

פרוטוקול ישיבת ועד ממונה מס' : 5/2022/32

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

(להלן : "האגודה" או "מפעל המים")

תאריך הישיבה : 25.5.2022

מס' חברי הועד הממונה : 6

שמות המשתתפים בישיבה : ד"ר מוטי דלגיו (יו"ר), רו"ח אורלי גרטי סרוסי (חברה), גבי ליאורה טושינסקי (חברה) רו"ח שירן ברמן (חברה), רו"ח אהוד הלזינגר (חבר), רו"ח אביבית יונתן ימין (חברה), השתתפה בישיבה באמצעות היוועדות חזותית - "זום", מר מעוז ליפשיץ (מ"מ מנכ"ל), רו"ח רונית אבן זהב מייטין (מנהלת כספים), גבי אסנת סופר (מנהלת לשכת יו"ר ומנכ"ל), עו"ד לני צבעוני (יועמ"ש).

סדר היום של ישיבת הועד הממונה :

1. אישור פרוטוקול 4/2022/31 מיום 1.5.2022 ;
2. דיווח יו"ר ומ"מ מנכ"ל ;
3. גמר חשבון הררי טויסטר ;
4. ביצוע בדיקת נושא מיסוי האגודה ;
5. אישור יועץ למכרז קר"מ ;
6. תוכנית פיתוח גלי השרון בשילוב אולמי השרון ;
7. אישור החזר הוצאות גלי השרון על מגרש החניה ;
8. אישור התקשרויות והצעות מחיר ;
9. הארכת מינוי מ"מ מנכ"ל.

החלטות :

סעיף מס' 1: אישור פרוטוקול מס' 31 של הועד הממונה מיום 1.5.2022

פרוטוקול מישיבת הועד הממונה מיום 1.5.2022 נשלח לחברי הועד הממונה עובר למועד ישיבה זו, בנוסח הרצ"ב כנספח א'.

החלטה :

לאשר את פרוטוקול הועד הממונה מס' 31 מיום 1.5.2022, בנוסח הרצ"ב כנספח א'.

סעיף מס' 2: דיווח יו"ר/מ"מ מנכ"ל

דיווחים יימסרו בהתאם בישיבה הבאה.

סעיף מס' 3: גמר חשבון הררי טויסטר

יו"ר הוועד הממונה מעדכן, כי בעקבות סיום הליך הגישור בתביעות הקבלנים והגעה לפשרה, התקבל חשבון סופי ממשרד עורכי הדין, הררי טויסטר, אשר טיפל בתביעות בשם האגודה עוד לפני מינוי הוועד הממונה.

חברי הוועד הממונה רשמו בפניהם את הסכום הכולל ששולם למשרד הררי טויסטר בגין ייצוג האגודה בתביעות הקבלנים.

סעיף מס' 4: ביצוע בדיקת נושא מיסוי האגודה

בהמשך לשיבת הוועד הממונה מיום 30.3.2022 פנו מ"מ המנכ"ל ומנהלת הכספים למספר גורמים בתחום המיסוי, לצורך קבלת הצעות למתן חוות דעת בקשר עם חשיפות והשלכות מס בעניינים שונים של האגודה וכן לליווי האגודה מול רשויות המס לקבלת הסדר ו/או החלטה מקדמית באילו מהנושאים בגינם תינתן חוות דעת כאמור.

מסמך השוואת הצעות המסכם את שלושת ההצעות שהתקבלו ממשרדים BDO, ארצי חיבה ו-PWC (אוסקר אבו ראזק) נשלח לחברי הוועד הממונה עובר למועד ישיבה זו.

מ"מ המנכ"ל סוקר את ההצעות שהתקבלו.

חברי הוועד הממונה קיימו דיון בהצעות שהתקבלו, תוך התייחסות להצעת משרד PWC על פיה ישולם בונוס הצלחה על חסכון במס בשלב ליווי האגודה מול רשויות המס, והמורכבות הקיימת בכך.

החלטה:

הוחלט לאשר את הצעת משרד PWC (אוסקר אבו ראזק) משיקולי עלות ומומחיות בתחום.

בשלב זה מאשר הוועד הממונה קבלת שירותים רק למתן חוות דעת בקשר עם חשיפות והשלכות מס בעניינים שונים של האגודה, בתמורה לסך של 1,200 ₪ לשעה, עד תקרה של 60 שעות.

הוועד הממונה יקיים דיון נוסף ויקבל החלטה פרטנית בנוגע להצעת משרד PWC לליווי האגודה מול רשויות המס לקבלת הסדר ו/או החלטה מקדמית, במועד בו שירותים אלו יהיו רלבנטיים עבור האגודה.

***עם כתיבת הפרוטוקול הצליחה האגודה להוריד את העלות המקסימלית לקבלת חוות דעת בקשר עם חשיפות והשלכות מס בעניינים שונים של האגודה, לסך של 60,000 ₪.**

סעיף מס' 5: אישור יועץ למכרז קר"מ

מעוז ליפשיץ מדווח כי, בהמשך להחלטת הוועד הממונה מיום 30.3.2022 לפרסום מכרז למתן שירותי הקמה, שירות ותחזוקה של מערכת לקריאה מרחוק של מדי מים, נעשתה פנייה למספר יועצים בתחום לקבלת הצעות לליווי ההליך המכרזי, כולל אפיון המכרז, תכנון ועריכת מסמכי המכרז.

התקבלו ארבע הצעות בתחום, אשר הוצגו בפני חברי הוועד הממונה.

מ"מ המנכ"ל מציין, כי המכרז מורכב מטבעו והיקפו נאמד בעשרות מיליוני שקלים ולכן יש צורך ביועץ בעל ניסיון רב בתחום, אשר ילווה את הפרויקט מראשיתו ועד תומו.

מ"מ המנכ"ל הוסיף וציין, כי הצעה אחת שהתקבלה (ממשרד ארנון רונד) היא חלקית ואינה רלבנטית היות והיא אינה כוללת מתן ייעוץ בפן המקצועי של המכרז.

יו"ר הוועד ד"ר מוטי דלג'ו ציין, כי במכרזים כאלה ישנה חשיבות גדולה להכנתו של המכרז בצורה דקדקנית כך שחברי ועדת המכרזים יוכלו לקבל החלטה נכונה בהתאם לצרכי האגודה.

התקיים דיון בהצעות השונות שהתקבלו מטעם אקווה סיסטמס (דוד כהן), מטרה וט (יוסי וינשטיין) ואורי צסלר (אשר ליווה את הפרויקט במכרז הקודם).

החלטה:

לאשר את הצעת היועץ דוד כהן מחברת אקווה סיסטמס לליווי הליך המכרז למתן שירותי הקמה, שירות ותחזוקה של מערכת לקריאה מרחוק של מדי מים, בהיותה ההצעה הזולה ביותר מבין שלושת ההצעות הרלבנטיות וכן משיקולי ניסיון היועץ בתחום, על סך של 50 אלש"ח.

סעיף מס' 6: תכנית פיתוח גלי השרון בשילוב אולמי השרון

לחלק זה של הישיבה הצטרפו מוטי קירשנבאום, מייסד "קרן מרתון" ודור אוחנה, סמנכ"ל פיתוח עסקי ב"קרן מרתון".

יו"ר הוועד הממונה מעדכן, כי בהמשך להחלטות הוועד הממונה ולפגישה מקדימה שנערכה עם נציגי "קרן מרתון" עם יו"ר הוועד הממונה, מ"מ המנכ"ל ויועמ"ש האגודה, הוזמנו נציגי הקרן להציג את הצעתם בפני חברי הוועד הממונה של האגודה.

נערכה הכרות קצרה עם חברי הוועד הממונה.

מוטי קירשנבאום הציג את פעילות "קרן מרתון" העוסקת בהשבחת נכסי נדל"ן בישראל ואת ניסיונו בתחום הנדל"ן. בימים אלו מקיימת הקרן מו"מ עם בעלי אולמי השרון לרכישת האולם. מצב הזכויות בשטח והצורך בהסדרה מול רמ"י בשיתוף עם מפעל המים ידועים לנציגי הקרן.

"קרן מרתון" מעוניינת לרכוש את השטח המצוי מתחת לאולמי השרון, המשמש כחדר הכושר והמלתחות של גלי השרון (כ-800 מ"ר) וכן לבחון אפשרות לשיתוף פעולה עם מפעל המים להשבחת חטיבת הקרקע הכוללת את אולמי השרון וגלי השרון יחדיו (כ-12 דונם, מתוכם 4 דונם אולמי השרון).

אי לכך, נציגי "קרן מרתון" מעוניינים לקבל את עמדת האגודה ביחס לשתי ההצעות, כדלקמן:

1. רכישת השטח מתחת לאולמי השרון המשמש את גלי השרון כחדר כושר ומלתחות, תוך הסדרת מצב הזכויות במקרקעין מול רמ"י וביצוע הפרדה מלאה של זכויות הבעלות בשטח, בין אולמי השרון ובין מפעל המים.

2. קידום מיזם משותף של "קרן מרתון" והאגודה, בהובלת "קרן מרתון", להשבחת השטח הכולל את אולמי השרון יחד עם השטח המשמש את גלי השרון, תוך שמירה על חלוקה ברורה של הזכויות במקרקעין.

נציגי הקרן ציינו כי על מנת לבדוק את זכויות מפעל המים מול רמ"י, ברצונם לפנות לעו"ד משה אדרי, המייצג את האגודה בעניין זה לצורך שיתוף פעולה מצידו ומבקשים לקבל את אישור הוועד הממונה לכך.

אורלי גרטי סרוסי הודיעה, כי יש לה קרבה משפחתית לאחד המשקיעים ב"קרן מרתון" ואי לכך תימנע מהשתתפות בקבלת החלטות בנושא זה.

לחברי הוועד הממונה הייתה הזדמנות לשאול את נציגי "קרן מרתון" שאלות בנוגע להצעותיהם.

יו"ר הוועד הממונה ציין, כי בפגישה שהתקיימה לפני מספר חודשים עם מהנדסת העיר עלה הרושם כי העירייה תהיה מוכנה לשקול לחיוב קידום מיזם משולב של מגורים ומסחר בשטח המדובר.

מוטי קירשנבאום ודור אוחנה עזבו את הישיבה.

חברי הועד הממונה קיימו דיון בהצעות שהועלו מצד נציגי "קרן מרתון", בשים לב למצבו הנוכחי של מועדון גלי השרון והחשיבות בתכנון לטווח ארוך.

יו"ר הועד הממונה מציין, כי לאגודה ולמנהליה אין מעמד מי ייצג את אולמי השרון או למי אולמי השרון ימכור את זכויותיו. השיקול של האגודה יהיה אך ורק מנקודת ראות גלי השרון והאגודה. בכל מקרה של קבלת החלטות הדבר יובא לאסיפה הכללית של מוסדות האגודה וגלי השרון.

אורלי גרטי סרוסי יצאה מהחדר.

החלטה:

הועד הממונה מוכן לבחון לחיוב קבלת הצעה מ"קרן מרתון" לרכישת שטח של כ-800 מ"ר, המצוי מתחת לאולמי השרון ומשמש כחדר כושר ומלתחות בגלי השרון. בכל הנוגע לבחינת האפשרות לתכנון מיזם משותף על השטח המשמש את אולמי השרון ואת גלי השרון, מבקש הועד הממונה לקבל סקיצה רעיונית לצורך המשך דיון וקבלת החלטות.

הועד הממונה מאשר לעו"ד משה אדרי להעביר לנציגי "קרן מרתון" את החומר הרלבנטי בנושא זכויות החכירה של מפעל המים בשטח המשמש את גלי השרון, לצורך קיום בדיקה יסודית מול רמ"י בלבד.

סעיף מס' 7: אישור החזר הוצאות גלי השרון על מגרש החניה

מ"מ המנכ"ל נותן רקע לנושא המובא לדיון. בשנת 2017 הוקם על השטח בו פעלו מגרשי הטניס בגלי השרון, חניון ציבורי, לאחר שעיריית כפר סבא הוציאה צו לשימוש במגרש ריק. השטח המדובר נמצא על חלקים מחלקות בבעלות מפעל המים (בחכירה) ועיריית כפר סבא. העבודות להקמת החניון בוצעו באמצעות החברה הכלכלית כאשר גלי השרון נשאה בעלויות אלו, בסך כולל של 512 אל"ש. מגלי השרון התקבלה בקשה להחזר ההוצאות בגין החניון בהסתמך על סיכומים שנעשו בעבר מול הועד המנהל דאז של האגודה.

יועמ"ש האגודה הסבירה את המצב המשפטי והמשמעות של הצו שהוציאה עיריית כפר סבא על השטח וכן ציינה כי מהחלטות הועד המנהל משנת 2017 עולה, כי הייתה כוונה כי האגודה תסייע לגלי השרון במימון העלויות על דרך של הלוואת בעלים.

מ"מ המנכ"ל ציין, כי החניון משמש את כלל התושבים ולא את לקוחות המועדון בפרט וכי בשלב זה אין יכולת מעשית לנצל את השטח לטובת פיתוח המועדון.

חברי הועד הממונה קיימו דיון בנושא.

החלטה:

לאחר שחברי הועד הממונה קיבלו סקירה ממ"מ המנכ"ל ויועמ"ש האגודה ולאחר בדיקה ועיון בפרוטוקולים של הועד המנהל דאז, ובשים לב לכך שמדובר בשטח בבעלות האגודה, המשמש את כלל התושבים ואינו ניתן לניצול בשלב זה לטובת פיתוח גלי השרון; הוחלט לקבל את בקשת גלי השרון ולאשר החזר הוצאה בסך 512 אל"ש בגין החניון, כנגד קבלת חשבונית כדין מגלי השרון.

סעיף מס' 8: אישור התקשרויות והצעות מחיר

▪ רכישת מערכת כלור דיאוקסיד חדשה לבאר י"ד

מ"מ המנכ"ל מעדכן, כי בבאר י"ד קיים מתקן ליצור ומינון כלור דיאוקסיד, אשר הותקן בשנת 1997. לאחרונה התגלתה תקלה במתקן ונעשתה פנייה לחברה המספקת את שירותי התחזוקה למערכות הכלור (חברת טרייטל). מבירור מול חברת טרייטל נמצא כי אין אפשרות לתקן את המערכת בשל העדר חלקי חילוף בשוק (מדובר כאמור במערכת שהותקנה לפני עשרות שנים). אי לכך, החלופה הרלבנטית היחידה היא רכישת מערכת הכלרה חדשה.

הצעת חברת טרייטל לרכישת מערכת חדשה עומדת על סך של 79,800 ₪.

נעשתה פנייה לחמש חברות נוספות בתחום לקבלת הצעת מחיר לרכישת מערכת הכלרה חדשה, אך החברות מספקות מערכת שאינה עומדת בספיקה הנדרשת לבאר י"ד.

אשר על כן, טרייטל היא הספק היחיד בנסיבות העניין.

יצוין, כי האגודה עובדת עם חברת טרייטל שנים רבות וכי המערכות המסופקות על ידה אמינות ובעלות תוחלת חיים ארוכה.

כמו כן, חברה זו מספקת שירותי תחזוקה לכלל מערכות הכלרה של האגודה וישנה חשיבות בשמירה על אחידות מערכות אלו.

נוכח דחיפות העניין אישרו חברי הוועד הממונה את החלפת המערכת באמצעות חברת טרייטל, בכתב עובר למועד הישיבה. אי לכך, מובא הנושא לאשרור.

החלטה:

לאשרר החלפת מערכת ליצור כלור דיאוקסיד בכמות של 600 גר" / שעה לספיקה משתנה, בבאר י"ד ע"י חברת טרייטל, בהיותה ספק יחיד, בעלות של 79,800 ₪ ולהסמיך את מ"מ המנכ"ל להוציא לפועל את ההתקשרות ולחתום על כל מסמך שיידרש בקשר עם כך, בשם מפעל המים.

▪ חלוקת חשבונות מים

מ"מ המנכ"ל מעדכן, כי חלוקת חשבונות המים מבוצעת ע"י שני מחלקים, בעלות נמוכה משמעותית ממשלוח חשבונות באמצעות דואר ישראל (0.8 ₪ לחשבון לעומת 2.4 ₪ בדואר ישראל). עם מעבר לקבלת חשבונות מים בדוא"ל חלה ירידה משמעותית בהיקף חשבונות המים לחלוקה והמחלקים פנו בבקשה לשפר את תנאיהם. מ"מ המנכ"ל מציע להעמיד את התעריף לחלוקת חשבון על 0.92 ₪, כך שהעלות השנתית הכוללת תעמוד על כ-147 אלש"ח, בשים לב לכך שקיימת מגמת עלייה בשיעור הצרכנים המקבלים חשבונות מים באמצעות דוא"ל.

החלטה:

לקבל את הצעת מ"מ המנכ"ל ולהעלות את תעריף חלוקת חשבונות המים על 0.92 ₪ לחשבון, כך שהעלות השנתית בגין חלוקת חשבונות מים תעמוד על 147 אלש"ח, ולהסמיך את מ"מ המנכ"ל להוציא החלטה זו אל הפועל, בשם האגודה.

מעוז ליפשיץ יצא מהחדר.

סעיף מס' 8: הארכת מינוי מ"מ מנכ"ל

יו"ר הועד הממונה מציין, כי על פי ההחלטה האחרונה של הועד הממונה בעניין זה, הוארכה כהונת מ"מ המנכ"ל עד ליום 30.5.2022. הואיל והאגודה פרסמה מכרז לאיתור מנכ"ל והמועד האחרון שנקבע להגשת מועמדות הינו 30.5.2022, מוצע להאריך את כהונת מ"מ המנכ"ל עד לסיום ההליך המכרזי ובחירת מנכ"ל לאגודה.

החלטה:

להאריך את כהונת מ"מ המנכ"ל עד לסיום ההליך המכרזי ובחירת מנכ"ל לאגודה.

נרשם ע"י: עו"ד לני צבעוני



חתימת יו"ר הועד הממונה:

חותמת האגודה:

מופעל מים כפר-סבא
אגודה חקלאית שיתופית בע"מ