

## פרוטוקול ישיבת ועד ממונה מס': 12/2022/39

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

(להלן: "האגודה" או "מפעל המים")

תאריך הישיבה: 15.12.2022

מס' חברי הועד הממונה: 6

שמות המשתתפים בישיבה: ד"ר מוטי דלגיו (יו"ר), רו"ח אורלי גרטי סרוסי (חברה), באמצעות אפליקציית "זום", גבי ליאורה טושינסקי (חברה), באמצעות אפליקציית "זום", 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), עו"ד לני צבעוני (יועמ"ש).

### סדר היום של ישיבת הועד הממונה:

1. אישור פרוטוקול 11/2022/38 מיום 22.11.2022;
2. דיווח יו"ר ומ"מ מנכ"ל;
3. קיום דיון במדיניות השקעות בהשתתפות נציגי החברות המנהלות את תיקי ההשקעות;
4. בקשת גלי השרון לסיוע במקורות מימון להשקעה חיונית;
5. מתן ייפוי כח למנהל תיקים בחשבון חדש של האגודה;
6. כח אדם;
7. אשרור הצעת ביצוע שומה לעסקה המשותפת;
8. הצעת קרן מרתון;
9. קולנוע חן;
10. עדכון תנאי הסכם שירותים מנהלת כספים;
11. אישור התקשרויות והצעות מחיר.

### החלטות:

**סעיף מס' 1: אישור פרוטוקול מס' 38 של הועד הממונה מיום 22.11.2022**

פרוטוקול מישיבת הועד הממונה מיום 22.11.2022 נשלח לחברי הועד הממונה עובר למועד ישיבה זו.

החלטה:

**לאשר את פרוטוקול מס' 38 מישיבת הועד הממונה מיום 22.11.2022, בנוסח הרצ"ב כנספח א'.**

**סעיף מס' 2: דיווח יו"ר/מ"מ מנכ"ל**

נמסר לקראת תום הישיבה.

### **סעיף מס' 3: קיום דיון במדיניות השקעות בהשתתפות נציגי החברות המנהלות את תיקי ההשקעות**

נציגי חברת הראל פיננסים הצטרפו לישיבה.

ניתנה סקירה של התיק המנוהל על ידי הראל פיננסים בחשבון האגודה בבנק מרכנתיל.

מ"מ המנכ"ל הזכיר כי תיק זה משועבד לטובת הלוואה שהתקבלה למימון העסקה המשותפת.

לחברי הוועד הממונה ניתנה הזדמנות לשאול שאלות בקשר עם תוצאות התיק, מגמות צפויות ואימוץ חוזר מנכ"ל משרד הפנים.

חברי הוועד הממונה מודים לנציגי חברת הראל פיננסים על עבודתם.

נציגי הראל פיננסים עזבו את הישיבה.

מר אלי דוידוביץ מחברת ק.א.ד תכנון, ייעוץ והשקעות הצטרף לישיבה.

מר דוידוביץ נתן סקירה על התיק המנוהל על ידו בחשבון האגודה בבנק לאומי והביע את דעתו כי אין לבצע שינויים בתיק בשלב זה והציע לקיים דיון מחודש בחלוף חודשיים.

לחברי הוועד הממונה ניתנה הזדמנות לשאול שאלות בקשר עם תוצאות התיק.

חברי הוועד הממונה מודים למר דוידוביץ על עבודתו.

מר אלי דוידוביץ עזב את הישיבה.

חברי הוועד הממונה קיימו דיון.

החלטה:

1. לא יבוצע כל שינוי במדיניות ההשקעות של האגודה בתיקים המנוהלים של האגודה.
2. ועדת ההשקעות תתכנס תוך שלושה חודשים לדיון נוסף ובדיקה האם ישנה המלצה לשינוי מדיניות ההשקעות של האגודה.

### **סעיף מס' 4: בקשת גלי השרון לסיוע במקורות מימון להשקעה חיונית**

יו"ר הוועד הממונה מעדכן, כי ביום 5.12.2022 התקיימה ישיבת דירקטוריון של גלי השרון, במסגרתה הוצג תקציב ההשקעות של המועדון. על פי התקציב, נדרשת השקעה בסך של כ-1.05 מלש"ח, לשדרוג תעלת גלישה בבריכה השחייה החיצונית; זאת בהתאם לדרישות משרד הבריאות וכתנאי להפעלת הבריכה בקיץ 2023. דירקטוריון גלי השרון ביקש כי מפעל המים, באמצעות הוועד הממונה, יבחן אפשרות של סיוע במקורות המימון להשקעה הנדרשת כאמור.

רו"ח רונית אבן זהב מייטין מציינת, כי בהתאם להחלטת הוועד הממונה בדבר החזר הוצאה של גלי השרון בסך 512 אלש"ח עבור החניון הציבורי שהוקם בשטח המועדון לפני מספר שנים, לאחר בחינת הנושא מוצע להעביר סכום זה כהלוואת בעלים לגלי השרון.

יו"ר הוועד הממונה מציין בנוסף, כי גלי השרון פונה במקביל לבנקים לצורך קבלת הלוואה ומוצע להעמיד לטובת הלוואה כאמור ערבות מצד האגודה, על מנת לשפר את סיכויי החברה לקבל הלוואה.

חברי הוועד הממונה קיימו דיון בנושא.

החלטה:

1. לאשר מתן הלוואת בעלים בסך של 512 אלש"ח לגלי השרון, בפריסה ל-5 שנים ובתנאי ריבית על פי ס' 3(ט) לפקודת מס הכנסה.
2. לאשר מתן ערבות של האגודה ע"ס 500 אלש"ח לצורך קבלת הלוואה בידי גלי השרון.
3. לבחון שנית את סוגיית הלוואת הבעלים תוך חודשיים.

**סעיף מס' 5: מתן ייפוי כח למנהל תיקים בחשבון חדש של האגודה**

יועמ"ש האגודה מעדכנת, כי בהמשך להחלטה שהתקבלה ביום 17.8.2022 בדבר פתיחת חשבון נפרד בבנק לאומי עבור קרן שיקום וחידוש, יש לתת ייפוי כח למנהל התיקים גם ביחס לחשבון זה.

החלטה:

לתת לאלי דוידוביץ ייפוי כח לשמש כמנהל תיקים בפקדון ניירות ערך ובחשבון האגודה המתנהלים בבנק לאומי, על פי המסמכים הרצ"ב כנספח ב'.

**סעיף מס' 6: כח אדם**

יו"ר הוועד הממונה מעדכן, כי על פי מידע שנמסר מאת מ"מ המנכ"ל קיים צורך מיידי בגיוס עובד שטח ועובד למחלקת חשבונות מים.

כמו כן, בהמשך לקבלת הודעה על פרישה לגמלאות של מנהלת מחלקת שירות לקוחות בחודש אוגוסט 2023, יש לפעול לאיוש התפקיד במהלך 2023 על מנת לאפשר תקופת חפיפה מתאימה.

חברי הוועד הממונה קיימו דיון.

מ"מ המנכ"ל ציין, כי על פי ההסכם הקיבוצי האחרון והנוהג הקיים, בשנת העבודה הראשונה מועסק העובד בחוזה אישי.

החלטה:

1. לפעול לגיוס עובדים בתפקידים הבאים, באמצעות פרסום מכרז פנימי וחיצוני:

עובד שטח, עובד למחלקת חשבונות מים.

2. לפעול לאיתור מנהל מחלקת שירות לקוחות באמצעות פרסום מכרז פנימי וחיצוני.

**סעיף מס' 7: אשרור הצעת ביצוע שומה לעסקה המשותפת**

מ"מ המנכ"ל מעדכן כי ביום 5.12.2022 נשלחה לחברי הוועד הממונה בקשה דחופה בדוא"ל לאישור ביצוע שמאות לחלקות 35, 37 ו-50, לצורך קבלת אשראי לטובת מימון השלמת הבנייה בפרויקט העסקה המשותפת. כפי שצוין בהודעת הדוא"ל הנ"ל, התקבלו הצעות משלושה משרדים, כאשר הוצע לבחור בהצעה הזולה ביותר, של משרד גרינברג אולפניר בסך 29,000 ₪. חברי הוועד הממונה הביעו הסכמתם בכתב לאישור ההצעה הנ"ל והיא מובאת כעת לאשרור.

החלטה:

לאשרר התקשרות עם משרד גרינברג אולפניר לביצוע שומה לחלקות 35, 37 ו-50 לצורך קבלת אשראי לטובת מימון השלמת הבנייה בפרויקט העסקה המשותפת, בהיותה ההצעה הזולה ביותר, על סך 29,000 ₪ ולהסמיך את מ"מ המנכ"ל להוציא החלטה זו אל הפועל ולחתום על כל מסמך הנדרש בקשר עם כך.

## סעיף מס' 8: הצעת קרן מרתון

יועמ"ש האגודה ומ"מ המנכ"ל מעדכנים את חברי הוועד הממונה, כי לבקשת קרן מרתון, התקיימה פגישה עם נציגי הקרן ובעלי אולמי השרון יחד עם מ"מ המנכ"ל ויועמ"ש האגודה. במסגרת פגישה זו חזרו נציגי קרן מרתון על הצעתם לרכוש את השטח המצוי מתחת לאולמי השרון (המהווה חדר כושר ומלתחות) ולפנות לרמ"י להנפקת 2 חוזי חכירה ראשיים נפרדים.

חברי הוועד הממונה קיימו דיון בנושא.

חברי הוועד הממונה הביעו דעתם כי על האגודה להסתייע ביועץ המתמחה בתחום הנדל"ן.

יו"ר הוועד הממונה מעדכן, כי בהמשך לישיבה הקודמת הוכנה טיוטת נוהל למכירת נכסי האגודה, אשר תועבר לעיון חברי הוועד הממונה. נוהל זה בא לא על מנת למכור נכסים אלה להסדיר מצב שאם יהיה מצב של מכירה הבטחת הנוהל והבטחת התהליך והנושא בנוהל תקין ומסודר כולל אישורי מוסדות האגודה הרלוונטיים.

החלטה:

ביום 25.2.2022 דן הוועד הממונה לראשונה בהצעת "קרן מרתון" וקיבל את ההחלטה להלן:

*"הוועד 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 הוועד הממונה לקבל סקיצה רעיונית לצורך המשך דיון וקבלת החלטות."*

בהמשך להחלטה דלעיל, דן הוועד הממונה פעם נוספת בהצעת "קרן מרתון" כפי שהוצגה בישיבה זו.

לדעת הוועד הממונה יש לקבל מקרן מרתון הצעה לתכנית השבחה כוללת לכל המתחם – שטחי אולמי השרון וגלי השרון יחדיו – במסגרתה יוסדר גם נושא השטח המצוי מתחת לאולמי השרון (חדר כושר ומלתחות). עם קבלת השמאות שהוזמנה על ידי האגודה על פי הנחיית רשמת האגודות השיתופיות, בין היתר עבור מועדון גלי השרון, יקיים הוועד הממונה דיון נוסף.

במקביל מסמיכים את מ"מ המנכ"ל להכין נוסח פנייה לקבלת הצעות מיועצים בתחום, לצורך ליווי האגודה.

## סעיף מס' 9: קולנוע חן

יו"ר הוועד הממונה מעדכן, כי התקבלו מספר מיילים מחברת אסיפת המורשים הדר לביא, בעניין עבודות לכאורה אשר בוצעו על ידי עיריית כפר סבא במתחם קולנוע חן.

מ"מ המנכ"ל מסביר, כי נציגי העירייה ביקרו במתחם לשם התרשמות בלבד וכי לא בוצעו כל עבודות בנכס.

בנוסף ציין מ"מ המנכ"ל, כי במסגרת אירועי 120 שנים לעיר כפר סבא ובהמשך להחלטות הוועד הממונה מיום 8.2.2022 ו-1.5.2022 בהן אושר תקציב כולל של 150,000 ₪ לטובת צביעת בריכות מים ואתרים נוספים של האגודה; נצבעה גם החזית של קולנוע חן בחודש אפריל 2022 באמצעות החברה הכלכלית. מטעמים אדמיניסטרטיביים עוכב התשלום והוסדר על ידי האגודה בימים אלו. מובהר, כי אין לעבודות הצביעה כאמור כל קשר עם תקציב ההשקעות שיועד עבור קולנוע חן.

יו"ר הוועד הממונה מודה למ"מ המנכ"ל על ההסבר המפורט ומעדכן את חברי הוועד הממונה כי תשובה מסודרת לפניית הדר לביא תצא בימים הקרובים לכלל חברי אסיפת המורשים.

חברי הוועד הממונה קיימו דיון והביעו דעתם כי יש לפרסם פנייה לקבלת מידע על מנת לקבל הצעות בנוגע להשמשת קולנוע חן.

יועמ"ש האגודה ציינה, כי יש לקיים הליך קבלת הצעות מסודר הן ביחס לשיפוץ המבנה והן ביחס להפעלתו וכי היות ומדובר בנכס בחכירה מרמ"י, יש גם לבחון האם קיימות דרישות נוספות מצד האגודה לצורך הפעלה עתידית של הנכס.

חברי הוועד הממונה ציינו כי השנה הקרובה היא שנה רגישה בשל הבחירות לרשויות המקומיות ולכן יש לנקוט בזהירות משנה.

החלטה:

1. הוועד הממונה קיים דיון בנושא שיפוץ קולנוע חן. לדעת יועמ"ש האגודה וחברי הוועד הממונה לא ניתן לבצע עבודות במקום ללא הליך קבלת הצעות מסודר, אשר יקדים לו הליך הכנת תכנית עסקית ומפרט עבודות מתאים.
2. הוועד הממונה רושם בפניו כי צוות המטה בראשותו של מ"מ המנכ"ל יתחיל בפעולות להתנעת הפרויקט וימסור עדכונים לחברי הוועד הממונה בהתאם.
3. בכל הנוגע לפניית חברת אסיפת המורשים הדר לביא, תימסר הודעה לכלל חברי אסיפת המורשים ולחברה הדר לביא על ידי יו"ר הוועד הממונה, בשם הוועד הממונה, בזו הלשון:

ביום 16.11.2022 אישר הוועד הממונה את תקציב ההשקעות של האגודה לשנת 2023. תקציב זה כולל גם שיפוץ והשמשת קולנוע חן בסכום המוערך בשלב זה בכ- 3 מלש"ח. במסגרת ההחלטה סוכם במפורש (ואף נרשם בפרוטוקול) כי בכל הנוגע לשיפוץ והשמשת קולנוע חן, יעשה הדבר באופן המניב הכנסות לאגודה.

באסיפת המורשים מיום 27.11.2022 נדון (ואושר) בין היתר תקציב ההשקעות של האגודה לשנת 2023, לרבות נושא קולנוע חן והוסבר לחברים, כי מדובר ברעיון ראשוני להשמיש את המקום על פי ייעודו המקורי עם אפשרות לשימושים נוספים.

במסגרת בחינות שהאגודה מבצעת ביחס לקולנוע חן, הותרה גישה נקודתית וזמנית למקום לנציגי העירייה למטרת התרשמות כללית בלבד על מנת לסייע לאגודה לאבחן את מאפייני הצרכים הקהילתיים של התושבים. לא נעשו כל עבודות במקום ולא ניתן אישור לביצוע עבודות כלשהן.

לשם ההבהרה, קולנוע חן הינו נכס בבעלות האגודה (בחכירה מרמ"י) והיא המוסמכת לקבל החלטות בגינו, בפרט בכל הנוגע לביצוע עבודות במקום.

נכון למועד כתיבת הפרוטוקול הופצה ההודעה הנ"ל לחברי אסיפת המורשים, ביניהם הדר לביא, ביום 20.12.2022.

רו"ח שירן ברמן עזבה את הישיבה.

רו"ח רונית אבן זהב מייטין יצאה מהחדר במהלך דיון בסעיף מס' 10.

## סעיף מס' 10: עדכון תנאי הסכם שירותים מנהלת כספים

יו"ר הוועד הממונה מעדכן, מנהלת הכספים רו"ח רונית אבן זהב מייטיין פנתה בבקשה לעדכן את הסכם השירותים, כך שהתעריף לשעה יעמוד על 250 ₪ במקום 200 ₪ כפי שחל כיום. מנהלת הכספים נותנת שירותים לאגודה בהיקף של 90 שעות בחודש.

מ"מ המנכ"ל מציין, כי מנהלת הכספים נותנת שירותים לאגודה למעלה משנה ומבצעת את עבודתה במסירות וביסודיות רבה.

חברי הוועד הממונה מקיימים דיון בנושא.

החלטה:

חברי הוועד הממונה מעריכים את עבודתה של מנהלת הכספים ומוצאים לנכון בנסיבות אלו ובהתאם לתנאי השוק, לאשר עדכון של התמורה, כך שתעמוד על 250 ₪ לשעה החל מיום 1.12.2022.

## סעיף מס' 2: דוח יו"ר

יו"ר הוועד הממונה מעדכן, כי בתחילת החודש התקיימה פגישה של יו"ר הוועד הממונה, מ"מ המנכ"ל, יועמ"ש האגודה ורוה"ח המבקר של האגודה, עם מנהל הרשות למים וביוב הנכנס, מר חזי ליפשיץ וגורמים נוספים ברשות המים. במקביל קיים יו"ר הוועד הממונה דיונים פנימיים עם משרד רשמת האגודות השיתופיות. במסגרת הפגישה ברשות המים נדון נושא העברת/מכירת נכסי המים של האגודה, עליו מתעקשת רשות המים. הנושא הופך למורכב עוד יותר ולא מסתמנת פריצת דרך בשלב זה להסדרה של הכרה של רשות המים באגודה כספק רשותי וקבלת התנאים בהתאם.

בנסיבות אלו מוצע לשקול נקיטת הליך משפטי מול רשות המים במטרה למצות את כל האפשרויות העומדות לאגודה.

חברי הוועד הממונה קיימו דיון בנושא.

החלטה:

לאחר שהתקיימו דיונים בנושא תשתיות המים ובעקבות דיווח יו"ר הוועד הממונה אודות הפגישה שהתקיימה ברשות המים, הגיע הוועד הממונה למסקנה כי יש למצות את זכויות האגודה וחברי האגודה באמצעות הליך משפטי. האגודה תפנה לקבלת הצעות לייצוג משפטי, אשר יכללו גם התייחסות לסיכויי ההליך. ההצעות יוגשו להחלטת הוועד הממונה.

## סעיף מס' 11: אישור התקשרויות והצעות מחיר

### ▪ הוצאת מכרז וליווי תהליך לרכישת חשמל מיצרן פרטי

מ"מ המנכ"ל מעדכן, כי לצורך רכישת חשמל מיצרן פרטי, התקשרות אשר צפויה לחסוך בעלויות חשמל לאגודה בסך של כ-30 אלש"ח בשנה, נעשו פניות למספר ספקים לקבלת שירותי עריכת מכרז וליווי תהליך מול היצרן הזוכה. התקבלו 2 הצעות. מוצע לבחור בהצעת משרד ארנון רונד יועצים, בהיותה ההצעה הזולה ביותר ע"ס 25,000 ₪.

החלטה:

לאשר את הצעת ארנון רונד יועצים, למתן שירותי עריכת מכרז וליווי תהליך רכישת חשמל מיצרן פרטי, בהיותה ההצעה הזולה ביותר, בסך 25,000 ₪ ולהסמיך את מ"מ המנכ"ל להוציא לפועל את ההתקשרות ולחתום על כל מסמך שיידרש בקשר עם כך, בשם מפעל המים.

▪ **ניקוי וחיטוי מאגרים**

מ"מ המנכ"ל מעדכן, כי התקבלו 3 הצעות לביצוע עבודות ניקוי וחיטוי מאגרי המים של האגודה, המתבצעות אחת לשנה. מוצע לבחור בהצעת חברת "טווס שרותי ניקיון" על סך ₪ 19,200 בהיותה ההצעה הזולה ביותר.

החלטה:

לאשר את הצעת חברת "טווס שרותי ניקיון", לביצוע עבודות ניקוי וחיטוי מאגרים, בהיותה ההצעה הזולה ביותר, בסך ₪ 19,200 ולהסמיך את מ"מ המנכ"ל להוציא לפועל את ההתקשרות ולחתום על כל מסמך שיידרש בקשר עם כך, בשם מפעל המים.

▪ **דגימות מים שנתיות**

מ"מ המנכ"ל מעדכן, כי התקבלו 2 הצעות לשירותי דגימות מים שנתיות ממעבדות של חברת מקורות ושל משרד הבריאות. מוצע לבחור בהצעת מעבדת משרד הבריאות, בהיותה ההצעה הזולה ביותר, בסך 43 אלש"ח.

החלטה:

לאשר את הצעת מעבדת משרד הבריאות, למתן שירותי דגימות מים שנתיות, בהיותה ההצעה הזולה ביותר, בסך ₪ 43,000 ולהסמיך את מ"מ המנכ"ל להוציא לפועל את ההתקשרות ולחתום על כל מסמך שיידרש בקשר עם כך, בשם מפעל המים.

▪ **רכישת סולר לשעת חירום לדיזל גנרטורים**

יו"ר הוועד הממונה לא השתתף בדיון ובקבלת החלטה בעניין זה.

מ"מ המנכ"ל מעדכן, כי לצורך רכישת סולר לשעת חירום לדיזל גנרטורים, בהיקף של 7,000 ליטר, התקבלו 3 הצעות. מוצע לבחור בהצעה הספק "יונה אברך", בהיותה ההצעה הזולה ביותר, על סך 6.1 ₪ לליטר ובסה"כ 43 אלש"ח. יצוין, כי התעריף צמוד לשער בית הזיקוק.

החלטה:

לאשר את הצעת הספק "יונה אברך", לרכישת סולר לשעת חירום לדיזל גנרטורים, בהיותה ההצעה הזולה ביותר, בסך 6.1 ₪ לליטר סולר, ובסה"כ 43,000 ₪ עבור כמות של 7,000 ליטר ולהסמיך את מ"מ המנכ"ל להוציא לפועל את ההתקשרות ולחתום על כל מסמך שיידרש בקשר עם כך, בשם מפעל המים.

נרשם ע"י: עו"ד לני צבעוני

מפעל מים כפר-סבא  
אגודה חקלאית שיתופית בע"מ

חותמת האגודה:

  
חתימת יו"ר הוועד הממונה: