

## פרוטוקול ישיבת ועד ממונה מס' : 4/2021/19

שם האגודה : מפעל מים כפר סבא אגודה חקלאית שיתופית בע"מ

(להלן : "האגודה" או "מפעל המים").

תאריך הישיבה : 7.3.2021 (התקיימה באמצעות אפליקציית "זום" כשיחת ועידה)

מס' חברי הועד הממונה : 6

שמות המשתתפים בישיבה : ד"ר מוטי דלגיו (יו"ר), גבי ליאורה טושינסקי (חברה), רו"ח אורלי גרטי-סרוסי (חברה), מר שלומי קעטבי (חבר), רו"ח שירן ברמן (חברה), רו"ח אהוד הלזינגר (חבר), מר מעוז ליפשיץ (מ"מ מנכ"ל), גבי אסנת סופר (מנהלת לשכת יו"ר ומנכ"ל), עו"ד לני צבעוני (יועצת משפטית).

### סדר היום של הישיבה :

1. אישור פרוטוקול מס' 17 ופרוטוקול מס' 18 של הועד הממונה מיום 27.1.2021 ;
2. דיווח יו"ר/ מ"מ מנכ"ל ;
3. דיון ואישור החלטת ועדת השקעות ;
4. דיון ואישור החלטת ועדת כח אדם ;
5. דיון ואישור החלטות מנהלת עסקה משותפת ;
6. נוהל קופה קטנה ;
7. הקמת חשבון מיועד לקרן חופשה ומחלה ;
8. קולנוע חן - הכנת תיק תיעוד וסקר שימושים ;
9. דיון בהארכת מנוי מ"מ מנכ"ל ;
10. הארכת הסכם קבלן צנרת י.א.ד.י.ב ליום 31.12.2021 ;
11. ביצוע עבודות מים ברחבי העיר ;
12. קביעות יו"ר לוועדות משנה ;
13. ביטוח דירקטורים לחברי ועדת ביקורת ;
14. אישור התקשרויות / הצעות מחיר.

### החלטות :

סעיף מס' 1 : אישור פרוטוקול מס' 17 ופרוטוקול מס' 18 של הועד הממונה מיום 27.1.2021

החלטה :

לאשר את פרוטוקול הועד הממונה מס' 17 מיום 27.1.2021 ואת פרוטוקול הועד הממונה מס' 18 מיום 27.1.2021.

סעיף מס' 2 לסדר היום ידון לקראת תום הישיבה.

### סעיף מס' 3: דיון ואישור החלטת ועדת השקעות

פרוטוקול ועדת השקעות נשלח לחברי הועד הממונה עובר למועד הישיבה.

ד"ר מוטי דלג'ו מציג את המלצות ועדת ההשקעות לאחר שהתקיים דיון בוועדה עם יועצים חיצוניים של האגודה (מר אלי דוידוביץ ומר רונן שטרית).

רו"ח אהוד הלזינגר מבקש התייחסות לפער בין התשואות בשנים האחרונות כפי שהוצגו ע"י דוידוביץ בישיבת הועדה לעומת מה שמוצג בדוחות הכספיים. מעוז ליפשיץ יחזור למר הלזינגר עם תשובה בהמשך.

מעוז ליפשיץ מציין, כי לאגודה יש שני תיקי השקעות שמנוהלים בידי שני גורמים נפרדים.

רו"ח אורלי גרטי סרוסי מציעה כי מנהלי תיקי ההשקעות יקבלו מידע בדבר צפי משיכת סכומים מתיקי ההשקעות לטובת מימון העסקה המשותפת ויתנו המלצות מתאימות למדיניות ההשקעות של האגודה.

החלטה:

- א. הועד הממונה מאשר את המלצות ועדת ההשקעות מיום 3.2.2021, כדלקמן:
  1. מדיניות ההשקעות של האגודה לשנת 2021 תהא על פי ההנחיות הבאות:
    - 1.1. מדיניות השקעות זהירה ושקולה.
    - 1.2. השקעות של עד 10% במניות מדד ת"א 125.
    - 1.3. השקעות של עד 30% באג"ח חברות בדירוג A ומעלה במח"מ של עד 4 שנים.
    - 1.4. לא תותר השקעה של יותר מ-3% מתיק ההשקעה במנפיק אחד.
    - 1.5. יתרת התיק תושקע באג"ח מדינה במח"מ של עד 5 שנים.
    - 1.6. כל האמור לעיל בהתאם להנחיות משרד הפנים ועפ"י המלצות יועץ ההשקעות של האגודה.
  2. מדיניות ההשקעות של האגודה תיבחן פעם נוספת בעוד 6 חודשים, ע"י ועדת ההשקעות.
  3. יישום מדיניות ההשקעות על פי החלטה דלעיל מותנה בהכנת צפי תזרים הוצאות מתיק ההשקעות לטובת פרויקט העסקה המשותפת.
  4. הועד הממונה יקיים דיון בתיק ההלוואות של האגודה במקרה של שינוי מבני באגודה.
- ב. מ"מ המנכ"ל מתבקש למסור למנהלי תיקי ההשקעות של האגודה, את תזרים ההוצאות הצפוי של האגודה לשנה זו ולשנת 2022, במידת האפשר.
- ג. הועד הממונה מבקש לקבל פירוט בדבר התשואות בשני תיקי הניהול, נכון לחמש השנים האחרונות.

### סעיף מס' 4: דיון ואישור החלטת ועדת כח אדם ושכר

פרוטוקול ועדת כח אדם ושכר נשלח לחברי הועד הממונה עובר למועד הישיבה.

ד"ר מוטי דלג'ו מציג את המלצות ועדת כח אדם ושכר.

חברי הועד הממונה מקיימים דיון בהמלצות הועדה.

החלטה :

הועד הממונה מאשר את המלצות ועדת כח אדם ושכר מיום 15.2.2021, כדלקמן:

1. לאשר את תחשיב גמר החשבון של העובדות ה"ה גב' סילביה בראון וגב' גלינה גנסר, אשר פרשו לגמלאות.
2. לדחות את בקשת העובדים ה"ה מר יהושע כהן וגב' רותי קינן להמשך העסקתם מעבר לגיל פרישת חובה. הועד הממונה מודה לעובדים אלו על עבודתם המסורה וארוכת השנים באגודה.
3. גיוס עובדים חדשים מותנה בקבלת ייעוץ משפטי לחלופות שנדונו בישיבת ועדת כח אדם ושכר.

#### סעיף מס' 5: דיון ואישור החלטות מנהלת עסקת משותפת

ד"ר מוטי דלג'ו מעדכן כי ביום 24.2.2021 התקיימה ישיבת מנהלת של העסקה המשותפת. במסגרת ישיבת המנהלת דנו השותפות בחלופות המוצעות ביחס לחלקה 50, הוצג בפניהן סטטוס עדכני של הפרויקט, חברת גזית הציגה תכנית עסקית מעודכנת וכן הוצע לאישור תקציב מעודכן של הפרויקט.

ביחס לחלקה 50 נדונו מספר חלופות במנהלת והומלץ ע"י אנשי המקצוע להמשיך הקפאה בחלקה זו ובתוך כך להמתין לתב"ע החדשה אשר אמורה להשפיע על זכויות הבנייה בשטח זה.

מ"מ המנכ"ל מעדכן כי בעקבות השינויים בשוק, הוגשה תכנית חדשה לחלקה 37 לשינוי הקונספט של הפרויקט.

מ"מ המנכ"ל נתן סקירה לגבי התכנית העסקית המעודכנת, באמצעות מצגת פאוור פוינט. לצורך יישום הקונספט החדש נדרשות השקעות נוספות בסך כולל של כ- 11 מלש"ח.

ד"ר מוטי דלג'ו מציין, כי שינוי המודל השיווקי נדרש בנסיבות השוק הנוכחיות ובראייה לעתיד וכן מוסיף כי חברת הראל הביעה תמיכתה במודל החדש ובהשקעות הנוספות הנדרשות למימוש.

רו"ח אורלי גרטי סרוסי מציעה כי האגודה תתקשר עם יועצים בתחום הנדליין בראייה לעתיד את המשך פעילות האגודה בתחום זה.

חברי הועד הממונה קיימו דיון בנוגע למודל השיווקי המוצע ולהשקעות הנדרשות בגינו.

החלטה :

לאשר את ההחלטות שהתקבלו בישיבת מנהלת העסקה המשותפת מיום 24.2.2021, כדלקמן:

1. אישור הקונספט השיווקי המוצע לפרויקט ואישור התכנית העסקית והמודל הכלכלי המצורף לה. ינספחים אלו לא יצורפו לפרוטוקול ישיבת הועד הממונה מטעמי סודיות מסחרית.
2. אישור תקציב מעודכן של הפרויקט בסך של 120.8 מלש"ח.
3. אישור המשך הקפאת הבנייה בחלקה 50, תוך קיום דיון מחדש בנושא זה במנהלת, תוך 6 חודשים.
4. אישור הכנת מסמך ראשוני על ידי השותפות לעסקה, בדבר הזכויות והשימושים המבוקשים בחלקה 50 ומגרשי האגודה, אשר יועבר למחלקת הנדסה בעיריית כ"ס.

מובהר, כי אישור החלטות 1 ו-2 דלעיל ייכנס לתוקף תוך 72 שעות ממועד ישיבה זו ובלבד שלא יתקבלו הערות/התנגדויות מצד חברי הועד הממונה בטווח מועד זה, שאז ידחה הדיון בנושאים אלו לישיבה אחרת.

**בנוסף, קיבל הועד הממונה את ההחלטה הבאה:**

5. מ"מ המנכ"ל אחראי לתיאום סיור של חברי הועד הממונה באתר הפרויקט.
6. מ"מ המנכ"ל אחראי לתיאום פגישה של חברי הועד הממונה עם אנשי המקצוע של הפרויקט.

**סעיף מס' 6: נוהל קופה קטנה**

נוהל קופה קטנה נשלח לחברי הועד הממונה עובר למועד הישיבה.

חברי הועד הממונה קיימו דיון בנוגע לנוהל.

החלטה:

1. לאשר את נוהל קופה קטנה של האגודה בנוסח נספח 1, ממועד החלטה זו.
2. בכל מקום בנוהל הקופה הקטנה בו קיימת התייחסות למנהלת חשבונות, תהא הכוונה לגב' רונית אופק, עובדת מחלקת הנהלת חשבונות באגודה; זאת עד לקבלת החלטה חדשה בנושא.

**סעיף מס' 7: הקמת חשבון מיועד לקרן חופשה ומחלה**

ד"ר מוטי דלג'ו מציג את הנושא ומציע כי האגודה תנהל בפועל חשבון שמיועד לפדיון חופשה ומחלה, מטעמי היערכות לטווח ארוך.

חברי הועד הממונה קיימו דיון בנושא ורשמו לפנייהם כי טרם טופל הנושא של צמצום ימי חופשה לעובדים עד למקסימום המותר על פי דין.

החלטה:

1. לפעול לצמצום והקטנת ימי חופשה עודפים מעל 55 יום לעובדים. בישיבה הבאה תוצג רשימה מפורטת של ימי החופשה הצבורים לעובדי האגודה.
2. במאזן ירשם "קרן להשלמת חופשה / מחלה" – השקעות לזמן ארוך – בטיפול והתייעצות של מ"מ המנכ"ל מול רה"ח המבקר של האגודה.

**סעיף מס' 8: קולנוע חן- הכנת תיק תיעוד וסקר שימושים**

בהתאם לדיון והחלטות שקיבל הועד הממונה בישיבות קודמות בנושא קולנוע חן, הן בנוגע לשימור המבנה והן בנוגע להשמשתו בעתיד, פנה מ"מ המנכ"ל לקבלת הצעות, כדלקמן:

לצורך קבלת הצעת מחיר להכנת תיק תיעוד מקדים, נעשתה פנייה ל-3 אדריכלים והתקבלו 2 הצעות.

לצורך עריכת סקר שימושים למבנה, נעשתה פנייה ל-2 יועצים בתחום והתקבלו 2 הצעות.

הצעות המחיר לתיק התיעוד ולסקר השימושים הועברו לעיון חברי הועד הממונה, עובר למועד ישיבה זו.

חברי הוועד הממונה קיימו דיון בנושא בשים לב לשונות הקיימת בין השירותים המוצעים בכל אחת מן ההצעות.

החלטה:

1. להמתין לקבלת הצעה שלישית ביחס להכנת תיק תיעוד מקדים וכן ביחס להכנת סקר שימושים.
2. לקראת הישיבה הבאה יוכן דף מרכז המשווה בין כלל ההצעות והשירות שניתן על פיהן.

סעיף מס' 9 לסדר היום ידון לאחר סעיף מס' 14.

**סעיף מס' 10: הארכת הסכם קבלן צנרת י.א.ד.י.ב. ליום 31.12.2021**

ביום 13.1.2021 אישר הוועד הממונה הארכה של ההסכם עם קבלן הצנרת י.א.ד.י.ב. עד ליום 31.4.2021.

מ"מ המנכ"ל מבקש להאריך את ההסכם עם הקבלן הנ"ל עד לתום השנה, בשים לב לכך שאין לאגודה התחייבות למתן עבודות לקבלן או לבלעדיות מולו, על פי תנאי ההסכם בין הצדדים.

כמו כן, עדיין קיימת אי ודאות בנוגע להתכנות העברת תשתיות המים לתאגיד מחד, אך אין תועלת כלכלית ביציאה למכרז פומבי חדש בשלב זה, מאידך.

חברי הוועד הממונה קיימו דיון בנושא.

החלטה:

1. לאשר הארכת ההסכם עם הקבלן השנתי, י.א.ד.י.ב., עד ליום 31.12.2021.
2. היה ולא יחול שינוי מבני של האגודה עד ליום 1.9.2021, לכל המאוחר, תצא האגודה למכרז חדש.

**סעיף מס' 11: ביצוע עבודות מים ברחבי העיר**

עבודות מים ברחוב גלר

מעוז ליפשיץ מעדכן, כי העירייה מתכוונת לבצע עבודות ברח' גלר. מפעל המים מעוניין לנצל את חלון ההזדמנויות ולהיכנס בחופש הגדול הקרוב לאזור על מנת להחליף קו מים, אחרת ביצוע העבודות בשטח זה ידחה במספר שנים.

מעוז מבקש אישור להודיע לעירייה כי מפעל המים מעוניין לבצע בשטח עבודות מים בקיץ הקרוב, להתקדם לתכנון ולהגשת בקשות להיתר חפירה.

החלטה:

1. להסמיך את מ"מ המנכ"ל להודיע לעירייה כי בכוונת מפעל המים לבצע עבודות מים ברחוב גלר בקיץ הקרוב.
2. להסמיך את מ"מ המנכ"ל לקבל הצעות נוספות לביצוע עבודות המים ברחוב גלר, בנוסף להצעת הקבלן השנתי של האגודה.

## עבודות מים ברחוב ויצמן

מעוז ליפשיץ מעדכן כי לאור דרישות העירייה יש שינוי בתוכניות של נתיבי איילון לעבודות במסגרת פרויקט "מהיר לעיר". אי לכך, גם מפעל המים נדרש לבצע שינוי בתוכניות לעבודות מים בפרויקט.

המתכנן שמפעל המים קשור עימו בדק ומצא שצריך לשנות 60% מהתוואי של קווי המים באזור והגיש הצעה לתכנון מחדש ע"ס 115,200 ₪, בתוספת מע"מ. נעשה ניסיון מצד מ"מ המנכ"ל להפחתת סכום ההצעה, ללא הואיל. יצוין כי המתכנן ביצע מספר שינויים קודם לכן, ללא תמורה נוספת. כמו כן, אין כדאיות בקבלת הצעה ממתכנן אחר, לאור העובדה שמתכנן חדש יאלץ ללמוד את החומר.

החלטה:

לאשר תכנון מחדש של קווי המים ברחוב ויצמן באמצעות המתכנן "אחוד מהנדסים" בעלות של 115,200 ₪, בתוספת מע"מ.

### **סעיף מס' 12: קביעת יו"ר לוועדות משנה**

הנושא ידון בישיבה הבאה.

### **סעיף מס' 13: ביטוח דירקטורים לחברי ועדת ביקורת**

ד"ר מוטי דלג'ו מעדכן, כי הוגשה על ידי האגודה למשרדי רשם האגודות הצעה לתיקון נקודתי בתקנון האגודה והוספת הוראה המתירה לאגודה לערוך ביטוח נושאי משרה.

ממשרד הרשם התקבלו הערות קלות לתיקון הסעיף המוצע להוסיף לתקנון.

בישיבת אסיפת המורשים הקרובה עתידים להיבחר 3 חברי ועדת ביקורת. מוצע לציין במפורש בתיקון התקנון כי ביטוח נושאי המשרה יערך גם ביחס לחברי ועדת הביקורת של האגודה.

הנוסח הסופי של תיקון התקנון בדבר ביטוח נושאי משרה ישלח לחברי אסיפת המורשים, לצורך אישורם.

החלטה:

1. תיקון תקנון האגודה ביחס לביטוח נושאי משרה יכלול הוראה המתירה לאגודה לערוך ביטוח נושאי משרה לחברי הועד ולחברי ועדת הביקורת של האגודה.
2. תיקון תקנון האגודה לעניין ביטוח נושאי משרה יובא לאישור אסיפת המורשים של האגודה.

### **סעיף מס' 14: אישור התקשרויות/הצעות מחיר**

הנושאים וההצעות נשלחו לחברי הועד הממונה עובר למועד הישיבה.

### **חווה אחזקה לתוכנות בשימוש מערכת GIS**

מעוז ליפשיץ מציין, כי נדרש חידוש חווה אחזקה לתוכנות הנמצאות בשימוש מערכת GIS. התוכנות מסופקות על ידי חברת ESRI והיא היחידה שיכולה לספק שירותי אחזקה לתוכנות אלו.

החלטה :

לאשר את הצעת חברת **ESRI** לחידוש חוזה אחזקה לתוכנות הנמצאות בשימוש מערכת GIS, בהיותה ספק יחיד, בסך שנתי של **7,965\$** ולהסמיך את מ"מ המנכ"ל להוציא לפועל את ההתקשרות ולחתום על כל מסמך שיידרש בקשר עם כך, בשם מפעל המים.

▪ העלאת שרת מסמכים, הנה"ח, מערכת שכר לענן

האגודה נעזרת בשירותי העירייה בנושא המחשוב, תמיכה טכנית ושמירת מסמכים. העירייה סגרה את חדר השרתים שהיה מתחת לבניין ההנדסה וערכה מכרז לקבלת שירותי שמירת מסמכים באמצעות שרתים חיצוניים. על פי ההצעה שזכתה במכרז העירייה (חברת "זיפקום"), חלקה היחסי של האגודה בעלות החודשית היא **1,946 ₪** (לפי גודל השרת של האגודה).

החלטה :

לאשר התקשרות עם חברת **זיפקום**, אשר זכתה במכרז שקיימה העירייה, למתן שירותי שמירת מסמכים של האגודה, בעלות חודשית בסך של **1,946 ₪** ולהסמיך את מ"מ המנכ"ל להוציא לפועל את ההתקשרות ולחתום על כל מסמך שיידרש בקשר עם כך, בשם מפעל המים.

▪ מנוי לתוכנת "חשבשבת"

נדרש חידוש מנוי לתוכנת "חשבשבת" המשמשת לניהול חשבונות ורכש, עבור 12 עמדות באגודה. הצעת חברת "חשבשבת" היא בסך שנתי של **10,013 ₪** וכוללת חידוש מנוי, תמיכה טכנית, השתלמויות ושדרוגי תוכנה לאורך השנה.

החלטה :

לאשר חידוש מנוי לתוכנת "חשבשבת" לניהול חשבונות ורכש מחברת "חשבשבת" בעלות שנתית בסך **10,013 ₪** ולהסמיך את מ"מ המנכ"ל להוציא לפועל את ההתקשרות ולחתום על כל מסמך שיידרש בקשר עם כך, בשם מפעל המים.

**אהוד הלזינגר** מבקש לקבל להבא גם את הסעיף התקציבי ביחס לכל התקשרות, לרבות פירוט בדבר ניצול התקציב.

**סעיף מס' 9: דיון בהארכת מינוי מ"מ מנכ"ל**

מעוז יצא מהשיבה בחלק זה.

ביום 16.12.2020 האריך הוועד הממונה את תקופת כהונתו של מ"מ מנכ"ל האגודה עד ליום 31.3.2021. בשים לב לכך שמועד תום תקופת ההארכה קרוב, מוצע לקיים דיון בנושא הארכת כהונתו של מ"מ המנכ"ל.

חברי הוועד הממונה מקיימים דיון בנושא.

**ד"ר מוטי דלג'ו** מציין כי מעוז עושה גם את עבודתו הקודמת כמנכ"ל תפעול משק המים במקביל לעבודתו כמ"מ מנכ"ל. מדובר בחסכון כלכלי עבור האגודה. מעבר לשיקול הכספי מציין, כי מעוז עושה עבודתו במסירות, בחריצות, לומד את החומר ומשלים פערים לשביעות רצונו.

ממליץ לחיוב להאריך את כהונתו של מעוז ליפשיץ כמ"מ מנכ"ל עד ליום 31.12.2021.

רו"ח אורלי גרטי סרוסי מסכימה עם הנאמר. סבורה שמעוז מנהל מצוין את כל המכלול, התקדם המון בידע המקצועי, לוקח את עבודתו ברצינות, אדם נעים הליכות, אינטליגנט, עובד בשקיפות והצליח לבנות מערכת יחסי אמון טובה עם הנהלת האגודה.

גב' ליאורה טושינסקי מצטרפת לדברים שנאמרו. מעוז מסור וחרוץ, לומד כל הזמן ומשרה אווירה טובה, בהחלט ראוי להארכת כהונה.

רו"ח אהוד הלזינגר מציין כי הרושם הראשוני שלו ממעוז הוא אמנם ראשוני אך חיובי.

מר שלומי קעטבי מצטרף ומסכים לדברים שנאמרו.

רו"ח שירן ברמן מסכימה עם כל הנאמר. מעוז הוא אדם מקצועי ומוכן לתרום מזמנו.

החלטה:

לאחר שכל חברי הוועד הממונה הביעו הערכה ושביעות רצון מעבודתו של מר מעוז ליפשיץ, הוחלט להאריך את כהונתו של מעוז ליפשיץ כמ"מ מנכ"ל האגודה עד ליום 31.12.2021.

סעיף מס' 2: דיווח יו"ר/ מ"מ מנכ"ל

ד"ר מוטי דלג'ו מבקש לקיים דיון רעיוני בהמשך פעילות האגודה למען חבריה, תושבי כפר סבא, בהינתן מצב של העברת תשתיות המים לתאגיד.

מציע לשקול הקמת קרן לתמיכות, אשר פירותיה יחולקו לגופים ועמותות הפועלים לרווחת תושבי כ"ס, חברי האגודה.

בנוסף, מוצע לשקול קבלת החלטה על מתן תמיכות בסכום קבוע למספר שנים קדימה, מקרנות ורזרבות של האגודה, לרבות הקרן הנ"ל ולא מהתקציב השוטף של האגודה.

כמו כן, מוצע רעיון כללי של הקמת פרויקט בעל גוון קהילתי חקלאי (למשל חממה לימודית טכנולוגית), במטרה להיות שותפים לחינוך חקלאי ולרצון העירייה לשמור על כפר סבא עיר ירוקה.

מודגש כי מדובר בנושאים כלליים להמשך חשיבה וכי הם יובאו לדיון רעיוני גם באסיפת המורשים הקרובה.

רו"ח אורלי גרטי סרוסי מציעה לקבל רשימה מסודרת של הוצאות והכנסות האגודה שאינם בתחום משק המים.

החלטה:

באחריות מ"מ המנכ"ל להכין פירוט בדבר הכנסות והוצאות האגודה שאינם קשורים או נובעים מפעילות האגודה במשק המים, לצורך המשך דיון בוועד הממונה.

ד"ר מוטי דלג'ו מעדכן את מעוז ליפשיץ בדבר ההחלטה להאריך את כהונתו כמ"מ מנכ"ל האגודה, משיקולים ענייניים ומקצועיים. הוועד הממונה מעריך את עבודתו ומאחל לו המשך הצלחה בתפקידו כמ"מ מנכ"ל.



ד"ר מוטי דלג'ז מאחל לחברי הועד הממונה ולכלל המשתתפים בישיבה חג פסח שמח.

נרשם ע"י: עו"ד לני צבעוני

חותמת האגודה:

מופעל מים כפר-סבא  
אגודה חקלאית שיתופית בע"מ

חתימת יו"ר הועד הממונה:

