



**מזכירות החברה**

**פרוטוקול**

**ישיבת ועדת מקרקעין מס' 23/2 , לשכה ראשית**

**יום חמישי, ב' אב תשפ"ג, 20/07/2023**

**חברים:**

סגן יו"ר דירקטוריון - יאיר לוטשטיין - יו"ר הוועדה  
גדי פרל (נכח בזום); מוטי יוגב (נכח בזום); שלמה פייג (נכח בזום)

**חסרים:**

דוידי בן ציון; דניאל כהן; יעקב בכר; קרן אופק; שרמן יהושע

**משתתפים:**

עו"ד אביתר יצחק הלוי; אורי אייזיקוביץ; אורלי בן ארי; אילה כהן; אלי כהן; אלירן שמואל-חי; אמיר רוזנבאום; עו"ד דוד שפירא; זהבית רפאלי; ליאורה כהן-נצר; מורן אמלארד - בן-גיגי; מיכל שגיא חנין; נתנאל דיין; עובד ארד; עו"ד קרן תורגימן סגל; רינה חן; שאול הנגלי

**סדר יום:**

1. מצורף לאישורכם פרוטוקול מתאריך 05/12.22
2. הסטה בתקציב 2023.
3. מסגרת תקציבית של מכלול המקרקעין לשנת 2024.
4. תב"ר שטרם החל ועברה שנה מיום אישורו במסגרת תב"ר 2023, אושר תב"ר לתביעת חובות- דיווח
5. חובות המדינה ורשות הפיתוח לקק"ל בקרקע- דיווח
6. בעיות מול רמ"י בכלל ומול חשבות רמ"י בפרט- דיווח
7. תחזית הכנסות לשנת 2024- דיווח

**תמצית דיון והחלטות:**

1. **מצורף לאישורכם פרוטוקול מתאריך 05/12.22**

**עיקרי הדיון:**

הפרוטוקול אושר פה אחד. שלמה פייג נמנע כיוון שלא נכח בישיבה.

2. **הסטה בתקציב 2023.**

**עיקרי הדיון:**

מר לוטשטיין מציין כהקדמה, כי כאשר נבנה תקציב 2023 המחשבה שעמדה מאחורי בניית התקציב הייתה שיגיע מנהל מכלול חדש. היה רצון לתת לו את כל הכלים על מנת להטביע את חותמו, לכן אושרה רזרבה של שני מיליון ש"ח. מכיוון שעדיין אין מנהל מכלול חדש וישנם כספים הנדרשים לעשייה של המכלול עלתה הצעה לבצע הסטה של שני מיליון ש"ח.  
מר שפירא, מנהל אגף בקרת רמ"י קק"ל, מסביר מדוע האגף צריך את ההסטה. מסביר כי מושא ההסטה הנדרשת הינה בקרת הכנסות והוצאות. התקבולים המתקבלים מעוברים לקופת קק"ל ולכן זהו תפקידו החשוב של האגף. מתקבלים סוגים שונים של דוחות כאשר המטרה בסופו של דבר היא



## מזכירות החברה

קליטת החומרים בספר הנכסים של קק"ל והעברה לתהליכי בקרה אוטומטיים כדי להשלים את התהליך נדרש עוד 800 אלף ש"ח.  
מר ארד, מנהל תחום הימנותא ירושלים, מסביר מדוע למחלקה שלו נדרשת הסתה. בשנת 2023 הוועדה אישרה תקציב של 900 אלף ש"ח לטובת הכשרת קרקע לחקלאות וטיוב דרכים ביו"ש. מר ארד מסביר את מהות פעילות המחלקה: השכרת חלקות לחקלאים, פינוי פולשים ותביעות סילוק יד בבתי משפט, הכשרה של קרקע לטובת חקלאים, פנוי דרכי גישה וכו'.  
המחלקה סיימה כעת פרויקט בכפר עציון כאשר הפרויקט הבא נמצא בקרני שומרון, חלקה בגודל של 120 דונם. כאשר המטרה היא להכשיר את הקרקע לחקלאיים. מר ארד מציין כי בהוראות מנכ"ל קק"ל דאז מר בן עמי העבודות מתבצעות בשיתוף מפ"ק ולא מול קבלנים חיצוניים. מתבקשת הסתה על מנת לסיים את הפרויקט.  
לפני הצבעה בנושא מר לוטשטיין מציין כי לא ינוצלו כל ה- 2 מיליון ש"ח לטובת ההסתה, תישאר יתרה של 350 אלף ש"ח. לעניות דעתנו נכון לבצע את ההסתה המבוקשת.

### החלטה מס' 23070201/3

לאור החלטת ועדת המקרקעין הדירקטוריונית מיום 5.12.2022 ולבקשת גורמי המקצוע כאמור בסדר היום, מאשרת ועדת המקרקעין הדירקטוריונית את ההסוות המבוקשות ומימוש התקציב כלהלן:  
א. הסטה ע"ס 800,000 ש"ח ממשימת תקציב "מערך פיתוח מכלול המקרקעין" למשימת התקציב "מקרקעין פעולות מחשוב".  
ב. הסטה ע"ס 849,000 ש"ח מתקציב משימת "מערך פיתוח מכלול המקרקעין" להימנותא ירושלים להשלמת הפרויקט בקרני שומרון כאמור בדברי ההסבר.  
השלמת הליך ההסוות כאמור יבוצע בהתאם להוראות נוהל התקציב בקק"ל.

### **הצבעה:**

אושר פה אחד

### 3. מסגרת תקציבית של מכלול המקרקעין לשנת 2024.

#### עיקרי הדיון:

מר רוזנבאום, מ"מ מנהל מכלול המקרקעין, מסביר כי הוא סבר שראוי היה שאת מסגרת התקציב לשנת 2024 יתכנן מחליפו, אך מכיוון שיש סד זמנים שלא מאפשר זאת נבנה תקציב בדומה לשנה שעברה אשר מאפשר תפעול מכלול המקרקעין. מר רוזנבאום ציין, כי בהצעת תקציב לשנת 2024 ירד תקציב עובדי טלדור, שכן הכוונה היא שצורת העסקה הזאת תסתיים. עובד שיידרש יעבוד או כעובד תקן או כעובד באמצעות חוזה.  
מר אלירן שמואל חי מבקש להעיר כי באם עובדי טלדור יקלטו כעובדי תקן הדבר מצריך שינוי ארגוני ומבחינתו הוספת שני תקנים הינו שינוי מבנה ארגוני ובאשר לחוזים אישיים בהסכם הקיבוצי האחרון התקבלה החלטה שמגבילים את החוזים האישיים, לכן צריך לשים לב. מר רוזנבאום משיב, יש עובדי טלדור כבר שנים באותו התפקיד והדבר אינו תקין. לכן בודקים האם אותו תפקיד נדרש כתפקיד תקן. לא נעשה שינוי של היחידה ולכן לא מדובר בשינוי ארגוני. באשר לעובדי חוזה אישי, אכן המגבלה היא ההסכם הקיבוצי. עו"ד אביתר יצחק הלוי מבקש לעשות אבחנה בין נושא הקשור למדיניות שזה בעצם



## מזכירות החברה

קביעת המבנה ארגוני, לבין התקנים עצמם לטובת המימוש של המטלות והתקציבים שכל חטיבה וחטיבה נדרשת, מדובר בשני דברים שונים.  
מכיוון שאין הסכמה בנושא, מר לוטשטיין מציין כי הנושא חשוב אך לא נדון כעת בפורום המתאים, לכן הוא מציע שהצדדים ידונו בניהם ובמידה ויגיעו למסקנות שמחייבות התייחסות נוספת בוועדה בהקשר זה, כאשר יאושר התקציב באופן סופי הוועדה תתייחס לנושא.  
חשבת מכלול מקרקעין, הגב' בן ארי, מסבירה בקצרה אודות תקציב 2024. היא מציינת שהתקציב די חופף לתקציב השנה שעברה כאשר השינוי הוא בסעיף בקרת מערכות מידע באגף בקרת רמ"י קק"ל. מר שפירא הסביר את חשיבות הפרויקטים בנושא האוטומציה ולכן התקציב גדל משמעותית משנה שעברה. מר לוטשטיין מעיר כי הייתה מחשבה להשאיר למנהל המכלול החדש שיגיע סכום דומה לשנה שעברה, אך מכיוון שיש ריבוי עיסוקים למכלל הדבר לא התאפשר.  
מר רוזנבאום מבקש להזכיר כי הצפי לשנה הבאה הוא ירידה בהכנסות. בשל כך, לגישתו פעילות של המכלול תצטרך להיות עצימה יותר.

### החלטה מס' 23070202/3

ועדת המקרקעין הדירקטוריונית ממליצה לאשר את המסגרת התקציבית המבוקשת לשנת 2024 בסך 10 מלש"ח, בהתאם להוראות נוהל התקציב, המסגרת התקציבית תועבר לדיון בוועדת הכספים הדירקטוריונית

#### **הצבעה:**

אושר פה אחד

### 4. תב"ר שטרם החל ועברה שנה מיום אישורו במסגרת תב"ר 2023, אושר תב"ר לתביעת חובות - דיווח

### 5. חובות המדינה ורשות הפיתוח לקק"ל בקרקע - דיווח

#### עיקרי הדיון:

מר שפירא מסביר כי בעבר רמ"י וקק"ל היו ביחסים טובים. פירט את התנהלות רמ"י בשיווק קרקעות קק"ל ללא יהודי וכן את הליך "על החשבון". קק"ל מצידה לא נתנה דגש לרישום החובות מצד רמ"י עד שלמעשה הוקם אגף בקרת רמ"י.

כחלק מפועלו של האגף התנהל פרויקט מיפוי ורישום של עסקאות החל משנת 2008 בשיתוף עם חברת גאודע ונמצא כ- 1300 דונם שרמ"י שיווקו בשם קק"ל. בגין חלק מקרקעות קק"ל קיבלה את הכסף, אבל טרם קיבלה קרקע תמורה ובחלק מהקרקעות עלה, כי קק"ל לא קבלה כסף.

מר שפירא המשיך והסביר על "הסכם 2009", גם במקרה זה נוצרו חובות לקק"ל בכ - 45,000 דונם. כיום, במסגרת ההסכם עם האוצר, שנחתם כאמור ביוני 2023 הוקמו שלושה צוותים, צוות מקק"ל, צוות אוצר וצוות רמ"י. במסגרת הצוותים יידונו בן השאר הפערים בקרקעות אם ישנן, וכמובן נושא ההסדרה של חובות לקק"ל - חובות בקרקע.

מר שפירא מבקש להזכיר כי ישנו את הנושא הכספי של הסכם הרפורמה בו קק"ל חייבת לרמ"י בכ - 250-300 מיליון ש"ח.

גב' כהן נצר מעוניינת לדעת איך קק"ל מתנהלת כיום מול רמ"י מבחינת ביצוע עסקאות ומר שפירא משיב כי בשנה האחרונה קק"ל עצרה את עסקאות בהליך "על החשבון" ובנוסף ועדת מקרקעין המקצועית קיבלה החלטה לעצור את העברת הדירות ללא יהודי כחלק מהסכם הרפורמה.

מר לוטשטיין מעיר כי במקרה הזה הידע הוא קריטי ושואל אם לקק"ל יש מסד נתונים מעודכן של רשימת הקרקעות שהועברו? מר שפירא משיב, שקיים מיפוי הנכון למועד מסוים. גב' אמלארד משיבה



## מזכירות החברה

כי קיים מסד נתונים מעודכן של עסקאות "על החשבון" ובנוגע לעסקאות הסכם הרפורמה, הרשימה המדויקת והעדכנית מנוהלת ברמ"י.  
יו"ר הוועדה, יאיר לוטשטיין מבקש לקבל עדכונים לגבי המשך הטיפול בנושא במהלך העבודה השוטפת שלו אל מול המכלול במסגרת הוועדה.

### 6. בעיות מול רמ"י בכלל ומול חשבונות רמ"י בפרט - דיווח

#### עיקרי הדיווח:

הדיווח המפורט שמור במזכירות החברה.

### 7. תחזית הכנסות לשנת 2024 - דיווח

#### עיקרי הדיווח:

מר לוטשטיין מעדכן כי נכון לדיווח האחרון לשנת 2023, הכנסות קק"ל עומדות על 2.8 מיליארד ש"ח, אך אין עדיין דיווח לחודש יוני שמתקבל בדרך כלל ב 20 לחודש, אך הצפי הוא ל - 3.5 מיליארד ש"ח. נתונים אלו מסבירים מדוע אנו צופים ירידה בהכנסות לשנת 2024. מזכיר כי התחזית המוצהרת לגבי שנת 2023 הייתה 4.5 מיליארד ש"ח וירדה כעת ל 3.5 מיליארד ש"ח.  
מר שפירא מסביר את הסיבה לירידה בהכנסות. העלאת הריביות, מכרזים של רמ"י לעיתים תכופות מתבלטים כי אין ביקוש. ובכלל, באופן כללי, העסקאות ברמ"י במגמת ירידה ומכאן התחזית הנמוכה יחסית של הכנסות קק"ל.  
מבחינת בקרת הוצאות והכנסות, אושר החזר לקק"ל על סך של כ- 200 מיליון ש"ח. מר שפירא אף מציין כי למיטב זכרונו הוגש מסמך של כמיליארד שקלים עם חובות של המדינה לקק"ל, אך בעקבות ההסכם עם האוצר חובות העבר נמחקו.  
כיום, מתבצעות בקרות, אך ללא שיתוף פעולה מצד רמ"י קק"ל נמצאת בבעיה.

כותבת/ הפרוטוקול: מורן בן-גיגי