



קרן קימת לישראל  
K K L - J N F

## ועדת הנהלה

### ישיבת ועדת הנהלה מס' 3/20 מיום שני, 26.1.20

#### משרדי קק"ל במודיעין, אולם ישיבות דירקטוריון

#### **חברים:**

דניאל עטר – יו"ר הדירקטוריון, שלמה דרעי – סגן יו"ר, יאיר לוטשטיין – סגן היו"ר, ארנן פלמן – סגן יו"ר, ניסן צ'ליק – סגן יו"ר

#### **חסרים:**

חי אדיב - יו"ר עמית  
זאב נוימן – סגן יו"ר

#### **משתתפים:**

כב' השופט בדימוס יוסף אלון – יועץ משפטי מיוחד לדירקטוריון, אמנון בן עמי – מנכ"ל קק"ל, עו"ד נדב עשהאל – יועמ"ש, מתתיהו ספרבר – יו"ר הימנותא, אלכס חפץ – מנהל מכלול המקרקעין ומנכ"ל הימנותא, עו"ד שושי טרגין - סגנית היועמ"ש, ליאורה כהן-נצר, טדי קולניק, עו"ד תום מור, גלי סיטון, עו"ד עמרי יפה, אילה כהן, עו"ד מדלן כהן, עו"ד אולי קונסטנטיני, עו"ד אלון גלרט, גלית רונן

1. אישור פרוטוקול ועדת הנהלה מס' 20/1 מיום 6.1.20  
פרוטוקול ועדת הנהלה מס' 1/20 מיום 6.1.20 אושר פה אחד.

#### 2. דיווח מנכ"ל

המנכ"ל דיווח כי לאחר אישור תקציב קק"ל לשנת 2020, בימים אלו עובדים על סיכום הפעילות לשנת 2019. בימים הקרובים יוגש לעיון החברים סטטוס החלטות וסיכום מילולי שייתן תמונה רחבה על הפעילות שנעשתה במהלך שנת 2019. בנוסף, היחידות פועלות לגיבוש תכנית עבודה שוטפת לשנת 2020 וגם לתוכנית ישראל 2040. תכנית העבודה תתואם תקציבית ותביא לידי ביטוי את סדרי העדיפויות כפי שנקבעו בדירקטוריון. המנכ"ל הוסיף כי נושא הבטחת הפנסיה נמצא על סדר היום לשם קבלת החלטת ועדת ההנהלה. יו"ר ארגון העובדים הוזמן ויגיע בהמשך להשמיע את התייחסותו.

3. פטריארכיה (הוזמן): עו"ד עמוס גורן ועו"ד רועי זלאח, עו"ד אמיר ביידא  
סגן היו"ר, שלמה דרעי, לא נכח בדיון.

**\*\* הובהר על ידי כבוד השופט בדימוס, יוסף אלון כי פרטי הדיון לא יפורסמו במלואם היות שמדובר בהליך משפטי תלוי ועומד, והוא נחסה תחת יחסי עורך דין לקוח. הנוסח הדיון המלא שמור במזכירות ועדת הנהלה.**

עו"ד עמוס גורן חזר וסקר בפני הנוכחים את סוגיית הפטריארכיה, את ההליכים המשפטיים שמתנהלים והתנהלו ומה נדרש כעת מוועדת ההנהלה בעקבות המלצתו של השופט. בתום הסקירה ודיון שנערך, אישרו החברים פה אחד את ההחלטה לקבל את הצעתו של כבוד השופט בדימוס, יוסף אלון, לפיה קק"ל תסכים לגישור אך תתנה אותו בהסדר על עזבון עו"ד וינרוט. היו"ר הוסיף כי הערתו של סגן היו"ר פלמן באשר להחלפת המגשר תובא לשיקול דעתם של הדרג המקצועי, היועצים המשפטיים והיועץ המשפטי המיוחד לדירקטוריון, ספי אלון.

## ועדת הנהלה

סגן היו"ר שלמה דרעי הצטרף לשיבה.

### 4. בנייני האומה (הוזמנו: עו"ד אלון גלרט, רו"ח אריה פונדק, עו"ד אלדר בן רובי, אלי פרג'ון, גב' ורד אולפינר, עודד לוי, עו"ד אמיר בייזא, אלכס חפץ)

#### \*\*\* דיון זה הינו חסוי מאחר ומדובר בעסקה שפרטיה טרם סוכמו ופרסום מידע ונתונים מדיון זה עלול לפגוע בהליכי המשא ומתן.

אלכס חפץ פתח וציין כי בדיון קודם של ועדת הנהלה, התבקשו גורמי המקצוע על ידי חברי הועדה להציג את התוכנית ואת ההיבטים השמאיים-כלכליים של העסקה המתגבשת. אלכס ציין כי נבדקו כלל הנושאים, לרבות סוגיית המניות, מקרקעין, מיסים, היטלים ואגרות כגון היטלי השבחה, מע"מ, מס רכישה ומס שבח ועוד.

סגן היו"ר שלמה דרעי הוסיף כי נעשתה עבודה מקצועית ומהירה במטרה להציג את המשמעות הכלכלית עבור קק"ל.

גורמי המקצוע הציגו את ההיבטים השמאיים של העסקה, הוצגו הדמיות של התב"ע המתוכננת והיבטי המיסוי. לבקשת היו"ר, גורמי המקצוע נדרשים לבדוק את סוגיית המע"מ במסגרת המשא ומתן עם הסוכנות על רכישת חלקה. אלכס חפץ הציג את ההכנסות הצפויות ואת אחוז התשואה הצפוי.

בתום הצגת חוות הדעת של גורמי המקצוע, התייחס סגן היו"ר דרעי וציין כי הוא ממליץ לתת אור ירוק לרכישת חלקה של הסוכנות (בדבר 39% שתקבל קק"ל אין מחלוקת) על מנת שהמגעים הנעשים כיום לא יתפרשו כהטעייתם של הסוכנות. עוד ציין כי בשיחה עם בכירי הסוכנות נאמר כי הסוכנות תהיה מוכנה לפרוס את התשלומים על פני 4-5 שנים.

סגן היו"ר פלמן שאל האם קק"ל יכולה לנהל משא ומתן או דיון כשאינן מקור תקציבי לביצוע העסקה ואין רזרבה למימוש. אם רוצים לנהל את הדיון קודם כל צריך להיות סעיף ומקור תקציבי. עוד ציין כי על דיונים מסוג זה להתקיים בוועדת הכספים. לטעמו מדובר בעסקה טובה ואין לו כל כוונה לטרפד אותה. הכנסות קק"ל הולכות ויורדות מסיבות שונות ולא ניתן לטעמו לקבל אחריות על עסקה כזו, גם לא בשל העובדה כי בעוד 9 חודשים יתקיימו בחירות לקונגרס הציוני. הדיון אינו ראוי משום שאיננו מתקיים במקום הנכון, ללא סעיף תקציבי, ומחייב את הקדנציה הבאה בסכומים שכיום נראה שקק"ל לא תוכל לעמוד בהם.

סגן היו"ר דרעי השיב כי ללא ספק מדובר בעסקה טובה וכדאית עם פוטנציאל גדול. דרעי ציין כי בשיחה שהתקיימה עם מנכ"ל רמ"י באשר לעסקת נתניה, נאמר כי ייתכן וקק"ל תשנה את עמדתה ותבקש את שווי יתרת הקרקעות, כ-600 מלש"ח, בכסף ולא במקרקעין. הדבר אמור לעלות בישיבת הנהלה של רמ"י ויש סיכוי טוב שבקשתה של קק"ל תענה בחיוב. במידה ואכן כך יקרה, סכום זה יכול לשמש כסעיף תקציבי שאינו מהרזרבה ולא יהיה כרוך בהגדלה של תקציב.

סגן היו"ר ניסן צ'ליק ציין כי מבחינה מסחרית מדובר בעסקה טובה. אם קק"ל תתקשה לעמוד בהתחייבות יש למצוא פתרון, אולי באפשרות לצרף חברה גדולה כשותפה למימון.

## ועדת הנהלה

סגן היו"ר יאיר לוטשטיין ציין כי העסקה נשמעת יוצאת מן הכלל. יש להתייחס לנושא היטל ההשבחה שכן מדובר בסכום לא מבוטל שיכול להשפיע על הכדאיות. עוד התייחס לדבריו של סגן היו"ר דרעי על המקור התקציבי האפשרי וציין כי זה פתרון אפשרי ולטעמו כדאי לקחת חלק בעסקה המוצעת, למרות החששות.

סגן היו"ר שלמה דרעי הציע לקבל החלטה שתיתן אור ירוק לאשר את העסקה. הדבר נחוץ כדי שהשיחות עם הסוכנות יהיו בסמכות.

היו"ר ציין כי כעת התמונה ברורה ויש לתת אור ירוק להמשיך ולהתנהל מול הסוכנות, עדיין ללא התחייבות, משום שעדיין אין סכום סופי ומקורות, אך יש בכך אישור עקרוני של ועדת הנהלה.

סגן היו"ר פלמן ציין יש להתנות את ההחלטה בקבלת אישורה של רמ"י לבקשת קק"ל להעברת הכסף עבור עסקת נתניה.

סגן היו"ר יאיר לוטשטיין שאל האם העסקה תובא לאישורו של הדירקטוריון? היו"ר השיב בחיוב, העסקה בסופה תאושר בדירקטוריון.

סגן היו"ר פלמן הוסיף כי ללא התניה על מקור תקציבי, הוא מתנגד. אם יותנה מתן אור ירוק בקבלת הכסף מרמ"י, יצביע בעד. ללא התניה המצביעה על מקור תקציבי, לא יצביע בעד מפני שלטעמו זה בניגוד לנוהל תקין. ללא כסף לא ניתן להתחייב.

היו"ר ציין כי בשלב הזה לא תהיה התניה. כאשר יוגדר הסכום מול הסוכנות, ללא התחייבות, יתקיים דיון נוסף בהנהלה ולאחר מכן בדירקטוריון שם יוגדר המקור התקציבי. עוד ציין כי אם סגן היו"ר פלמן, כיו"ר ועדת הכספים, היה פועל כמצופה, היה עליו לזמן דיון בהשתתפות יו"ר הימנותא, חברי דירקטוריון הימנותא וחברי ועדת הכספים ולבחון את כלל האפשרויות הקיימות להתמודדות עם האתגר, לאו דווקא עסקת נתניה, ולהצביע על מקור תקציבי.

סגן היו"ר פלמן השיב כי ועדת הכספים מתכנסת על פי בקשת היו"ר, ההנהלה או המנכ"ל ואינה יוזמת נושאים. כל דיון רכישות או השקעות ללא מקור תקציבי הוא פסול בעיניו ואינו מנהל תקין. על הדיון להתקיים בוועדת הכספים, נושאי מדיניות כספית של קק"ל צריך להתקיים בוועדת הכספים, כך על פי הנוהל. סגן היו"ר ביקש מכבוד השופט בדימוס, יוסף אלון לחוות דעתו בנושא.

השופט בדימוס יוסף אלון השיב כי ישנם נושאי מדיניות שמטבע הדברים הם ברמת דירקטוריון או ברמת וועדה דירקטוריונית. העסקה המונחת כאן, היא בעלת היבטים כספיים אך גם סוגייה עקרונית ביותר שקשורה למדיניות העסקית. לפי הנוהל, מדיניות עסקית נמצאת בתחום הסמכויות של ועדת הנהלה. כב' השופט בדימוס אלון הקריא מתוך מסמך המגדיר את סמכויות הוועדות, לפיו "סמכויות ועדת הנהלה הן להתוות ולנהל את פעילות החברה, לעצב את האסטרטגיה הערכית הכללית והעסקית שלה, לקבל החלטות ביצועיות שיוצאו אל הפועל על ידי הדרג המקצועי". עוד הוסיף כי מדיניות עסקית היא בהחלט בתחום העיסוק של ועדת הנהלה. לנושא יש גם היבטים שהם היבטים כספיים וייתכן שבזמן ההגדרה התקציבית יהיה צורך לדון גם בוועדת כספים, אך באופן עקרוני חושב שזה נמצא בתוך המדיניות העסקית של החברה בהגדרתה של ועדת הנהלה.

## ועדת הנהלה

### החלטה מס' 20090201/1

ועדת ההנהלה מאשרת מתן אור ירוק לצוות המשא ומתן, בראשותו של סגן היו"ר שלמה דרעי, להמשיך ולנהל משא ומתן על רכישת חלק של הסוכנות היהודית. יש לשוב ולהציג בפני וועדת ההנהלה נתונים מדויקים לרבות עלות רכישת חלקה של הסוכנות.

### אושר ברוב קולות

רוב – בעד, 1 נגד (ארנן פלמן)

### 5. הבטחת הפנסיה (הוזמנו: ישראל גולדשטיין, משה מזרחי, יאיר בן ציון, אמיר רוזנבאום)

המנכ"ל ציין כי בישיבת ההנהלה הקודמת בנושא הבטחת הפנסיה התקבלה סקירת גורמי המקצוע בדבר הסטטוס והחלופות. סוכם כי בטרם תתקבל החלטה, ראוי שתשמע דעתו של יו"ר ארגון העובדים כך שיובאו בפני הוועדה מכלול הדעות.

סגן היו"ר פלמן שאל מדוע יו"ר וועד הפנסיונרים איננו בדיון. ישראל גולדשטיין, יו"ר ארגון העובדים, השיב כי על פי החלטת בית המשפט ארגון העובדים היציג ינהל את הנושא.

המנכ"ל ציין כי יש חילוקי דעות בין ארגון העובדים לבין ארגון הגמלאים. על פי ההסתדרות ארגון העובדים רשאי לקיים את הדיון ולכן ארגון העובדים מייצג את כלל העובדים ובכלל זאת את הגמלאים.

סגן היו"ר פלמן שאל מדוע לא מפזרים את וועד הגמלאים? המנכ"ל השיב כי נושא זה אינו בידו. ישראל גולדשטיין השיב כי משום שבהסכם הקיבוצי יש סעיף המורה לדון בנושא הבטחת הפנסיה, יו"ר הגמלאים הוזמן לכלל הישיבות אך החל להתבטא כלפי המנהלים בצורה לא ראויה. בוצעה פנייה להסתדרות ובית המשפט פסק כי ארגון העובדים היציג הוא הנציג בענייני הפנסיה. ישראל גולדשטיין המשיך וציין כי יש לצאת לדרך למכרז לבחירת נאמן, משום שמזה שנתיים אין נאמן. הצוותים המקצועיים גיבשו המלצות למכרז אך זה טרם יצא.

היו"ר ציין כי אין מניעה לצאת למכרז. המנכ"ל השיב כי הצוות המקצועי מטעם ההנהלה אכן גיבש מתווה של הצעה למכרז נאמן, אך במתווה יש שינויים. הצוותים המקצועיים מבקשים להגיש את המלצות להחלטת ועדת ההנהלה. אם השינויים מקובלים, המכרז יפורסם. השינויים הוצגו בישיבה הקודמת. היו"ר ציין כי בפעם הקודמת השינויים נדונו כחלק מדיווח. יש להביא את השינויים באופן מרוכז לישיבה הבאה לדיון והחלטה.

ישראל גולדשטיין ציין כי התקיימו דיונים יחד עם הצוותים המקצועיים גם בנושא הבטחת הפנסיה. בעבר הוצע לוועדים הקודמים לקבל כסף על מנת לשחרר את השעבוד הצף. בעקבות האיומים על קק"ל והסכם הפנסיה הקיים שאינו מבטיח את הפנסיה של העובדים, ייתכן מצב שהעובדים יישארו ללא פנסיה ולכן מוצע לבצע מספר שינויים: העברת כסף במספר פעימות לקרן פנסיה ללא תלות בקרקעות. הקרקעות ינוהלו על ידי ההנהלה, ארגון העובדים לא יהיה מעורב ולעובדים תהיה קרן פנסיה. השווי האקטוארי הוא 3.2 מיליארד ושווי הנכסים הוא כ- 7 מיליארד. כספי הפנסיה תלויים במצבה הכלכלי של קק"ל.

## ועדת הנהלה

יאיר בן ציון, יועץ בנושא הבטחת הפנסיה, ששימש כנאמן להסכם הפנסיה כמנכ"ל דיסקונט נאמנות, הסביר כי היות והנאמן הקודם פרש, ההסכם נבחן והוצעו שינויים טכניים. הומלץ לאחד את תפקידי השלם והנאמן לתפקיד אחד על מנת להפחית בעיות דיווח ועלויות.

יאיר הוסיף וציין כי כיום בעת אירוע הפעלה התפקיד של הנאמן הוא לספק כסף זמין. דבר ראשון הוא פקדון של 120 מלש"ח כמקור ראשון. אך במהרה יתבקש לממש נכסים ולכן הוא ייגש לכל נכס נזיל. הצוות גיבש תהליך מובנה ומוסדר שבו יוגדר לנאמן בדיוק אילו פעולות לבצע. אחד מהדברים הראשונים – במקום לממש נכסים בשעבוד צף, יבנה מאגר ראשון כחלופה מהירה לכסף, הוגדרו נכסים מובנים בשווי של 450 מלש"ח שעליהם יכול להתבסס ארגון העובדים. הנכסים סווגו לפי סוג הנכס, יכולת המימוש והשווי. ארגון העובדים התחייב שהמטרה היא אינה לממש את הנכסים אלא לשמור עליהם לטובת קק"ל ולכן אין ניגוד אינטרסים. בנוסף, גובשה תכנית מימון ראשונית כך שבמקרה של אירוע זמני שבו קק"ל תרצה לממש את הנכסים, ניתן יהיה לקבל הלוואה כדי למנוע מימוש אמיתי בפועל.

סגן היו"ר לוטשטיין ציין כי לפי ההצעה למעשה מתבקש להוסיף שעבוד קבוע וכי שוויו של השעבוד הצף הנוכחי הוא 7 מיליארד ₪, ושאל אם במסגרת המו"מ יינתנו 500 מלש"ח כקרן, מדוע לא להוריד מנגד את סכום השעבוד הצף?

ישראל גולדשטיין הציע שעבוד ספציפי לפי החוב האקטוארי ובמקביל, אם ההכנסות יאפשרו, יועברו כספים לקרן במספר פעימות כנגד שחרור השעבוד. זה לטעמו הדבר הנכון לעשות. זה אינטרס משותף, שיכול להיות מיושם בהדרגה.

סגן היו"ר פלמן ציין כי בכך שישראל גולדשטיין מייצג את הפנסיונרים הוא מועל בתפקידו. ישראל השיב כי זו החלטת בית משפט. סגן היו"ר פלמן המשיך וציין כי כיום יש בעיה כספית לקק"ל והוועד ער לבעיה. אם המשאבים המעטים וההכנסות הפוחתות של קק"ל לא ינהלו כראוי זו תהיה בעיה של העובדים ולא של הפנסיונרים. אם הכנסות הקק"ל בשנה הבאה יהיו 120 מלש"ח הם ילכו לפנסיונרים ולא לעובדים. כיו"ר ארגון העובדים עליו לדאוג לתשלום השכר גם בשנת 2021 במקום להעלות בעיה שאינה קיימת. אם יינתנו הנכסים המבונים של הימנותא לטובת הפנסיה, במקרה של קושי בתשלום שכר לעובדים, זה יסכן את העובדים עבור בעיה שאינה קיימת.

ישראל גולדשטיין השיב כי ההצעה באשר לנכסים המבונים היא הצעת ההנהלה ולא שלו. הנכסים המבונים לא ימכרו אלא ימושכנו כנגד הלוואה ואין פגיעה בהם. בנוסף, מדובר על אירוע שלא צפוי לקרות בשנים הקרובות למרות האיומים. עניין הגמלאים מטופל לפי קביעת בית משפט.

היו"ר הודה לישראל גולדשטיין על דבריו. ישראל גולדשטיין יצא מהשיבה. היו"ר ביקש את התייחסויות חברי ההנהלה לדבריו של יו"ר ארגון העובדים והציע להיענות לבקשת ארגון העובדים.

סגן היו"ר ניסן צ'ליק ציין כי השינוי הוא דרמטי אך יש בו היגיון משום שמבקשים לשחרר בהדרגה את השעבוד עבור נכסים מסוימים, בתמורה להעברת כסף לקרן.

עו"ד טרגין הבהירה כי הדבר אינו מדויק וכי מדובר בכך שהשעבוד הצף נותר ונוסף לו שעבוד ספציפי כדי לתת מענה להשלמה לפיקדון של עד 500 מלש"ח, במקרה של אירוע הפעלה. הפיקדון הוגדל מ-90 ל-120 מלש"ח. במידה ויהיה אירוע הפעלה, במקום להפקיד באותו יום השלמה ל-500 מלש"ח, יהיה שעבוד ספציפי ולכן צריך להבין שמדובר בנוסף, לא במקום.

## ועדת הנהלה

סגן היו"ר פלמן, הציע שעבוד ספציפי עבור הנכסים שאינם בראש הטבלה, אלא בתחתית הטבלה ובסכום גבוה יותר, נכסים שהם בתחתית רשימת הנכסים הסחירים. לזה לא יתנגד.

אלכס ציין כי השעבוד הוא כנגד הסכם מימון ולא כנגד מכירה.

סגן היו"ר פלמן השיב כי כל הסכנה היא שבמקרה הצורך יהיו נכסים סחירים למימוש. אם נכסים אלו יהיו משועבדים לטובת הפנסיה, קק"ל תישאר ללא כלום. מציע לתת סכום שעבוד ספציפי גבוה יותר עבור רשימת הנכסים הסחירים שבתחתית הרשימה.

יו"ר הימנותא, מתתיהו ספרבר, מסכים שגם הבנק יתקשה לתת מימון כנגד נכס שהוא פחות סחיר. בפועל, במקום לשעבד 500 מלש"ח של נכסים סחירים עם מימון 70%, ישועבדו נכסים בשווי של 2 מיליארד עם מימון בשווי של 40% ולהתקדם במקביל.

סגן היו"ר לוטשטיין שאל מי מיצג את ההנהלה בצוות שהוקם? המנכ"ל השיב כי הצוות המקצועי בוחן הצעות וחלופות. כרגע הדברים מוצגים לוועדת ההנהלה כי מדובר בנושא מדיניות כלכלית של הארגון.

סגן היו"ר פלמן הציע כי הדיון הזה היה צריך להתקיים עוד בטרם דיוני הצוות המקצועי. המנכ"ל השיב כי הדרג המקצועי אינו חותמת גומי, הוא מציע חלופות מבלי שיאמר לו מראש מה הן. הדרג המקצועי מקיים דיון ומציג חלופות. ההנהלה גם אינה חייבת לקבל את החלופות המוצעות על ידי הדרג המקצועי.

סגן היו"ר לוטשטיין ציין כי הדבר מועלה כלקח לקבל דיווחים עיתיים ולא כביקורת. היו"ר ציין כי שאלתו של סגן היו"ר לוטשטיין היא במקומה, משמעויות של דיון מהסוג הזה הן של מדיניות קודם כל ולכן היו צריך להגיע לדיון קודם בהנהלה במסגרת מדיניות. היו"ר ביקש כי המנכ"ל והדרג המקצועי יתרגמו את הצעתם של סגן היו"ר פלמן ושל מתתיהו ספרבר לנייר עבודה שיובא לדיון והחלטה.

סגן היו"ר פלמן הציע לקבל את השינויים המוצעים באשר לנאמן. היו"ר השיב כי לקראת ישיבת ההנהלה הבאה יצורף מסמך המגדיר את כל השינויים הנדרשים.

### **6. גביית דמי כניסה לאגמון החולה (לדיון הוזמנו ירון אוחיון, עמרי בונה, אפי נעים, עודד ארליכמן ואייל זיתוני – יועץ כלכלי לאגמון החולה)**

סגן היו"ר ארנן ציין כי גם הדיון הזה היה צריך להתקיים במסגרת וועדת הכספים.

עמרי בונה, מנהל מרחב צפון, ציין כי לפני כחודשיים נחנך מרכז המבקרים החדש באגמון החולה, זהו עידן חדש שמחייב היערכות מתאימה. אחד הנושאים שיש להיערך אליו הוא אופן הניהול. מדובר בשינוי מהותי היות ועלויות התפעול של המרכז החדש אשר מציע לקהל שירותים ברמה גבוהה יותר, צפויות לעלות באופן משמעותי. יש לבחון גביית דמי כניסה לאתר. יועץ כלכלי תיירותי התבקש לבחון את כלל המערך הנוכחי והעתידי ולגבש מנגנון שמאפשר שיאפשר לשמור על היכולת לנהל את האתר מבלי לצבור גירעונות.

## ועדת הנהלה

אייל זיתוני, יועץ כלכלי לאגמון החולה, ציין כי נבחנו שלוש חלופות עיקריות לצורך הפעלת מרכז המבקרים החדש. בחלופת הבסיס – ללא גביית דמי כניסה. למרות הגידול בפעילויות השונות (הפעלת בית קפה, מסעדה, מרכז כנסים) הפעילות היא עדיין הפסדית, בסדר גודל של כ-4 מלש"ח, מעבר למה שקיים כיום.

אפי נעים השיב לשאלת היו"ר באשר לעלות הפעלת האגמון כיום, כי המחזור השנתי הוא כ-10 מלש"ח, ממנו יורדות ההוצאות. הרווח תפעולי הוא כ-500 אלף ש"ח בשנה.

לשאלת היו"ר כמה עלה להחזיק את עלות אגמון החולה בשנת 2018, הושב כי לקק"ל יש הוצאות קבועות בעמק החולה כ-720 אלש"ח תחזוקה, 275 אלש"ח בניטור החולה ועוד. היו"ר השיב כי אין התייחסות לשכר, רכבים ויתר ההוצאות מסוג זה. היו"ר ציין כי השכר, הרכבים ויתר הוצאות התחזוקה צריכים להיות בתחשיב אגמון החולה.

היו"ר ביקש לקבל נתון מדויק לשנת 2018 – כלל העלויות, כולל שכר, רכבים וכו'. כל ההוצאות וכל ההכנסות לשנת 2018. עלות אגמון החולה לשנת 2018.

אייל זיתוני המשיך והציג תרחיש בו נגבים דמי כניסה מלאים, נבנה מחירון עבור כניסה בודדת וקבוצתית. צוין כי באגמון החולה קק"ל מספקת שירותים שאין בשמורה, מעבר לכך, ההקבלה לשמורה נעשית משום שתכנית אדמות החולה אשר אפשרה את הפיתוח של האגמון ובעקבותיה יש החלטה של מועצת רמ"י המאפשרת גביית דמי כניסה בגובה דמי הכניסה לשמורה - לכן בוצעה ההקבלה כבסיס לבניית המחירון.

אייל זיתוני ציין כי במחיר כניסה של 35 ש"ח למבוגר ו-21 ש"ח לילד, יינתן שובר למימוש באטרקציות, בסך של 10 ש"ח בתמורה לסרט, ביקור במרכז המבקרים ומגוון רחב של אטרקציות מעבר לסיור הכללי. בתרחיש הזה צפוי רווח של 7.8 מלש"ח (26 מלש"ח הכנסות). צוין כי קיים סיכון שלא יהיה שימוש באטרקציות. עמרי בונה הוסיף כי הנתון מתייחס להפעלה תיירותית, אם מתייחסים לתחזוקה, ניטור, עגורים, כוח אדם וכו', אם אלו יילקחו בחשבון, זה יצמצם מאוד את הרווח. בנוסף, ברגע שייגבו דמי כניסה, יש סכנה שיהיה צמצום במספר המבקרים. הנתון מבוסס על 400 אלף מבקרים. נבדקו תרחישים שונים בהם יש ירידה בכמות המבקרים, עדיין האתר יישאר רווחי.

התרחיש הנוסף והמומלץ הוא לגבות מחיר מלא, הרווחיות מעט יורדת, אך עם מתן קופון תפיסת הוודאות לגבי השימוש באטרקציות גדלה. במחיר ממוצע של 28 ש"ח המבקר יקבל חוויה שלמה של שהייה בת מספר שעות באגמון.

הוסברו חלוקת הרווחים ואופן העבודה של קק"ל אל מול המנהלת המשותפת. היו"ר ביקש לבדוק כיצד באות לידי ביטוי בספר התקציב ההכנסות מהאטרקציות השונות, לאחר חלוקה עם המנהלת המשותפת.

עמרי בונה ציין כי ההמלצה של גורמי המקצוע היא לגבות על פי המותר בהחלטה 865 וליישר קו עם מחירון של רט"ג אך להעניק קופון הנחה של 10 ש"ח לכל מבקר וכך לתמרץ את השימוש בשירותים הניתנים לציבור.

## ועדת הנהלה

היו"ר שאל בדבר ההסכם עם נחלת המושבים. ירון אוהיון השיב כי נדרש שינוי בכל הנוגע להתנהלות וצפוי שינוי בהסכם. היו"ר ביקש מהמנכ"ל לבחון את ההסכם ואת חלוקת ההכנסות שבין קק"ל לבין נחלת המושבים גם עבור מרכז המבקרים.

מתתיהו ספרבר שאל מדוע לא למסור את הפעלת האטרקציות באתר לידי מפעיל חיצוני, זכ"ן. היו"ר ציין כי ההערה חשובה ותבחן על ידי גורמי המקצוע.

עו"ד אמיר ביידיא ביקש להזכיר כי לקק"ל יש חוזה חכירה בלעדי אל מול רמ"י, אך לקק"ל אין שום זכויות באגמון החולה, למעט הסכם השיתוף משנת 2014, שם אגמון החולה ניתן לחקלאים והם בתמורה יקבלו חלק מההכנסות על פי החלטה 865. לאחרונה התקבלה החלטת מועצת מקרקעי ישראל שמאפשרת לקק"ל לגבות דמי כניסה. בנוסף, קק"ל צפויה לקבל טענות מצד הגופים הירוקים שיטענו שדין האגמון הוא כמו כל יער ולכן לקק"ל אסור לגבות, בוודאי כאשר אין לה זכויות. לקק"ל יש תשובות טובות לנושא. חשוב לדעת שאלו טענות שיכולות לעלות.

אלכס ציין כי החלטת 865 כבר איננה רלוונטית וכיום פועלים על פי החלטה האחרונה שהתקבלה, הנושא יוסדר מול מנכ"ל רמ"י.

היו"ר הנחה את המנכ"ל ואת גורמי המקצוע להיערך לדיון בשלושת החלופות שהוצגו בפני הדירקטוריון. מדובר בדיון על שינוי מדיניות ולכן יש להסביר היטב את הנימוקים לכך.