

## פרוטוקול ישיבת ועד ממונה מס': 11/2022/38

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

(להלן: "האגודה" או "מפעל המים")

תאריך הישיבה: 22.11.2022

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 אהוד הלזינגר (חבר), מר מעוז ליפשיץ (מ"מ מנכ"ל, באמצעות אפליקציית "זום"), רו"ח רונית אבן זהב מייטין (מנהלת כספים), גבי אסנת סופר (מנהלת לשכת יו"ר ומנכ"ל), עו"ד לני צבעוני (יועמ"ש).

חסרים חברי ועד ממונה: רו"ח אביבית ימין יונתן.

### סדר היום של ישיבת הועד הממונה:

1. אישור פרוטוקול 10/2022/37 מיום 22.11.2022;
2. דיווח יו"ר ומ"מ מנכ"ל;
3. תקציב 2023 – עדכון;
4. קביעת מסגרת אשראי לפרויקט עסקה משותפת;
5. גיוס אשראי - אישור הצעת מחיר רו"ח שטרית;
6. סקר נכסים, אישור הצעות לביצוע סקר נכסי מים ואומדן ערך קרקעות;
7. בקשת משרד PWC להשלמת שכי"ט;
8. אישור הצעות מחיר;
9. נוהל למכירת נכסים / מקרקעין.

### החלטות:

**סעיף מס' 1: אישור פרוטוקול מס' 37 של הועד הממונה מיום 16.11.2022**

פרוטוקול מיישיבת הועד הממונה מיום 16.11.2022 נשלח לחברי הועד הממונה עובר למועד ישיבה זו, בנוסח הרצ"ב כנספח א'.

החלטה:

**לאשר את פרוטוקול הועד הממונה מיום 16.11.2022, בנוסח הרצ"ב כנספח א'.**

### **סעיף מס' 6: סקר נכסים, אישור הצעות לביצוע סקר נכסי מים ואומדן ערך קרקעות**

מעוז ליפשיץ הציג את ההצעות שהתקבלו בקשר עם ביצוע הערכות שווי לנכסי מקרקעין של האגודה. התקבלו 4 הצעות, תוך התייחסות נפרדת לפעולות הבאות: אומדן ראשוני, שמאות מפורטת, תחשיב דמי שכירות ראויים והתייחסות לדרישת העירייה לתשלום דמי שימוש.

יו"ר הוועד הממונה מצייין, כי לוח הזמנים לביצוע הערכות הוא דחוק ויש לתת למשימה זו עדיפות עליונה.

חברי הוועד הממונה קיימו דיון בהצעות שהתקבלו.

הובהר, כי אין כדאיות בפיצול העבודות לביצוע אומדן ראשוני ושמאות מפורטת בין המציעים.

החלטה:

1. לאשר הצעת משרד ברק פרידמן קפלנר שימקוביץ ושות', לביצוע אומדן ראשוני, תחשיב דמי שכירות ראויים; הכל ביחס לנכסים בבעלות האגודה ונכסי מים פעילים, בסך כולל של 168,000 ₪, מטעמי ניסיון רב של המציע וגובהה הכספי של ההצעה.
2. יש לוודא בהתקשרות עם המשרד הנ"ל כי לאגודה תישמר האופציה לקבל שמאות מפורטת, במחיר שנכלל בהצעת המשרד הנ"ל.
3. לאשר ביצוע אומדן ראשוני ביחס למועדון גלי השרון באמצעות משרד ברק פרידמן קפלנר שימקוביץ ושות' בסך של 50,000 ש"ח, ולהסמיך את מ"מ המנכ"ל לנהל מו"מ עם המציע הנ"ל להפחתת העלות.

### **סעיף מס' 3: תקציב 2023 – עדכון**

יו"ר הוועד הממונה מעדכן, כי הצעת תקציב האגודה לשנת 2023 עודכנה בהתאם לשינויים בסדר הצגת הדברים, על פי החלטת הוועד הממונה בישיבה הקודמת.

בנוסף, עודכן תקציב הפיתוח לשנת 2023 כך שנושא שיפוץ בניין המשרדים והנגשתו אינו כלול בתקציב 2023; זאת בהמשך לעמדת חברי הוועד לבחינת נושא שיפוץ משרדי האגודה, אשר התכנסה ביום 16.11.2022, כי יש להסדיר את מצב הזכויות בנכס מול העירייה. כמו כן מאחר והמבנה יושב על קרקע העירייה יש ראשית לסכם ולקבל את הסכמתה.

החלטה:

1. האגודה תקיים דיון עם עיריית כפר סבא בנוגע להסדרת הזכויות בבניין המשרדים. עדכון יימסר לוועד הממונה תוך חודשיים ימים.
2. במקביל ועל מנת להתקדם בנושא ההנגשה תבצע האגודה עדכון לסקר הנגישות של בניין המשרדים.
3. מ"מ המנכ"ל ומנהלת הכספים של האגודה מוסמכים לקבל החלטה בגין העלות לעדכון סקר נגישות כאמור.

### **סעיף מס' 4: קביעת מסגרת אשראי לפרויקט עסקה משותפת**

בהמשך לדיון שהתקיים בישיבה הקודמת, מובא נושא מסגרת האשראי לדיון נוסף. מצגת מעודכנת ממסרה לחברי הוועד הממונה עובר למועד הישיבה.

על פי המלצת מ"מ המנכ"ל ומנהלת הכספים, מסגרת ההלוואה הדרושה הינה 36 מלש"ח.

חברי הוועד הממונה קיימו דיון בנושא.

החלטה:

להביא בפני אסיפת המורשים הקרובה בקשה לאישור מסגרת הלוואה בסך 36 מלש"ח לצורך מימון העסקה המשותפת. סכום זה כולל את יתרת ה-7 מלש"ח שלא נוצלו כחלק ממסגרת הלוואה שאושרה ב-2020 ע"ס 25 מלש"ח.

#### סעיף מס' 5: גיוס אשראי – אשרור הצעת רונן שטרית

יו"ר הוועד הממונה מציין, כי לצורך קבלת הלוואה למימון העסקה המשותפת, התקבלה הצעה מרונן שטרית, אשר ליווה את האגודה בעת קבלת הלוואה הקודמת. עלות השירותים 13 אלש"ח, בדומה להצעה שהתקבלה בפעם הקודמת. נוכח דחיפות הנושא הובאה ההצעה לאישור חברי הוועד הממונה בכתב, בתחילת חודש נובמבר. חברי הוועד הממונה אישרו במייל את ההצעה הנ"ל והיא מובאת במסגרת ישיבה זו לאשרור.

החלטה:

לאשרר הצעת רונן שטרית לליווי האגודה בהליך קבלת הלוואה למימון העסקה המשותפת, בסך של 13,000 ₪ ולהסמיך את מ"מ המנכ"ל לחתום על כל מסמך לצורך הוצאת החלטה זו אל הפועל.

#### סעיף מס' 7: בקשת משרד PWC להשלמת שכ"ט

רונית אבן זהב מייטין מעדכנת, כי בהמשך לדוח שהוכן ע"י אוסקר אבו ראזק עבור האגודה, הוגשה בקשה להשלמת שכ"ט. הוזכר, כי ההצעה המקורית עמדה על סך של 72 אלש"ח ולאחר מו"מ עודכנה ההצעה לסך של 60 אלש"ח. בפועל, תוך כדי העבודה תכולת העבודה הורחבה במהלך כתיבת הדוח ועלה צורך בבחינה והעמקת סוגיות נוספות.

סך השעות שהושקעו בפועל בכתיבת הדוח עומדות על 100 שעות, בתעריף של 1,200 ₪ לשעה.

כאמור, האגודה אישרה סך של 60,000 ₪ וכעת מובא לדיון השלמת שכ"ט נוכח האמור.

המלצת מנהלת הכספים ומ"מ המנכ"ל היא לאשר 50 שעות עבודה בתעריף של 600 ₪ לשעה, כך שהתוספת תעמוד על 30,000 ₪.

חברי הוועד הממונה קיימו דיון בנושא.

החלטה:

הוחלט לאשר תוספת של 30,000 ₪ למשרד PWC עבור שעות עבודה בפועל, כך שסך התמורה למשרד PWC הינה 90 אלש"ח; מהטעם שתכולת העבודה הורחבה והועמקה תוך כדי עריכת הדוח, ובשים לב לכך שיתר ההצעות המקוריות לביצוע הדוח היו בטווח של 120 אלש"ח.

#### סעיף מס' 8: אישור הצעות מחיר

##### ▪ רכישת צנרת לרחוב תל חי ורופין

מ"מ המנכ"ל מציין, כי לצורך רכישת צנרת לביצוע עבודות ברחובות תל חי ורופין, התקבלו 4 הצעות מחברות מנדלסון, אלונים, צמ"ת ואברות. מוצע לבחור בהצעת אלונים מהטעם שהיא ההצעה הזולה ביותר.

החלטה:

לאשר את הצעת אלונים, בהיותה ההצעה הזולה ביותר, לרכישת צנרת, בעלות כוללת של 220,146 ₪, ולהסמיך את מ"מ מנכ"ל האגודה להוציא לפועל את הזמנת העבודה ולחתום על כל מסמך שיידרש בקשר עם כך, בשם מפעל המים.

▪ חשבון עבור ביצוע הגשה של הנגשת המשרדים לוועדת תכנון ובניה, ועדת שימור כולל הדמיות

מ"מ המנכ"ל מציין, כי בהתאם להצעת מחיר מ-2018, ולפי הנחיית הוועד הממונה בנוגע להנגשת המשרדים, ביצעה האדריכלית מיקי בורד עדכון של תכנית השיפוץ של המשרדים. החשבון עבור הפעולות שבוצעו עומד על סך של 22,000 ₪.

החלטה:

לאשר את החשבון שהוגש על ידי מיקי בורד בסך של 22,000 ₪ עבור עדכון תכנית שיפוץ המשרדים.

מ"מ המנכ"ל יביא בפני הוועד הממונה הצעה עדכנית ממיקי בורד הכוללת את כל השלבים עד לקבלת היתר בנייה.

נושא זכויות בנייה נוספות בבניין המשרדים יבחן מול העירייה, הן בהיבט התכנוני והן בהיבט הכלכלי.

▪ השקעה בתשתית חשמל במגרשי הטניס לקראת אירוח תחרות בינלאומית

מ"מ המנכ"ל מציין, כי לבקשת מפעיל מגרשי הטניס בשכונה הירוקה, נדרשת השקעה בתשתית חשמל בסך של 4,329 ₪ לצורך אירוח תחרות טניס בינ"ל במתחם.

החלטה:

לאשר החזר השקעה בתשתית חשמל בסך 4,329 ₪ במגרשי הטניס בשכונה הירוקה, לצורך אירוח תחרות טניס בינלאומית.

▪ חוות דעת הנדסית למגדל אגרון

מ"מ המנכ"ל מציין, כי בעקבות כוונת יזם לבנות בסמוך למגדל המים ברחוב אגרון והחשש ליציבות המגדל בעקבות בניה זו, הגיש היזם חוות דעת מטעם יועציו כי אין כל חשש ליציבות המגדל. העירייה פנתה למפעל המים בתור בעלי הנכס ודרשה כי חוות דעת היזם תבדק ע"י יועץ מטעם מפעל המים. לכן לצורך קבלת חוות דעת הנדסית נגדית בקשר עם בדיקת חוות דעת היזם נעשתה פנייה לשני מהנדסים, והתקבלה הצעה אחת מהמהנדס ירון קרני בסך של 6,000 ₪.

החלטה:

לאשר את הצעת ירון קרני, בהיותה הצעה יחידה, להכנת חוות דעת הנדסית בקשר עם שימור מגדל אגרון, בעלות כוללת של 6,000 ₪, ולהסמיך את מ"מ מנכ"ל האגודה להוציא לפועל את ההחלטה ולחתום על כל מסמך שיידרש בקשר עם כך, בשם מפעל המים.

▪ חידוש שירות שנתי עבור מערכת להפקת דוחות יעילות וביצוע עבודות תחזוקה למתקני המים

מ"מ המנכ"ל מציין, כי לצורך חידוש השירות השנתי עם חברת IOSIGHT, המפיקה דוחות יעילות וביצוע עבודות תחזוקה למתקני המים, התקבלה הצעה על סך 14,800 ₪. עוד צוין, כי המערכת היא בלעדית של חברת IOSIGHT ולא ניתן להתקין מערכת של חברה אחרת.

החלטה:

לאשר חידוש שירות שנתי מחברת IOSIGHT, בהיותה ספק יחיד, עבור מערכת להפקת דוחות יעילות וביצוע עבודות תחזוקה למתקני מים, בעלות שנתיית של 14,800 ₪, ולהסמיך את מ"מ מנכ"ל האגודה להוציא לפועל את הזמנת העבודה ולחתום על כל מסמך שיידרש בקשר עם כך, בשם מפעל המים.

▪ מרכז מבקרים מגדל המים – ביצוע סקר מערכות וניסיון הפעלה

מ"מ המנכ"ל מציין, כי לצורך הפעלה מחודשת של מרכז המבקרים במגדל המים ברחוב אז"ר, יש לבצע סקר של המערכות הקיימות. התקבלה הצעה לבחינה של צוות טכנאי תאורה, מולטימדיה ותפאורה ע"י החברה שהקימה במקור את התערוכה במרכז המבקרים, חברת בי יוניק, ע"ס 9,200 ₪.

החלטה:

לאשר את הצעת חברת בי יוניק, לביצוע סקר מערכות וניסיון הפעלה של מרכז המבקרים במגדל המים, בעלות כוללת של 9,200 ₪, ולהסמיך את מ"מ מנכ"ל האגודה להוציא לפועל את הזמנת העבודה ולחתום על כל מסמך שיידרש בקשר עם כך, בשם מפעל המים.

יועמ"ש האגודה יצאה מהחדר.

▪ ייצוג משפטי בתביעת עובד האגודה

מ"מ המנכ"ל מעדכן, כי נגד האגודה הוגשה תביעה לאכיפת הסכם על ידי עובד האגודה, בבית הדין האזורי לעבודה. לצורך ייצוג משפטי של האגודה התקבלו שתי הצעות ממשרד נ. פיינברג ומשרד גולדפרב זליגמן.

חברי הוועד הממונה קיימו דיון ביחס לתביעה והתנהלות האגודה במקרה זה.

החלטה:

נרשם בפני הוועד הממונה כי הוגשה תביעה של עובד האגודה נגד האגודה לאכיפת הסכם באמצעות עורכי הדין של ההסתדרות.

הוחלט להתקשר עם משרד נ. פיינברג לייצוג משפטי של האגודה בתביעה.

**סעיף מס' 9: נוהל למכירת נכסים/מקרקעין**

יו"ר הוועד הממונה מציע, כי יוכן נוהל המבהיר את אופן מכירת נכסים/מקרקעין של האגודה. הנוהל יכלול סמכויות של הוועד המנהל/הממונה לבחון ולבדוק הצעות ולהביאן לאישור אסיפת המורשים.

חברי הוועד הממונה מוזמנים להעביר הצעותיהם לנוהל בימים הקרובים.

החלטה:

לאשר הכנת נוהל למכירת נכסים/מקרקעין של האגודה על ידי יועמ"ש האגודה.

הנוהל יוצג בפני חברי הוועד הממונה בהקדם.

**סעיף מס' 2: דיווח יו"ר**

יו"ר הוועד הממונה מעדכן, כי התקבלה בקשה מעמותת קרן לסיוע לנזקקים בכפר סבא לרכישת כרטיסים לאירוע התרמה "מסביב לעולם", אשר עתיד להיערך בחודש דצמבר 2022.

מוצע לרכוש 30 כרטיסים בעלות של 100 ₪ לכרטיס.

רו"ח אהוד הלזינגר מציע לרכוש 40 כרטיסים.

החלטה:

לרכוש 40 כרטיסים בעלות של 100 ₪ לכרטיס, לאירוע התרמה של עמותת הקרן לסיוע לנזקקים בכפר סבא. הכרטיסים שיירכשו יועברו למחלקת הרווחה בעירייה, לחלוקה לנזקקים לפי שיקול דעתה ובלבד שמקבל הכרטיס אינו עובד עירייה או בן משפחתו.

נרשם ע"י: עו"ד לני צבעוני

מפעל מים כפר-סבא  
אגודת הקלאית שיתופית בע"מ

חותמת האגודה:

  
חתימת יו"ר הוועד הממונה: