

פרוטוקול ישיבת ועד ממונה מס': 2/2023/41

שם האגודה: מפעל מים כפר סבא אגודה חקלאית שיתופית בע"מ
(להלן: "האגודה" או "מפעל המים")

תאריך הישיבה: 31.1.2023

מס' חברי הועד הממונה: 6

שמות המשתתפים בישיבה: ד"ר מוטי דלגיו (יו"ר), רו"ח אורלי גרטי סרוסי (חברה), רו"ח שירן ברמן (חברה), 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 יום של הועד הממונה בכובעו כאסיפת בעלי המניות של גלי השרון בע"מ:

1. מינוי רו"ח מבקר לשנת 2022 ;
2. דו"ח מנכ"ל ;
3. דיווח על התקדמות פרויקט תעלת הגלישה.

סדר היום של ישיבת הועד הממונה:

1. אישור פרוטוקול 1/2023/40 מיום 3.1.2023 ;
2. דיווח יו"ר ומ"מ מנכ"ל ;
3. אישור פרוטוקול ועדת איתור לבחירת מנכ"ל ;
4. אישור דו"ח לחברי האגודה לשנת 2022 ;
5. עסקה משותפת: אישור העברת זכויות בחלקות 35 ו-37 ;
6. בקשת גלי השרון למימון ביניים עד לאישור הלוואה מהבנק ;
7. אשרור הצעת ביטוח דירקטורים ועדכון ;
8. עדכון זכויות חתימה לחוזים והסכמים ;
9. סגירת חשבונות בנק – הסמכת מעוז ליפשיץ ;
10. אישור התקשרויות והצעות מחיר.

ישיבת הועד הממונה מיום 31.1.2023 בכובעו כאסיפת בעלי המניות של גלי השרון בע"מ

נוכחים: ד"ר מוטי דלגיו (יו"ר), רו"ח אורלי גרטי סרוסי (חברה), רו"ח שירן ברמן (חברה), רו"ח אביבית ימין יונתן (חברה), באמצעות אפליקציית "זום", רו"ח אהוד הלזינגר (חבר), מר חנן שפגט (מנכ"ל גלי השרון), 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).

על סדר היום:

1. מינוי רו"ח מבקר לשנת 2022 ;
2. דו"ח מנכ"ל ;
3. דיווח על התקדמות פרויקט תעלת הגלישה.

דיון:

1. מינוי רו"ח מבקר לשנת 2022

חברי הוועד הממונה דנו בנושא מינוי רו"ח מבקר לחברה לשנת 2022. בשנתיים האחרונות משמש בתפקיד משרד שיף הזנפרץ ושות'.

החלטה:

הוחלט לבחור פה אחד במשרד שיף, הזנפרץ ושות' כמשרד רואה החשבון המבקר של גלי השרון לשנת 2022.

הודעה בדבר מינוי המשרד הנ"ל כרואה החשבון המבקר של גלי השרון לשנת 2022 תימסר לרשם החברות.

הנהלת האגודה ביחד עם הנהלת החברה יקבעו את שכרו של רואה החשבון המבקר של החברה לשנת 2022.

2. דו"ח מנכ"ל

חנן שפגט מוסר סקירה לגבי מצב המועדון: עד לפני הקורונה היו שנות פעילות טובות מאוד, המקום החזיק את עצמו וכן ביצע השקעות. לפני מספר שנים נפתחו שני חדרי כושר מתחרים ומנויים צעירים עזבו את המועדון. עקב הקורונה נפגעה פעילות המועדון פעם נוספת ולפני שנה עם פתיחת הולמס פלייס, חלה ירידה נוספת בכמות המנויים. כיום ישנם 2,050 מנויים (לעומת 2,650 מנויים בעבר).

המועדון פתוח מחמש בבוקר ועד עשר בלילה, 7 ימים בשבוע. ישנה מצוקת חנייה באזור. המועדון כבר היה בשלב של לפני ביצוע השקעה גדולה ובעקבות משבר הקורונה, הנושא הוקפא ולא חודש.

מעת לעת מטיל משרד הבריאות דרישות לביצוע השקעות שונות במועדון. כיום מבצע המועדון עבודות לשדרוג תעלת גלישה בבריכה החיצונית, כתנאי להפעלת הבריכה וקבלת רישיון עסק.

חנן מציין כי יש לבצע חשיבה מעמיקה בנוגע להמשך פעילות המועדון.

3. דיווח על התקדמות פרויקט תעלת הגלישה

חנן שפגט מציין, כי העבודות מתקדמות בקצב מהיר מהלוח"ז המתוכנן. 60 אחוז מעלות העבודות כבר שולם. עלות העבודות הכוללת היא בסך 1.2 מלש"ח. מעבר לכך, המועדון זקוק למימון. כרגע ישנה בקשה לקבלת הלוואה מבנק מזרחי טפחות. המועדון מבקש מהאגודה מימון ביניים עד לאישור הלוואה, בסך 200 אלש"ח, אשר יוחזר תוך מספר חודשים.

חברי הוועד הממונה בכובעם כאסיפת בעלי המניות של גלי השרון, קיימו דיון בנושא.

החלטה:

הועד הממונה כאסיפת בעלי המניות של גלי השרון רושם בפניו את הדיווח ואת מצבה הכספי של החברה.

החברים מציעים לבחון את עתיד גלי השרון במתכונתו הנוכחית כולל בחינת אפשרות העתקתו.

הוטל על מנכ"ל החברה ועל דירקטוריון החברה לגבש הצעות לגבי המשך פעילות המועדון.

ישיבת הוועד הממונה – החלטות

סעיף מס' 1: אישור פרוטוקול מס' 40 של הועד הממונה מיום 3.1.2023

פרוטוקול מישיבת הועד הממונה מיום 3.1.2023 נשלח לחברי הועד הממונה עובר למועד ישיבה זו.

החלטה:

לאשר את פרוטוקול מס' 40 מישיבת הועד הממונה מיום 3.1.2023, בנוסח הרצ"ב כנספח א'.

סעיף מס' 2: דיווח יו"ר/מ"מ מנכ"ל

ימסר בישיבה הבאה.

מר מעוז ליפשיץ יצא מהחדר.

סעיף מס' 3: אישור פרוטוקול ועדת איתור לבחירת מנכ"ל

יו"ר הועד הממונה מעדכן, כי ועדת האיתור (אשר הורכבה מנציגי ועד ממונה ביחד עם 3 חברי אסיפת מורשים, לפי 2 נציגים מטעם הקואליציה ונציג 1 מטעם האופוזיציה) ביחד עם הוועד הממונה, ראינו את שלושת המועמדים אשר קיבלו את הניקוד המשוקלל הגבוה ביותר בהליך המכרז.

לאחר הראיונות התקיים דיון ועל פי החלטת הרוב נבחר מעוז ליפשיץ לתפקיד מנכ"ל האגודה. חברי ועדת האיתור התרשמו מעשייתו של מעוז ליפשיץ בשנים האחרונות בתפקידו כמ"מ מנכ"ל.

המינוי יכנס לתוקף החל מיום 1.2.2023.

מעוז ליפשיץ חזר לישיבה.

החברים מאחלים למעוז ליפשיץ הצלחה בתפקיד.

מעוז ליפשיץ מודה לחברים על האמון.

סעיף מס' 4: אישור דו"ח לחברי האגודה לשנת 2022

יו"ר הוועד הממונה מעדכן, כי על פי הנחיות משרד רשמת האגודות השיתופיות, יש למסור מדי שנה דו"ח לחברי האגודה על פעילות הוועד הממונה בשנה החולפת.

העתק מהדו"ח שהוכן לחברי האגודה נשלח לחברי הוועד הממונה, עובר למועד ישיבה זו בהתאם לנוסח של משרד הרשמת.

יו"ר הוועד הממונה מציין, כי בחלק הדו"ח המתייחס לעיר כפר סבא ולאיכות המים, מבקש להוסיף לדוח מילות תודה והערכה לעובדי האגודה.

רו"ח רונית אבן זהב מייטין מציינת, כי ההפסד לתקופה ינואר עד ספטמבר 2022 אשר מוצג בדוח לרשמת הוקטן בסך של 1.5 משי"ח בהשוואה להפסד לתקופה זו אשר הוצג לוועד הממונה בישיבה מיום 16.11.2022, העדכון נובע משינוי בעלות דמי מים על סמך חשבוניות אשר התקבלו בפועל ממקורות לאחרונה. כמו כן, הוצג גם רווח לפני מס בנטרול השפעות רווח/ הפסד מתיק ניירות ערך בשל התנדויות המהותיות ברווחי תיק ניירות ערך בשנת 2021 בהשוואה לתקופת הדיווח בשנת 2022.

החלטה:

לאשר את דו"ח הוועד הממונה לחברי האגודה לשנת 2022 ולהוסיף מילות תודה והערכה לעובדי האגודה. הדו"ח יפורסם באתר האגודה וישלח למשרד רשמת האגודות השיתופיות, לחברי אסיפת המורשים ולוועדת הביקורת של האגודה.

סעיף מס' 5: עסקה משותפת – אישור העברת זכויות בחלקות 35 ו-37

יועמ"ש האגודה מעדכנת, כי בהמשך לחידוש החכירה בחלקות 35 ו-37 בגוש 7614, יש לפעול להעברת מחצית מהזכויות במקרקעין ע"ש הרוכשות (גי סיטי והראל). לצורך כך, יש להגיש ללשכת רישום המקרקעין מסמכים שונים, ביניהם פרוטוקול הכולל החלטות על אודות אישור עסקת המכר והעברת זכויות לרוכשות.

פרוטוקול כאמור אושר ע"י הוועד המנהל של האגודה בישיבתו מיום 28.1.2018 ובעקבות אישור עסקת המכר על ידי אסיפת המורשים בישיבתה מיום 27.9.2017; אך נוכח חלוף הזמן והשינוי במורשי החתימה, יש צורך באשרור החלטות דאז.

אי לכך, מתבקש הוועד הממונה לאשרר את התקשרות האגודה עם חברת גיי סיטי בע"מ ח.פ. 520033234 (לשעבר חברת גיי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ ח"פ 511774150 שמוזגה עם גזית גלוב בע"מ מספר חברה 520033234 אשר שינתה את שמה ל- גיי סיטי בע"מ ח.פ. 520033234) (להלן: "גיי סיטי"). 2. הראל חברה לביטוח בע"מ ח.צ. 520004078 (להלן: "הראל"). בהסכם למכירת מחצית מזכויות והתחייבויות האגודה במקרקעין הידועים כחלקות 35,37 ו-50 בגוש 7614 בכפר סבא (להלן: "המקרקעין") ובכל הבנוי בתחומם, הכל בהתאם למפורט בהגדרת "הממכר" וביתר הקבוע והמותנה בהסכם מכר בין האגודה לבין גיי סיטי והראל על כל נספחיו שנחתם ביום 19.2.2018, כאשר חלקן של גיי סיטי והראל במקרקעין לפיו, יהיה כדלקמן: גיי סיטי- 25.5%, הראל- 24.5% (להלן: "הממכר" ו- "הסכם המכר"); וכן לאשר ביצוע פעולות המתחייבות בהתאם להסכם המכר, כפי שיפורט להלן.

הובהר, כי אין בהחלטות שלהלן משום אישור של הוועד הממונה את עסקת המכר, אלא אשרור של החלטות שהתקבלו ע"י מוסדות האגודה לפני מספר שנים.

החלטה:

1. לאשרר את התקשרות האגודה בהסכם המכר לפיו האגודה תמכור ותעביר לג'י סיטי (25.5%) והראל (24.5%) את הממכר, והכל בתנאים ובתמורה כמפורט בהסכם המכר ולרשום את הזכויות בממכר על שם ג'י סיטי (25.5%) והראל (24.5%) בלשכת רישום המקרקעין, הכול כמפורט בהסכם המכר.
 2. לאשרר את ביצוע העברת הבעלות ברשות מקרקעי ישראל על שם האגודה ביחס לחלקות 35 ו-37 בגוש 7614 ולחתום על כל המסמכים הנדרשים ביחס לכך ובכלל זה: שטרות, שטרות לתיקון תנאי חכירה, שטר להעברת זכות שכירות, בקשות, דיווח לרשויות המס וכיוצא"ב.
 3. לאשרר רישום ו/או מחיקת הערות אזהרה ו/או שעבודים הרשומים לטובת ג'י סיטי והראל, על זכויות האגודה ביחס למקרקעין דלעיל, בגין הסכם המכר, בהתאם להוראות הסכם המכר.
 4. לרשום את זכויות החכירה בחלקה 37 בגוש 7614 על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין.
 5. לרשום את מחצית הזכויות במקרקעין על שם ג'י סיטי (25.5%) והראל (24.5%) בלשכת רישום המקרקעין וברשות מקרקעי ישראל, ולצורך כך לחתום על כל המסמכים הנדרשים, לרבות בקשות, שטרי מכר, שטרי העברת זכות שכירות, שטרי תיקון תנאי חכירה ו/או כל מסמך אחר שיידרש.
 6. לאשרר חתימת האגודה על יפוי כח בלתי חוזרים (לרבות יפוי כח נוטריוניים), לצורך הוצאתו לפועל של הסכם המכר ובכלל זה, העברת הממכר ומחצית מזכויותיה של האגודה במקרקעין לג'י סיטי (25.5%) והראל (24.5%) ורישום זכויות הבעלות ו/או החכירה, לפי העניין, בממכר ע"ש גזית (25.5%), והראל (24.5%) בהתאם לאמור בהסכם המכר, לטובת עוה"ד לוי אמיתי ו/או אבי ארד ו/או ורד גיטרמן ו/או יצחק קובוס ו/או אבי נתנאל ו/או מורן ערבה ו/או מי מעוה"ד ממשרד גולדפרב זליגמן ושות'.
 7. להסמיך את מוטי דלג'ו ת.ז. 030230122 ומעוז ליפשיץ ת.ז. 027447374 בצרוף חותמת האגודה או על גבי שמה המודפס, לחתום בשם האגודה על כל המסמכים שיידרשו לצורך ביצוע העסקה נשוא הסכם המכר לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לחתום על שטרי מכר, חוזה חכירה, בקשות לרשות מקרקעי ישראל להארכת חכירה והעברת בעלות, בקשות לרשויות (כגון מנהל מס שבח, רשם המקרקעין וכל רשות רלוונטית אחרת), שטר העברת זכות שכירות, שטר תיקון חכירה, חוזה חכירה, בקשות להעברת בעלות, יפוי כוח ו/או, לרבות יפויי כח (לרבות נוטריוניים) בלתי חוזרים, בקשות לרישום ו/או מחיקת של הערות אזהרה ו/או שעבודים ו/או משכונים ו/או משכנתאות (לרבות פדיון משכנתה) לטובת החברה, ובכלל זה אגרות חוב/תנאי שעבוד, הודעות שעבוד/משכון, טופס 10, שטרי משכנתה, שטרי התחייבויות לרישום משכנתא, בקשות לרישום מקרקעין ו/או אחרות, בקשות לביטול המשכנתה והשעבוד, וכל מסמך ללשכת רישום המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או לרשם החברות ו/או לרשם המשכונות ו/או לעיריית כפר סבא ו/או כל רשות רלוונטית אחרת, כל מסמך אחר הדרוש לצורך העברת מחצית מהזכויות במקרקעין ע"ש ג'י סיטי (25.5%), והראל (24.5%) הכל כפי שיידרש לשם השלמת ההסכמים המפורטים בפרוטוקול זה וכפי שימצאו לנחוץ ולמועיל.
- חתימתם של המנויים לעיל, בצירוף חותמת של האגודה או שמה המודפס, יחייבו את האגודה לכל דבר ועניין בקשר עם הסכם המכר, הסכם השיתוף והסכם הניהול וכל הנדרש לשם הוצאתם אל הפועל וביצועם.

סעיף מס' 6: בקשת גלי השרון למימון ביניים עד לאישור הלוואה מהבנק

יו"ר הוועד הממונה מעדכן, מנכ"ל גלי השרון פנה לאגודה בבקשה למתן מימון ביניים בסך של 200 אלש"ח למספר חודשים עד לאישור מתן הלוואה לחברה מהבנק; נוכח מצבה של החברה ולשם מימון עבודות לשדרוג תעלת גלישה בבריכה החיצונית (כתנאי לפתיחתה בקיץ הקרוב).

חברי הוועד הממונה דנו בבקשה.

החלטה:

1. לאשר סך של 200 אלש"ח עבור גלי השרון בע"מ, כמימון ביניים עד לאישור הלוואה לחברה מהבנק.
2. הסכום הנ"ל יוחזר לאגודה תוך מספר חודשים, בתנאי ריבית על פי סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה.

סעיף מס' 7: אשרור הצעת ביטוח דירקטורים ועדכון

יו"ר הוועד הממונה מעדכן, כי בהמשך לישיבה הקודמת מיום 3.1.2023, התקבלה הצעה יחידה מתברת איילון לביטוח נושאי משרה. בשל דחיפות הנושא והצורך לשמור על רצף ביטוחי ובשים לב לכך שלא התקבלו הצעות נוספות, אושרה ההצעה ע"י יו"ר הוועד הממונה ונמסר עדכון על כך לחברי הוועד הממונה באמצעות דוא"ל מיום 8.1.2023. חברי הוועד הממונה אישרו בכתב את ההצעה וביטוי לכך נכלל בפרוטוקול הישיבה הקודמת מיום 3.1.2023. למען הסדר הטוב מובא הנושא לאשרור על ידי חברי הוועד הממונה.

מ"מ המנכ"ל מעדכן, כי תקופת ההתקשרות עם יועץ הביטוח של האגודה מסתיימת בתום 2023; זאת בהמשך להחלטת הוועד הממונה מיום 3.1.2023 לבצע רענון תקופתי ולהסמיך את מ"מ המנכ"ל לפנות לקבלת הצעות למתן שירותי יעוץ ביטוח לאגודה.

חברי הוועד הממונה קיימו דיון בסוגיות הנ"ל.

החלטה:

1. לאשרר את הצעת חברת איילון לביטוח נושאי משרה, בעלות שנתית של 19,750 ש"ח, תוך שמירה על הרצף הביטוחי, בהיותה ההצעה היחידה אשר התקבלה ועל פי המלצת יועץ הביטוח של האגודה.
2. לקראת תום שנת 2023 תפנה האגודה לקבלת הצעות למתן שירותי יעוץ ביטוח לאגודה.

סעיף מס' 8: עדכון זכויות חתימה לחוזים והסכמים

מ"מ המנכ"ל מציע להוסיף את רו"ח רונית אבן זהב מייטין, מנהלת הכספים של האגודה, כמורשית חתימה על חוזים והסכמים אשר האגודה היא צד להם.

החלטה:

זכויות החתימה של האגודה החל ממועד קבלת החלטה זו, בכל הנוגע לחוזים והסכמים אשר האגודה היא צד להם, ללא הגבלה בסכום, יהיו כדלקמן:

קבוצה א'	קבוצה ב'	קבוצה ג'
מעוז ליפשיץ ת.ז. 027447374	ד"ר מוטי דלג'ו ת.ז. 030230122	רו"ח אורלי גרטי סרוסי ת.ז. 056381981
		ליאורה טושינסקי ת.ז. 067190017
		רו"ח רונית אבן זהב מייטין ת.ז. 013340815

חתימתם המשותפת של: (1) אחד המנויים בקבוצה א'; ו- (2) אחד המנויים בקבוצה ב'; ו- (3) אחד המנויים בקבוצה ג', בצירוף חותמת האגודה או על גבי שמה המודפס, תחייב את האגודה בכל הסכם או חוזה אשר האגודה היא צד לו, ללא הגבלה בסכום.

סעיף מס' 9: סגירת חשבונות בנק – הסמכת מעוז ליפשיץ

בהמשך להחלטות הוועד הממונה בדבר סגירת חשבונות בנק שונים של האגודה, מוצע להסמך את מעוז ליפשיץ להוציא לפועל את ההחלטות ובכלל כן לחתום על מסמכים שיידרשו מאת הבנקים השונים, לצורך סגירת החשבונות.

החלטה:

להסמך את מעוז ליפשיץ לפעול לסגירת חשבונות הבנק של האגודה, כדלקמן, ולחתום בשם האגודה על כל מסמך אשר יידרש בקשר עם כך מאת הבנק:

שם הבנק	מספר חשבון בנק
בנק הפועלים	627-17312
בנק הפועלים	627-4-17312
בנק דיסקונט	7001241
הבינלאומי הראשון	409-100951

סעיף מס' 10: אישור התקשרויות והצעות מחיר

שיפוץ משאבה בריכת צופית

מ"מ המנכ"ל מעדכן, כי המשאבה בבריכת צופית פורקה והועברה לבדיקה בבית המלאכה של חברת עדי גרוס משאבות בע"מ, עקב נזילה מאטם מכני ורעידות בציר. לאחר הפירוק נתגלו מספר ליקויים הדורשים שיפוץ כללי של כל מערך המשאבה (החלפת מיסבים, שיפוץ טורבינה, החלפת אטם מכני וציר). עלות השיפוץ, כולל פירוק, הובלה והרכבה ולאחר הנחה של 5%, עומדת על סך של 21,650 ₪.

החלטה:

לאשר את הצעת חברת עדי גרוס משאבות בע"מ, לשיפוץ כללי של משאבת המים בבריכת צופית, בסך 21,650 ₪ ולהסמיך את מ"מ המנכ"ל להוציא לפועל את ההתקשרות ולחתום על כל מסמך שיידרש בקשר עם כך, בשם מפעל המים.

▪ בדיקה כלכלית לשטח מגרשי הטניס

מ"מ המנכ"ל מעדכן, כי במסגרת בדיקת שווי נכסי האגודה באמצעות משרד בקר פרידמן, נדרשת העמקת הבדיקה ביחס לשטח מגרשי הטניס שהקימה האגודה. עלות העבודה הינה בסך 4,000 ₪.

החלטה:

לאשר העמקת בדיקה כלכלית של שטח מגרשי הטניס על ידי משרד בקר פרידמן, בסך 4,000 ₪ 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


חתימת יו"ר הוועד הממונה:

חותמת האגודה:

מפעל מים כפר-סבא
אגודה חקלאית שיתופית בע"מ