

פרוטוקול ישיבת ועד ממונה מס' : 10/2022/37

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

(להלן : "האגודה" או "מפעל המים")

תאריך הישיבה : 16.11.2022

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), באמצעות אפליקציית "זום", רו"ח אביבית ימין יונתן (חברה), באמצעות אפליקציית "זום", רו"ח אהוד הלזינגר (חבר), 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 9/2022/36 מיום 13.9.2022 ;
2. דיווח יו"ר ומ"מ מנכ"ל ;
3. תקציב 2023, תחזית ביצוע 2022 ;
4. מעבר לדיווח מע"מ על בסיס מזומן ;
5. קביעת מסגרת אשראי לפרויקט עסקה משותפת ;
6. גיוס אשראי – אשרור הצעת רונן שטרית ;
7. סקר נכסים – אישור הצעות לביצוע סקר נכסי מים ואומדן ערך קרקעות ;
8. בקשת משרד PWC להשלמת שכ"ט ;
9. אישור התקשרויות והצעות מחיר.

החלטות :

סעיף מס' 1 : אישור פרוטוקול מס' 36 של הועד הממונה מיום 13.9.2022

פרוטוקול משיבת הועד הממונה מיום 13.9.2022 נשלח לחברי הועד הממונה עובר למועד ישיבה זו, בנוסח הרצ"ב כנספת א'.

החלטה :

לאשר את פרוטוקול הועד הממונה מיום 13.9.2022, בנוסח הרצ"ב כנספת א'.

סעיף מס' 3: תקציב 2023, תחזית ביצוע 2022

הצעת תקציב לשנת 2023 ותחזית ביצוע לשנת 2022 נשלחו לחברי הועד הממונה, עובר למועד ישיבה זו.

מעוז ליפשיץ מציג את הצעת התקציב של האגודה לשנת 2023 ומציין, כי לפני שבוע פורסם תיקון מוצע לכללי המים. הצעת התקציב הוכנה תחת ההנחה כי הכללים יאושרו כלשונם. ההשלכות באות לידי ביטוי בעליה בתעריפי רכישת מים ממקורות ומנגד, עליה בתעריף מכירה לצרכן. בנוסף, תיקון צפוי בכללי המים מפחית הכרה מהפקה עצמית בכ- 800 אלש"ח לשנה. עוד על פי התיקון המוצע לכללים, תוקם קרן שיקום לקידוחים, כך שעל כל מ"ק מים אשר האגודה מפיקה, מקורות תפריש 5 אג' לקרן שיקום לקידוחים, ומימוש כספי הקרן יעשה כנגד שיקום ופיתוח של קידוחים חדשים.

מעוז ליפשיץ מסביר, כי בשנת 2022 נרכשו מעט מים ממקורות; זאת עקב עבודות אחזקה על המוביל הארצי).

חברי הועד הממונה קיימו דיון בנוגע לכדאיות הפקה עצמית אל מול רכישה ממקורות.

מעוז ליפשיץ מציין, כי הוצאות המימון בהצעת התקציב מוצגות כשהן כוללות השלכות מתיק ני"ע.

בכל הנוגע לתקציב תמיכות, התקיים דיון לגבי גובה התקציב המוצע.

החלטה:

1. **לאשר את הצעת תקציב האגודה לשנת 2023, בכפוף למספר שינויים בסדר הצגת הדברים.**
2. **הצעת התקציב לשנת 2023 תובא לאישור אסיפת המורשים.**

תקציב פיתוח

מעוז ליפשיץ הציג את תקציב הפיתוח של האגודה לשנת 2023, הכולל השקעות במשק המים (החלפות תקופתיות של מדי מים, החלפת קווי מים במספר רחובות בעיר בתיאום עם עיריית כפר סבא) וכן השקעות בנכסי האגודה דוגמת השמשת מרכז המבקרים במגדל המים, שיפוץ והשמשת קולנוע חן ושיפוץ בניין המשרדים.

דו"ח אורלי גרטי סרוסי מציעה לממן חלק מן ההשקעות באמצעות מימון חיצוני.

חברי הועד הממונה קיימו דיון בתקציב הפיתוח לשנת 2023.

החלטה:

לאשר את תקציב הפיתוח של האגודה לשנת 2023.

חברי הועד הממונה מבהירים כי בכל הנוגע לשיפוץ והשמשת קולנוע חן, יעשה הדבר באופן המניב הכנסות לאגודה.

סעיף מס' 4: מעבר לדיווח מע"מ על בסיס מזומן

מעוז ליפשיץ מציין, כי עד היום האגודה מדווחת למע"מ על בסיס מצטבר. כעת האגודה מעוניינת לשנות את שיטת הדיווח ולהתאימה לשיטה הנהוגה בתחום ולדווח למע"מ על בסיס מזומן. לשינוי שיטת הדיווח מספר יתרונות, ביניהם דחיית תשלום המע"מ וחסכון בהיבט התפעולי.

לצורך שינוי שיטת הדיווח ופנייה לרשויות המס, נעשתה פנייה ל- 4 משרדים בתחום לצורך קבלת הצעות.

בשלב זה יצאה יועמ"ש האגודה מהחדר.

ההצעות שהתקבלו הינן מהמשרדים הבאים: אלי מילמן, EY (רגב יצחקי), גולדפרב זליגמן (ליאת נויברט) ו-PWC (אוסקר אבו ראזק).

ההצעות וניסיון רלבנטי בנושא הוצגו לוועד הממונה.

לרגב יצחקי יש ניסיון ספציפי בקבלת אישור כנדרש. משרדו מספק שירותים בתחום המיסים העקיפים לתאגידי מים רבים ובכלל זה בסוגיה דנן, בין היתר לתאגיד המים מי נתניה, אשר במסגרת ההליך הוסדרה לדבריו באופן מלא ומוצלח הסוגיה ויושמה בהצלחה על ידי החברה. בנוסף ייצג את כלל חברות התקשורת בישראל בהסדרת הדיווח על בסיס מזומן על חלק מפעילותן תוך הסדרת היבטי הדיווח וניהול הספרים בגין השינוי. המדובר בתהליך מורכב מאד ומשמעותי, אשר אף הוא לדבריו הוסדר בהצלחה מלאה ויושם בהצלחה על ידי החברה.

בשיחות שהתקיימו עם ליאת נויברט ממשרד גולדפרב לא הוצג ניסיון ספציפי בסוגיה שבנדון באגודות מים. על כן המועמד המומלץ על ידי מ"מ המנכ"ל ומנהלת הכספים הינו מר רגב יצחקי.

החלטה:

לאשר התקשרות עם רגב יצחקי ממשרד EY. מועדי התשלום ישונו- 50% משכר הטרחה ישולמו עד להגשת הבקשה ויתרת 50% תשולם עם קבלת האישור למעבר לבסיס מזומן.

סעיף מס' 5: קביעת מסגרת אשראי לפרויקט עסקה משותפת

מעוז ליפשיץ ורו"ח רונית אבן זהב מייטין הציגו באמצעות מצגת פאוורפוינט את תקציב ההקמה והמימון של הפרויקט נכון ליום 30.9.2022.

עד כה האגודה מימנה את חלקה בתקציב ההקמה של הפרויקט באמצעות הלוואה, שימוש בתמורה בגין המכירה ובאמצעות הון עצמי. בהמשך להחלטת הוועד הממונה מדצמבר 2021, מימנה האגודה 9 מלש"ח במימון ביניים עד לקבלת הלוואה. נכון למועד זה טרם אישרה אסיפת המורשים של האגודה מסגרת אשראי, על אף שהנושא הובא לדיון בשתי ישיבות של אסיפת המורשים. יועץ המס שבדק את הסוגייה לבקשתנו, המליץ להשתמש בהלוואות בעדיפות על שימוש בהון עצמי.

סכום האשראי הנדרש לאישור אסיפת המורשים לדעת מ"מ המנכ"ל ומנהלת הכספים הוא 36 מלש"ח בשלב זה כנגד שיעבוד חלקה 135-37. מסגרת זו כוללת את היתרה שלא נוצלה בגובה של 7 מלש"ח, ממסגרת אשר אושרה על ידי אסיפת המורשים בשנת 2020 בגובה של 25 מלש"ח ואשר נוצל ממנה סך של כ- 18 מלש"ח.

חברי הוועד הממונה קיימו דיון בסכום האשראי המוצע לאישור אסיפת המורשים.

חלק מחברי הוועד הממונה סבורים כי מטעמי זהירות וראייה לטווח ארוך, יש להגדיל את סכום האשראי הכולל כנגד שיעבוד הנדל"ן כך שיעמוד על 50 מלש"ח, כאשר לדעת חלק סכום זה יתווסף להלוואה הקיימת. חלק מחברי הוועד סבורים שיש למחזר את ההלוואה אשר התקבלה (18

מלש"ח) כנגד שיעבוד תיק בסך של כ-11 מלש"ח לצורך שיפור הנזילות. על פי הידוע להחלפת הנכס המשועבד מתיק ני"ע לשעבוד של הנדל"ן כאמור תהיה השפעה מהותית על שיעור הריבית לתשלום.

כמו כן, הוצע על ידי חברי וועד לבחון החזר הלוואה לתקופה של 25 שנים במקום 15 שנה על מנת להקל על התזרים.

יו"ר הוועד הממונה מסכם, כי מסגרת ההלוואה הדרושה הינה 36 מלש"ח, כפי שהוצג על ידי מנהלת הכספים ומ"מ המנכ"ל.

החלטה:

המשך הדיון וקבלת החלטה יתקיימו בישיבה הקרובה, בשבוע הבא.

הנושאים שעל סדר היום אשר לא נדונו בישיבה זו, יובאו לדיון בישיבת הוועד הממונה הקרובה.

נרשם ע"י: עו"ד לני צבעוני



חתימת יו"ר הוועד הממונה:

חותמת האגודה:

מפעל מים כפר-סבא
אגודה חקלאית שיתופית בע"מ