

פר"ק 16-02-35791

בבית המשפט המחוזי
בבאר שבע

- בעניין: חוק החברות, התשנ"ט-1999
- ובעניין: תקנות החברות (בקשה למשרה או הסדר), תשס"ב-2002
- ובעניין: מרחצאות הנגב בע"מ (ח.פ. 51-2605742) (בהקפאת הליכים)
- ובעניין: רו"ח אלון פרדקין
בתפקידו כנאמן להקפאת ההליכים
מרח' מקווה ישראל 10, תל אביב
טל': 03-5601744, פקס: 03-5606358
- ובעניין: 1. הסוכנות היהודית (מס' 75-2222224)
מרח' המלך גיורגי 48, ירושלים
טל': 02-6202222
- 2. החברה הכלכלית לפיתוח רמת הנגב בע"מ (ח.פ. 51-17050986)
באמצעות ב"כ עו"ד אהוד גנס
מרח' בלוך 2, תל אביב
טל' 03-5232177, פקס: 03-5232199
- 3. משאבי שדה ניהול ואחזקות אגש"ח בע"מ מ.א. 57-0038588
ע"י ב"כ עוה"ד אביתר קנולר או יריב שי שינובסקי או דורית קרני
ממשרד עוה"ד קנולר ושות'
מרחוב לינקולן 20, תל אביב
טלפון: 03-7611611, פקס: 03-7611655
- 4. עו"ד דסאו
באמצעות ב"כ עו"ד אהובה ריבוש
מרח' ריב"ל 7, תל אביב
טל': 03-6878130, פקס: 03-6878140
- ובעניין: הכונס הרשמי - מחוז באר שבע
מרחוב התקווה 4, ת.ד. 965 באר שבע
טל': 08-6264575, פקס: 02-6467575

(להלן: "הנאמן")

(להלן יחד: "המשיבים")

הודעה על צירוף דו"ח הנאמן

לבקשת הנאמן מתכבדת ב"כ משאבי שדה לצרף לתיק דו"ח מטעמו.

דורית קרני, עורכת-דין
Dorit Karney, Adv.
מס' רישיון 65854 License No.
דורית קרני, עו"ד
ב"כ משאבי שדה

היום: 17 ביולי 2016

פר"ק 16-02-35791

בבית המשפט המחוזי
בבאר שבע

- בעניין: חוק החברות, התשנ"ט-1999
(להלן: "החוק")
- ובעניין: תקנות החברות (בקשה למשרה או הסדר), תשס"ב-2002
(להלן: "התקנות")
- ובעניין: מרחצאות הנגב בע"מ (ח.פ. 51-2605742)
(להלן: "החברה")
- ובעניין: דו"ח אלון פרדקין
בתפקידו כנאמן להקפאת ההליכים לחברה
מרח' מקווה ישראל 10, תל אביב
טל': 03-5601744, פקס: 03-5606358
(להלן: "הנאמן")
- ובעניין: 1. הסוכנות היהודית (מס' 75-2222224)
מרח' המלך גיורג' 48, ירושלים
טל': 02-6202222
2. החברה הכלכלית לפיתוח רמת הנגב בע"מ (ח.פ. 51-17050986)
באמצעות ב"כ עו"ד אהוד ננס
מרח' בלוד 2, תל אביב
טל' 03-5232177, פקס: 03-5232199
3. משאבי שדה ניהול ואחזקות אגש"ח בע"מ מ.א. 57-0038588
ע"י ב"כ עוה"ד אביתר קנוקר או יריב שי שינובסקי או דורית קרני
ממשרד עוה"ד קנוקר ושות'
מרחוב לינקולן 20, תל אביב
טלפון: 03-7611611, פקס: 03-7611655
- ובעניין: הכונס הרשמי - מחוז באר שבע
מרחוב התקווה 4, ת.ד. 965 באר שבע
טל': 08-6264575, פקס: 02-6467575

דו"ח ראשון מטעם הנאמן

בהתאם להחלטות בית המשפט הנכבד מיום 27/6/2016 ומיום 12/7/2016 מתכבד הנאמן לתקופת הקפאת ההליכים של החברה להגיש בזאת לבית המשפט הנכבד דין וחשבון קצר בדבר פעולותיו החל מיום מתן צו הקפאת ההליכים (להלן: "הצו") ומינויו לתפקידו ואודות היתכנות הסדר בעניינה של החברה.

כבר בפתח הדברים יצוין, כי כתוצאה מעבודתו המאומצת מאז מינויו עלה בידי הנאמן וצוותו לייצב את החברה ולחדש את פעילותה באופן מידי ומיטב, תוך שמירה על תזרים מזומנים חיובי, ובשים לב לפוטנציאל העסקי המיוחד הגלום בפעילות בתקופת הקיץ. לא למותר לציין, כי הפעלת אתר המרחצאות במתכונת יומיומית רגילה משיאה את ערך החברה, באופן שיסייע במציאת משקיע והשאת ההשקיעה וכפועל יוצא מכך לאפשר גיבוש הסדר נושים לחברה. לאור האמור יתבקש בית המשפט הנכבד לתורות על הארכת תוקף הצו לתקופה נוספת.

להלן עיקרי הדברים:(א) הפעלת האתר

1. בדיון שהתקיים בפני בית המשפט הנכבד ביום 27.06.16 (להלן: "הדיון") ניתן לבקשות בעלי מניות החברה צו להקפאת הליכים בעניינה, תוך מינוי הח"מ כנאמן לתקופת הקפאת ההליכים.
2. כבר בבוקר שלמחרת מינוי הגיעו הנאמן וצוותו לאתר החברה (להלן: "המרחצאות") וקיימו דיון ראשוני באשר לאפשרויות השונות להפעלת המקום, אשר חיונית מאין כמותה לשימור והשאת שווי החברה, והכל תוך שימת לב מיוחדת לעיקרון ההפעלה במסגרת תזרים מזומנים חיובי.
3. בביקור ובאתר הגיע הנאמן לכלל מסקנה, כי במישור התפעולי אין מניעה מהפעלה מידית של האתר באמצעות מצבת כוח אדם מצומצמת הכוללת מספר עובדים וקבלני משנה.
4. במהלך הביקור והסיוור במרחצאות נקבע על סמך נתונים ושיחות עם עובדים וקבלני משנה תקציב ראשוני להפעלה, ונקבעו נהלי בקרה פנימית לאופן ניהול האתר, הכספים, הלקוחות והספקים.
5. בסיומו של הסיוור נתן הנאמן אישורו להפעלה של האתר. בהקשר זה יצוין כי רוב רובם של השירותים הניתנים באתר (לרבות הבריכות עצמן, המסעדה שבסמוך ושירותי טפא) סופקו באורח רציף ומוסיפים להינתן, כך שככלל ציבור הלקוחות במרחצאות אינו מודע לכך שהחברה המפעילה את האתר נמצאת בהקפאת הליכים.
6. בהמשך התקופה נערכו התקשרויות מול חברות המתפעלות אתרים ופעילויות דומות. כך למשל חודשה ההתקשרות עם חברת סמארט אנרגיה, המפעילה מערכות לחימום המים באמצעות שימוש באנרגיה השמש במקום באמצעות גז, באופן שכמובן מוזיל באופן ניכר את עלויות חימום הבריכות באתר. כמו כן חודשו ההתקשרויות מול חברה המתמחה בשירותי הצלה והפעלה, חברה המתמחה בשירותי שמירה, לרבות שומר חמוש כנדרש ברישיון העסק, חברה המתמחה בשירותי ניקיון וחברה המשכירה מכונות כביסה. כל אחת ואחת מן ההתקשרויות הללו הקלה על תפעול האתר באופן מיטבי, הביאו לחיסכון בעלויות ושיפרו את רמת השירות הניתן באתר ואת חוויית הלקוח.
7. בד בבד יצר הנאמן קשר עם סוכן הביטוח של החברה, אשר מסר לו כי אכן, וכפי חששו של כבוד בית המשפט, בתקופה האחרונה לא שולמה פוליסת הביטוח בגין אתר המרחצאות. לפיכך הביא הנאמן באופן מידי להעברת הסכום הדרוש לשמירת תוקף הפוליסה למשך שלושת החודשים הבאים.
8. עוד יוזכר, כי מאחר ובמסגרת הדיון העלו נציגי חברת מי רמת הנגב טענות שונות בדבר חובות של החברה כלפיהם, בסמוך לתחילת הפעלת המרחצאות על ידי הנאמן נערכה קריאת מונה מים (מליחים ומתוקים). מיד אח"כ יצר צוות הנאמן קשר עם נציגי החברה והועברה מקדמה על חשבון החוב. בימים הקרובים תיערך קריאת מונה נוספת ובהתאם ייערך חישוב ביניים בקשר עם חשבון המים של החברה.
9. אשר לעובדי החברה, אלה פנו אל הנאמן בבקשה לסיוע כלכלי היות ובמשך חודשים ארוכים משכורתם לא שולמה כלל, או ששולמה לשיעורין ובאופן חלקי וחסר. לאור מצב עניינים זה וכחלק בלתי נפרד מהפעלת האתר העביר הנאמן לעובדי האתר מקדמה על חשבון שכר עבודתם

לחדש יולי, ובמקביל הנחה את צוותו לסייע לעובדים בכל דבר ועניין, לרבות בהגשת תביעות החוב והמצאת המסמכים הנדרשים להוכחת חוב החברה כלפיהם.

10. למותר לציין, כי בהתאם להחלטות בית המשפט הנכבד נפתח עבור החברה חשבון בנק בנאמנות, אליו מועברים תקבולי הלקוחות וממנו משולמים התשלומים השונים, הכל כמובן תוך שמירה קפדנית על תזרים מזומנים חיובי.

11. במועד זה ולאחר ביצוע תשלומים כמפורט בדו"ח זה (לרבות חלק ניכר מההוצאות השוטפות לחדש יולי) מצויה בחשבון הנאמנות הייעודי יתרת זכות בסך כ-250,000 ש"ח.

(ב) קבלת תביעות החוב וההתנהלות מול הנושים

12. דבר מתן הצו פורסם כדין בשני עיתונים כלכליים.

13. בנוסף, על מנת להקל על הנושים ובאי כוחם נפתח על ידי הנאמן עמוד אינטרנט ייעודי לחליך דנא, ואליו הועלו כלל כתבי בי הדין הרלוונטיים לנושים, ובכללם הבקשה להקפאת ההליכים, פרוטוקול הדיון וההחלטה על הקפאת ההליכים, טופס תביעות חוב ייעודי לתיק זה וכן נוסח הזמנה להציע הצעות לרכישת החברה ו/או פעילותה (כפי שיתואר להלן). כן מועלים לעמוד זה באופן תדיר בקשות, דוחות ונתונים רלוונטיים נוספים.

14. צוות הנאמן מסייע לנושיה השונים של החברה שאין ביכולתם לשכור יועצים משפטיים באשר לאופן הגשת תביעות החוב וכן באשר לאופן ההתנהלות מול הנאמן במהלך תקופת הקפאת ההליכים.

15. עד למועד זה הוגשו לנאמן למעלה מ-40 תביעות חוב שהיקפן הכולל למעלה מ-4 מיליון ₪. בתום התקופה שנקבעה בגדרי הדיון להגשת תביעות החוב (27/7/2016) יוכל הנאמן למסור לבית המשפט הנכבד נתונים מדויקים בדבר מצבת הנשייה וסיווגה.

(ג) סוגיות שהתעוררו במהלך תקופת ההקפאה

16. רישיון עסק: מספר ימים לאחר מועד ההקפאה התברר כי הנהלתה הקודמת של החברה הפעילה אותה ללא רישיון עסק תקף, תוך חשיפת המרחצאות להפסקת פעילות מידית. עוד באותו היום פעלו הנאמן וצוותו להסדרת העניין, הוגשו כלל המסמכים הרלוונטיים ופעילות האתר הוסדרה בהתאם להוראות הדין המחייבות בכדי לקבל את הרישיון כאמור. לאחר קבלת אישור כיבוי אש ומשטרת ישראל ניתנה בידי החברה תעודה המאשרת כי כלל המסמכים הנדרשים הוגשו לרשויות. בכך ניתן למעשה האישור להפעיל את האתר והוסר החשש מהפסקת פעילות המרחצאות.

17. זכאות החברה לשיפוי מחברת הביטוח: בשיחה שנערכה עם סוכן הביטוח של החברה התברר, כי לחברה זכות לקבלת כספי פיצויים בגין נזק שנגרם לחברה בשריפה שפרצה לפני מספר חודשים. עוד התגלה כי סכום של כ-150,000 ש"ח הופקד בחשבון הבנק של החברה בבנק אוצר החייל טרם קבלת הצו, אך כפי הנראה זכאית החברה לכספים נוספים בגין מקרה הביטוח. העניין כולו מטופל אל מול סוכן הביטוח של החברה ונערך מעקב קפדני אחר התקדמות ההליכים בנושא זה.

18. הנהלת חשבונות וחובות לקוחות:

18.1 כמו כן התגלה כי לא ניתן להסתמך על נתוני הנהלת החשבונות והכספים בחברה, בשל אי סדרים שנוצרו לכל המאוחר מתקופת פעילותו של דסאו בחברה. בישיבה עם מנהל

החברה מטעם מר עודד דסאו (ששימש בתפקידו עד למועד הצו) התקבלו מסמכים ונתונים חשבונאיים שונים והם נבדקים בימים אלו. על כל פנים העביר הנאמן את הנהלת החשבונות למשרדיו בכדי לוודא שהחל ממועד הצו ינוהלו ספרי החברה באופן ראוי וכי כלל הדיווחים לרשויות יבוצעו בשלמות, בדייקנות ובמועד.

18.2 יצוין כי על לקוחות החברה נמנות קבוצות שונות (כגון ועדי עובדים וכדומה) שהתקשרו ספציפית עם האתר לשם ביקור מאורגן בו. בדיקת ההתקשרות עם הקבוצות העלתה שאלו משלמות בגין הביקור אותן לתקופה (לרוב כחודשיים לאחר הביקור) בשיקים שנשלחים בדואר למשרדי החברה. לאור העובדה שלא ניתן להסתמך על הנהלת החשבונות שקדמה למינוי הנאמן ולנוכח התנהלות המנהלים הקודמים, זומן המנהל מטעם דסאו לישיבה בהולה עם הנאמן, שבמסגרתה התקבלו ממנו נתונים שונים ורשימות באשר לחובות פתוחים של קבוצות שנוצרו כלפי החברה עובר למתן הצו. הנאמן וצוותו בוחנים את הנתונים מול, הקבוצות ובמידה ותתגלה אי התאמה (היינו, שכספים ששולמו ע"י הקבוצות לא הגיעו לחברה) יחקר העניין בפרוטרוט ודו"ח בעניין יוגש לבית המשפט הנכבד.

19 טענה בדבר תשלומים שהועברו למר דסאו: אל הנאמן וצוותו פנה אדם שטען כי שילם מאות אלפי שקלים למר דסאו תמורת זיכיון להפעלת קפיטריה וסופרמרקט באתר למשך עשר שנים. אותו אדם התבקש להמציא לנאמן מסמכים התומכים בטענה זו, אך הדבר טרם נעשה. ברי כי ככל שמסמכים כאלו אכן יימסרו לנאמן, תיבחן סוגיה זו לעומק.

20 תשלום בגין השכרת גג המבנה: במסגרת הבדיקות השונות התברר, כי החברה משכירה את גג האתר לחברת דראל פי.וי 1 בע"מ, שהציבה בו פאנלים סולאריים. מסמכים שונים שנמצאו גילו כי מנהלי החברה הקודמים קיבלו בתודע פברואר 2016 בגין השכרה זו מקדמה בסך 85,000 ש"ח בגין 24 חודשי שכירות, וכי סכום זה עבר, כפי הנראה, לחשבון בבנק מסד, אשר למיטב ידיעת הנאמן לא מתנהל בו חשבון על שם החברה. לדעת הנאמן מדובר לכאורה בהברחת נכסים לכל דבר ועניין, ומשכך נבדקת בימים אלו גם המשמעות המשפטית של פעולה זו.

21 הקמת בריכות נוספות שלא כדין: כפי שעלה בדיונים הקודמים בפני כבוד בית המשפט, מנהליה בפועל של החברה החליטו לבנות בריכות נוספות בצד האתר. בבדיקה שנערכה התברר כי לא זו בלבד שבריכות אלו נבנו מבלי שיתקבלו האישורים המחויבים על פי דין, אלא שאף הוקמו בשטח השייך לקיבוץ משאבי שדה (להלן: "הקיבוץ") ולא בשטחים שהוקצו לחברה. למותר לציין כי המקום גודר ונחסם והודעה בעניין הועברה לבאי כוח הקיבוץ. גם סוגיה זו נבחנת בימים אלו.

(ד) פעולות למציאת משקיע

22 מאז כניסת הנאמן לתפקידו חזרה החברה לפעילות כלכלית שוטפת ותוך ניהול תזרים חיובי. לאור ממצאיו עד כה סבור הנאמן כי יש הצדקה כלכלית להמשך קיומה וכי היא עשויה להשיא רווחים בכפוף לביצוע השקעות לאורך זמן ולניהול תקין.

23 ברי כי ההיתכנות לגיבוש הסדר נושים תלויה בהצלחת הנאמן באיתור משקיע שירכוש את פעילות החברה או מניותיה, כך שתמורת המכר תהווה את הבסיס להצעת הסדר.

24 לאור האמור, בסמוך לקבלת הצו פרסם הנאמן הזמנה להציע הצעות לרכישת החברה או פעילותה.

25. בהקשר זה יצוין, כי בתואם ליעוץ משפטי שקיבל הנאמן, קיימת טבירות גבוהה כי אחזקותיו של התאגיד שבשליטת הקיבוץ אינן ניתנות למכירה, שכן נראה שבחתימה לתנאי החלטה 949 של מנהל מקרקעי ישראל, במידה ואחזקות הקיבוץ או תאגידו בשליטתו יפחתו מ-26% תאבד החברה את זכויותיה בשטח המרחצאות, שהן נכסה העיקרי. נפקותה הכלכלית של סוגיה זו בשאלה אם המשקיע הפוטנציאלי ירכוש 100% ממניות החברה או רק 74% ממנה. סוגיה זו הובאה לדיעתם של כל המתעניינים ברכישת החברה והיא עודנה נבדקת על ידי היועצים המשפטיים של הצדדים. על כל פנים יצוין כבר עתה, כי ככל והמשא ומתן עם משקיע כזה או אחר יגיע לשלבים מתקדמים יותר ומן הראוי יהיה לצרף את רשות מקרקעי ישראל כצד להליך זה על מנת להבטיח את מעורבותה בזמן אמת.

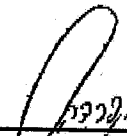
26. החל ממועד הצו התקבלו בידי הנאמן וצוותו פניות ממתעניינים שונים שהביעו רצונם לבקר באתר ולקבל נתונים הקשורים להפעלתו. הנאמן כבר נפגש באתר עם מספר משקיעים פוטנציאליים (כולם בעלי יכולות פיננסיות מוכחות) ונקבעו פגישות נוספות כאלו גם לשבוע הקרוב. הנאמן אף דחה את המועד האחרון להגשת הצעות לנוכח התמשכות ההליכים והרצון למצות את האפשרות להביא משקיעים נוספים והצעות משופרות.

27. עוד יצוין, כי על מנת להבטיח שכלל ההצעות יהיו אחידות ותואמות בנוסחן ובמהותן עמלים הנאמן וצוותו על חכנת טופס הצעה, שבו עצמו קיימת התייחסות לסוגיית אחזקות הקיבוץ, כפי שתוארה לעיל.

28. למען הסדר הטוב יצוין, כי שתי הסוגיות הנמצאות בשלב זה בבדיקה (עניין הקפיטריה ועניין הפאנלים הסולאריים, כפי שתוארו בפסקאות 20-19 לעיל) וכן הסדרת היחסים בין המשקיע הפוטנציאלי ובין הקיבוץ, מובאות לתשומת לבם של המתעניינים, בשים לב לכך שרק בכפוף לפתרון ניתן יהיה להתקשר עם משקיע.

(ה) סיכום

29. בחלוף כשבועיים ימים ממתן הצו פעל אתר המרחצאות באופן סדיר ובתורים מזומנים חיובי.
30. ניתן דגש על איתור משקיע שירכוש את החברה, כאמור לעיל.
31. במקביל נאספות תביעות החוב מטעם נושי החברה, במטרה לוודא את מצבת חובותיה כנדרש לצורך גיבוש מתווה הסדר.
32. לאור הצלחת הנאמן בהפעלתה הסדירה והבלתי גרעונית של החברה ולאור הצורך בשהות נוספת לשם איתור משקיע מתבקש בית המשפט הנכבד להורות על הארכת תוקף הצו לתקופה נוספת בתואם לראות עיניו.


 אלון מיזליקין, ד"ר
 הנאמן להקמת ההליכים

היום, 17 ביולי 2016



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

יום ראשון 17 יולי 2016

פר"ק 16-02-35791 משאבי שדה ניהול
ואחזקות אגש"ח בע"מ נ' הסוכנות היהודית
לארץ ישראל ואח

מספר בקשה (ר"מ الطلب): 30

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

אישור על פתיחת בקשה

مُصادقة على تسجيل طلب

ניתן אישור כי ביום (تُصادق بهذا أنه في يوم) 18/07/2016 בשעה (بالساعة) 07:00 הוגשה בקשה מסוג (قُدّم طلب من نوع): כללית, לרבות הודעה הודעה על צירוף דו"ח הנאמן

בתיק (بفضية) פר"ק 16-02-35791 משאבי שדה ניהול ואחזקות אגש"ח בע"מ נ' הסוכנות היהודית לארץ ישראל ואח'.

מספר הבקשה הוא (رقم الطلب هو): 30.

בכל פנייה לבית המשפט בנוגע לבקשה זו, יש לציין את מספר הבקשה.

كُلّ مراجعة للمحكمة المتعلّقة في الطلب عليك أن تذكر رقم الطلب.