

26/03/25

17:10:11

מספר ישיבה במחשב 613

לכבוד

חברי ועדת הכספים

כאן.

ג.א.נ.,

הנכם מוזמנים לישיבה מס' 213 של ועדת הכספים שתתקיים אי"ה ביום א , א בניסן תשפ"ה
(30.03.2025) בשעה 16.00

בכבוד רב,

על סדר היום:

יחידות מטה

* מצ"ב נספח

2025-0310. בקשה לאישור הסדר נושים בפש"ר 3150/06 קרתא חברה
לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ - בפירוק

מספר בקשה: 2025-61-015

דברי הסבר:

קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ- בפירוק, חברה ממשלתית מס' 520029182, נכנסה להליכי פירוק בשנת 2007 לאחר פסק בוררות שניתן לטובת חברת אלרוב איזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ כנגד קרתא. בעלי המניות של חברת קרתא הן מדינת ישראל לה כ- 74% מהמניות, ועיריית ירושלים לה כ- 26% מהמניות. תיק הפירוק מתנהל בבית המשפט המחוזי בירושלים, פש"ר 3150/06. ביום 12.02.2007 ניתן צו פירוק לחברת קרתא. לכונס הרשמי הוגשו ע"י הנושים העיקריים תביעות חוב כנגד קרתא, כדלקמן: תביעת חוב של מדינת ישראל בסך של 129,666,473 ש"ח נכון למועד מתן צו הפירוק. תביעת חוב של עיריית ירושלים בסך של 359,588,835 ש"ח נכון למועד מתן צו הפירוק. תביעת חוב של אלרוב בסך של 132,928,893 ש"ח נכון למועד מתן צו הפירוק. במסגרת ההכרעות שנתן המנהל המיוחד בתביעות החוב של הנושים העיקריים הכיר המנהל המיוחד בסכומים שיפורטו להלן כחובות המגיעים לנושים העיקריים נכון ליום 31.10.18:

סך של 110,371,437 ש"ח למדינת ישראל.

סך של 13,570,917 ש"ח לעיריית ירושלים.

סך של 96,987,058 ש"ח לאלרוב.

על הכרעות החוב הנ"ל הגישו הצדדים ערעורים לבית משפט המחוזי אשר טרם הוכרעו.

בחודש מרץ 2021, בהתאם למתווה שגיבשה כונסת הנכסים הרשמית בהליך הגישור שניהלה בין הנושים העיקריים בסיועו של המנהל המיוחד עו"ד מולכו, הגיעו הצדדים למתווה פשרה עקרונית, לפיו העירייה תקבל 87 מיליון ש"ח בגין תביעת החוב שהוגשה על ידה, ויתר סכומי הכסף שייוותרו בקופת הפירוק, יחולקו בין מדינת ישראל לבין אלרוב כך שאלרוב תקבל 52 אחוזים מן הכספים ומדינת ישראל תקבל 48 אחוזים מן הכספים.

ממועד מתווה הפשרה העקרונית ועד היום, התנהלו דיונים אינטנסיביים בין הצדדים ובבית המשפט, לצורך הגעה להסדר הנושים, על בסיס מתווה הפשרה ולחיסול חברת קרתא, כאשר במהלך התקופה חולקו לנושים העיקריים כדיבידנד ביניים (כנגד כתבי שיפוי) מקופת הפירוק, הסכומים כדלקמן:
לאלרוב סך של 134 מיליון ש"ח, למדינה סך של 134 מיליון ש"ח, ולעירייה סך של כ-74.5 מיליון ש"ח.

מיום שיאושר ההסדר הסופי, עיריית ירושלים תקבל את יתרת הסכום שמגיע בסך של 12,429,083 ש"ח. החוב שמשולם לעיריית ירושלים הינו עבור:
(1) סך של 33,305,623 ש"ח עבור יתרת הארנונה והיטלי הסלילה והתיעול כמפורט בהכרעת המנהל המיוחד בתביעת החוב של העירייה;
(2) סך של 265,294 ש"ח עבור אגרות ושכר טרחת עו"ד כמפורט בהכרעת המנהל המיוחד בתביעת החוב של העירייה;
(3) סך של 53,429,083 ש"ח עבור היטל ההשבחה אותו דרשה העירייה בתביעת החוב שלה, וזאת בהתאם למתווה שגיבשה כונסת הנכסים הרשמית בהליך הגישור שניהלה בין הנושים העיקריים בסיועו של המנהל המיוחד.
לסיכום, על אף שהמנהל המיוחד הכריע בהחלטתו כי לא קיים לעירייה חוב בגין היטל השבחה, העירייה תקבל 53,429,083 ש"ח עבור היטל ההשבחה בתיק קרתא.
ביום 25.03.2025 התכנסה וועדת פשרות עליונה בראשות מנכ"ל העירייה, היועמ"ש לעירייה וגזבר העירייה, ואישרה את טיוטת הסדר הנושים.
מצ"ב החלטת וועדת פשרות עליונה וטיוטת הסדר נושים.

הצעת החלטה:

ועדת הכספים ממליצה בפני המועצה לאשר את טיוטת הסדר הנושים בפש"ר 3150/06 קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ - בפירוק, ולהסמין את יועמ"ש העירייה וגזבר העירייה להגיע לנוסח סופי של הסדר הנושים.

פש"ר 3150/06

בבית המשפט המחוזי בירושלים

בפי כבוד השופט אלכסנדר רון

בעניין: פקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983

"הפקודה"

ובעניין: סעיף 350 לחוק החברות התשנ"ט-1999

ובעניין: תקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר), התשס"ב-2002

"התקנות"

ובעניין: קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ - בפירוק
חברה ממשלתית מס' 520029182

"החברה" או "קרתא"

ובעניין: אלרוב איזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ

ח.פ. 511847071

ע"י ב"כ עו"ד יורי נחושתן ו/או עו"ד עדי יוגב
ממשרד גולדפרב גרוס זליגמן ושות'
מגדל אלקטרה, יגאל אלון 98 קומה 45, תל אביב
טל': 03-6089367, פקס: 03-6089138

"אלרוב"

ובעניין: מדינת ישראל

ע"י פרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)

באמצעות עו"ד חלי לסר ו/או יואל פוגלמן
מרחוב מח"ל 7, ת.ד. 49333
ת.ד. 49333 ירושלים 91493
טל': 02-5419520, פקס: 02-5419581

"המדינה"

ובעניין: עיריית ירושלים - אגף היועץ המשפטי

ע"י עו"ד אילן דובר ו/או חיים קרישר
הסורג 1, ירושלים 94145.
טל': 02-6236000, פקס: 02-6254000

"העירייה"

ובעניין: הכנס הרשמי

ע"י עו"ד יוסף בכריה
מרחוב כנפי נשרים 15
גבעת שאול, ירושלים
טל': 02-6467570, פקס: 02-6215777

"הכנס הרשמי"

ובעניין: יצחק מלכו, עו"ד

המנהל המיוחד של קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ (בפירוק)

ע"י ב"כ א.ש. שמרון, י. מלכו, פרסקי ושות'
הגן הטכנולוגי בניין 1 מנחת (מלחה) ירושלים 96958
טל': 02-6490649, פקס: 02-6490659

"המנהל המיוחד"

הסדר נושים

בהמשך להליכי הגישור שהתקיימו בפני כונסת הנכסים הרשמית דאז, עו"ד סיגל יעקובי, בהשתתפות המנהל המיוחד, הגיעו הצדדים החתומים מטה להסדר הנושים המפורט להלן, אשר יובא לאישור בית המשפט הנכבד על ידי המנהל המיוחד מיד לאחר שייחתם.

1. הגדרות

"החברה"/"קרתא" - קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ- בפירוק, חברה ממשלתית מס' 520029182.

"המנהל המיוחד" - עו"ד יצחק מלכו.

"בית המשפט" - בית המשפט המחוזי בירושלים, הדן בתיק הפירוק של החברה- פש"ר 3150/06.

"מועד הפירוק" - מועד מתן צו הפירוק כנגד החברה- 12.2.07.

"המועד הקובע" - המועד בו יאושר הסדר נושים זה על ידי בית המשפט.

"תקופת הפירוק" - התקופה שממועד הפירוק ועד למועד הקובע.

"חובות החברה" - כל חובות החברה לנושיה העיקריים כפי שיוגדרו להלן.

"הוצאות הפירוק" - כל חובות והתחייבויות החברה, בכלל זה באמצעות המנהל המיוחד, מכל מין וסוג שהוא, בגין ו/או בנוגע לתקופת הפירוק ו/או להפעלת החברה בתקופת הפירוק עד לחיסולה, לרבות כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה, לרבות מטעם רשויות המס, שכר טרחת המנהל המיוחד והוצאותיו ואגרת השגחה לכונס הרשמי נכון למועד חתימת הסדר נושים זה.

"הסדר הנושים"/"ההסדר" - הסדר נושים זה של החברה הנעשה בהתאם לסעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ובהתאם לתקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר), התשס"ב-2002, בנוסח שהוסכם על ידי הנושים העיקריים (כהגדרתם להלן) בהליך הגישור שנערך ביניהם, ככל שיאושר על ידי בית המשפט הנכבד, שמטרתו להסדיר את כל חובות החברה ואת פירעון הוצאות הפירוק.

"הנושים העיקריים" - מדינת ישראל, עיריית ירושלים וחברת אלרוב איזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ.

"בקשה לחיסול החברה" - בקשה לחיסול החברה אשר תוגש לבית המשפט על ידי המנהל המיוחד, כנדרש על-פי דין, בתוך 90 יום לאחר קבלת כל השומות הסופיות של החברה מרשות המיסים לגבי שנות המס 2016 ואילך, תשלום כל הוצאות הפירוק, פירעון כל חובות החברה, קבלת כל האישורים הנדרשים להשלמת הפירוק וההליכים הכרוכים בפירוק.

"חניון קרתא" - החניון ברח' העמק וברח' קריב בירושלים, הידוע כחלקה 1 בגוש 31313, הידוע גם כמגרש מס' 1 לפי תוכנית 2642/א'.

2. כללי

2.1 הסדר נושים זה ממצה כל טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי החברה, לרבות בגין חובות החברה והוצאות הפירוק. לאחר אישור הסדר הנושים על ידי בית המשפט, מילוי כל תנאיו וביצוע התשלומים המפורטים בו, החברה תהיה פטורה מכל חובותיה ומהוצאות הפירוק, ומכל תביעה או טענה בגינם.

2.2 הסדר נושים זה ממצה את כל זכויות, תביעות ודרישות הצדדים לו, בינם לבין עצמם, ביחס לכל חובות שעילת היווצרותן היא עד מועד חתימת הסדר נושים זה וכן לכל החובות העתידיים לחול כתוצאה מהעברת הזכויות מכוח הסדר נושים זה וביצוע ההסדר, בכל הקשור - במישרין או בעקיפין - לחברה, לנכסי החברה מכל מין וסוג שהוא, לפירוק החברה ולהליכי הפירוק, בכפוף לאמור בסעיף 9 להלן.

עיצב:סמן

3. ההכרעה בתביעות החוב

לכונס הרשמי הוגשו מספר תביעות חוב כנגד קרתא, ואלה הן כל התביעות שהוגשו:

3.1 תביעת חוב של מדינת ישראל בסך של 129,666,473 ₪ נכון למועד מתן צו הפירוק.

3.2 תביעת חוב של עיריית ירושלים בסך של 359,588,835.10 ₪ נכון למועד מתן צו הפירוק.

3.3 תביעת חוב של אלרוב בסך של 132,928,893 ₪ נכון למועד מתן צו הפירוק.

3.4 תביעת חוב של מס הכנסה בסך של 1,123,668 ₪ נכון למועד מתן צו הפירוק. בינתיים, לאחר שהמנהל המיוחד הגיש לרשות המיסים את דוחות המס הרלוונטיים לשנים בגינן נוצר החוב הנטען, הודיעו רשויות המס למנהל המיוחד, כי תביעת חוב זו מבוטלת, זאת במסגרת הסדר אליו הגיע המנהל המיוחד עם רשות המיסים ואושר על ידי בית המשפט, כפי שיפורט להלן.

3.5 תביעת חוב של עו"ד אריה אברמזון בסך של 48,328 ₪ (כולל מע"מ) נכון למועד מתן צו הפירוק. המנהל המיוחד הכריע בתביעת החוב והכיר בסכום של 45,552 ₪ בתוספת מע"מ (נכון ליום 31.5.20), כחוב המגיע לנושה. סכום זה שולם לנושה לאחר שאישר בכתב כי ההחלטה מקובלת עליו ואין בכוונתו לערער עליה.

3.6 תביעת חוב של רו"ח אורי מועלם בסך של 21,700 ₪ (כולל מע"מ) נכון למועד מתן צו הפירוק. המנהל המיוחד הכריע בתביעת החוב והכיר בסכום של 29,603 ₪ בתוספת מע"מ (נכון ליום 31.5.20), כחוב המגיע לנושה. סכום זה שולם לנושה לאחר שאישר בכתב כי ההחלטה מקובלת עליו ואין בכוונתו לערער עליה.

3.7 במסגרת ההכרעות שנתן המנהל המיוחד בתביעות החוב של הנושים העיקריים (להלן - "הכרעות המנהל המיוחד") הכיר המנהל המיוחד בסכומים שיפורטו להלן כחובות המגיעים לנושים העיקריים נכון ליום 31.10.18 (מועד תיאום החובות), כולל הפרשי הצמדה וריבית עד למועד זה כפי שנקבעו בהכרעותיו בתביעות החוב שלהם (זאת לאחר שקוזזו אותם סכומים שנקבעו בהכרעות המנהל המיוחד שיש לקזזם בגין חובותיהם של הנושים העיקריים לקרתא, ולאחר שהופחת מהם גם סכום של 60 מיליון ₪ שחולק לנושים העיקריים קודם למתן הכרעות המנהל המיוחד כדיבידנד ביניים ראשון (20 מיליון ש"ח לכל נושה עיקרי), וכן סכומים נוספים ששולמו להם על חשבון החובות שנתבעו על-ידם בתביעות החוב, ככל שהיו כאלה, כמפורט בהכרעות המנהל המיוחד בתביעות החוב שלהם :

א. סך של 110,371,437 ₪ למדינת ישראל.

ב. סך של 13,570,917 ₪ לעיריית ירושלים.

ג. סך של 96,987,058 ₪ לאלרוב.

4. חובות החברה

נכון ליום חתימת הסדר זה, הכספים שחולקו עד כה לנושים העיקריים כדיבידנד ביניים (כנגד כתבי שיפוי) מקופת הפירוק הינם בדלקמן: לאלרוב סך של 134 מיליון ₪, למדינה סך של 134 מיליון ₪, ולעירייה סך של כ-74.5 מיליון ₪ (סכומים אלה כוללים את הסכום של 60 מיליון ₪ שחולק כדיבידנד ביניים לנושים כאמור בסעיף 3.7 לעיל).

4.1 הצדדים להסדר הגיעו להסכמה, כי לאחר העברת זכויות החברה במקרקעין כמפורט בסעיף 6, תשלום הוצאות הפירוק, וכן לאחר תשלום סך נוסף של 12,429,083 ₪ לעיריית ירושלים (וסך של 10.56 מיליון ₪ למדינת ישראל כמפורט להלן בסעיף 6.8) בכפוף לתנאים שלהלן, יחולקו כל סכומי הכסף שייוותרו בקופת הפירוק, אם וככל שייוותרו (להלן: "יתרת קופת הפירוק"), בין מדינת ישראל לבין אלרוב באופן שבסיום חלוקת כל יתרת קופת הפירוק תקבל (לרבות על דרך הקיזוז) אלרוב 52 אחוזים מן הכספים שחולקו ומדינת ישראל תקבל 48 אחוזים מן הכספים שחולקו.

חלוקת הכספים למדינת ישראל תיחשב כפירעון מלא ומוחלט של כל חובות קרתא כלפיה, בכלל זה של הקרן והפרשי הצמדה והריבית בגין ההלוואות אותן העניקה המדינה לקרתא ואשר אותם דרשה בתביעת החוב שלה, לפי המרכיבים הבאים: סך של 16,610,458 מיליון ₪ בגין החזר קרן ההלוואות, וכל היתרה בגין הפרשי הצמדה וריבית.

חלוקת הכספים לאלרוב תיחשב כפירעון מלא ומוחלט של כל חובות קרתא כלפיה בגין כל ראשי הנזק שנקבעו בפסקי הבוררויות שנערכו בינה לבין קרתא אותם דרשה בתביעת החוב שלה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, ובאותו יחס בין הרכיבים השונים שנקבעו בהחלטת

המנהל המיוחד בתביעת החוב של אלרוב, על הפרשי ההצמדה והריבית שנפסקו בגין כל אחד ממרכיבים אלה.

5. למען הסר ספק בלבד מובהר בזאת, כי בחתימת המדינה על הסדר זה אין כדי לחייב את רשויות המס ו/או כדי לגרוע ו/או לשנות מההסכמות שהושגו ו/או יושגו בין המנהל המיוחד לבין רשויות המס בעניין חבות המס של החברה או כל צד להסכם.

6. מכירה והעברה של זכויות במקרקעי קרתא

6.1. זכויותיה של קרתא במקרקעין כמפורט בסעיף זה להלן יימכרו או יועברו (לפי העניין) בהתאם לפירוט דלקמן, וזאת כשהן נקיות מכל חוב, שעבוד וכיוב' (אך בכפוף לזכויות קיימות לצדדים שלישיים, בין היתר על פי המפורט בנספח *** ובכפוף לאמור להלן בנוגע לזכויות העיריה בשטחים המועברים אליה).

6.2. לצורך מכירה או העברה, לפי העניין, של הזכויות כמפורט להלן, יחולו ההוראות הכלליות:

(א) לצורך מכירת הזכויות לאלרוב כאמור בהסדר זה, קרתא תחתום במעמד חתימת הסדר זה על המסמכים הבאים: (1) יפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח __ להסדר זה, אשר יסמך את עורכי הדין של אלרוב לרשום את הזכויות על שם אלרוב; וכן- (2) על שטרי מכר בנוסח המצורף כנספח __ להסדר זה; וכן- (3) בקשה למתן פסיקתא המורה על מכירת הזכויות כאמור בהסדר זה לאלרוב, וזאת בנוסח המצורף כנספח __ להסדר זה.

(ב) לצורך העברת זכויות לאחרים על פי האמור להלן, הצדדים יבצעו כל פעולה שתידרש ויחתמו על כל מסמך שיידרש, לרבות מסמכים מן הסוג שבסעיף קטן (א) לעיל לטובת נעבר אחר (בהתאמות הנדרשות), והכל במועד שידרשו לכך לצורך ביצוע יעיל של העברת הזכויות וביצועו בפועל של הסדר זה.

(ג) מוסכם, כי קרתא תישא במס שבח והיטל השבחה כמפורט בסעיף 11.1 להלן, החלים, ככל שיחולו, על הזכויות שיימכרו על ידה על פי הוראות הסדר זה (לרבות המכירה לאלרוב כאמור להלן, הן של זכויות בעלות והן של זכויות חכירה לדורות) (ולצורך כך תישמר בקופת הפירוק עתודה מתאימה כמפורט להלן). הקונה ישא בתשלום מס רכישה בגין רכישת זכויות במקרקעין. חרף האמור לעיל, במקרה של העברת זכויות, ללא תמורה, מקרתא לנעבר (כאמור בסעיף 6.2.6 ו-6.2.7 להלן), הנעבר ישא בתשלום מס שבח או לחלופין יהיה פטור בהתאם לקבוע בסעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג – 1963. קופת הפירוק הנעברה היא שתישא בתשלום המסים מכל סוג, לרבות מס שבח, למעט העברה מפנה דין לעיריית ירושלים כמתחייב בתוכנית השוונת החלות. ייניסח לאחר התייעצות עם דורון לוי, העברה נכס שהוא נטל על הפירוק, לפיה סעי' 71 לחוק מיסוי מקרקעין לכדיקת יואל

(ד) יובהר כי מלוא הזכויות והחובות של קרתא כבעלים במקרקעין יועברו לאלרוב או לצדדים השלישיים לפי העניין ובהתאם לזהות הנעבר, לרבות לעניין רישום בית משותף.

עיצב:סמן

עיצב:סמן

(ה) על אף האמור, העברת זכויות קרתא במקרקעין המפורטות להלן, אין בה כדי לגרוע מזכויות העירייה שלפי תוכניות בנין העיר החלות, שיועברו בהמשך לעירייה כשהן נקיות ויוחרגו ממשכנתאות ככל שישנן כאלה. הוראה זו תחול ביחס לכלל הזכויות במקרקעין האמורים.

6.2.1. זכות הבעלות של קרתא באזור המסחרי בפרויקט "ממילא" גוש 30831 חלקות 1-11 וחלקות 13-25 נמכרת בזה לאלרוב. רישום הבית המשותף בחלקות אלה הינו באחריות אלרוב.

6.2.2. זכות הבעלות של קרתא בחנויות הממוקמות מעל חניון קרתא (גוש 31313 חלקה 1) נמכרת בזה לאלרוב. רישום הבית המשותף על חנויות אלה הינו באחריות ריט 1 כאמור להלן.

6.2.3. זכויות החכירה של קרתא בגוש 31348 חלקות 1 ו-3 נמכרות בזה לאלרוב. רישום הבית המשותף בחלקות אלה הינו באחריות אלרוב.

6.2.4. **זכות החכירה של קרתא בחלקה 12 בגוש 30831 נמכרת בזה לאלרוב, בכפוף לתנאי החכירה. ***כפוף לבדיקה של ההסכם עם החברה הזרה*****

6.2.5. זכות הבעלות של קרתא בחניון קרתא (גוש 31313 חלקה 1, בחלק התחתון של המבנה הבנוי על החלקה, המצוי ברח' העמק וברח' קריב בירושלים, במגרש מס' 1 לפי תוכנית 2642 א') תוצא למכרז על ידי המנהל המיוחד, בכפוף לחכירה של חברת ריט 1 בע"מ (להלן: "ריט 1") לתקופה של 198 שנה (שהחלה בשנת 2015), שנרשמה לטובתה הערת אזהרה בנסח הרישום לפי שטר מספר 21832/2016/1, וכן בכפוף להערה בדבר הגבלה במכירה לזרים; האחריות לרישום בית משותף בחלקה 1 האמורה היא על ריט 1, על פי סעיף 7(ד) לחוזה המכר מיום 2.3.15 שנחתם בין קרתא לריט 1 ביחס למכירת זכויות קרתא בחניון קרתא (לשעבר). רישום הבית המשותף יכלול גם את רישום זכויות הבעלות של אלרוב בחלק המסחרי שמעל חניון קרתא במקרקעין אלה (הערת אזהרה לטובת אלרוב במקרקעין רשומה בהתאם לשטר מס' 9674/2011/1001).

6.2.6. **זכות הבעלות באזור המגורים שבפרויקט ממילא (כפר דוד) (גוש 30820 חלקות 2,5,6,7,8,9,10,11,12,19,21,22,23,26,27,40 תועבר לידי המדינה בתוך 90 ימים מרישום בית משותף בחלקות אלה, צא למכרז על ידי המנהל המיוחד בכפוף לחכירות הקיימות ולהערה בדבר הגבלה במכירה לזרים, פירוט זכויות חכירה (בנוסף לזכויות רוכשים) ופירוט סוגי הערות אזהרה הינן כמפורט בנספח – להסדר זה. רישום הבית המשותף בחלקות אלה הינו באחריות הגופים הבאים: אפריקה ישראל מגורים בע"מ (לשעבר דניה סיבוס אחזקות (1965) בע"מ), א. דורי חב' לעבודות הנדסיות בע"מ, אינימר בע"מ קלד"ש בע"מ, בומל גירוזלם 1, אל-סי וי.ח. דימרי בניה ופיתוח בע"מ, על פי הסכמות ביניהן ונורד הדיו המטפל ברישום מסר למנהל המיוחד, כי הרישום צפוי להסתיים בחודשים הקרובים. ***לבדיקה כל הגורמים*****

6.2.7. מובהר, כי לצדדים אין כל טענה ביחס לעובדה שהנכסים הקרויים "רחבת שער יפו" ו"פארק העמק" הנמצאים בגוש 31313 חלקות 2 ו-8 הועברו על שם עירית ירושלים.

עיצב:סמן

עיצב:סמן

עיצב:סמן

6.3. במקרה שלאחר פרסום מכרז בהתאם לסעיף 6.2.5 לעיל לא ייחתם חוזה למכירת הזכויות הנזכרות על שם קונה כלשהו, תועבר זכות הבעלות בחניון קרתא לעיריית ירושלים. במקרה זה העירייה תקבל לידיה את הזכויות במקרקעין נשוא סעיפים אלה ללא תמורה ויחולו כלל התנאים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל. ***דורון לוי לגבי המס כנכס שהוא נטל על הקופה בלי לפגוע במכרז. תשלום מס השבח יחול על אלרוב והמדינה לפי חלקיהן***

6.4. מובהר בזאת, כי למעט האמור לעיל ולחלן, המדינה, העירייה ואלרוב מסכימות כי אין להן ולא תהיה להן כל תביעה, דרישה או טענה, מכל סוג שהוא, כלפי קרתא ו/או המנהל המיוחד ו/או הכונס הרשמי בעניין יתרת נכסי קרתא, או בעניין כל זכות ו/או נכס אחר שנותר – ככל שייוותר בידי קרתא. למען הסר ספק המנהל המיוחד מבהיר כי לא ידוע לו על נכסים נוספים בבעלות קרתא שלא הוסדרו במסגרת הסדר זה. ככל ויתברר בעתיד כי בידי קרתא נכסים נוספים שלא היו ידועים בעת גיבוש הסדר נושים זה, אלה ימכרו ותמורתם תחולק בין מדינת ישראל לאלרוב בהתאם ליחס החלוקה הקבוע בהסכם זה, ובמקרה שלא ניתן למכור, יכריע בדבר בית המשפט.

6.5. עם חתימת הסדר זה, הוראות ההסכם שנחתם בין קרתא לבין אלרוב ולדברוק בשנת 1994, הוראות הסכם 1989 כהגדרתם להלן בסעיף 6.9 וכן הוראות ההסכם שנחתם בין קרתא (באמצעות המנהל המיוחד) לבין אלרוב ביום 20.12.15 (להלן ביחד: "ההסכמים המקוריים"), אינן עוד בתוקף והן בטלות ומבוטלות, והכל בכפוף להוראות סעיף 6.9 להלן.

6.6. למען הסר ספק, המנהל המיוחד יפעל כבעל תפקיד על-פי הדין עד לחיסול קרתא. בהקשר זה יצוין, כי ביצוע הרישומים והעברת הזכויות בפועל לפי סעיפים 6.2.1, 6.2.4 ו-6.2.5 לעיל (בלבד) נעשה על ידי משרד עו"ד יהודה רווה, בכפוף לקבלת כל המסמכים הדרושים. למען הסר ספק מובהר, כי האחריות לרישום זכויות בעלות והעברתן מקרתא לקונים על פי המכרז שיערכו על פי סעיפים 6.2.5 מוטלת על קרתא. אין באמור כדי למנוע מן המנהל המיוחד או אחרים להגיע להסכמות עם משרד עו"ד יהודה רווה לביצוע רישום והעברת זכויות נוספות לביצוע הסדר זה.

6.7. עד להעברת הזכויות על שם אלרוב בהתאם לאמור בסעיף 6 זה ימשיך המנהל המיוחד לטפל במתן האישורים הנדרשים מטעם קרתא המאפשרים ביצוע העברת זכויות.

6.8. בתמורה לזכויות הנמכרות לאלרוב על פי הסדר זה תשלם אלרוב לקרתא סך של 22 מיליון ₪ אשר ישולמו בד בבד עם אישור הסדר זה בבית המשפט הנכבד. התשלום יעשה בדרך של קיזוז סכום תמורה זה אל מול הזכויות המגיעות ואשר יגיעו לאלרוב מקופת הפירוק על פי הסדר זה (לרבות הזכות בחלק היחסי מן התמורה הנ"ל). הקיזוז יבוצע בדרך זו, שמדינת ישראל תקבל כדיבידנד ביניים סך של 10,560,000 ₪. סכום זה יועבר למדינת ישראל עם אישור הסדר זה בבית המשפט הנכבד ולאחר שמדינת ישראל תפקיד בידי המנהל המיוחד כתבי שיפוי בנוסח האמור בנספח ____ לשיפוי קרתא ו/או המנהל המיוחד ו/או הכני"ר בגין כל הוצאה שתהיה לתשלום מס שבח ו/או מס אחר שלא ניתן יהיה לשלם מתוך הכספים שיוותרו בקופת הפירוק. אלרוב תפקיד כתב שיפוי זהה לא יאוחר מתוך 14 יום לאחר אישור הסדר זה.

6-9

6.9. על אף האמור בהסדר זה, ביחסים שבין אלרוב לבין קרתא בכל הנוגע לחניון קרתא יחולו: ההוראות הבאות:

מעוצב:כניסה: לפני: 98.1 ס"מ, ללא תבליטים או מספור

מעוצב:פיסקת רשימה, רווח אחרי: 21 נק', מדורג ממספר + רמה: 2 + סגנון מספור: 1, 2, 3, ... + התחל מ: 2 + יישור: לימין + מיושר ב: 52.1 ס"מ + כניסה ב: 98.1 ס"מ

מעוצב:כניסה: לפני: 29.1 ס"מ, תלויה: 52.0 ס"מ

א. זכות הבעלות הנמכרת או המועברת של קרתא בחניון קרתא (כאמור בסעיפים 6.2.5 ו-6.3 להסדר זה) תימכר/תועבר (לפי העניין) באופן שרוכש הזכות/הנעבר יכנס בנעלי קרתא על פי ההסכמים (כהגדרתם להלן) בכל הנוגע לכל הזכויות והחייבים של אלובר כלפי קרתא ושל קרתא כלפי אלובר (לרבות החיוב של ריט 1 לרישום בית משותף) על פי ההסכמים, ככל שקיימים חיובים כאלה.

ב. מלוא זכויות וטענות אלובר מכוח ההסכמים, ככל שקיימות כאלה, יהיו שמורות לאלורב גם לאחר חתימת הסדר זה וביצוע והסדר זה לא יפגע או יגרע מהן באופן כלשהו. חרף האמור, לאלורב לא תהיה קיימת הזכות לתבוע כספים כלשהם מקרתא ו/או מהמנהל המיוחד ו/או ממי מבאי כוחו ו/או מכונס הנכסים הרשמי ובאי כוחו ואלורב מתחייבת לא לתבוע כספים כלשהם מקופתה של קרתא ו/או מהמנהל המיוחד ו/או ממי מבאי כוחו ו/או מכונס הנכסים הרשמי ובאי כוחו בכל הנוגע להתנהלות קרתא (כבעלת חניון קרתא) כלפי ריט 1 ו/או עיריית ירושלים במקרה שזכויות הבעלות יעברו אליה.

ג. עם כניסתו של רוכש זכות הבעלות בחניון/ הנעבר לנעליה של קרתא כמפורט בסעיף (א) לעיל לאלורב לא תהיה רשאית עוד להעלות דרישה או טענה או תביעה כלפי קרתא ו/או המנהל המיוחד ו/או מי מבאי כוחו ו/או כונס הנכסים הרשמי ובאי כוחו מכוח זכויותיה כמפורט בסעיף (ב) כדי שיתאפשר המשך ביצוע הסדר הנושים וחסיולה של קרתא על פיו.

מעוצב:פיסקת רשימה, כניסה: לפני: 71.2 ס"מ

"ההסכמים" - הסכם המכר משנת 2015 שנכרת בין קרתא לבין ריט 1 ("הסכם המכר"); חוזה החכירה שצורף להסכם המכר וכל ההסכמים אשר הוראותיהם הוחלו על ריט 1 בהסכם המכר, לרבות ההסכם משנת 1989 בין קרתא לבין Ladbroke Group PLC ("לדברוק" ו"הסכם 89"); ההסכם משנת 1994 בין קרתא לבין אלובר ולדברוק ("הסכם 94") ובכלל זה חוזה התחייבות לחכירת החניון שצורף כנספח 10 להסכם 94 וההסכם המכונה "חוזה חכירה לחניון" שצורף כנספח 10 להסכם 94.

מעוצב:כניסה: לפני: 98.1 ס"מ, ללא תבליטים או מספור

6-10

7. קופת הפירוק

בהתאם לאישור ר"ח/הכנ"ר המצורף כנספח _____ להסדר זה, עומדת יתרת הכספים בקופת הפירוק נכון ליום _____ על סך של _____ ש"ח.

8. תשלום הוצאות הפירוק

בכפוף לאמור בס"ק 6.2(ג) לעיל, כל חוב או מס שחל או יחול על החברה עד למועד חיסולה, וכן יתר הוצאות הפירוק, ישולמו מקופת הפירוק או מאחת העתודות המיועדת לצרכים אלה, כמפורט להלן:

8.1 מיסים

8.1.1 מס הכנסה ומס שבח – המנהל המיוחד הגיע להסדר פשרה עם רשות המסים שאושר על ידי בית המשפט של פירוק ביחס לשנים 2015-2021, המצ"ב כנספח ***. על פי הסכם הפשרה, שולם סך של 3,398,999 ₪ מקופת הפירוק בגין חבות המס לשנים האמורות, השומות אושרו ונתקבלו האישורים הנדרשים מרשויות המס.

8.1.2 הדו"ח הכספי השנתי לשנת 2022 הוגש לרשויות המס בהתאם לעקרונות הסדר הפשרה האמור לעיל. ככל שאלרוב תשכנע את רשויות המס ותקבל את הסכמתן לכך, הדו"ח יתוקן באופן שהוצאות המימון שהוציאה קרתא בשנת 2022 על פי הדו"ח יתבעו כהוצאות לצרכי מס אל מול הכנסות נוספות של קרתא על פי הוראות הסדר זה. האמור בסעיף זה יחול גם ביחס לדו"חות השנתיים לשנים הבאות.

8.1.3 מס ערך מוסף – המנהל המיוחד בצוותא עם נציגי אלרוב הגיעו לסיכום (המצ"ב כנספח ***) עם אגף מס ערך מוסף ברשות המסים בנוגע לאופן חישוב המע"מ בגין תשלומי הדיבידנד לנושים, והמנהל המיוחד ואלרוב פעלו ויפעלו לפיו בכל חלוקת דיבידנד לנושים.

8.1.4 המנהל המיוחד יפעל כדי לשמור בקופת הפירוק עתודות מתאימות בסך של ***, כדי להבטיח שיהיו בקופת הפירוק די כספים לפירעון כל הוצאות הפירוק, בכלל זה לצורך ביצוע תשלומי המס בו עשויה להתחייב קופת הפירוק המתחייבים מביצוע הסדר נושים זה והפעולות הנדרשות לחיסול החברה.

אין בהסכם זה על כלל סעיפיו לרבות תיאור המיסים בפרק זה בכדי לחייב את רשות המיסים או לכבול את שיקול דעתה.

8.2 הוצאות פירוק

כידוע, המנהל המיוחד נעזר במשרד רו"ח חיים חלפון ושות' (להלן: "משרד חלפון") ובמשרד רו"ח שפירא-שטיינברג (להלן: "משרד שפירא") ובמשרד עו"ד (רו"ח) דורון לוי (להלן: "משרד לוי"), לצורך טיפול בהנהלת החשבונות השוטפת של החברה, הכנת הדו"חות הכספיים השנתיים של החברה והביקורת עליהם, ליווי ההליכים הנחוצים מול רשות המיסים, וכיו"ב. כן נעזר המנהל המיוחד בחומיק ברדיצ'בסקי (להלן: "ברדיצ'בסקי"), מנהל חניון קרתא לשעבר, בניהול והפעלת חניון קרתא.

ואלה התשלומים המגיעים למשרד חלפון, למשרד שפירא, למשרד לוי ולברדיצ'בסקי:

א. **משרד חלפון** - בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 4.2.19 במסגרת בקשה 68 ובאישור ובהסכמת הכונס הרשמי, אושרה העסקתו של משרד חלפון, לשמש כרואה החשבון המבקר של החברה. עד ליום 13.1.25 קיבל משרד חלפון מקופת הפירוק שכר טרחה בסך כולל של כ- 577,469 ₪ (בתוספת מע"מ), עבור טיפולו בהכנת כל הדו"חות השנתיים של החברה שהוגשו עד כה, וכן שכר טרחה על בסיס שעתי (לפי 450 ₪ בתוספת מע"מ), המסתכם בסך כולל של עבור משימות נוספות שביצע עבור החברה (בכלל זה סיוע בעריכת החישובים המורכבים שנדרשו לצורך ההכרעות בתביעות החוב שנתן המנהל המיוחד וליווי ההליכים השונים שהתקיימו מול רשות המיסים – להלן: "שעות ייעוץ וליווי").

פירוט של תשלומי שכה"ט ששולמו למשרד חלפון בגין טיפולו בהכנת דוחות שנתיים ובגין שעות ייעוץ וליווי מצורף להסדר זה כנספח ד.

משרד חלפון יהא זכאי לתשלומים נוספים (בשיעור מופחת שטרם סוכם בינו לבין המנהל המיוחד) עבור הכנת הדוחות השנתיים לשנים 2016 ואילך עד לסיום הליכי הפירוק, וכן לתשלום (על בסיס שעתי כאמור) עבור שעות ייעוץ וליווי, שהיקפן טרם ידוע כעת, ככל שיבוצעו עד לסיום הליכי הפירוק.

ב. **משרד שפירא** - בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 25.6.13 במסגרת בקשה 71 ובהסכמת הכונס הרשמי, אושרה העסקתו של משרד שפירא, לשמש כמנהל החשבונות של החברה וכמי שיסייע למנהל המיוחד בעניינים כספיים שונים הנוגעים לחברה, זאת על בסיס תעריף של 300 ₪ לשעה. עד ליום 31.10.23 שולם למשרד שפירא שכר טרחה בסך כולל של כ- 628,202 ₪ (בתוספת מע"מ) בגין משימות שונות שביצע עבור החברה והמנהל המיוחד, בכלל זה טיפול בהנהלת החשבונות השוטפת של החברה, סיוע בהכנת הדו"חות כספיים השנתיים שלה, ליווי הליכים שונים מול רשות המיסים וכו'.

פירוט של תשלומי שכר הטרחה ששולמו למשרד שפירא בגין טיפולו כאמור מצורף להסדר זה כנספח ה.

ג. **משרד לוי** – משהתבררה עמדת רשות המיסים בקשר לסוגיות המס (הכנסה, שבח ומע"מ) שהחברה תאלץ להתמודד איתן, בהסכמת מי שניהנה ככונסת הרשימה, אושרה העסקתו של עו"ד (ר"ח) דורון לוי על מנת לייעץ ולסייע בפועל למנהל המיוחד בקידום הטיפול בסוגיות המס האמורות. הודעה בעניין שכר הטרחה המגיע למשרד לוי בעניינים אלה, בהסכמת הכונס הרשמי, הוגשה לבית

המשפט הנכבד במסגרת בקשה 194, וביום 20.12.22 אישר בית המשפט הנכבד את ההודעה. עד ליום 29.8.23, שולם לו סכום של 46,500 ₪ (בתוספת מע"מ).

ד. **ברדיצ'בסקי** - כאמור בדו"ח שהוגש לבית המשפט על ידי המנהל המיוחד בחודש פברואר 2018, החברה חבה תשלומים שונים שהיו אמורים להשתלם על פי דין למנהל חניון קרתא לשעבר, ברדיצ'בסקי, עם סיום העסקתו על-ידי החברה. בהקשר זה יצוין, כי המנהל המיוחד קיבל מברדיצ'בסקי דרישה הכוללת תשלום עבור שעות נוספות, עבודה במוצאי שבתות וחגים ועוד. **לאחר מיצוי המשא ומתן עם ברדיצ'בסקי בענין דרישתו בכוונת המנהל המיוחד להגיש לבית המשפט בהקדם בקשה לפיה ישולם לברדיצ'בסקי סך של 250,000 ₪ לסילוק סופי ומוחלט של כל טענותיו.**

8.3 שכר טרחת המנהל המיוחד ואגרת השגחה לכונס הרשמי

בכפוף לאמור להלן, שכר טרחתו של המנהל המיוחד עד ליום יעמוד על סך של 33,000 ₪ במסגרת הבקשה לאישור הסדר זה על ידי בית המשפט, תוגש בקשת המנהל המיוחד לפסיקת שכר טרחתו הסופי של המנהל המיוחד בסכום שנקבע בזמנו על ידי מי שכינה ככונס הרשמית בהסכמת הנושים העיקריים ועל דעת המנהל המיוחד הינו 35,000,000 ₪ (שלושים וחמישה מיליון ₪) בתוספת מע"מ כדין. עד היום קיבל המנהל המיוחד סך של כשכר ביניים ולכן היתרה לתשלום בגין רכיב זה הינה _____.

בנוסף ישולם למנהל המיוחד שכר טרחה על סך 200,000 ₪ בתוספת מע"מ בגין עסקת העברת הבעלות הערטילאית לאלרוב וכן סכום של 10% מהתמורה שתקבל בגין מכירת זכות הבעלות של קרתא בחניון קרתא בתוספת מע"מ. היה והסכום האמור של 10 אחוזים מהתמורה יפחת מסכום המינימום כהגדרתו להלן, יקבל המנהל המיוחד את סכום המינימום בתוספת מע"מ.

סכום המינימום

לפיכך, כל עוד לא מתאפשר לבית המשפט לפסוק את שכרו הסופי של המנהל המיוחד יישאר סכום של _____ מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) בקופת הפירוק, זאת כעתודה לתשלום שכר הטרחה הסופי של המנהל המיוחד. **וכן אגרת ההשגחה הנדרשת על ידי הכונס הרשמי בגינו (להלן: "עתודת המנהל המיוחד והכונס"). מובן מאליו, כי מהשכר הסופי שייפסק למנהל המיוחד על ידי בית המשפט יופחתו כל התשלומים שהמנהל המיוחד קיבל ויקבל (אם יוסיף לקבל בינתיים) כשכר ביניים, זאת בהתאם לפירוט שיוצג כנספת לבקשה לפסיקת שכר טרחתו הסופי.**

עיצוב:סמן

[YF1] עם הערות: לפי המידע שנמסר לנו מהמנהל המיוחד: המנהל המיוחד הגיע להסכמה עם הכנ"רית הקודמת כי שכר הטרחה יעמוד על סך כולל של 35 מיליון ₪ בתוספת מע"מ וכי המנהל המיוחד לא יבקש שכר טרחה נוסף בגין מאמץ מיוחד. ככל הנראה יהיה צורך לערוך את הפיסקה מחדש בהמשך. יש להסדיר בשאר ההסכם כי המועד לתשלום יתרת שכר הטרחה המוסכם יהיה לאחר העברת הזכויות באופן המאפשר חיטול מלא של החברה.

[YF2R1] עם הערות: על אף ההערה מלפני שנה נחצי פסקה זו נותרה פתוחה בלי מילוי החסר.

נדרש כאן לכתוב מפורשות ששכר הטרחה למנהל המיוחד הוא 35 מילשח. שמענו את בקשת המנהל המיוחד במהלך הדיון לתוספת לאור המכרזים הצפויים. לאור היקף העבודה הצפוי מחד והיקף שכ"ט שסוכם והעבודה כי סוכם שכ"ט כולל, לא ברורה לנו בקשה זו. בכל מקרה ככל שיש בקשה קונקרטית בגין עבודת פרסום מכרזים (בהתאם לשכ"ט מקובל להכנת המכרזים) נא לפרט. עוד נעיר כפי שהודענו בעבר כי גם שכר הטרחה על סך של 35 מילשח צריך לקבל את כלל האישורים המוסמכים וכל עוד לא קיבלנו את מלוא הנתונים לא יכלנו להביא את הסוגיה לאישור. נדרש גם לציין כי חלק משכר הטרחה ישולם עם חיטול של החברה.

עיצוב:סמן

עיצב:סמן

עיצב:סמן

עיצב:סמן

עיצב:סמן

עיצב:סמן

עיצב:סמן

עיצב:סמן

הכונס הרשמי יקבל אגרת השגחה בהתאם לדין ובכפוף להכרעת בית המשפט. **מבלי להודות** בטענה כלשהי של הנושים באשר לדרך השקעת הכספים המצויים בקופת הפירוק המנוהלת על ידי הכני"ר, מסכים הכני"ר על מנת לאפשר הגעה להסדר נושים, כי סך של 5.5 מיליון ₪ מתוך אגרת ההשגחה הצפויה להגיע לו, לא יחולק בשלב זה עד להגעה להסכמות או עד להכרעה במחלוקת (להלן: "הכספים המשוריינים") כאשר כל טענת הכני"ר ואלרוב זה כלפי זה שמורות להם. הצדדים מתחייבים, כי לא תהיה להם כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מקופת הפירוק מעבר לכספים המשוריינים וכן כי לא תהיה להם כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המנהל המיוחד ו/או מי מטעמו בכל הנוגע לדרך השקעת הכספים. *****כפוף לאישור הכני"ר*****

9. יתרת העתודות

למען הסר ספק, העתודות המיועדות לפרעון החובות כמתואר לעיל תוחזקנה בקופת הפירוק ולא תשמשנה לפירעון חובות החברה לנושיה, עד לאחר ביצוע התשלומים הסופיים לרשויות המס, ועד שמשרד תלפון, משרד שפירא, נחום ברדיצ'בסקי, המנהל המיוחד והכונס הרשמי, כל אחד לפי ענינו, יקבלו את מלוא התשלומים המגיעים להם כמסובר לעיל, שרק אז, ובאותה מידה שלא יהיה צורך בעתודות כדי לשלם למי מהם את המגיע לו, תשמש יתרת העתודות (להלן: "יתרת העתודות") לפירעון חובות החברה לנושיה באופן המפורט להלן.

10. פירעון חובות החברה

המנהל המיוחד יעשה כמיטב יכולתו על מנת שבתוך *** ימים מיום אישור הסדר זה ע"י בית המשפט תשלם קרתא, באמצעות המפרק והמנהל המיוחד, את מלוא יתרת קופת הפירוק לנושים אלרוב, מדינת ישראל והעיריה וזאת לפי הסכומים ואחוזים הנקובים לעיל ולהלן, תוך הותרת עתודה מספקת לתשלום מלוא הוצאות הפירוק ובכלל זאת כל חוב מס שידרש עד לחיסול מלא של החברה.

11. פירעון החוב לעיריית ירושלים

11.1 עיריית ירושלים תקבל מקופת הפירוק סכום של 12,429,083 ₪ (זאת בנוסף לסכום של 64,570,917 ₪ אותו כבר קיבלה העיריה כדיבידנד ביניים), ובכך תיפרע החברה את מלוא חובה לעיריית ירושלים לפי הסדר זה בסך של 87 מיליון ₪ - זאת בכפוף למילוי התנאים שיפורטו להלן - לפי החלוקה הבאה:

(1) סך של 33,305,623 ₪ עבור יתרת הארנונה והיטלי הסלילה והתיעול כמפורט בהכרעת המנהל המיוחד בתביעת החוב של העיריה;

(2) סך של 265,294 ₪ עבור אגרות ושכר טרחת עו"ד כמפורט בהכרעת המנהל המיוחד בתביעת החוב של העיריה;

[HL3] עם הערות: צריך להחליט כמה עתודות נדרשות לצורך כלל תשלומים אלו. וחשוב כמובן להשאיר עתודות עם מרווחי בטיחות סבירים

[ABY4R3] עם הערות:

3) סך של 53,429,083 ₪ עבור היטל ההשבחה אותו דרשה העירייה בתביעת החוב שלה, וזאת בהתאם למתווה שגיבשה הכונסת הנכסים הרשמית בהליך הגישור שניהלה בין הנושים העיקריים בסיועו של המנהל המיוחד.

11.2 בהקשר זה יובהר, כי ככל שיחולו מיסים כלשהם (בכלל זה מע"מ) בגין הסכומים המפורטים בס"ק 9.1 לעיל, תשלומי מיסים אלה יחולו על העירייה בלבד.

מעוצב:כניסה: שורה ראשונה: 0 ס"מ

בחתירתה על הסדר זה מאשרת עיריית ירושלים, כי אין לאלרוב, ו/או כל חברה בשליטת אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ הנזכרת בנספח ***, במישרין או בעקיפין, חובות כספיים כלפי העירייה בכל הנוגע לרשימת היתרי הבניה המצורפת להסדר זה כנספח ***.

עם חתימת הסדר זה, מוותרת העירייה על כל תביעה, דרישה או טענה, מכל סוג שהוא, בין אם נטענה ובין אם לאו, כלפי קרתא, ו/או כלפי המדינה, בקשר לטענות, דרישות ותביעות מכל סוג שהוא בקשר לקרתא ו/או בקשר לפרויקט "ממילא" ו/או בקשר למקרקעי פרויקט "ממילא", והכל בין אם נטענו על ידי העירייה ובין אם לאו, ובכלל זה כל טענה, דרישה או תביעה בכל הקשור להיטל השבחה, לאגרות והיטלים עירוניים בגין כל תכנית בניה עיר ("תב"ע") שאושרה ו/או שינוי תב"ע ו/או היתר בניה ו/או שימוש שאושר ו/או ניתן עד מועד אישור הסדר זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור תב"ע לצורך הסדר זה משמעה בין היתר התב"עות הבאות: 2925, 2925 א', 2925 ב', 2909, 2909 א', 2909 ג', 2909 ד', מק/13217, 2642, 2642 א', 2229, 2229 א', 2229 ב', 2229 ג', מק/2909 ד', 2229 ג'.

11.3 כמו כן, מבלי לגרוע מן הויתור הכללי המפורט בסעיף 11.4 להלן, עיריית ירושלים מודיעה בזה כי לאור הכספים שהיא מקבלת במסגרת הסדר זה, לקרתא ו/או למדינה אין חוב כלשהו, לרבות בגין מיסוי עירוני מכל סוג, עד המועד הקובע, וכן כי קרתא לא תחוב בתשלום כלשהו לעירייה בקשר להעברת זכויות ונכסים כמפורט בהסדר זה, למעט בגין אגרות המקובלות לעיריית ירושלים המוטלות בגין הנפקת אישורים הנחוצים לביצוע הרישום בלשכת רישום המקרקעין בקשר להעברות האמורות.

12. תנאי כניסת ההסדר לתוקף

הסדר נושים זה ייכנס לתוקפו לאחר שיתמלאו כל התנאים שלהלן:

12.1 ההסדר יחתם על-ידי הנושים העיקריים (בידי הגורמים המוסמכים לכך מטעם כל נושה), המנהל המיוחד וב"כ כונס הנכסים הרשמי. להסדר יצורפו האישורים הנחוצים על פי דין המאשרים את סמכות החתומים להתחייב בהסדר זה.

12.2 יתקבל אישור בית המשפט להסדר.

13 דרכי מימוש ההסדר

13.1 מיד לאחר חתימת הסדר הנושים על ידי כל הנושים העיקריים ויתר הצדדים לו, יביא המנהל המיוחד את ההסדר לאישור בית המשפט. תיק הפירוק בבית המשפט המחוזי בירושלים (פשי"ר 3150/06) יישאר פתוח וכל בקשה דרושה בעניין קרתא והסדר זה תוגש ותידון במסגרת תיק זה.

13.2 מימוש הסדר הנושים וחיסול החברה יבוצעו על ידי המנהל המיוחד, בפקוח הכונס הרשמי ובאישור בית המשפט, כנדרש על פי דין.

13.3 כל אחד מן הנושים העיקריים ייחשב עם אישור ההסדר כמי שוויתר, באופן סופי ומוחלט, על כל זכות בתור נושה של החברה ו/או בעל מניות שלה, למעט בקשר לזכויות המוקנות לו באופן מפורש בהסדר הנושים. ויתור זה הינו בלתי-מותנה, ואינו מוגבל בזמן, ויתבטל רק במקרה שההסדר יבוטל על-ידי בית המשפט.

13.4 כל הצדדים להסדר זה וכן קרתא מצהירים ומאשרים בזה, כי הם מוותרים באופן בלתי חוזר על כל זכות, תביעה, דרישה או טענה, מכל מין וסוג שהוא, קיימת או עתידית, ודאית או מותנית, כספית או אחרת, קצובה או בלתי קצובה, זה כלפי זה, ובכלל זה כלפי קרתא, המנהל המיוחד, הכונס הרשמי ויתר הצדדים להסדר זה וכלפי כל מי שפעל בשמם או מטעמם, בגין ו/או בקשר לכל עניין הנוגע - במישרין או בעקיפין - לחברה, לחובותיה, לפירוקה ולהליך הפירוק שהתנהל בבית המשפט, לרבות הסדר הנושים, ביצועו וכל הכרוך בו. עם השלמת ביצוע הסדר זה כל ההליכים התלויים ועומדים בבית המשפט בקשר עם החברה ועם נושיה יבוטלו, ובכלל זה כל הערעורים שהוגשו על הכרעות המנהל המיוחד בתביעות החוב שהגישו הנושים העיקריים.

אלרוב

עירית ירושלים

מדינת ישראל

הכונס הרשמי

עו"ד יצחק מלכו,

המנהל המיוחד של קרתא

ירושלים היום, *** ב*** 2025

פירפיר

ועדת פשרות עליונה מס' 4/25 ליום 25/3/2025

חברי הוועדה: איציק לארי – מנכ"ל, שמוליק זליגמן - גזבר, עו"ד אלי מלכה - יועמ"ש

סדר יום לישיבת ועדת פשרות עליונה

מרכז הוועדה: עו"ד בועז שובל

סכום ערך ההמלצות לוועדה: העירייה תקבל: 87,000,000 ₪ (בפועל עוד 12,429,083 ₪)*

* סכום ערך ההמלצות לוועדה לא לוקח בחשבון התחשבנויות מסוג של החזר עבור תשלומים שבוצעו לעירייה

החלטה	עמ'	עו"ד מלווה פנימי + חיצוני	סכום הפשרה לתשלום	מס' זיהוי הנישואים	המשלם	הממליץ (המלצת מגשר/ המלצת בית משפט/ המלצת הצוות המקצועי/ המלצת הצוות המקצועי והמשפטי)	החוב/סכום התביעה	שם תיק/נושא	
החלטה	2-3	עו"ד אלי מלכה, עו"ד יניב טיאר, עו"ד בועז שובל + עורכי הדין אילן דובר וחיים קרישר	87,000,000 ₪	520029182	קרתא באמצעות המנהל המיוחד וכונס הנכסים הכלי	המלצת הצוות המקצועי והצוות המשפטי	359,588,835.10 ₪	קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ- במירוק חברה ממשלתית מס' 520029182 פש"ר 3150/06	1

ועדת פשרות עליונה מס' 4/25 ליום 25/3/2025

1. אישור הסדר נושים בפש"ר 3150/06 קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ – בפירוק, חברה ממשלתית מס' 520029182

המדובר בבקשה לאישור הסדר נושים בתיק הפש"ר שבנדון.

קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ- בפירוק, חברה ממשלתית מס' 520029182, נכנסה להליכי פירוק בשנת 2007 לאחר פסק בוררות שניתן לטובת חברת אלרוב איזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ כנגד קרתא.

בעלי המניות של חברת קרתא הן מדינת ישראל לה כ- 74% מהמניות, ועיריית ירושלים לה כ- 26% מהמניות.

תיק הפירוק מתנהל בבית המשפט המחוזי בירושלים, פש"ר 3150/06.

ביום 12.02.2007 ניתן צו פירוק לחברת קרתא.

לכונס הרשמי הוגשו ע"י הנושים העיקריים תביעות חוב כנגד קרתא, כדלקמן:

תביעת חוב של מדינת ישראל בסך של 129,666,473 ₪ נכון למועד מתן צו הפירוק.

תביעת חוב של עיריית ירושלים בסך של 359,588,835.10 ₪ נכון למועד מתן צו הפירוק.

תביעת חוב של אלרוב בסך של 132,928,893 ₪ נכון למועד מתן צו הפירוק.

במסגרת ההכרעות שנתן המנהל המיוחד בתביעות החוב של הנושים העיקריים הכיר המנהל המיוחד בסכומים שיפורטו להלן כחובות המגיעים לנושים העיקריים נכון ליום 31.10.18:

סך של 110,371,437 ₪ למדינת ישראל.

סך של 13,570,917 ₪ לעיריית ירושלים.

סך של 96,987,058 ₪ לאלרוב.

על הכרעות החוב הנ"ל הגישו הצדדים ערעורים לבית משפט המחוזי אשר טרם הוכרעו.

בחודש מרץ 2021, בהתאם למתווה שגיבשה כונסת הנכסים הרשמית בהליך הגישור שניהלה בין הנושים העיקריים בסיועו של המנהל המיוחד – עו"ד מולכו, הגיעו הצדדים למתווה פשרה עקרונית, לפיו העירייה תקבל 87 מיליון ₪ בגין תביעת החוב שהוגשה על ידה, ויתר סכומי הכסף שיוותרו בקופת הפירוק, יחולקו בין מדינת ישראל לבין אלרוב כך שאלרוב תקבל 52 אחוזים מן הכספים ומדינת ישראל תקבל 48 אחוזים מן הכספים.

ממועד מתווה הפשרה העקרונית ועד היום, התנהלו דיונים אינטנסיביים בין הצדדים ובבית המשפט, לצורך הגעה להסדר הנושים, על בסיס מתווה הפשרה ולחיסול חברת קרתא, כאשר במהלך התקופה חולקו לנושים העיקריים כדיכדנד ביניים (כנגד כתבי שיפוי) מקופת הפירוק, הסכומים כדלקמן:

לאלרוב סך של 134 מיליון ₪, למדינה סך של 134 מיליון ₪, ולעירייה סך של כ-74.5 מיליון ₪.

מיום שיאושר ההסדר הסופי, עיריית ירושלים תקבל את יתרת הסכום שמגיע בסך של 12,429,083 ₪. החוב שמשולם לעיריית ירושלים הינו עבור:

(1) סך של 33,305,623 ₪ יתרת הארנונה והיטלי הסלילה והתיעול כמפורט בהכרעת המנהל המיוחד בתביעת החוב של העירייה;

(2) סך של 265,294 ₪ עבור אגרות ושכר טרחת עו"ד כמפורט בהכרעת המנהל המיוחד בתביעת החוב של העירייה;

ועדת פשרות עליונה מס' 4/25 ליום 25/3/2025

3) סך של 53,429,083 ₪ עבור היטל ההשבחה אותו דרשה העירייה בתביעת החוב שלה, וזאת בהתאם למתווה שגיבשה הכונסת הנכסים הרשמית בהליך הגישור שניהלה בין הנושים העיקריים בסיועו של המנהל המיוחד.

בשורה התחתונה, על אף שהמנהל המיוחד הכריע בהחלטתו, כי לא קיים לעירייה חוב בגין היטל השבחה, העירייה תקבל 53,429,083 ₪ עבור היטל ההשבחה בתיק קרתא. מדובר בהישג משמעותי לעירייה, במיוחד לאור שומת השבחה של 0 (!) שהוציאה בעבר מחלקת היטל השבחה של העירייה, ולאור החשש שעיריית ירושלים תצטרף לשלם לאלרוב כספים בכובעה כבעלת מניות, לאור הכרעת הבורר לפני מתן צו הפירוק לחברת קרתא.

וועדת הפשרות העליונה מתבקשת לאשר את טיוטת הסדר הנושים, ולהסמיך את היועמ"ש לעירייה יחד עם גזבר העירייה להגיע לנוסח סופי של ההסדר, לאשרו ככל הנדרש במוסדות המוסמכים של העירייה ולהביא לחתימתו וביצועו.

מצ"ב טיוטת הסדר הנושים.

החלטה:

החלטה

26/3/25
תאריך

גזבר העירייה

היועץ המשפטי לעירייה

מנכ"ל העירייה