירותי והן בהקצאת משאבים אנו נדרשים לשלב נציגות המשרד בועד המנהל של גן החיות.
מינוי הנציג יהיה במקום מינויו של מר פנחס אמיתי כנציג מטעם הציבור.

החלטה מס. 04-93-0091

מנהלת הרשות ממנה את מר חיים גוטין המייצג את משרד התיירות כדירקטור בהנהלת גן החיות.

2. בחברה למופ"ת -

עם הרחבת המסגרת של מועצת המנהלים בחברה למופ"ת אנו מבקשים למנות שני נציגים נוספים מטעם הרשות.

החלטה מס. 04-93-0092

מנהלת הרשות ממנה את מר ראובן מרחב ומר אדיר שפירא כנציגי הרשות במועצת המנהלים של החברה למופ"ת.

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644, Fax. 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

ישיבת מועצת הרשות לפיתוח ירושלים - 2/93
יום רביעי - 17 מרץ 1993 - כ"ד אדר תשנ"ג

הנושאים על סדר היום:

1) אישור פרטיכל קודם (נספח א')

2) דו"ח שוטף - ע"י מנהל הרשות

4) דו"ח ועדת ביקורת 1/93 (נספח ב')

3) דו"ח כספי לשנת העבודה 1992 (נשלח לחברים)

ישיבה נעימה

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644, Fax. 972-2-250875

נ ס פ ח א׳

פרטיכל ישיבה 1/93

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

כ"ה שבט תשנ"ג
16 פברואר 1993
מספר פ - 18

מועצת הרשות לפיתוח ירושלים
ישיבה מס' 1/93
פרטיכל

1. פרטיכל ישיבה קודמת (3/92) - מאושר.

2. מנהל הרשות - מר עוזי וכסלר מציג דו"ח פעילות שוטף ומתמקד בנושאים:

- גט"י
- תיירות*
- גן חיות
- שערי צדק (הישן) / רשות השידור
- תחנה מרכזית חדשה
- כביש מס' 4
- כביש מס' 1

* מר עמנואל זיסמן מציע לבקש כי מדיניות העיריה תובהר לגבי שינוי יעודים של מבנים ומתקנים קיימים לטובת מלונות לפני שמחפשים קרקע פנויה לכך.

3. מר אורנן יקותיאלי מביע הסתייגותו מהחלטת מנהלת הרשות מס' 07-92-0084 מישיבתה 7/92 בדבר מתכונת רישום פרטיכלים.

ערך ורשם: בני בן-צבי
מזכיר הרשות

כיכר העיר 4, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פאקס. 02-250875
4 City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

מועצת הרשות - ישיבה מס' 1/93

מ ש ת ת פ י ם

נוכחים:

מר עמירם סיון - יו"ר
מר יעקב אפרתי
פרופ' יוסף בודנהימר
מר דוד ברגמן
גב' אלינוער ברזקי
מר עמנואל זיסמן
מר שמואל זיסקינד
מר אורנן יקותיאלי
מר ראובן מרחב
ד"ר דב פרומן
מר יוסף פרלמן
מר משה ריגל
מר אוריאל ריפטין

השתתפו:

מר עוזי וכסלר
מר בני בן-צבי
גב' שלומית רובין
מר ישראל ברגיל
מר אראל מרגלית
גב' אביגיל מרטון
ד"ר צבי אלגת
מר מוטי כרמל
מר אורי שרף
מר יאיר אלון
גב' שלומית רדי
גב' איה אבן

לא נכחו:

מר משה אדרי
מר דני אנג'ל - חולה
ד"ר שלמה ברובנדר - התנצל
ד"ר משה הירש
גב' רינה זמיר
פרופ' אילן חת - התנצל
מר יוסי טלגן
מר יהודה ישראל
מר יורם כהן
הרב אורי לופליאנסקי
הרב דוד מילגרום
מר עמוס מר-חיים
ד"ר יצחק קנדל
גב' דובא קריא - התנצלה
מר משה רביב - התנצל
מר מוריס רג'ואן
גב' תמר רווה
מר מרדכי שפיק

מר משה וגנר
הרב מאיר פורוש
מר ירון קימחי

נ ס פ ח ב'

דו"ח ועדת מאזן וביקורת - 1/93

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

הרשות לפיתוח ירושלים
ועדת ביקורת ומאזן
ישיבה מס' 1/93
פרטיכל

1. כועדת מאזן -

הדו"ח הכספי לשנת עבודה 1992 מוצג בפני הועדה בליווי הסברים מפורטים.

מר יוסף פרלמן - יו"ר הועדה מסכם -

הועדה מאשרת את הדו"ח וממליצה בפני מועצת הרשות לקבלו ולאשרו.

כמו כן מביע הערכתו לרואי החשבון ולה"ה י.ברגיל וא.מרטון על העבודה היסודית והטובה.

2. כועדת ביקורת -

ועדת הביקורת קיימה דיון בחלק מ- 10 דו"חות הביקורת שהוכנו על ידי מבקר הרשות.

א. יו"ר הועדה מבקש מהמבקר לכתוב דו"ח מעקב על יישום המלצות הביקורת בנושא פינוי שדה המוקשים בגבעת המטוס ובנושא קרן ההשתלמות של מר מאיר הראל.

ב. יו"ר הועדה מבקש כי דו"חות הביקורת ישלחו אל חברי הועדה יחד עם התייחסות הנהלת הרשות וזאת מיד אחר כתיבתם.

ג. יו"ר הועדה מבקש לקבל חוות דעת היועצת המשפטית של הרשות האם חבר מנהלת הרשות יכול להיות חבר בועדת הביקורת ?

ד. מומלץ להנהלת הרשות לבנות מתכונת להלוואות לנושאי רווחה לעובדי הרשות.

ה. מוחלט כי לכל חברי המוצעה ישלחו פרטיכלים של ישיבות מנהלת הרשות.

2/..

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644, Fax. 972-2-250875

ו. מר יוסף פרלמן - יו"ר הועדה מביע הערכתו למבקר על הדו"חות רמתם ועריכתם הטובה.

<u>השתתפו</u>

מר יוסף פרלמן - יו"ר
ד"ר גדעון בן-דרור - חבר ועדה
הרב מאיר פורש - חבר ועדה

מר עוזי וכסלר - מנהל הרשות
מר בני בן-צבי
מר ישראל ברגיל
גב א. מרטון

נציגי משרד סומך חייקין - רו"ח
רו"ח יאיר אלון - המבקר

ריכז ורשם - בני בן-צבי

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

15 מרץ 1993
כ"ב אדר תשנ"ג
מספר ב-84

אל: עו"ד עמיר רינה

ישיבת מינהלת הרשות לפיתוח ירושלים - 4/93
יום רביעי - 17 פברואר 1993 - כ"ד אדר תשנ"ג

ביום רביעי 17.3.93, בשעה 18.30, תתקיים ישיבת מינהלת הרשות לפיתוח ירושלים באולם הישיבות של הרשות.

הנושאים על סדר היום:

1) אישור פרטיכל קודם

2) דו"ח שוטף - מנהל הרשות

3) תעוזת ירושלים - עדכון

ב ב ר כ ה,

בני בן-צבי
מזכיר הרשות

העתק: מר ע.סיון - יו"ר הרשות
מר ע. וכסלר - מנהל הרשות

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644, Fax. 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

ל' שבט תשנ"ג
21 פברואר 1993
מספר פ - 19

מנהלת הרשות לפיתוח ירושלים
ישיבה מס' 3/93
פרטיכל

1. יו"ר הישיבה - מר עמוס מר-חיים.

2. פרטיכל ישיבה קודמת 2/93 - מאושר.

מוצגות ההתייחסויות הבאות:

א. מר ריפטין שואל לעניין חברי המועצה כדירקטורים מטעם הרשות בגופי הסמך של הרשות.

ב. מר ריגל שואל לעניין מינוי דירקטורים מטעם הרשות למנהלת התיירות.

היו"ר קובע כי הנושא אושר בישיבה קודמת אך אין התנגדות שחברים יעלו הענין לדיון מחודש בהמשך.

3. מנהל הרשות מר עוזי וכסלר מדווח על הפעילות של הרשות:

א. מציג את האנשים שהצטרפו לפעילות הרשות:

- מר אדיר שפירא - כמרכז מספר תחומי עשיה של הרשות
- גב' איה אבן - דוברת הרשות

ב. פרוייקטים:

- קרן הון סיכון / "תעוזת ירושלים"
- S.A הסבר לענין המוסף והארוע לקראתו.
- גט"י
- גן חיות
- "סופטל"
- ימק"א
- מופ"ת
- מנהלת הר החוצבים
- כביש 1 (צומת הגבעה הצרפתית)
- כביש 4 שנכנס להפקדה
- קניון
- טרמינל אגד בדרום מערב
- שערי צדק / רשות השידור
- קרית הלאום
- כיכר העיר

2/..

כיכר העיר 4, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פאקס. 02-250875
4 City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

4. ניהול הישיבה ויו"ר מועבר למר ע. סיון עם כניסתו.

5. סמכויות מועצת ומנהלת הרשות - מוסבר ע"י היועצת המשפטית לרשות הגב' שלומית רובין. מתקבל עם הערת מר עמוס מר-חיים כי כל נושא מהותי יועבר לאישור המועצה ע"פ המלצת המנהלת. נספח א'.

6. אחזקת מניות בנייני האומה - מאושר. נספח ב'

7. הארכת תוקף הלוואה לגט"י - מאושר. נספח ג'

רשם וערך: בני בן-צבי
מזכיר הרשות

מנהלת הרשות - ישיבה מס' 3/93

נ ו כ ח ו ת

נכחו:
מר עמירם סיון
מר עמוס מר-חיים
מר משה אדרי
מר יעקב אפרתי
גב' אלינוער ברזקי
מר שמואל זיסקינד
מר יוסי טלגן
מר משה ריגל
מר אוריאל ריפטין

לא נכחו:
מר דני אנג'ל - התנצל
מר יורם כהן
גב' רינה זמיר
מר דוד מילגרום - התנצל
מר מרדכי שפיק

משתתפים:
מר עוזי וכסלר
מר בני בן-צבי
גב' שלומית רובין
מר ישראל ברגיל
מר אראל מרגלית
מר אהוד תייר
מר ירמי אגרט
גב' איה אבן
גב' שלומית רדי

נ ס פ ח א

סמכויות מנהלת ומועצת הרשות

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

נספח א

הנדון: סמכויות מועצה - מינהלה ברשות לפיתוח ירושלים

בישיבת מועצת הרשות שנתקיימה ביום 13/1/93 הועלתה שאלה בדבר סמכויות המועצה והמינהלה ברשות לפיתוח ירושלים.

להלן חוות דעתי לשאלה זו:

1. חוק הרשות לפיתוח ירושלים, התשמ"ח-1988, (להלן: "חוק הרשות") קובע כי הרשות תפעל באמצעות מועצה ומינהלה. המועצה מורכבת מכל הגורמים העוסקים בפיתוחה הכלכלי של ירושלים, וחברים בה: 19 נציגי ממשלה,מקרב עובדי המדינה שימנו השרים של המשרדים הרלבנטיים; 9 נציגי עירית ירושלים;
5 נציגי ציבור שימנו השרים הממונים (שר האוצר ויו"ר ועדת השרים לעניני ירושלים או השר שהממשלה תקבע) וראש עירית ירושלים, בתאום עם לשכת התיאום של הארגונים הכלכליים בירושלים, מקרב הגופים הפועלים לפיתוחה הכלכלי של העיר;

2/..

כיכר העיר 4, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פאקס. 02-250875
4 City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

2 נציגי מוסדות להשכלה גבוהה שימנו השרים וראש עירית ירושלים, בהסכמת שר המדע והפיתוח, שר החינוך והתרבות והשר לענייני דתות.
סה"כ 35 חברים.

2. תפקידי מועצת הרשות הוגדרו בסעיף 9 לחוק הרשות כדלקמן:
"ואלה תפקידי המועצה:

א. לייעץ לממשלה בכל הקשור בביצוע סעיף 4 לחוק יסוד; ירושלים בירת ישראל ולייעץ לשרים בכל הקשור בביצוע חוק זה;
ב. לאשר את תקציב הרשות;
ג. לפקח על ביצוע תפקידי הרשות."

3. מינהלת הרשות מונה 15 חברים, 9 נציגי השרים במועצה, 4 נציגי עירית ירושלים במועצה ו- 2 נציגי ציבור (תיקון לחוק הרשות מהתש"ן- 1989).

הסמכויות של מינהלת הרשות, כפי שהוגדרו בסעיף 10 לחוק הם לנהל את "ענייני הרשות".

4. מניסוח הסעיפים נראה כי התפקיד הביצועי של ניהול שוטף של עניני הרשות נמסר למינהלת הרשות בעוד שלמועצה ניתנה מעין "סמכות על" הכרוכה בייעוץ לממשלה ולשרים, באישור התקציב והפיקוח על פעולות הרשות.

נראה הדבר כי הפיקוח האמור אינו פיקוח צמוד אלא פיקוח-על. גוף המונה 35 חברים שרובו מהפקידות הבכירה, זימונו לעיתים תכופות קשה וקיום דיונים עניניים בו הינו הליך מסורבל, באופן טבעי גוף כזה אינו יכול לאמיתו של דבר, לפקח באופן שוטף על הפעילות היום יומית של הרשות.

יש להבין את המושג פיקוח בקבלת דינים וחשבונות על פעילותה השוטפת של הרשות ומתן הנחיות כלליות של מדיניות כאשר אין מטרתם להתערב בביצוע השוטף. פרשנות אחרת עלולה לסרבל ולשבש את פעילותה התקינה של הרשות. גם מתוך השוואה עם חוקים אחרים אשר הקימו רשויות על פי דין, ניתן ללמוד כי אילו רצה המחוקק להטיל על המועצה תפקיד ניהולי שוטף היה אומר זאת במפורש.

כך, למשל, בחוק הרשות לשיקום האסיר, התשמ"ג-1983, שם בין תפקידי המועצה, בנוסף לתפקידיה המקובלים בדבר התווית מדיניות ודיון בתקציב השנתי ואישורו מופיע סעיף {15 (4)} המסמיך את המועצה "לדון בכל ענין הנוגע לפעילותה השוטפת ולניהולה של הרשות".

או, למשל, בחוק הרשות למלחמה בסמים, התשמ"ח-1988. שם תפקידי המועצה הינם, פחות או יותר, מקבילים לתפקידיה של מועצת הרשות לפיתוח ירושלים, ואולם בהגדרת תפקידיה של המינהלה מוטל עליה, בין היתר, בסעיף 15 (1) "לפעול לביצוע תפקידי הרשות בהתאם <u>להנחיות המועצה</u>" (הדגשה שלי ש.ר).

גם הנוסח בפקודת העיריות הוא כזה שתפקידי הועדות הסטטוטוריות הוא לייעץ למועצה. לגבי ועדת ההנהלה נקבע (סעיף 147) שתפקידה "לייעץ לראש העיריה בכל הנוגע לביצוע תפקידיו...." ועדת הכספים הוסמכה לייעץ למועצה <u>בכל</u> עניניה הכספיים של העיריה (סעיף 149 לפקודת העיריות). הווה אומר, המועצה היא הגוף המחליט והיא עושה זאת לאחר קבלת הייעוץ המתאים מועדותיה, מה שאין כן בחוק הרשות.

כלל פרשנות ידוע בתורת המשפט הוא שלשונו של החוק קובע את גבולותיו הפרשניות. הפרשן המפרש נורמה משפטית כלשהי יש לו לנגד עיניו את גבולותיו של טקסט הקיים ואין הוא רשאי לחרוג מהן ביצירת טקסט חדש, אלא אם כן חסרה נורמה משפטית כלשהי והפרשנות באה להשלימה.

לאור האמור לעיל דעתי היא שכאשר המחוקק מבקש להעניק למועצה של תאגיד מסוים תפקיד ניהולי שוטף הוא קובע זאת במפורש, בהעדר הוראה מפורשת בענין, אין לנו אלא מה שהכתוב בחוק הרשות והמסקנה היא שתפקיד המועצה הוא "פיקוח על" ולא פיקוח שוטף.

על כן אני סבורה שקבלת פרוטוקולים מדיוני מינהלת הרשות והעלאת הנושאים שהוגדרו בחוק עצמו בפני מועצת הרשות, כפי שהדבר נעשה בפועל, תואם את הוראות חוק הרשות לפיתוח ירושלים.

נערך ונרשם ע"י: שלומית רובין, עו"ד
יועצת משפטית

נ ס פ ח ב

אחזקת מכירות בבנייני האומה

נ ס פ ח ב

הקצאת מניות לרשות לפיתוח ירושלים בחברת בניני האומה

עירית ירושלים והסוכנות היהודית הגיעו להחלטה בדבר הצורך לשפץ ולפתח את מתחם בניני האומה כמרכז קונגרסים הגדול במדינה, כאשר ההשקעות בפרויקט, על-פי תקציב שיאושר, יכוסו על-ידי העיריה והסוכנות בחלקים שווים.

בהסכם שנחתם ביום 2/2/89 בין העיריה לבין הרשות הסמיכה העיריה את הרשות להוליך ולנהל בשמה של העיריה את קידום הפרויקט.

הרשות מנסה לסייע בהשגת מימון לפרויקט ואף השיגה מענק ממשלתי לפרויקט בשיעור של 30% לפי החוק לעידוד השקעות הון.

על-פי הסכם שנערך ונחתם בין הסוכנות היהודית, העיריה וחב' בניני האומה הסכימה הסוכנות להקצות לעיריה בחברת בניני האומה מניות בכורה כנגד ההשקעות של העיריה בפרויקט.

בכפוף לכך שהרשות תתבקש ע"י העיריה מוצע לאפשר לרשות לקבל את הקצאת המניות כולן או חלקן ולהחזיקן עבור העיריה על-פי הוראות שתקבל מהעיריה. הקצאת המניות לא תטיל על הרשות מחויבות כספית כלשהי למימון ההשקעות בפרויקט.

החלטה מס' 0001-93-0087

הרשות תהא רשאית לקבל הקצאת המניות בחברת בניני האומה, עבור העיריה ועל-פי התנאים שסוכמו בין העיריה לסוכנות היהודית ולחברת בניני האומה.

הקצאת המניות לא תטיל על הרשות מחויבות לשאת ו/או להשתתף במימון השיפוצים שבמתחם.

נ ס פ ח ג

הארכת הלוואה בסך 8,410,000 ש"ח - בנק המזרחי

נספח ג'

<u>הארכת הלוואה בסך 8,410,000 ש"ח - בנק המזרחי</u>

מתבקש אישור המינהלת להארכת ההלוואה לתקופה של עד 6 חודשים. (16.8.93).

ההלוואה נתקבלה עבור רכשית הקרקע לגט"י. הקרן והריבית ישולמו ע"י היזם שיזכה במכרז.

תנאי ההלוואה, הארכת התנאים הקיימים - ריבית פריים + 1.2 % קרן וריבית פרעון בתום תקופת ההלוואה.

להלוואה הנ"ל משועבדים נכסי גט"י ונתקבל אשור השרים לקבלת ההלוואה.

<u>החלטה מס' 03-93-0090</u>

מינהלת הרשות מאשרת הארכת משך ההלוואה הנ"ל כמפורט בדברי ההסבר.

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פאקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

15 מרץ 1993
כ"ב אדר תשנ"ג
מספר ב-85

אל: גב' צמיר רלה

ישיבת מועצת הרשות לפיתוח ירושלים - 2/93
יום רביעי - 17 פברואר 1993 - כ"ד אדר תשנ"ג

ביום רביעי 17.3.93, בשעה 19.30, תתקיים ישיבת מועצת הרשות לפיתוח ירושלים באולם הישיבות של הרשות.

הנושאים על סדר היום:

1) אישור פרטיכל קודם

2) דו"ח שוטף - ע"י מנהל הרשות

3) דו"ח כספי ל-1992 (מצ"ב)

4) דו"ח ועדת ביקורת

ב ב ר כ ה,

בני בן-צבי
מזכיר הרשות

העתק: מר ע.סיון - יו"ר הרשות
מר ע. וכסלר - מנהל הרשות

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644, Fax. 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

כ"ה שבט תשנ"ג
16 פברואר 1993
מספר פ - 18

מועצת הרשות לפיתוח ירושלים
ישיבה מס' 1/93
פרטיכל

1. פרטיכל ישיבה קודמת (3/92) - מאושר.

2. מנהל הרשות - מר עוזי וכסלר מציג דו"ח פעילות שוטף ומתמקד בנושאים:

- גט"י
- תיירות*
- גן חיות
- שערי צדק (הישן) / רשות השידור
- תחנה מרכזית חדשה
- כביש מס' 4
- כביש מס' 1

* מר עמנואל זיסמן מציע לבקש כי מדיניות העיריה תובהר לגבי שינוי יעודים של מבנים ומתקנים קיימים לטובת מלונות לפני שמחפשים קרקע פנויה לכך.

3. מר אורנן יקותיאלי מביע הסתייגותו מהחלטת מנהלת הרשות מס' 07-92-0084 מישיבתה 7/92 בדבר מתכונת רישום פרטיכלים.

ערך ורשם: בני בן-צבי
מזכיר הרשות

כיכר העיר 4, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 250644/02-250391, פאקס. 02-250875
4 City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

מועצת הרשות - ישיבה מס' 1/93

מ ש ת ת פ י ם

נוכחים:

מר עמירם סיון - יו"ר
מר יעקב אפרתי
פרופ' יוסף בודנהימר
מר דוד ברגמן
גב' אלינוער ברזקי
מר עמנואל זיסמן
מר שמואל זיסקינד
מר אורנן יקותיאלי
מר ראובן מרחב
ד"ר דב פרומן
מר יוסף פרלמן
מר משה ריגל
מר אוריאל ריפטין

השתתפו:

מר עוזי וכסלר
מר בני בן-צבי
גב' שלומית רובין
מר ישראל ברגיל
מר אראל מרגלית
גב' אביגיל מרטון
ד"ר צבי אלגת
מר מוטי כרמל
מר אורי שרף
מר יאיר אלון
גב' שלומית רדי
גב' איה אבן

לא נכחו:

מר משה אדרי
מר דני אנג'ל - חולה
ד"ר שלמה ברובנדר - התנצל
ד"ר משה הירש
גב' רינה זמיר
פרופ' אילן חת - התנצל
מר יוסי טלגן
מר יהודה ישראל
מר יורם כהן
הרב אורי לופליאנסקי
הרב דוד מילגרום
מר עמוס מר-חיים
ד"ר יצחק קנדל
גב' דובא קריא - התנצלה
מר משה רביב - התנצל
מר מוריס רג'ואן
גב' תמר רווה
מר מרדכי שפיק

מר משה וגנר
הרב מאיר פורוש
מר ירון קימחי

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
רח' רכל 23
24. 02. 1993
דואר נכנס

ל' שבט תשנ"ג
21 פברואר 1993
מספר ב - 56

אל: [illegible]
חבר מועצת הרשות

מועדי ישיבות

להלן פרוט מועדי ישיבות מועצת הרשות לפיתוח ירושלים בחודשים הקרובים:

ישיבה מס' (2/93) יום ד' 17/3/93 כ"ד אדר תשנ"ג בשעה 19:30

ישיבה מס' (3/93) יום ד' 12/5/93 כ"א אייר תשנ"ג בשעה 19:30

ישיבה מס (4/93) יום ד' 14/7/93 כ"ה תמוז תשנ"ג בשעה 19:30

הישיבות תערכנה באולם הישיבות של הרשות לפיתוח ירושלים, כיכר העיר ירושלים (אלא אם תבוא הודעה נפרדת).

נא רשום לפניך מועדים אלה. תודה.

ב ב ר כ ה

בני בן-צבי
מזכיר הרשות

העתק: מר ע. וכסלר - מנהל הרשות

כיכר העיר 4, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פאקס. 02-250875
4 City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

משרד הבי...
מחוז ירו...
ר
24 02. 1993
דואר נכנס

ל' שבט תשנ"ג
21 פברואר 1993
מספר ב - 67

אל: גב' דאיר ריזה
חבר מנהלת הרשות

מועדי ישיבות

להלן פרוט מועדי ישיבות מנהלת הרשות לפיתוח ירושלים בחודשים הקרובים:

ישיבה מס'	(4/93) יום ד'	17/3/93	כ"ד אדר תשנ"ג	בשעה 18:30
ישיבה מס'	(5/93) יום ד'	21/4/93	ל' ניסן תשנ"ג	בשעה 18:30
ישיבה מס'	(6/93) יום ד'	12/5/93	כ"א אייר תשנ"ג	בשעה 18:30
ישיבה מס'	(7/93) יום ד'	9/6/93	כ' סיון תשנ"ג	בשעה 18:30
ישיבה מס'	(8/93) יום ד'	14/7/93	כ"ה תמוז תשנ"ג	בשעה 18:30
ישיבה מס'	(9/93) יום ד'	8/9/93	כ"ב אלול תשנ"ג	בשעה 18:30

הישיבות תערכנה באולם הישיבות של הרשות לפיתוח ירושלים, כיכר העיר ירושלים (אלא אם תבוא הודעה נפרדת).

נא רשום לפניך מועדים אלה. תודה.

ב ב ר כ ה

בני בן-צבי
מזכיר הרשות

העתק: מר ע. וכסלר - מנהל הרשות

כיכר העיר 4, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פאקס. 02-250875
4 City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

לעניין
רשות לפיתוח

כ"ד שבט תשנ"ג
15 פברואר 1993
מספר ב - 60

ישיבת מנהלת הרשות לפיתוח ירושלים
מס' 3/93

ישיבת מנהלת הרשות לפיתוח ירושלים תתקיים ביום רביעי, כ"ו שבט תשנ"ג, 17.2.93 בשעה 18.30 באולם הישיבות, כיכר העיר 8, ירושלים.

נושאים לסדר יום:

1. אישור פרטיכלים קודמים (1/93) - נספח א'.
   (2/93) - נספח ב'.
2. דו"ח פעילות שוטפת - מנהל הרשות.
3. סמכויות מועצת ומנהלת הרשות - נספח ג'.
4. אחזקת מניות בנייני האומה - נספח ד'.
5. אזור תעשיה משותף עם המועצה האזורית מטה יהודה.
6. הארכת תקופת הלוואה לגט"י.

י ש י ב ה נ ע י מ ה

בני בן-צבי
מזכיר הרשות

העתק: מר ע. סיון - יו"ר הרשות
מר ע. וכסלר - מנהל הרשות

כיכר העיר 4, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פאקס. 02-250875
4 City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

נ ס פ ח א'

פרטיכל ישיבת מנהלת הרשות 1/93

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

כ"ד שבט תשנ"ג
15 פברואר 1993
מספר פ - 16

מנהלת הרשות ישיבה מס' 1/93
(כ' טבת תשנ"ג, 13 ינואר 1993)
פרטיכל

1. פרטיכל ישיבה קודמת 7/92 מאושר בתוספת התיקונים הבאים:

א. הערת מר אוריאל ריפטין לענין התקציב כדלהלן: "לרשות צריך להיות תקציב פעולות (פרויקטים) ללא קשר לתקורות של מזמינים. תקציב זה ישמש לצורך יזום תכניות ותכנון עצמאי. המתנה למימון באמצעות תקורות מהזמנות של משרדים אחרים מפריעים ליזמה של הרשות ולמעשה מעכבים יוזמות".

ב. בענין מתכונת רישום פרטיכלים, סעיף 5 ג' צריך להיות רשום הסתייגויות במקום עמדות.

2. סעיף הדיווח על פעילות שוטפת של מנהל הרשות עובר לישיבת המועצה המתקיימת מיד לאחר ישיבה זאת.

3. נציגי הרשות בדירקטוריונים - מר ע. וכסלר מציג בצורה מקיפה את כל הגופים הנדונים.

הנושא מאושר - ראה נספח א'.

מר ראובן מרחב מציע להמליץ בפני מוסדות הניהול של הרשות והגופים בהם היא מיוצגת - לנסות ולהכניס אנשי מקצוע וציבור ערביים לועדות הניהול והביצוע של המערכות השונות.

4. התקשרות עם המכון ליעוץ ולמידע לצורך העברת יוזמות טכנולוגיות לירושלים. מוסבר ע"י מר ע. וכסלר.

הנושא מאושר ברוח ההחלטה - ראה נספח ב'.

5. הלוואה לענין "סופטל" - מוצג ע"י מר י. ברגיל.

הנושא מאושר - ראה נספח ג'.

6. סעיף 6 היום (מניות במרכז הקונגרסים) נדחה לדיון במועד מאוחר יותר.

ערך ורשם: בני בן-צבי
מזכיר הרשות

כיכר העיר 4, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פאקס. 02-250875
4 City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

מינהלת הרשות - ישיבה מס' 1/93

נוכחות

נוכחים:
מר סיון עמירם
מר עמוס מר-חיים
מר אפרתי יעקב
גב' אלינוער ברזקי
מר זיסקינד שמואל
מר ריגל משה
מר ריפטין אוריאל
מר ראובן מרחב

לא נכחו:
מר אדרי משה
מר אנג'ל דני - חולה
גב' זמיר רינה - התנצלה
מר טלגן יוסי
מר כהן יורם
מר מילגרום דוד
מר שפיק מרדכי

משתתפים:
מר עוזי וכסלר
מר בן-צבי בני
מר אלגת צבי
מר אלון יאיר
מר ברגיל ישראל
מר כרמל מוטי
מר מרגלית אראל
גב' מרטון אביגיל
גב' רדי שלומית
עו"ד רובין שלומית
מר שרף אורי
מר תייר אהוד
גב' איה אבן

נ ס פ ח א'

נציגי הרשות בדירקטוריונים

עם מיסוד גופי הניהול בחברות השונות בהם יש לרשות שותפות ואחריות מוגשת להלן הצעה מרוכזת למינוי נציגיה. מודגש כי ההצעה למינויים נעשתה על בסיס זיקתם המקצועית של האנשים לתכני העשיה בגופים השונים -

א. גט"י
- מר עמוס מר-חיים
- נציג משרד האוצר
- פרופ' אילן חת
- נציג משרד התמ"ס
- מר עוזי וכסלר - מנהל הרשות (או מי מטעמו)
- מר ישראל ברגיל

ב. עמותת הר-חוצבים - מר עוזי וכסלר - מנהל הרשות (או מי מטעמו)

ג. חממות תכנה
- מר עוזי וכסלר - מנהל הרשות (או מי מטעמו)
- מר אראל מרגלית

ד. חממות המדע
- מר עוזי וכסלר - מנהל הרשות (או מי מטעמו)
- מר בני בן-צבי

ה. חממות המפעלים - מר עוזי וכסלר - מנהל הרשות (או מי מטעמו)

ו. סופטל (הרליבם)
- מר עוזי וכסלר - מנהל הרשות (או מי מטעמו)
- מר אראל מרגלית

ז. מופ"ת
- מר עמוס מר-חיים
- פרופ' דב פרומן
- מר עוזי וכסלר
- מר ישראל ברגיל

ח. מפע"י
- מר עוזי וכסלר - מנהל הרשות (או מי מטעמו)
- מר בני בן-צבי

ט. גן החיות
- מר עוזי וכסלר (או מי מטעמו)
- גב' יהודית היבנר (מועצת הרשות)
- מר מאיר אבירם (חבר הועד המנהל הקודם)
- מר ניסים סולומון (מנהל מנח"י)
- מר פנחס אמיתי (זאולוג)
- מר דב רבינוביץ (נציג העיריה בהנהלה הקודמת)

החלטה מס' 0085 - 93 - 0001

מינהלת הרשות מאשרת מינוי נציגי הרשות בדירקטוריונים כמפורט בהצעה הנ"ל.

נ ס פ ח ב'

יוזמות להעברת טכנולוגיות לירושלים

פיתוח תעסוקות טכנולוגיות - תעשייתיות ושירותיות - הוא יעד מהיעדים העליונים של הרשות לפיתוח ירושלים.

המכון ליעוץ ולמידע (יע"מ) עוסק מזה שנים יחד עם אחרים בייזום וארגון של מערכות עיסקיות טכנולוגיות.

כדי לזרז תהליכים מצאנו - לאחר בחינה ובדיקה - כי בצד הפסיבי של קליטת הצעות מזדמנות של יזמים ומשקיעים שבאים טיפין, טיפון - כדאי וראוי לפתח יוזמה במגרש שהוא מלא בטכנולוגיות לרכישה והעברה ו/או שיתוף פעולה. וזה המגרש שמכונס בתהליכים לפני ואל ומסביב לצ'פטר 11 האמריקני ולמעגלים דומים באירופה (בעיקר באנגליה) ובדרום אפריקה. מהמאגר הזה ניתן לאתר יחידות טכנולוגיות שלימות או חלקיות המייצרות מוצר שיש לו שוק ומערכת שיווק, לארגן קבוצות יזמים ומשקיעים ולהעביר אותם לירושלים.

ההצעה

תקויים התקשרות בין הרשות לפיתוח ירושלים ויע"מ להפעלת היוזמות לאיתורן והעברה לירושלים של טכנולוגיות תעשייתיות מתאימות.

חברת יע"מ תפרוס את הרשת הדרושה בארה"ב, דרום אפריקה, אנגליה שתפקידה יהיה לאתר הזדמנויות מתאימות. המדובר ב- 3-5 מערכות פעילות בארה"ב ואחת באנגליה ודרום אפריקה.

יע"מ יארגן את חבילות ההשקעה לרכישה וביצוע הקמה והפעלה של המפעלים ע"י חברות השקעה ומשקיעים בודדים.

החלטה מס' 0001-93-0088

מנהלת הרשות מאשרת עקרונית התקשרות הרשות עם המכון ליעוץ ולמידע בע"מ למימוש המוסבר בהצעה הנ"ל.

מסמיכים את ועדת התקשרויות לברר ולבדוק את פרטי העסקה.

- הצעה מפורטת תובא לאישור המינהלה.

נ ס פ ח ג'

קבלת הלוואה למימון רכישת מניות בחברת סופטל

על-פי ההסכם שנחתם בין הרשות לפיתוח ירושלים לבין יב"מ, הסכימה הרשות לרכוש 26% ממניות החברה המשותפת שהוקמה ותפעל בירושלים.

עלות רכישת המניות היא 250,000 דולר.

על-פי ההסכם שבין יב"מ לרשות, בתום 3 שנים יב"מ תרכוש את מניות הרשות בחזרה.

הסוכנות היהודית היתה אמורה לתת לרשות את הסכום הנ"ל כהלוואה עומדת שתוחזר לסוכנות עם רכישת מניות הרל"י ע"י יב"מ .

בשל קשיים שנוצרו בסוכנות הסוכנות איננה יכולה להעמיד את ההלוואה כאמור. בשל כך נאלצת הרשות לפנות לגורם מממן חיצוני.
הסוכנות הסכימה לשאת בהוצאות המימון בהשגת הסכום הנ"ל ותעביר את עלות המימון בתשלומים רבעוניים במשך 3 שנים.

לשם מימון רכישת המניות מבקשת הרשות לקבל הלוואה מבנק לפיתוח התעשיה בתנאים הבאים:

250,000 דולר ל- 3 שנים בהצמדה למדד יוקר המחיה ובתוספת 4.75% ריבית שנתית.

לבטחון פרעון ההלוואה, הרשות תהיה רשאית, אם תתבקש לכך, לשעבד את מניותיה בחברה לטובת הגורם המלוה.

החזר ההלוואה (קרן+ההצמדה) ייעשה בתום 3 שנים ועם רכישת מניות הרל"י ע"י יב"מ.

הריבית תשולם בתשלומים רבעוניים מכספי הסוכנות.

החלטה מס' 0001-93-0086

לאשר לקיחת הלוואה בסך של 250,000 דולר מבנק לפיתוח תעשיה כמפורט בדברי ההסבר ושעבוד מניותיה של הרשות בחברה כבטחון לפרעון ההלוואה.

- לשעבד את מניות הרל"י בחברת "סופטל" לטובת הגורם המממן.

לקיחת ההלוואה מותנת, על-פי חוק הרשות בהסכמת השרים.

נ ס פ ח ב'

פרטיכל ישיבת מנהלת הרשות 2/93

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

כ"ד שבט תשנ"ג
15 פברואר 1993
מספר פ - 17

מנהלת הרשות ישיבה מס' 2/93

י"ג שבט תשנ"ג, 4 פברואר 1993

פרטיכל

1. מר עמוס מר-חיים - יו"ר הישיבה.

2. מר ע. מר חיים פותח ומגדיר מטרת הישיבה - להכיר, לדון ולקבל החלטה בענין הקמת קרן הון סיכון לירושלים "תעוזת ירושלים".

3. מר אראל מרגלית מציג בהרחבה נושא קרנות הון סיכון, מטרת ודרך עבודתן. פרוט ענין קרן "תעוזת ירושלים" - ראה נספח א'.

4. מתנהל דיון במתכונת שאלות החברים ותשובות ה"ה - מר חיים, וכסלר ומרגלית.

5. מר ריפטין מציע להסכים על אישור עקרוני ולקבוע שהמינהלת תתכנס שוב כדי לראות וללמוד התקנון השילדי של הגוף שיוקם.

6. הנושא מאושר.

רשם וערך: בני בן-צבי
מזכיר הרשות

כיכר העיר 4, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פאקס. 02-250875
4 City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

מנהלת הרשות - ישיבה מס' 2/93

נ ו כ ח ו ת

נוכחים: יו"ר מר עמוס מר-חיים
מר יעקב אפרתי
מר דני אנג'ל
מר שמואל זיסקינד
מר אוריאל ריפטין
מר משה ריגל
מר ראובן מרחב

משתתפים: מר עוזי וכסלר
מר בני בן-צבי
גב' שלומית רובין
מר ישראל ברגיל
מר אראל מרגלית
מר אדיר שפירא
גב' איה אבן

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

ו' שבט תשנ"ג
28 ינואר 1993
מספר - אמ2

סיוע בהקמת קרן "תעוזת ירושלים" להשקעות בחברות
טכנולוגיות הקמות, מתפתחות או מגיעות לירושלים

מטרה
לקדם את התעשיה הטכנולוגית בירושלים ע"י חשיפתה למשקיעים אסטראטגיים אשר יש בכוחם להציע מימון בתמורה לאחוזי בעלות בחברה, ולהוביל את החברה הירושלמית במישור העיסקי הבינלאומי.

רקע - קרן הון סיכון מהי? והרקע להקמתן של קרנות אלו בישראל
עקב עידודה של הממשלה והתעניינותן של קבוצות משקיעים בינ"ל באפשרויות הטכנולוגיות בישראל, קמות בימים אלו מס' קרנות הון סיכון בארץ (כ- 15-20 קרנות קמות וקיימות). התמחותן של קרנות אלו הינה באיתור חברות טכנולוגיות בעלות פוטנציאל גידול ורווח גבוה; השקעה בחברה בתמורה לאחוז מהון מניות החברה; והובלת החברה בהתפתחותה הבינלאומית ע"י קשירתה עם שותף אסטראטגי בינלאומי ופתיחת שווקים והזדמנויות חדשות עבור החברה. מטרת הקרנות הללו הינה תשואה גבוהה במיוחד על ההשקעה, עקב רמת הסיכון הגבוהה במיוחד בהשקעות מסוג זה.

כוונת הרשות לפיתוח ירושלים
בתוקף תפקידה לעודד את התפתחותה העיסקית של התעשיה המתקדמת בירושלים, מעוניינת הרשות במעורבות אקטיבית של קרנות אלו בהשקעות והובלת פרוייקטים בירושלים. הרשות מעוניינת בהשקעה בחברות ירושלמיות קיימות ו"בסימון" ירושלים כמקום ראשוני להבאת השקעות מחו"ל.

היתרון שהמשקיעים האסטראטגיים מביאים לחברות הירושלמיות הינו כפול:

א. מימון בשלב הראשוני של פעילות החברה - שלב מימוני שכיום לא עומד לחברה ממקור כלכלי אחר בישראל.

ב. הובלת החברה וקשירתה עם שותף אסטראטגי בינ"ל אשר בדיאלוג עם החברה ינחה אותה להתמקד בטכנולוגיות ומוצרים ברי שיווק.

האמצעי
לצורך כך התחברה הרשות לפיתוח ירושלים עם קבוצת "אוקסטון", חברת ניהול השקעות - טכנולוגיות בינ"ל אשר שותפיה התמחו בהשקעות מסוג זה בארה"ב, טאיוון, סניגפור ואירופה. החברה תנהל את הקרן על בסיס עיסקי ונפרד מהרשות, כאשר ירושלים תהווה את שדה הפעילות העיסקית של הקרן (לפחות 80%)*. הכוונה היא כי הגודל ההתחלתי של הקרן ינוע בין 10-14 מיליון דולר כאשר השותפים הם:

2/..

כיכר העיר 4, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פאקס. 02-250875
4 City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

- משקיעים פרטיים ומוסדיים 6-10 מליון דולר.

- "יזמה", החברה הממשלתית, 4 מיליון דולר.

<u>אופן פעילות הקרן</u>
מוצע שהקרן תפעל בשלוש דרכים מקבילות ומשלימות זו את זו:

א. איתור ומיון הפרוייקטים והחברות הפוטנציאליות בירושלים וקבלת החלטות השקעה (פרוייקטים המחקר באוניברסיטה, "הדסה", בי"ס הגבוה לטכנולוגיה, הפרוייקטים בחממות הטכנולוגיות, החברות הקיימות בעיר ואלה המגיעות לעיר וכו').

ב. הבאת שותפים אסטראטגים נוספים להשקעה לאחר איתור הפרוייקט המתאים, כאשר תעוזת ירושלים מוגבלת ל- 1/3 מגודל ההשקעה* בפרוייקט נתון.

ג. ביסוס תעוזת-ירושלים ככתובת להשקעות בירושלים על בסיס MATCHING (לאו דווקא 1:1), כאשר משקיעים אסטראטגיים אחרים בוחרים בפרוייקט בירושלים (או פרוייקטים המגעיים לירושלים). במקרים אלו תבחרנה ההשקעות על בסיס כלכלי בלבד, כמובן.

<u>ההצעה</u>
הרשות תסיים הפעולה היזמית הכוללת בנושא בדיקת פעולתן של קרנות השקעה אזוריות הפועלות במקומות אחרים בעולם; ייעוץ ובדיקת השותפים; יעוץ חשבונאי; יעוץ משפטי; השתתפות בפעולות לגיוס הכסף לקרן; סה"כ $65,000 (כאשר כ- $40,000 יכוסו ע"י כספי הסוכנות והיתרה מהתקציב השוטף של הרשות).

הרשות תתן את ברכתה ותמיכתה הפעילה לקרן המוקמת.

הרשות תסייע באופן אקטיבי בכל הלוגיסטיקה הדרושה לחברות אשר הקרן משקיעה בהן (דרישה זו נכונה לגבי כל חברה טכנולוגית בירושלים, ואולם היא חשובה מיוחד בהצגת יתרונות הקרן).

הרשות תסייע באופן אקטיבי בגיוס הכספים המשותף עם מנהלי הקרן.

הרשות תקבל אופציה להשקיע בעצמה בקרן (אישור נפרד יובא בפני המנהלת במידה ותבחר הרשות לממש אופציה זו).

הרשות תסייע לקרן להתמקם במקום מתאים בירושלים.

הרשות תתחייב לסייע למנהלי הקרן בחשיפת ירושלים כמוקד השקעות מהסוג הנ"ל כאשר ידרש הדבר.

הרשות תעמיד לרשות הקרן מידע על החברות המגיעות לירושלים.

* החלטה להשקעה מחוץ לירושלים או מעל ל- 1/3 בפרוייקט נתון, דורשת הסכמת הדירקטוריון.

נ ס פ ח ג'

סמכויות מנהלת ומועצת הרשות

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

נספח ג'

הנדון: סמכויות מועצה - מינהלה ברשות לפיתוח ירושלים

בישיבת מועצת הרשות שנתקיימה ביום 13/1/93 הועלתה שאלה בדבר סמכויות המועצה והמינהלה ברשות לפיתוח ירושלים.

להלן חוות דעתי לשאלה זו:

1. חוק הרשות לפיתוח ירושלים, התשמ"ח-1988, (להלן: "חוק הרשות") קובע כי הרשות תפעל באמצעות מועצה ומינהלה. המועצה מורכבת מכל הגורמים העוסקים בפיתוחה הכלכלי של ירושלים, וחברים בה: 19 נציגי ממשלה,מקרב עובדי המדינה שימנו השרים של המשרדים הרלבנטיים; 9 נציגי עירית ירושלים;
5 נציגי ציבור שימנו השרים הממונים (שר האוצר ויו"ר ועדת השרים לעניני ירושלים או השר שהממשלה תקבע) וראש עירית ירושלים, בתאום עם לשכת התיאום של הארגונים הכלכליים בירושלים, מקרב הגופים הפועלים לפיתוחה הכלכלי של העיר;

2/..

כיכר העיר 4, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פאקס. 02-250875
4 City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

2 נציגי מוסדות להשכלה גבוהה שימנו השרים וראש עירית ירושלים, בהסכמת שר המדע והפיתוח, שר החינוך והתרבות והשר לענייני דתות.
סה"כ 35 חברים.

2. תפקידי מועצת הרשות הוגדרו בסעיף 9 לחוק הרשות כדלקמן:
"ואלה תפקידי המועצה:

א. לייעץ לממשלה בכל הקשור בביצוע סעיף 4 לחוק יסוד; ירושלים בירת ישראל ולייעץ לשרים בכל הקשור בביצוע חוק זה;
ב. לאשר את תקציב הרשות;
ג. לפקח על ביצוע תפקידי הרשות."

3. מינהלת הרשות מונה 15 חברים, 9 נציגי השרים במועצה, 4 נציגי עירית ירושלים במועצה ו- 2 נציגי ציבור (תיקון לחוק הרשות מהתש"ן- 1989).

הסמכויות של מינהלת הרשות, כפי שהוגדרו בסעיף 10 לחוק הם לנהל את "ענייני הרשות".

4. מניסוח הסעיפים נראה כי התפקיד הביצועי של ניהול שוטף של עניני הרשות נמסר למינהלת הרשות בעוד שלמועצה ניתנה מעין "סמכות על" הכרוכה בייעוץ לממשלה ולשרים, באישור התקציב והפיקוח על פעולות הרשות.

נראה הדבר כי הפיקוח האמור אינו פיקוח צמוד אלא פיקוח-על. גוף המונה 35 חברים שרובו מהפקידות הבכירה, זימונו לעיתים תכופות קשה וקיום דיונים ענייניים בו הינו הליך מסורבל, באופן טבעי גוף כזה אינו יכול לאמיתו של דבר, לפקח באופן שוטף על הפעילות היום יומית של הרשות.

יש להבין את המושג פיקוח בקבלת דינים וחשבונות על פעילותה השוטפת של הרשות ומתן הנחיות כלליות של מדיניות כאשר אין מטרתם להתערב בביצוע השוטף. פרשנות אחרת עלולה לסרבל ולשבש את פעילותה התקינה של הרשות. גם מתוך השוואה עם חוקים אחרים אשר הקימו רשויות על פי דין, ניתן ללמוד כי אילו רצה המחוקק להטיל על המועצה תפקיד ניהולי שוטף היה אומר זאת במפורש.

כך, למשל, בחוק הרשות לשיקום האסיר, התשמ"ג-1983, שם בין תפקידי המועצה, בנוסף לתפקידיה המקובלים בדבר התווית מדיניות ודיון בתקציב השנתי ואישורו מופיע סעיף {15 (4)} המסמיך את המועצה "לדון בכל ענין הנוגע לפעילותה השוטפת ולניהולה של הרשות".

או, למשל, בחוק הרשות למלחמה בסמים, התשמ"ח-1988. שם תפקידי המועצה הינם, פחות או יותר, מקבילים לתפקידיה של מועצת הרשות לפיתוח ירושלים, ואולם בהגדרת תפקידיה של המינהלה מוטל עליה, בין היתר, בסעיף 15 (1) "לפעול לביצוע תפקידי הרשות בהתאם <u>להנחיות המועצה</u>" (הדגשה שלי ש.ר).

גם הנוסח בפקודת העיריות הוא כזה שתפקידי הועדות הסטטוטוריות הוא לייעץ למועצה. לגבי ועדת ההנהלה נקבע (סעיף 147) שתפקידה "לייעץ לראש העיריה בכל הנוגע לביצוע תפקידיו...." ועדת הכספים הוסמכה לייעץ למועצה <u>בכל</u> עניניה הכספיים של העיריה (סעיף 149 לפקודת העיריות). הווה אומר, המועצה היא הגוף המחליט והיא עושה זאת לאחר קבלת הייעוץ המתאים מועדותיה, מה שאין כן בחוק הרשות.

כלל פרשנות ידוע בתורת המשפט הוא שלשונו של החוק קובע את גבולותיו הפרשניות. הפרשן המפרש נורמה משפטית כלשהי יש לו לנגד עיניו את גבולותיו של טקסט הקיים ואין הוא רשאי לחרוג מהן ביצירת טקסט חדש, אלא אם כן חסרה נורמה משפטית כלשהי והפרשנות באה להשלימה.

לאור האמור לעיל דעתי היא שכאשר המחוקק מבקש להעניק למועצה של תאגיד מסוים תפקיד ניהולי שוטף הוא קובע זאת במפורש, בהעדר הוראה מפורשת בענין, אין לנו אלא מה שהכתוב בחוק הרשות והמסקנה היא שתפקיד המועצה הוא "פיקוח על" ולא פיקוח שוטף.

על כן אני סבורה שקבלת פרוטוקולים מדיוני מינהלת הרשות והעלאת הנושאים שהוגדרו בחוק עצמו בפני מועצת הרשות, כפי שהדבר נעשה בפועל, תואם את הוראות חוק הרשות לפיתוח ירושלים.

נערך ונרשם ע"י: שלומית רובין, עו"ד
יועצת משפטית

נ ס פ ח ד'

אחזקת מניות בבנייני האומה

נ ס פ ח ד'

הקצאת מניות לרשות לפיתוח ירושלים בחברת בניני האומה

עירית ירושלים והסוכנות היהודית הגיעו להחלטה בדבר הצורך לשפץ ולפתח את מתחם בניני האומה כמרכז קונגרסים הגדול במדינה, כאשר ההשקעות בפרויקט, על-פי תקציב שיאושר, יכוסו על-ידי העיריה והסוכנות בחלקים שווים.

בהסכם שנחתם ביום 2/2/89 בין העיריה לבין הרשות הסמיכה העיריה את הרשות להוליך ולנהל בשמה של העיריה את קידום הפרויקט.

הרשות מנסה לסייע בהשגת מימון לפרויקט ואף השיגה מענק ממשלתי לפרויקט בשיעור של 30% לפי החוק לעידוד השקעות הון.

על-פי הסכם שנערך ונחתם בין הסוכנות היהודית, העיריה וחב' בניני האומה הסכימה הסוכנות להקצות לעיריה בחברת בניני האומה מניות בכורה כנגד ההשקעות של העיריה בפרויקט.

בכפוף לכך שהרשות תתבקש ע"י העיריה מוצע לאפשר לרשות לקבל את הקצאת המניות כולן או חלקן ולהחזיקן עבור העיריה על-פי הוראות שתקבל מהעיריה. הקצאת המניות לא תטיל על הרשות מחויבות כספית כלשהי למימון ההשקעות בפרויקט.

החלטה מס' 0001-93-0087

הרשות תהא רשאית לקבל הקצאת המניות בחברת בניני האומה, עבור העיריה ועל-פי התנאים שסוכמו בין העיריה לסוכנות היהודית ולחברת בניני האומה.

הקצאת המניות לא תטיל על הרשות מחויבות לשאת ו/או להשתתף במימון השיפוצים שבמתחם.

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

ו' שבט תשנ"ג
28 ינואר 1993
מספר ב - 42

27. 01. 1993
דואר נכנס

אל: יאל צמיר
חבר מנהלת הרשות

ישיבה מס' 2/92
מנהלת הרשות לפיתוח ירושלים

הישיבה שתוכננה ליום שישי 29 ינואר שעה 15:00 ע"פ הודעתי ב-41 (מ-25 ינואר) נדחית ותתקיים ביום ג', י"א שבט תשנ"ג, 2 פברואר 1993 בשעה 17:30 באולם הישיבות של הרשות.

אני מתנצל על ההתראה הקצרה בזמן.

בברכה

בני בן-צבי
מזכיר הרשות

עותק: מר ע. סיגן - יו"ר הרשות
מר ע. וכסלר - מנהל הרשות

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 250391/250644, פאקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000 Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

ג' שבט תשנ"ג
25 ינואר 1993
מספר ב - 41

אל: לב צאיר ריל
חבר מנהלת הרשות

לגיל הרלי.
יל"ד

ישיבת מס' 2/93

מנהלת הרשות לפיתוח ירושלים

ביום שישי ז' שבט תשנ"ג - 29 ינואר 1993, שעה 15:00 תתקיים ישיבה מס' 2/93 של מנהלת הרשות.

נושא הישיבה - קרן הון סיכון.
הנושא חשוב ודחוף לקבלת החלטה ועל כן הזימון בטווח זמן כה קצר.

אודה אם יעשה כל מאמץ להשתתפותך.

חומר רקע לדיון יועבר בהמשך.

ב ב ר כ ה

בני בן-צבי
מזכיר הרשות

עותק: מר ע. סיון - יו"ר הרשות
מר ע. וכסלר - מנהל הרשות

כיכר העיר 4, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02 250391/250644, פאקס. 02 250875
4 City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

לעניין
תאם לפרוטוקול

י"ז טבת תשנ"ג
10 ינואר 1993
מספר ב - 12

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
רח' הלל 23
11.01.1993
ינואר נבנס

אל: אבי צאיר ריינה

ישיבת מועצת הרשות לפיתוח ירושלים 1/93

יום רביעי, י"ט טבת תשנ"ג, 13 ינואר 1993

נושאים לסדר יום:

1. אישור פרטיכל קודם.
2. דו"ח פעילות שוטפת - מנהל הרשות.
3. ועדות הרשות
4. התעשיה בירושלים - מגמות התרחבות ורזרבות קרקע.

ישיבה נעימה

בני בן-צבי
מזכיר הרשות

עותק: מר ע. סיוון - יו"ר הרשות
מר ע. וכסלר - מנהל הרשות

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פאקס. 02-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

י"ז טבת תשנ"ג
10 ינואר 1993
מספר ב.- 11

אל: יהב צאיר רינה

ישיבת מנהלת הרשות לפיתוח ירושלים 1/93

יום רביעי, י"ט טבת תשנ"ג, 13 ינואר 1993

נושאים לסדר יום:

1. אישור פרטיכל קודם.
2. דו"ח פעילות שוטפת - מנהל הרשות.
3. נציגי הרשות בדירקטוריונים.
4. אישור למנהל הרשות להתמנות כמפרק חברה.
5. התקשרות עם המכון ליעוץ ומידע.
6. דו"ח ביצוע תקציב '92.

ישיבה נעימה

בני בן-צבי
מזכיר הרשות

עותק: מר ע. סיוון - יו"ר הרשות
מר ע. וכסלר - מנהל הרשות

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 250644 02, 250391 02, פאקס. 250875 02
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644, Fax. 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
רח' רכל 23
03 02. 1993
דואר נכנס

לתיק
רמי לפרידיך

שידור פקסימיליה

תאריך: 3/1/93
2

אל: גב' צמיר רינה

ב: משרד הבינוי והשיכון

מאת: בני בן-צבי

מס' דפים כולל דף זה: 5

הנדון: מנהלת הרשות

רצ"ב תומר רקע - "קרן יצירת ירושלים"
לבור ישיבת מנהלת הרשות, שתתקיים
מחר, יום חמישי, 4/2/93 בשעה 18.00

בברכה,

בני

העתק:

כיכר העיר 4, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02-250391/250644, פאקס. 02-250875
4 City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

ו' שבט תשנ"ג
28 ינואר 1993
מספר - אמ2

סיוע בהקמת קרן "תעוזת ירושלים" להשקעות בחברות טכנולוגיות הקמות, מתפתחות או מגיעות לירושלים

מטרה
לקדם את התעשיה הטכנולוגית בירושלים ע"י חשיפתה למשקיעים אסטראטגיים אשר יש בכוחם להציע מימון בתמורה לאחוזי בעלות בחברה, ולהוביל את החברה הירושלמית במישור העיסקי הבינלאומי.

רקע - קרן הון סיכון מהי? והרקע להקמתן של קרנות אלו בישראל
עקב עידודה של הממשלה והתעניינותן של קבוצות משקיעים בינ"ל באפשרויות הטכנולוגיות בישראל, קמות בימים אלו מס' קרנות הון סיכון בארץ (כ- 15-20 קרנות קמות וקיימות). התמחותן של קרנות אלו הינה באיתור חברות טכנולוגיות בעלות פוטנציאל גידול ורווח גבוה; השקעה בחברה בתמורה לאחוז מהון מניות החברה; והובלת החברה בהתפתחותה הבינלאומית ע"י קשירתה עם שותף אסטראטגי בינלאומי ופתיחת שווקים והזדמנויות חדשות עבור החברה. מטרת הקרנות הללו הינה תשואה גבוהה במיוחד על ההשקעה, עקב רמת הסיכון הגבוהה במיוחד בהשקעות מסוג זה.

כוונת הרשות לפיתוח ירושלים
בתוקף תפקידה לעודד את התפתחותה העיסקית של התעשיה המתקדמת בירושלים, מעוניינת הרשות במעורבות אקטיבית של קרנות אלו בהשקעות והובלת פרוייקטים בירושלים. הרשות מעוניינת בהשקעה בחברות ירושלמיות קיימות ו"בסימון" ירושלים כמקום ראשוני להבאת השקעות מחו"ל.

היתרון שהמשקיעים האסטראטגיים מביאים לחברות הירושלמיות הינו כפול:

א. מימון בשלב הראשוני של פעילות החברה - שלב מימוני שכיום לא עומד לחברה ממקור כלכלי אחר בישראל.

ב. הובלת החברה וקשירתה עם שותף אסטראטגי בינ"ל אשר בדיאלוג עם החברה יגחת אותה להתמקד בטכנולוגיות ומוצרים ברי שיווק.

2/..

כיכר העיר, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל. 02 250391/250644, פאקס. 02-250875
City Hall Square, P.O.B. 32226 Jerusalem 91000, Tel. 972-2-250391/250644 Fax. 972-2-250875

האמצעי

לצורך כך התחברה הרשות לפיתוח ירושלים עם קבוצת "אוקסטון", חברת ניהול השקעות - טכנולוגיות בינ"ל אשר שותפיה התמחו בהשקעות מסוג זה בארה"ב, טאיוון, סנגפור ואירופה. החברה תנהל את הקרן על בסיס עיסקי ונפרד מהרשות, כאשר ירושלים תהווה את שדה הפעילות העיסקית של הקרן (לפחות 80%)*. הכוונה היא כי הגודל ההתחלתי של הקרן יגוע בין 10-14 מיליון דולר כאשר השותפים הם:

- משקיעים פרטיים ומוסדיים 6-10 מליון דולר.

- "יזמה", החברה הממשלתית, 4 מיליון דולר.

אופן פעילות הקרן

מוצע שהקרן תפעל בשלוש דרכים מקבילות ומשלימות זו את זו:

א. איתור ומיון הפרוייקטים והחברות הפוטנציאליות בירושלים וקבלת החלטות השקעה (פרוייקטים המחקר באוניברסיטה, "הדסה", בי"ס הגבוה לטכנולוגיה, הפרוייקטים בחממות הטכנולוגיות, החברות הקיימות בעיר ואלה המגיעות לעיר וכו').

ב. הבאת שותפים אסטראטגים נוספים להשקעה לאחר איתור הפרוייקט המתאים, כאשר תעוות ירושלים מוגבלת ל- 1/3 מגודל ההשקעה בפרוייקט נתון.

ג. ביסוס תעוזת-ירושלים ככתובת להשקעות בירושלים על בסיס MATCHING (לאו דווקא 1:1), כאשר משקיעים אסטראטגיים אחרים בוחרים בפרוייקט בירושלים (או פרוייקטים המגעיים לירושלים). במקרים אלו תבחרנה ההשקעות על בסיס כלכלי בלבד, כמובן.

הצעת החלטה: 02-93-0089

הרשות תתן את ברכתה ותשם "ירושלים" לקרן המוקמת.

הרשות תסייע באופן אקטיבי בכל הלוגיסטיקה הדרושה לחברות אשר הקרן משקיעה בהן (דרישה זו נכונה לגבי כל חברה טכנולוגית בירושלים, ואולם היא חשובה במיוחד בהצגת יתרונות הקרן).

הרשות תסייע באופן אקטיבי בגיוס הכספים המשותף עם מנהלי הקרן.

הרשות תקבל אופציה להשקיע בעצמה בקרן.

הרשות תסייע לקרן להתמקם במקום מתאים בירושלים.

הרשות תתחייב לסייע למנהלי הקרן בחשיפת ירושלים כמוקד השקעות מהסוג הנ"ל כאשר ידרש הדבר.

הרשות תעמיד לרשות הקרן מידע על החברות המגיעות לירושלים.

* החלטה להשקעה מחוץ לירושלים או מעל ל- 1/3 בפרוייקט נתון, דורשת הסכמת הדירקטוריון.

28 בינואר 1993

מסמך עקרונות בין הרשות לפיתוח ירושלים לבין אוקסטון

- תשותפים יקימו שתי קרנות בד בבד, כאשר קרן אחת תיגה לישראל באופן כללי והקרן השניה תיגה לירושלים.

- הקרן הירושלמית "תעוות-ירושלים" תתמקד בהשקעות בירושלים (80% לפחות).

$ 10-14M

- הקרן הישראלית PAN PACIFIC VENTURES תתמקד בהשקעות בישראל. יחד עם זאת, ירושלים תקבל העדפה (על בסיס כלכלי) לגבי ההשקעות המגיעות לארץ מחו"ל.

$ 30M

- שתי הקרנות תנוהלנה ע"י "אוקסטון".

- עקרונות תעוזת ירושלים:

  * פרוייקטים טכנולוגיים בירושלים (לפחות 80%).

  * כתובת להשקעות המגיעות לירושלים ולארץ מחו"ל.

  * השקעה עד 1/3 בכל פרוייקט, כאשר יתרת ההשקעה אמורה לתגיע מקרנות הון סיכון או גורמים אסטרטגיים אחרים.

  * יקבע יועץ מוסכם, אשר ישב בדירקטוריון תעוזת ירושלים ויהיה יו"ר וועדת היעוץ של הקרן. תפקידו יהיה לקבוע באם "אוקסטון" מנהלת את הקרן לשביעות רצונה של ירושלים והמשקיעים בקרן.

  * תיקבע וועדת ייעוץ אשר בה ישבו משקיעים מרכזיים ואישים העשויים לסייע בהתווית עקרונות ההשקעה (לא השקעות ספציפיות) של תעוזת ירושלים.

  * הרשות תקבל אופציית השקעה בקרן.

מבנה תעודת ירושלים

אופציה ב'

$ 4M
יזמה

$ 10M

$ 6M
משקיעים
פרטיים

אופציה א'

$ 4M
יזמה

$ 14M

$ 10M
משקיעים
פרטיים

- השקעות "יזמה" אינה מהווה תנאי להקמת הקרן.

- עקרון הגבלת ההשקעה עד 1/3 מפרוייקט נתון יגרום לכך שתעודת ירושלים תהווה מנוף להשקעות בירושלים למחות פי 3 מגודלה.

מבנה הקרן PAN PACIFIC VENTURES

$ 30M

משקיעים פרטיים - $ 22M

"יזמה" - $ 8M

- הנהלה משותפת לשתי הקרנות, קבוצת אוקסטון; כולל השותפים בארה"ב, טיוואן וישראל.