



**מזכירות החברה**

**פרוטוקול**

**ישיבת ועדת מקרקעין מס' 23/3, לשכה ראשית ירושלים**

**יום רביעי, כ' אלול תשפ"ג, 06/09/2023**

**חברים:**

סגן יו"ר דירקטוריון - יאיר לוטשטיין - יו"ר הוועדה  
גדי פרל (נכח בזום); יצחק וקנין; שרמן יהושע

**חסרים:**

דויד בן ציון; דניאל כהן; יעקב בכר; מוטי יוגב; קרן אופק; שלמה פייג

**משתתפים:**

אולי קונסטנטיני; אורלי בן ארי; אילה כהן; אלי כהן; גידי אייזן; גלי סיטון; דוד מזרחי; דוד שפירא;  
ליאורה כהן-נצר; מורן אמלארד - בן-גיגי; מיכל כרמל; עובד ארד; קרן תורגימן סגל; קשת פרתם;  
רינה חן

**סדר יום:**

1. אישור פרוטוקול מס 23/2 מיום 20/07/2023
2. הכרות עם מנהל המכלול הנכנס והצגת החזון שלנו
3. נתוני תב"ר מכלול מקרקעין נכון לתאריך 10.8.23 - דיווח

**תמצית דיון והחלטות:**

1. **אישור פרוטוקול מס 23/2 מיום 20/07/2023**

**עיקרי הדיון:**

פרוטוקול הוועדה מיום 20.7.23 אושר פה אחד.

2. **הכרות עם מנהל המכלול הנכנס והצגת החזון שלנו**

**עיקרי הדיון:**

דוד מזרחי, מנהל מכלול המקרקעין, הציג את השקפתו לפעילות המכלול. תחילה הודה מר מזרחי לכל עובדי מכלול המקרקעין שהתנהלו קרוב לשנתיים ללא מנהל. מר מזרחי תיאר את ה"אני מאמין שלו" בנוגע לעבודת המכלול. הסביר כי לדעתו עבודת המכלול הינה יחידת מטה שמתכללת את כלל הנושאים הקשורים לניהול קרקעות ונכסי קק"ל אשר הם נושא הליבה של הארגון. בנוסף, מול משרדי הממשלה רצוי שיהיה גורם אחד שייצג את קק"ל. מכלול המקרקעין יפעל מול משרדי הממשלה האחראים על תחום התכנון והבניה. מר מזרחי ציין מספר תחומים שלדעתו עבודת המכלול צריכה להתמקד. התנהלות מול רמ"י - דעתו האישית היא כי אסור לקק"ל להיפרד מרמ"י. ריכוז עבודת ארגון מול מועצת מקרקעי ישראל - לפי האמנה משנת 1960 ולפי חוק רשות מקרקעי ישראל, זכאית קק"ל לנציגות של ששה חברים במועצת מקרקעי ישראל, אך בפועל לא כך הדבר. יש לכך משמעות רבה על יכולת ההשפעה של קק"ל במועצה, בנוסף ישנה חשיבות בשת"פ בין נציגי קק"ל ונציגי הממשלה במועצה. עבודת הבקרה ונושא העברת המידע - התהליך צריך להיות ברור לשני הצדדים. מר מזרחי מאמין כי ניתן לגבש מסמך שמקובל גם על רמ"י וגם על קק"ל, אשר יקבע את תהליך העבודה. ישנם תהליכים רבים העולים בהנהלת רמ"י להם השלכות כספיות גדולות מאוד לקק"ל, וקק"ל מודעת אליהם רק בדיעבד דוגמא לכך היא עסקת רפאל, ולכן צריך לחשוב איך קק"ל מודעת עוד בתחילת הדרך לתהליכים משמעותיים ובעלי השפעה רבה על מקרקעי קק"ל אשר נקבעים בהנהלת רמ"י. ניהול ספרי הנכסים - אחד הנושאים היותר חשובים בארגון. צריך שיהיה ספר נכסים עם פירוט של כל



## מזכירות החברה

נכסי קק"ל.  
רישום מקרקעין - כל רישום מקרקעין מכל סוג שהוא חייב להתנהל בארגון בראייה אחת כוללת. תכנון - חשוב שיהיה גוף מטה שמעמיד את כל הכלים הנדרשים לעבודת התכנון. ניהול מבנים - מתבקש כי כל המבנים של קק"ל יהיו מוסדרים וירשמו ולא רק בהיבט הכלכלי. קק"ל הינה חברה לתועלת הציבור שצריכה לדעת באלה נכסים היא מחזיקה. מר מזרחי ציין את נושא הפטריארכיה ומר לוטשטיין התייחס ואמר כי זהו נושא בו הוא ומר יצחק ועקנין מטפלים בשיתוף צוות משמעותי וכעת מר מזרחי הצטרף לצוות. מקרקעי קק"ל - קק"ל מתייחסת לקרקעות שלה כאל משאב לאומי. לכן, חשוב שתהיה קרקע בראייה ארוכת טווח. מר מזרחי התייחס ל"הסכם 2009" וציין כי נקבעה ישיבה עם הצוותים המקצועיים של קק"ל ורמ"י על מנת לקדם את קבלת התמורה של ההסכם - 40 אלף דונם. מר אלי כהן מבקש ממר מזרחי את התייחסותו ליחסי הגומלין ונושא ניהול הנכסים מול הימנותא. מר מזרחי משיב כי מכיוון שליו"ר ומנכ"ל קק"ל יש אחריות גם על נכסי הימנותא נכון יהיה להקים צוות מקצועי אשר ילווה ויבקר את נושא ניהול הנכסים, לרבות נכסי הימנותא. מר לוטשטיין מבקש ממר מזרחי להתייחס לגופים השונים שקק"ל יכולה לעבוד מולם. מר מזרחי מסביר כי, העבודה בנושא מקרקעין מבוססת על יחסי גומלין וקשרים בין הגופים השונים בראייה של עבודה משותפת. משרדים כגון: משרד הביטחון, משרד האוצר, משב"ש, משרד להגנת הסביבה ועוד. מר יצחק ועקנין מציין כי בשיחת היכרות עם מר מזרחי הוא הדגיש את הצורך להתמקד ברישומים בידיעה ברורה מה מצב הנכסים. רמ"י מבצעת עסקאות/חליפין בקרקעות קק"ל ורק לאחר זמן הדבר מתגלה אם בכלל וזו הסיבה העיקרית לסכסוכים בין רמי וקק"ל. מר לוטשטיין מבקש להוסיף ואומר כי מתבקש לבחון האם כוח האדם של המכלול הוא מספיק לטובת המשימות הנדרשות לביצוע או הגשמת החזון שתקבע. מודה לעובדי המכלול על ההתמודדות עם תקופה ארוכה ללא מנהל.

### 3. נתוני תב"ר מכלול מקרקעין נכון לתאריך 10.8.23 - דיווח

#### עיקרי הדיווח:

מר לוטשטיין מזכיר כי מסגרת התקציב אושרה וכן אושר להפחית את התב"ר בכ - 16 מיליון ש"ח. מר לוטשטיין מציין כי התקבלה פנייה מוועדת המשנה של ועדת כספים על מנת לבחון את הסוגיות של תב"רים קטנים. אותה ועדת משנה עוסקת בבחינה של הקיצוץ לשנת 2023 ובוחנת לעומק את האפשרויות השונות, לכן התבקשה הוועדה לבחון האם יש מקום להפחית את התב"רים שנתרו במכלול המקרקעין. הגב' בן ארי מפרטת אודות התב"רים של מכלול המקרקעין, כאשר התב"ר הראשון בנושא עסקאות רכישה אושר בשנת 2018, לאחר מכן הייתה את עסקת מטעי התמרים שבעקבות פסק דין התווסף תקציב בשנה שעברה. נכון להיום ישנה יתרה של 50 מיליון ש"ח כאשר על פי פסק הדין הכסף צריך להישאר צבוע לשנה וחצי. בנוסף נותרו יתרות נוספות הקשורות לעסקאות שונות שמיועדות להוצאות רישום והוצאות משפטיות שמתנהלות ולכן לא ניתן לגעת בכסף זה. בסעיף שומות קימת יתרה של 45,000 ש"ח ומכיוון שתקציב זה יוצא מפרויקט רישום כן ניתן לוותר על סכום זה. הגב' בן ארי ממשיכה ומסבירה כי בשנת 2022 תב"ר מכלול המקרקעין נקבע לפי שני נושאים. 14 מיליון ש"ח עבור תביעות כאשר סכום זה פוצל וממנו שולם אגרת בית משפט והיתרה נותרה עבור שירותי עורכי דין ותשלום אגרה להמשך תביעה. נושא שני 16 מיליון עבור תביעת הנתונים שכמו שמר לוטשטיין ציין כסף זה הוחזר. מר לוטשטיין מבקש מהגב' בן ארי הסבר מדוע נושא הסדרת מבנים נמצא תחת תקציב מכלול מקרקעין כאשר נושא הבינוי והלוגיסטיקה מתנהל במשא"ן. הגב' בן ארי משיבה כי הוועדה להסדרת מבנים נמצאת תחת אחריותו של מנהל מכלול המקרקעין. בעבר כאשר כל ניהול הנכסים היה באחריותו, נושא זה תוקצב ב-10 מיליון ש"ח שנמצאים בשימוש כלל החטיבות בקק"ל.



## מזכירות החברה

הגב' ליאורה כהן נצר מעירה כי מבחינה טכנית התקציב מנוהל על ידי מכלול המקרקעין, בפועל הכסף מעוגן ביחידות שמבצעות. הגב' בן ארי מציינת כי היא משתתפת בוועדה להסדרת מבנים וכי הכסף הכרחי לכן לא ניתן להפחיתו.

מר לוטשטיין מבקש ממר ארד להסביר מדוע לא ניתן להפחית מתב"ר העסקאות - שש עסקאות רכישה ביהודה ושומרון. מר ארד מסביר כי עסקת מטעי התמרים בשלב של הסכם פשרה אשר נחתם ב-19/12/2022, בו החליטו על פרק זמן של שנה וחצי לאחר מכן במידה והעסקה לא תצא לפועל הכסף יוחזר.

מר ארד ממשיך ומסביר כי ה-400 אלף ש"ח הנותרים משמשים להתחייבויות פתוחות בנושאי רישום, מדידות וטיפול משפטי ולכן לא ניתן לצמצם סכום זה.

בעניין תב"ר בנייני האומה, מר לוטשטיין מסביר כי מדובר בעסקה מורכבת בה קק"ל רכשה את זכויותיה של הסוכנות היהודית במתחם בנייני האומה והסכום שנוטר יועד לתשלומי המיסים עבור העסקה. נושא המיסוי של עסקה זו מעולם לא נדון בוועדת המקרקעין, ולמעשה לא ידענו כי מדובר בתב"ר של המכלול. ראוי לקיים בוועדה דיון מעמיק לנושא.

הגב' בן ארי מסבירה שמיסוי עסקת בנייני האומה מצוי בדיון ודברים עם רשות המסים, ולקק"ל יש טענות בשאלה האם וכמה עליה לשלם מס. הסכום שבתב"ר נותר למקרה שנידרש לתשלום מלא, ומייצג מע"מ, מס רכישה, ריבית והצמדה ועוד.

### החלטה מס' 23070302/4

לאחר דיון ובחינת נתוני התב"ר ממליצה ועדת מקרקעין לקצץ את סעיף קק"ל - שומות רכישה, ע"ס 45,417 ש"ח, מלבד זאת הוועדה איננה ממליצה לצמצם את תקציב התב"ר של המכלול. (נושא המיסוי ע"ס 110 מלש"ח יובא לדיון מחודש במקרה הצורך).

#### הצבעה:

בעד-רוב (3)  
נמנעים- 1 (גדי פרל)  
אושר ברוב קולות

כותבת/ת הפרוטוקול: מורן

יאיר לוטשטיין, יו"ר הוועדה

תאריך: 13/03/2024

שעה: 13:56



## מזכירות החברה