



אפיף ושות' אפיק



אפיף ושות', עורכי דין ונוטריון  
AFIK & CO. ATTORNEYS AND NOTARY

גיליון 41, 21 ינואר, 2010

הגיליון המקצועי הדו שבועי של אפיף ושות', עורכי דין ונוטריון  
דניאל פריש 3 תל אביב, קומה 25, טלפון 03-609.3.609 פקס 03-609.5.609

## תוכן עניינים

### 1. מעבר משרדנו למשכנו החדש במגדל בדניאל פריש

תשומת לבכם לכך כי בסוף חודש ינואר, 2010, יעבור משרדנו למשכנו החדש בקומה העליונה (25) במגדל בדניאל פריש 3, תל אביב. מספרי הטלפון וכתובות המייל של המשרד יותרו ללא שינוי, אולם בשל מעבר משרדים זה יכול ויגרמו שיבושים מסוימים במתן השירות ללקוח, בייחוד בין הימים 27.1.2010 ועד 7.2.2010 ואנו מודים לכם על ההבנה.

### 2. מאמר בנושא: פיצול דירות- החטא ועונשו

מאמר זה, אשר פורסם לאחרונה ועוסק בנושא פיצול דירות פורסם במגזין "מכרזים" ובאתר האינטרנט של יפעת מכרזים, בו ניתן לראות גם מאמרים אחרים של משרדנו:  
<http://www.iprojects.co.il/Tenders/new/expert.asp?Expertid=12>

התחום המוניציפאלי הינו אחד מהתחומים המרכזיים בהם עוסק משרדנו. המאמר פורסם על ידי עו"ד רנה לפידות, שותפה במשרד אפיף תורג'מן, בעלת 19 שנות ניסיון בתחום (ואשר שימשה עד לפני כשנתיים כמנכ"ל המועצה האזורית חבל מודיעין וכיום משרדנו מלווה מועצה אזורית זו) והמתמחה בין היתר בתחום הרשויות המקומיות (בין באשר מדובר בייעוץ לרשויות ובין בייעוץ כנגד רשויות) ובתחום המכרזים.

### 3. מאמר בנושא: שוק המחשוב בשלטון המקומי "מתחמם עד לוחט", טכנולוגית המידע המוניציפאלית – אסטרטגיה, מיפוי וארכיטקטורה

מצ"ב מאמר אשר פורסם על ידי מר עמית בראון, מנכ"ל מניב טכנולוגית מידע מקבוצת מניב הכנסות בע"מ, חברה העוסקת במיקסום הכנסות תאגידיים ורשויות מקומיות, ואשר משרדנו מעורב בפעילותה. המאמר פורסם במגזין "מוניציפאלי" מספר 1.

### 4. תיקון לחוק העמותות המאפשר מיזוג של עמותות וחברות לתועלת הציבור

תיקון מספר 12 לחוק העמותות, התש"ם-1980, אשר פורסם ביום 31 דצמבר, 2009, קובע כי עמותה רשאית להתמזג רק עם עמותה אחרת או עם חברה לתועלת הציבור, ובלבד שניתן למיזוג אישור בית המשפט המחוזי. על המיזוג יחולו, בנוסף להוראות חוק העמותות, כל הוראות חוק החברות שעניינן מיזוג, בשינויים המחויבים. שיקולי בית המשפט באישור המיזוג יכללו בין השאר שקילת מטרות התאגידיים המתמזגים, מידת הקשר ביניהם ועמידתם בהוראות הדין ובית המשפט יאשר המיזוג רק לאחר ששוכנע כי בנסיבות העניין "צודק ונכון לעשות כן". תיקון חשוב זה מאפשר כיום לעמותות להתמזג ולהפוך לעמותה אחת, כפי שניתן למזג פעילות של חברות – אפשרות אשר לא הייתה קיימת עד עתה.

## 5. החלטות שיפוטיות מהתקופה האחרונה

א. **אשכול חברות המנוהל בצורה ריכוזית חשוף להרמת מסך ונושא משרה אינו פטור מאחריות אישית בניזקין בגין פעולותיו [תא (שלום, ירושלים) 10636/03 גיא דוידי נ' אדמונד לוי, 12.01.2010]**

מה דינו של אשכול חברות המנוהל באופן ריכוזי? האם ניתן "להרים מסך" ולראות את מכלול האשכול כגוף אחד? בפסק דין אשר ניתן לאחרונה בבית משפט השלום בירושלים, "הרימה" כבוד השופטת מלכה אביב את מסך ההתאגדות מקום בו אשכול חברות פעל תוך עירוב נכסיהן, כאשר חברה אחת היא המקבלת כספים ומנפיקה חשבוניות וקבלות המגיעים לחברה אחרת באשכול החברות וכלל לא ברור היה מה טיבו של אותו הגוף אשר הנפיק את הקבלות והחשבוניות.

בנוסף, בית המשפט סיכם את ההלכה הנוגעת לאחריות אישית של אורגן בגין פעולותיו וקבע, כי הנתבע אחראי אישית הן בניזקין (עוולת רשלנות ועוולת גרם הפרת חוזה) והן מכוח חוסר תום לב בפעולותיו.

נציין, כי תחום דיני החברות בכלל, ונושא אחריות – נושאי משרה בתאגיד, היינו מתחום ההתמחות המרכזי של מחלקת הליטיגציה המסחרית של משרדנו. כן, תכנון מבנה אשכול חברות בפרט היינו מתחום ההתמחות המרכזי של מחלקת העסקאות המסחרית של משרדנו.

ב. **עירייה מחויבת לפרסם לציבור דו"ח שנתי אודות פעילותה [עת"מ 2392-09 (מנהלי, תל אביב) אורן שבת נ' עיריית נתניה, 06.01.10]**

לאחרונה נדונה עתירה מנהלית אשר עניינה חובת עיריית נתניה לפרסם דין וחשבון שנתי אודות פעילותה, כנדרש בסעיף 5 לחוק חופש המידע, לרבות פרסום דיווח הממונה על ביצוע חוק חופש המידע. העותר פנה אל עיריית נתניה בבקשה לעיין בדוחות האמורים אך העירייה השיבה, כי טרם הסתיימה עבודתה על הדוחות ומשכך לא פורסמו כנדרש בחוק. כמו כן, העירייה ציינה בפני העותר כי מידע רב בדבר פעילותה נמצא באינטרנט זמין לכל דורש. בית המשפט מצא, כי עיריית נתניה, כמו חלק ניכר מהרשויות המקומיות בישראל, לא פרסמה דוחותיה כנדרש בחוק במשך שנים רבות, אולם קיבל את העתירה רק בחלקה מאחר ועיריית נתניה פרסמה בינתיים את הדוחות לכלל הציבור.

מציאות בה רשויות מקומיות בישראל מתעלמות מדרישות החוק ונמנעות מלמלא אחר חובותיהן כלפי האזרחים הנהף לצערנו, שכיחה ביותר ולא אחת רשויות מתקנות דרכיהן רק לאחר התערבות בתי המשפט. לאור האמור, קיימת חשיבות להתייעץ עם משרד המתמחה בתחום המוניציפאלי כאשר קיים חשד כי הרשות אינה עומדת בדרישות החוק.

ג. **זכות בעל מניות לקבלת מידע מחברה אינה מלאה [הפ (מחוזי, תל אביב) 1120-07 יוסף רוגוזינסקי נ' א.תק אלקטרוניקה ותקשורת לישראל בע"מ, 31.12.2009]**

לאחרונה נדונה בבית המשפט המחוזי שאלת זכותו של בעל מניות לקבל מחברת בת של החברה בה הוא בעל מניות מידע בנוגע לטובות הנאה אשר ניתנו לבעל מניות או נושא משרה ומתן אפשרות לעיין בכל מסמך מיום הקמת חברת האם (תקופה של 30 שנה). בית המשפט קבע, כי למבקש ימסרו עותקים מהדוחות הכספיים של החברה, תקנון החברה ופרוטוקולים של האסיפה הכללית והכל לתקופה של 7 שנים קודם למועד הגשת התובענה. לעניין חברות הבת, בית המשפט דחה את הבקשה בשל ההכבדה היתרה על החברה.

**בברכת סוף שבוע נעים.**

### פיצול דירות- החטא ועונשו

אחד התחומים בהם עוסק משרדנו הינו התחום המנהלי- הציבורי, לרבות בתחום השלטון המקומי ההזמנה, את נוסח הסכם המכר וכן פרטים נוספים בקשר לנכס, את הרשויות המקומיות, בעיקר את הערים הגדולות, הנה איתור מפצלי דירות הפועלים בניגוד לחוקי התכנון והבניה, ולעתים גם בניגוד לחוקים הנוגעים לנושאי בטיחות ותברואה. פיצול הדירות גורם גם לעומס יתר על תשתיות הצנרת, המים והביוב וכן על מקומות החניה.

לנוכח המחסור הקשה בדירות להשכרה ועלות השכרת דירות, החליטו בעלי דירות רבים להירתם ולסייע למצוקת הדיור על ידי פיצול יחידות דיור אשר בבעלותן וחלוקתן ליחידות עצמאיות, כך, שכל יחידה משופצת מושכרת כיחידת דיור נפרדת, עסק אשר הפך לאחד המניבים בתחום הנדל"ן. כך, דירה קטנה מפוצלת לשתיים או שלוש דירות עם מבואה אחת, המשיאות ביחד שכר דירה גדול בהרבה. פיצול כאמור מצריך על פי חוק היתרי בניה מטעם הועדה לתכנון ובניה של הרשות המקומית וכן תשלום היטל השבחה ואגרות, דרישות המפחיתות את הכדאיות הכלכלית ומשכך, מעדיפים בעלי הדירות להיתלות בפרשנות מאולצת כי מדובר בשיפוץ פנימי אשר אינו מצריך את התערבות הרשויות ולקחת סיכון בתמורה לתשואה הגבוהה מכך.

אחד התבחינים המסייעים בהבחנה בין שינוי פנימי כמשמעותו בסעיף 145(א)(2) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 לבין יחידה עצמאית כהגדרתה "דירה" הטעונה היתר, הנו קיומן העצמאי של היחידות. בעניין זה העלה החודש בית המשפט לעניינים מקומיים בתל אביב את רף ההרתעה בקובעו כי על בעל דירה בשדרות בן גוריון בתל-אביב לשלם קנס מוגדל בסך 256 אלף שקלים הכולל קנס בגובה 150 אלף שקלים בגין פיצול, קנס נוסף בגובה 70 אלף שקלים עבור היטל השבחה ואגרות וכן 26 אלף שקלים נוספים כערבות שלא לבצע עבירות תכנון ובניה בשנתיים הקרובות. בית המשפט קבע עוד, כי על הנאשם להחזיר את דירתו המפוצלת לשלוש יחידות למצבה המקורי, שכן, מדובר בדירה בגודל של 42 מ"ר אשר פוצלה ללא פחות משלוש יחידות נפרדות ללא היתר. בית המשפט דחה את טענות הנאשם, כי מדובר בשינוי פנימי ומצא כי כל אחת מהיחידות עונה על ארבעת המבחנים: האחד – מידת שלמותן של כל אחת מהיחידות, השני- האם קיימים תנאים בסיסיים המאפשרים דיור, השלישי- חיבורים נפרדים של מים וחשמל והרביעי –עודן של כל אחת מיחידות הדיור.

פיצול דירות בניגוד לתכנית הבניה העירונית וללא היתר הנה עבירה פלילית על חוק התכנון והבניה, אשר הרשויות המקומיות טרם קבעו את אמצעי האכיפה אשר הנם בעייתיים היות וכיום הרשויות המקומיות מסתמכות בעיקר על מידע מפי שמועה המועבר לרשות על ידי השכנים כאשר האינטרס המניע להלשנה הנו, דרך כלל, עומס יתר על התשתיות או החניה או (בהתאם לטבע האנושי) קנאה בהכנסות השכנים. כיום, אין בידי הרשויות המקומיות כלים אפקטיביים למיגור התופעה מלבד פסקי דין מרתיעים וכן על ידי תגבור צוותי הפיקוח אשר מתפקדים לשמש כמעין "משטרת אכיפה" לאיתור הדירות המפוצלות.

חשוב לציין כי נושא תכנון והבניה הנו מורכב ביותר וכי אדם הרוכש דירה ללא היתר (כדוגמת דירה מפוצלת) יהיה אחראי בפלילים גם אם לא הוא פיצל את הדירה. לפיכך, חשוב, בטרם רכישת דירות מפוצלות לצורכי השקעה או בטרם בניית יחידות נפרדות, להיוועץ עם עורך דין המומחה בתחום התכנון והבניה ברשויות המקומיות.

**\*מאת: עו"ד רינה לפידות**

\* **הכותרת הינה שותפה במשרד עורכי הדין אפיק תורג'מן**, בעלת 19 שנות ניסיון בתחום (ואשר שימשה עד לפני כשנתיים כמנכ"ל המועצה האזורית חבל מודיעין וכיום משרדנו מלווה מועצה אזורית זו), מתמחה בין היתר בתחום הרשויות המקומיות (בין באשר מדובר ביעוץ לרשויות ובין ביעוץ כנגד רשויות) ובתחום המכרזים. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המומחה בתחום החברות

גליון מס' 4079  
18/1/2010

מה בגליון?

מידע בלעדי

מכרזים

תוצאות מכרזים

עורכת: אילת אלוני-כהן 03-5635069

מחלקת שירות לקוחות: סימה אסביה 03-5635073

מחלקת מכירות: 03-5635000

מען: דרך פתח תקוה 98-96 תל אביב 67138

פקס: 03-5635075

מובהר בזאת כי המערכת אינה אחראית, במישרין או בעקיפין, לתוכן הפרסום ו/או לאמיתות מצגיו, לרבות כל מצג שיש בו להעיד על תכונות המפרסם או המוצר או השרות המוצע, והאחריות הבלעדית אפוא לתוכן הפרסום ולכל עניין המשתמע ממנו היא על המפרסמים בלבד.

## שוק המחשוב בשלטון המקומי "מתחמם עד לזהט"

### טכנולוגית המידע המוניציפאלית – אסטרטגיה, מיפוי וארכיטקטורה

מאת: עמית בר-און, CIO, CSA (1)

זה התחיל בדיבורים על השליטה הבלתי מעורערת של החברה לאוטומציה במינהל השלטון המקומי בע"מ במחשוב הרשויות המקומיות, נמשך במאבקים במשרד הפנים סביב קיום או אי קיום הפטור ממכרז של החברה לאוטומציה והסתיים בסדרת מאבקים משפטיים שהוכרעו, היכן אם לא, באולם הדיונים של בית המשפט העליון שפסק כי חובת המכרזים חלה על שרותי המחשוב ברשויות המקומיות. הבסיס המשפטי הוכרע ועשרות מכרזים יצאו לדרך אבל היכן השיפור בתפקוד מערכות השלטון המקומי? היכן השדרוג בשיפור השירותים לתושב כלקוח? היכן קפיצת המדרגה? והאם בכלל צפוי שיפור כזה? על שאלות כלליות אלה ננסה לענות בקיצור בסקירה זאת שפותחת מדור קבוע של המחבר במטרופולין - הדו ירחון המקצועי לשלטון מקומי. נראיין ראשי ערים בעלי אוריינטציה מיחשובית, מנכ"ם, גזברים ומנמ"רים. ניפגש עם מנכ"לים של חברות מחשוב בתחום ומחוצה לו. נסקור את ההתפתחויות בשוק ונסייע לכם, ככל יכולתנו לקבל את ההחלטות הנכונות מהזווית שלכם ולצעוד בכיוונים המתאימים לכם תוך כדי ידיעה של כיווני השוק.

כבר בעשור הקודם השכיל המגזר העסקי להפנים את חשיבותו האסטרטגית של מרכיב טכנולוגיית המידע להתפתחות העסקית. מרבית החברות בהיקף הבינוני והגדול במשק הישראלי כדוגמת שטראוס, אוסם, מפעלי ים המלח וכד' רכשו והטמיעו מערכות ERP - Enterprise Resource Planning – מערכות ניהול המשאבים בארגון. המגזר הציבורי בהובלת ממשלת ישראל והחשב הכללי גם הם עלו על הגל ובחרו בפתרון SAP שכונה מערכת מרכב"ה. פתרונות אלה "עושים סדר" בבלאגן מערכות המחשוב ומאפשרים להנהלת הארגון לנהל את המשאבים המרכזיים בצורה טובה יותר. משאבים כגון כספים, משאבי אנוש, קרקעות, תושבים, תשתיות וכד' כולן תחת בסיס נתונים אחד מנורמל שניתן לשאול לגביו כל שאלה או חתך ולקבל מענה בזמן אמת אפילו על גבי מפה ואפילו בתלת מימד. במקביל צרפו הנהלות החברות ל Board שלהן מנהל נוסף בסטאטוס סמנכ"ל מערכות מידע ומחשוב – מנמ"ר או C.I.O – Chief Information Officer.

מערכות ה CRM - Customer Relationship Management – ניהול קשרי הלקוחות הינן מרכיב חיוני בתמהיל מערכות המידע הארגוניות. בתחום זה פורצות הדרך היו חברות הסלולר: אורנג', פלאפון, סלקום וכל שאר החברות שמספקות שרותים לקהל לקוחות רחב. מערכות אלה מאפשרות לארגון לספק שרות איכותי ללקוחותיהן תוך כדי צבירת ידע בלתי פוסק בדבר לקוחותיהם במטרה לשפר השרות, לבצע בקרה תוך כדי תהליך על השרות ואף להתמודד בדרך נכונה יותר עם תלונות לקוחות. ברשויות המקומיות החלו להתפתח מערכות מוקד עירוני מממוחשב שסיפקו מענה תפעולי חלקי לתושבי הרשויות: נפל עץ, לא פינו אשפה, נא לפנות פגר של בעל חיים וכד'.

התחילה להתפתח תחרות אמיתית בין מספר חברות מחשוב קטנות וגדולות על אספקת פתרונות מחשוב כוללים לרשויות המקומיות. להלן מיפוי משוער של החברות והרשויות נכון לחודש יוני 2009 הנתונים נאספו ברובם מאתרי האינטרנט של החברות ועל אחריותן :

סה"כ	נס	אשבל	EPR	מטרופולינט	אוטומציה	
75	1		1	9	64	עיריות
119			9	20	90	מועצות מקומיות
60		1	21	4	34	מועצות אזוריות
30	1	4	6	4	15	תאגידי מים ושונות
284	2	5	37	37	203	סה"כ

נלקחו בחשבון רשויות מקומיות בהן פועלות לפחות שתי מערכות ליבה מבית היוצר של החברה.

בכדי להתחיל בתהליך תיכנון, עיצוב ושיפור תפקודי של מערכות טכנולוגית המידע ברשויות המקומיות חשוב לאמץ מספר טכנולוגיות חדשות ושיטות עבודה מתקדמות בנוסף למערכות המידע התפעוליות כדוגמת :

- ניהול תהליכים עסקיים - Business Process Management - BPM
- בינה עסקית - Business Intelligence - BI
- מחשוב עננים - Cloud Computing
- ממשל זמין - Government-to-Citizen - G2C

יש לציין כי מערכות תקשוב מקומיות המשפרות את הקשר לתושב ומאפשרות שידרוג השרותים וזמינות 24X7 פעלו כבר בעשור הקודם בהובלתם של **עדי אלדר** ראש העיר כרמיאל, **שלמה בוחבוט** ראש העיר מעלות תרשיחא (פרויקט גלילאו) ו**רון נחמן** ראש העיר אריאל.

"תוספים" טכנולוגיים מתקדמים אלה יכולים לשפר משמעותית התפקוד ברשויות המקומיות. הכללתם במסגרת מכרז מערכות טכנולוגית המידע העירוניות באופן מושכל, אינהרנטי ומערכתי תוך כדי הובלת שינוי ארגוני ותפיסתי בשרותי השלטון המקומי הינו בעל פוטנציאל לחולל שינוי לשיפור תפקודי, ותדמיתי לאותן רשויות שיחליטו לפעול נחרצות למימוש האתגר האנושי והטכנולוגי.

שילוב טכנולוגי אנושי וארגוני כזה מומלץ שיעשה תוך כדי שיתוף תהליכי מובנה במתודולוגיה ברורה ומוגדרת מראש. פעולה במסגרת עקרונות אלה מבטיחה **השגת והצגת תוצרים מידיים ראשוניים כבר במהלך תקופה קצרה ומוגדרת מראש**.