



מזכירות החברה

פרוטוקול

ישיבת ועדת הנהלה מס' 24/4 , לשכה ראשית ירושלים

יום שני, ז' ניסן תשפ"ד, 15/04/2024

חברים:

- יו"ר דירקטוריון - יפעת עובדיה לוסקי
- סגן יו"ר דירקטוריון - איתן גינזבורג (נכח בזום)
- סגן יו"ר דירקטוריון - אלירן שמואל-חי
- סגן יו"ר דירקטוריון - גדי פרל
- סגן יו"ר דירקטוריון - יאיר לוטשטיין
- סגן יו"ר דירקטוריון - יעקב בכר (נכח בזום)
- סגן יו"ר דירקטוריון - רוברט טיבייב (נכח בזום)
- סגן יו"ר דירקטוריון - רועי אביקסיס
- סגן יו"ר דירקטוריון - רועי אלקבץ

חסרים:

סגן יו"ר דירקטוריון דויד יערי; סגן יו"ר דירקטוריון שמואל ליטוב

משתתפים:

מ"מ מנכ"ל: יובל ייני

עו"ד אביתר יצחק הלוי; אילה כהן (נכחה בזום); אלי כהן; אליהו גפני (נכח בזום); עו"ד אמיר ביידא; גלי סיטון; דוד מזרחי; דנית אמיתי; זאב נוימן (נכח בזום); זהבית אמסלם; חבר דירקטוריון חיים מנחם; יאיר שטרית; ייטב פרץ (נכח בזום); ישראל גולדשטיין; לואיז קוגן (נכח בזום); ליאורה כהן-נצר; מוריה אברמוביץ' (נכחה בזום); נתנאל דיין; קשת פרתם (נכחה בזום); עו"ד שושי טרגין (נכחה בזום); עו"ד שימי בראון (נכח בזום)

תמצית דיון והחלטות:

1. אישור פרוטוקול הישיבה מיום 14.2.24

עיקרי הדיון:

יושבת הראש פתחה את הישיבה באישור הפרוטוקול. ועדת ההנהלה אישרה פה אחד את פרוטוקול הישיבה מיום 14.2.24.

2. דיווח יו"ר הדירקטוריון

עיקרי הדיון:

יו"ר השתתפה בצערו של יצחק וקנין על פטירת אמו, ובצערם של חבר הדירקטוריון חיים כהן על פטירת אחותו ובצערן של עו"ד שימי בראון על פטירת חמותו. בישיבת הדירקטוריון האחרונה מסרה יושבת הראש דיווח מפורט ולכן ביקשה לגשת לנושאים שעל סדר היום.



מזכירות החברה

3. דיווח מ"מ המנכ"ל

עיקרי הדיון:

מ"מ המנכ"ל יובל ייני ציין כי בישיבת הדירקטוריון ימסור דיווח מקיף ומפורט אך ביקש להדגיש את הדברים הבאים: תקציב 2024 - השבוע תתכנס גם ועדת החינוך לדיון במדיניות, גם ועדת משאבי אנוש ומנהל תתכנס בימים הקרובים. לאחר מכן תתכנס ועדת הכספים במטרה לזרז את התהליך לאישור התקציב. בנושא ההכנסות עדכן כי עד היום בשנת 2024 נכנסו כ-300 מיליון ש"ח נטו, ההערכה היא שעד סוף חודש יולי ההכנסה תעמוד על כ-900 מיליון ש"ח. יאיר לוטשטיין ציין כי נעשית עבודה חשובה במכלול המקרקעין והוא מברך על כך.

4. השתתפות ק"ל בפרויקטים במסגרת מנהלת תקומה באמצעות משרד השיכון

עיקרי הדיון:

הדיון בנושא זה חסוי ולכן לא יפורסם. הדיון המלא שמור במזכירות החברה.

5. דו"ח בנושא בנייני האומה בהשתתפות מ"מ מנכ"ל בנייני האומה, אלכס אלטר

עיקרי הדיון:

פרטי המצגת של מנכ"ל בנייני האומה והדיון חסויים ולכן לא יפורסמו. הדיון המלא שמור במזכירות החברה.

6. הפעלת חשבון ייעודי ופתיחת חשבון בנק (ועדת הנהלה בכובעה כוועדת כספים של הימנותא)

עיקרי הדיון:

זאב נוימן יו"ר הימנותא ציין כי מזה שלוש שנים יש ניסיון לפתוח חשבון בנק ייעודי למימוש נכסים. מדובר בחשבון ייעודי באישור מנכ"ל הימנותא ונציג חטיבת הכספים של ק"ל, הכסף בחשבון ישמש לגאולת קרקע בלבד. יש חוות דעת של רו"ח EY. חיים מנחם שאל מה המשמעות של החשבון הייעודי, זאב השיב כי במידה ויוחלט למכור נכסים הכסף בחשבון ישמש רק למטרת קניית קרקע. יעקב בכר הוסיף כי כול תקבול שמגיע מקרקע יחזור לקרקע, פעם כתקבול ופעם כרכישה. עו"ד שימי בראון הדגיש שק"ל איננה מוכרת קרקעות. הימנותא ביקשה כי במקומות שעדיף לא להחזיק את הקרקע, הכספים כתוצאה מהמכירה ייועדו אוטומטית רק לרכישת קרקע ולכן החשבון ינוהל על ידי הימנותא ביחד עם אנשי הכספים של ק"ל. חיים מנחם שאל מדוע לא לעשות עסקאות חליפין. עו"ד שושי טרגין השיבה כי מדובר במקרים בהם לא מתאפשר לעשות עסקת חליפין, זה בנוסף ולא במקום. מדובר בהפעלת חשבון ייעודי שהוקם לפני מספר שנים וכעת נדרש אישור להפעילו, ובנוסף חשבון ייעודי חדש, שאמור לשמש אך ורק לנושאי רכישת קרקע מתקבולים שהתקבלו ממכירת קרקע. עו"ד שימי בראון כי הנושא יובא לאישור הדירקטוריון שמוסמך לאשר פתיחת חשבון.

יובל ייני הוסיף כי למשל באשקלון, לק"ל יש זכויות רבות במגרשים צמודי קרקע, עסקאות חליפין רבות לא צלחו ולכן המוצא הוא מכירת הנכס. יובל הוסיף כי על רקע העצמאות הניהולית של הימנותא נבדק הנושא כדי לוודא שאין פגיעה ולכן צורף דו"ח חברת רו"ח EY שבחן את הנושא.

יאיר לוטשטיין שאל מדוע נדרש מספר שנים לקדם את הנושא, יובל השיב כי הסכם עצמאות ניהולית הימנותא לקח זמן, ברוב הדברים הימנותא עצמאית לחלוטין יש מעט נושאים שנתרו וזה הנושא האחרון. גדי פרל ציין כי הדבר רצוי, יש פיקוח של ק"ל ויש את המקצועיות של הימנותא והוא בעד. איתן גינזבורג שאל עד כמה הנושא הוא תקדימי ובכמה נכסים מדובר. יובל השיב כי זהו אירוע תקדימי, עליית מדרגה נוספת בהתנהלות. כרגע אין יכולת להעריך בכמה נכסים מדובר. עו"ד שושי טרגין ציינה כי השלב הראשון הוא פתיחת החשבון. המדיניות תקבע בדירקטוריון הימנותא והחשבון



מזכירות החברה

ינוהל על פי מדיניות שתקבע. ברגע שיהיה חשבון תבוצע הבדיקה. כרגע הנכסים שנמצאים על השולחן הם הנכסים באשקלון.

החלטה מס' 24090402/1

ועדת ההנהלה בכובעה כוועדת הכספים של חברת הימנותא ממליצה לדירקטוריון קק"ל כלהלן:
1. לאשר את הפעלת חשבון הבנק הייעודי לחברת הימנותא וביצוע כלל ההתאמות נדרשות במערכת הפיננסית בהתאם להמלצות המקצועיות של EY.
2. לאשר פתיחת חשבון בנק נוסף ייעודי לחברת הימנותא לכלל התמורות, אם יתקבלו, בגין מימוש מקרקעין שתשמשנה לרכישת מקרקעין חלופיים, מעבר לתקציב הרכישות (רכישות חדשות) שיאושר על ידי קק"ל.

המלצות אלה תובאנה לאישור דירקטוריון קק"ל.

הצבעה:
אושר פה אחד

הסטה מתקציב תב"ר השבחות לתקציב תב"ר רכישות (ועדת הנהלה בכובעה כוועדת כספים של הימנותא)

.7

עיקרי הדיון:

זאב נוימן ציין כי מאחר ועדיין לא אושר תקציב, באופן זמני יילקח תקציב מתקציב השבחות, כמפורט. עו"ד שימי בראון ציין כי בפעם הקודמת הנושא הועבר מוועדת ההנהלה לוועדת הכספים ואז לדירקטוריון. כאשר הנושא נבחן בעקבות הערת הכספים, מאחר ומדובר בתב"ר, כמו כול תב"ר צריך לבוא לוועדת הכספים. כול גוף רגיל שמבקש להסיט עובר את החטיבה ואת הכספים ואת הדירקטוריון. כאן ועדת הכספים של הימנותא היא ועדת ההנהלה בכובעה כוועדת הכספים של הימנותא. עו"ד בראון הקריא מתוך מסמך הסמכויות של הוועדות: "... ועדת הכספים של קק"ל תמליץ בנושאי מדיניות הכספים (למעט בנושאי הימנותא אשר יובאו לדיון בוועדת ההנהלה) ומכאן אין ספק שוועדת הכספים של הימנותא, קרי ועדת ההנהלה, היא שצריכה לדון בזה. כעת נשאלת השאלה האם נדרשת גם ועדת הכספים של קק"ל.

רועי אלקבץ ציין כי הוא סומך על הדרג המקצועי ומבקש לפרט ככול הניתן בנושאים הדורשים החלטה כדי שידע על מה מצביע. מדובר על סכומים גדולים למטרות ראויות. זאב נוימן השיב כי הימנותא לא קיבלה עדיין תקציב למרות תפקידה, מבוקש להסיט מהתב"ר של השבחות שנמצא בהימנותא, לכן יועברו בינתיים 75 מלש"ח לטובת רכישות. יאיר לוטשטיין שאל האם נדרש גם אישור ועדת הכספים של קק"ל. יושבת הראש ציינה כי יש לבדוק מה נעשה בעבר והוא שיהיה.

עו"ד שושי טרגין ציינה כי בפעם הקודמת אכן הגיע לוועדת הכספים אך לא נדון בוועדת ההנהלה קודם. לטעמה הפורום שאמור לקבל את החלטה הוא ועדת ההנהלה בכובעה כוועדת הכספים של הימנותא, כך גם כתוב בהסכם העצמאות הניהולית יש סעיף שמתייחס להסטות במסגרת התב"ר. גדי פרל שאל את הייעוץ המשפטי, היות וזה טכני ואין הסטה בתב"ר, האם מבחינתם נכון לאשר את הבקשה בוועדת ההנהלה בכובעה כוועדת הכספים של הימנותא ואז יובא ישירות לדירקטוריון. יאיר לוטשטיין הציע להעביר מיד לדירקטוריון לאחר אישור ההנהלה.

עו"ד שימי בראון ביקש לדייק ואמר כי כרגע אין אישור תקציבי להימנותא מטעם קק"ל, מבוקש להסיט מהשבחות לרכישות. ועדת ההנהלה אינה אמורה לעסוק בכך כאשר התקציב סדור. במצב הנוכחי בשל הבעיה ועל מנת לא לגרום נזקים להימנותא, מבוקש להסיט מהשבחות לרכישות, זה לא אמור להיות וזה חד פעמי ומקווה שבעתיד התקציב יאושר בזמן ולא תיווצר שוב סיטואציה כזו.

עו"ד שושי טרגין הסבירה בהמשך לשאלת רועי אביקסיס את התוספת התקציבית המבוקשת ע"ס 125 מלש"ח. אלי כהן ציין כי בהתייעצות עם גדי מאירי יו"ר ועדת הכספים, גדי מאירי מבקש שהנושא יובא לוועדת הכספים.

גדי פרל הציע שהדירקטוריון יאשר שימוש נוסף לרכישות עד לאישור התקציב. רוברט טיבייב ציין כי



מזכירות החברה

היוזמה מבורכת וברגע שהייעוץ המשפטי תומך, הוא אינו מבין את הבעיה שכן מדובר בעניין טכני.

עו"ד שושי טרגין הציעה להבחין בין סוג המסגרת התקציבית אם היא תקציב שוטף או תב"ר לבין הסטה. ברגע שהמסגרת התקציבית קיימת, העברה בין תב"ר הימנותא לתב"ר אחר של הימנותא לטעמה יכול להיות אך ורק באישור ועדת הכספים של הימנותא (ועדת הנהלה) ואח"כ דירקטוריון, מאחר והמסגרת הכללית אינה נפרצת, אינה רואה סיבה להגיע לוועדת הכספים. עו"ד שימי בראון הוסיף כי לא מדובר בפריצה של הסעיף התקציבי.

יעקב בכר ציין כי יש חובה להוריד בירוקרטיה ולקצר לוחות זמנים, רוב הנוכחים והיועצים המשפטיים נוכחים גם בוועדת הכספים, יש אמון מלא במהלך וניתן לקצר הליכים, הוא מאשר ומציע להצביע כעת.

יושבת הראש ביקשה להסיר את הסיפא מהצעת המחליטים מאחר ואין לכך רלוונטיות, היא תהיה רלוונטית כאשר ידון התקציב. עו"ד שימי בראון ציין כי דיוני התקציב עדיין לפנינו ולכן מבוקש כרגע לשנות את הייעוד. מתקציב השבחות ניתן לנצל סכום של עד 75 מלש"ח לרכישות.

אלי כהן ביקש מהייעוץ המשפטי לנסח את הצעת המחליטים עליה תתקיים הצבעה.

החלטה מס' 24090403/1

בהמשך לאישור דירקטוריון הימנותא, ועדת הנהלה בכובעה כוועדת הכספים של הימנותא מאשרת את הרחבת השימוש בסעיף השבחות בסך של עד 75 מלש"ח מתקציב השבחות בהימנותא שאושר ע"י דירקטוריון קק"ל בתב"ר 2023, לטובת מתן מענה מיידי לרכישות קרקע, שכן טרם אושר תקציב לשנת 2024 וזאת עד לאישור תב"ר רכישות במסגרת תב"ר 2024. הנושא יובא לאישור הדירקטוריון.

הצבעה:

אושר פה אחד

.8

מינוי נציגי הנהלה לוועדת האיתור לבחירת מנכ"ל

עיקרי הדיון:

יושבת הראש ציינה כי הדירקטוריון אישר לאחרונה את נוהל מינוי בכירים. בהתאם להנחיות הרשמת יש לבחור מבין חברי ועדת הנהלה 3 סגנים שיהיו חלק מהרכב ועדת האיתור. יושבת הראש הקריאה את הצעת המחליטים.

יאיר לוטשטיין אמר שחשוב לציין שיושבת הראש אינה מופיעה בהצעת המחליטים משום שהיא יושבת ראש הוועדה על פי הנוהל. עו"ד שימי בראון הוסיף כי נכון לעכשיו (ללא תוספת חברי הדירקטוריון שתובא לדיון מחר) ישנם חמישה חברים: יושבת הראש, יושב ראש ארגון העובדים ושלושת חברי הנהלה כפי שמפורט בהחלטה.

החלטה מס' 24090404/1

ועדת הנהלה ממנה את יעקב בכר, גדי פרל ואלירן שמואל חי כחברים בוועדת האיתור לבחירת מנכ"ל קק"ל וכן את השופט (בדימוס) כרמי מוסק כמשקיף בוועדת האיתור למינוי מנכ"ל.

הצבעה:

אושר פה אחד

תאריך: 05/05/2024

שעה: 10:48



מזכירות החברה

שונות .9