

## פרוטוקול

ישיבת ועדת הנהלה מס' 22/7, לשכה ראשית, ירושלים

יום רביעי, ו' אב תשפ"ב, 03/08/2022

### חברים:

יו"ר דירקטוריון - אברהם דובדבני  
יו"ר עמית - יצחק וקנין  
סגן יו"ר דירקטוריון - אלירן שמואל-חי (נכח בזום)  
סגן יו"ר דירקטוריון - אמילי לוי-שוחט  
סגן יו"ר דירקטוריון - ארנן פלמן  
סגן יו"ר דירקטוריון - יאיר לוטשטיין  
סגן יו"ר דירקטוריון - ניסן צ'ליק  
סגן יו"ר דירקטוריון - רועי אלקבץ (נכח בזום)  
סגן יו"ר דירקטוריון - רני טריינין  
סגן יו"ר דירקטוריון - שמואל ליטוב  
יצחק וקנין (יו"ר עמית)

### חסרים:

סגן יו"ר דירקטוריון הוד בצר; סגן יו"ר דירקטוריון רוברט טיבייב

### משתתפים:

מנכ"ל: אמנון בן עמי

עו"ד אביתר יצחק הלוי; אולי קונסטנטיני; אילה כהן (מזכירת הדירקטוריון); אלדר בן רובי; עו"ד אלון גלרט; אלי כהן; אלי ידיד; אליהו גפני; אמיר רוזנבאום (נכח בזום); אמיר בידא; אריאל סטוצינסקי; גדי מאירי; גידי אייזן; גלי סיטון (מזכירת הנהלה); דוד שפירא; זאב נוימן; חיים מנחם; יובל ייני; ייטב פרץ; ינקי קוינט; יעקב בכר; ישראל גולדשטיין (נכח בזום); משה פרייזלר; נועה טל; עו"ד עמוס גורן; רו"ח אריה פונדק; עו"ד רועי דלח; שוקי זוהר; עו"ד שושי טרגין

### תמצית דיון והחלטות:

#### 1. אישור פרוטוקול מס 22/6 מיום 22/06/2022

#### החלטה מס' 22090704/2

ועדת הנהלה מאשרת את פרוטוקול ועדת הנהלה מיום 22.6.22.

**הצבעה:**  
אושר פה אחד

#### 2. דיווח מנכ"ל

#### עיקרי הדיון:

היו"ר הכריז על הדיון כדיון סגור.

### 3. מסגרת תקציב שוטף + תב"ר לשנת 2023

#### עיקרי הדין:

יעקב בכר ציין כי מוקדם יותר התקיימה ישיבת וועדת הכספים האחרונה בהובלתו, בהשתתפות גדי מאירי, יו"ר ועדת הכספים הנכנס. יעקב הציג את ההמלצה לתקציב לשנת 2023, העומדת על 2.9 מיליארד ש"ח, ומתוכו 1.4 מיליארד ש"ח תקציב שוטף ו-1.5 מיליארד שקל לתב"ר, מתוכם 200 מלש"ח להימנותא לרכישת קרקעות ו-500 מלש"ח לנכסים מניבים. יעקב הזכיר כי פועלים על פי הנוהל הקבוע של התקציב, המתחיל את התהליך באוגוסט, ומסתיים באישור הדירקטוריון.

יובל ייני הציג את הנחות העבודה העיקריות ואת נתוני הבסיס העיקריים עליהם מתבססת הצעת התקציב. תקציב הימנותא בשנת 2023 יהיה 45 מלש"ח. מתוך התב"ר שאושר על ידי ועדת הכספים בסך 1.5 מלש"ח נקבעה לראשונה מסגרת של 500 מלש"ח לפחות לטובת נכסים מניבים, בהתאם למדיניות ההשקעות של קק"ל, ועוד 200 מלש"ח לטובת רכישת קרקעות באמצעות הימנותא. הנתונים לא כוללים ביטוי להסכם קיבוצי שצפוי להיחתם מול ארגון העובדים וכן ההסכם עם האוצר שנעצר.

יעקב בכר ציין כי לאחר דיאלוג עם יו"ר הוועדות והדרג המקצועי ממליצה ועדת הכספים על תקציבי מסגרת יחידתיים, על מנת לאפשר לוועדות להתחיל לעבוד. התקציבים המפורטים יאושרו בסוף דצמבר. מעבר לכך, מופיעים גם 500 מלש"ח שהם השקעה לטובת נכסים מניבים. יובל ייני הציג את מסגרות התקציב לפי היחידות.

רני טריינין ציין כי לטעמו יש טעם נפגם בגידולים מאוד משמעותיים בסעיפים מסוימים למשל 86% גידול בחינוך, 41% בגיוס משאבים, 28% במפ"ק. עם זאת, לא ניתן הסבר והנחות יסוד לרקע של הדברים ולסדרי הגודל. ישנו סימן שאלה גדול מאוד, ועולה שאלה האם תהיה הזדמנות לבצע שינויים בהמשך. לטעמו ישנה אחריות קולקטיבית לכל הנוכחים על התקציב.

יעקב בכר השיב וציין כי התקציב נבנה מהנחות היסוד שהוצגו בוועדת הכספים, ביחס להכנסות התקציב המשוערות של קק"ל. התקציב הוא זהיר מאוד ביחס להכנסות שהוגדרו. התקציב נבנה תוך דיאלוג עם כל יושבי ראש הוועדות ומנהלי היחידות. כשיאושר התקציב לפרטיו יתקבל ההסבר המפורט במסגרת דיוני הוועדות. מדובר במספרים זהירים ואחראיים ביחס לתחזית ההכנסות. הדברים נעשו בשיפוט, במקצועיות וביסודיות כלפי כול הוועדות. הציפייה היא שהוועדות יסבירו כל סעיף בפעילות שלהם, מתוך אחריותם הציבורית והמקצועית. הפעולה היא אחראית, מאוזנת, שומרת כרית בטחון ומאפשרת חופש פעולה לעבודת הוועדות, ועל כן הוא מבקש לאשרה. רני טריינין השיב כי לטעמו כל התוספות והגריעות צריכות לקבל הסבר.

ארנן פלמן ציין כי זוהי הפעם הראשונה שהוא רואה את חלוקת התקציב לפי חטיבות. אינו מתנגד לשיטה החדשה, אלא רק מציין את ההבדלים בין השיטות. בנוגע לגידול בתקציב חג"מ, הסביר כי החלק הארי של הגידול הוא ל-Matching. הקרקעות, שהן מוצר מתכלה, יסתיימו או ירדו באופן משמעותי. על כן, נדרש לתכנן את השקעת הכסף בראייה של 20 שנים קדימה, כדי שיהיה פיתוח של הכנסות עתידיות אלטרנטיביות לקק"ל. במקרים של הכנסות חריגות אין לחשוב על הגדלת תקציבים אלא על פיתוח הכנסות אלטרנטיביות. מחשבה עתידית צריכה להיות מוקדשת להשקעות ריאליות כאלטרנטיבה. הסכום שהוקדש לנושא אינו מספיק. יצחק וקנין אמר כי הוא מסכים עם דבריו של ארנן, ולא ניתן להסתמך על הכנסות דומות בשנים הבאות.

שמואל ליטוב ציין כי בשנה שעברה לא חולקו המסגרות וזהו לקח מכך. הדברים נעשו בהסכמה ובשיתוף פעולה. הסיבה לגידול היא כתוצאה מהפנסיות. הקצאת 500 מלש"ח לטובת השבחת קרקעות, בנוסף למהלכים בתוך ועדת ההשקעות ונושא ההתייעלות האנרגטית, הם כולם האופק של קק"ל ליום סגריר.

גדי מאירי הדגיש שהיה שותף לתהליכים. הרזרבה מטרידה יותר מהגידול בתקציב, שהוא אינו משמעותי ביחס להכנסה. גדי ציין כי ימשיך להוביל את נושא ההשקעות המניבות שיהיו מקור הכנסה עתידי. מציע לאשר את מסגרות התקציב שהן רק תחילתו של תהליך. כיו"ר ועדת כספים הנכנס מבטיח שתיבדק כל שורה.

רני טריינין ציין כי הוא מלין על כך שלא הוסברו השינויים ולא התקיים דיון בוועדת הכספים. הזכיר כי תהליך אישור מדיניות ההשקעות של קק"ל ארך כשנה ושקק"ל היא חל"צ. המטרה שהייתה צריכה להיות מנוסחת באחת מהחלטות הדירקטוריון היא להקטין את התלות ברמ"י. בחודשים הקרובים נדרש יהיה להחליט בהסכמת וועדת הכספים והדירקטוריון, כיצד להשקיע.

זאב נוימן ציין כי הימנותא היא הגוף הביצועי היחיד של קק"ל, בהשבתות ובהשקעות.

#### החלטה מס' 22090702/2

ועדת ההנהלה מאשרת את המלצת ועדת הכספים למסגרת תקציב שוטף בסך 1.4 מיליארד ₪ ומסגרת תב"ר בסך של 1.5 מיליארד ש"ח, מתוכם 200 מלש"ח לרכישת קרקעות ו- 500 מלש"ח לנכסים מניבים (ע"י הימנותא) בהתאם למדיניות ההשקעות של קק"ל. כמו כן מאשרת ועדת ההנהלה את מסגרת התקציב היחידתית שהומלצה על ידי ועדת הכספים וכפי שהוצגה.

#### **הצבעה:**

בעד-רוב (9)

נמנעים- 1 ( רני טריינין )  
אושר ברוב קולות

#### 4. החלטות מועצת מקרקעי ישראל מיום 7.6.22 ומיום 12.6.2022 בעניין מימון מבני ציבור ומכרזי מחיר מטרה ללא נוכחות נציגי קק"ל

#### עיקרי הדיון:

היו"ר פתח את הישיבה והציג את ינקי קווינט, מנכ"ל רמ"י, שהוזמן לשיבת ועדת ההנהלה כרקע לסעיף שעל סדר היום וכדי לקיים דיון על מערכת היחסים רמ"י ולאחר מכן יענה לשאלות בנושא החלטות מועצת רמ"י.

מנכ"ל רמ"י, ינקי קווינט, הציג בפירוט את פעילות רמ"י ואת מערכת היחסים בין קק"ל לבין רמ"י וכן ענה על שאלות החברים בנוגע למדיניות הקרקעית של רמ"י ומדיניות ההנחות במרחב הכפרי ובמרחב העירוני.

יאיר לוטשטיין שאל באשר ליחס לקק"ל, יש תחושה שההחלטות מתקבלות ללא התחשבות בקק"ל. לשתי ההחלטות שהתקבלו יש משמעויות תקציביות אדירות על קק"ל והיא לא שם כדי להביע דעה. ינקי קווינט השיב כי להבא ישתדל לעבוד מול קק"ל. חושב שהיה צריך להגיע עוד קודם לקק"ל כדי להציג את הפעילות ולשפר את הממשק עם קק"ל. חשוב לחזק את הקשר עם קק"ל וישתדל לשפר את המצב ולעדכן.

ניסן צ'ליק ציין כי על פי ההסכם מגיע לקק"ל נציגים במועצת רמ"י והם לא מונו עדיין. ינקי קווינט השיב כי אינו עוסק במינויים, הדבר יובא לאישור הממשלה ונמצא בין לשכת השר לבין הלשכה המשפטית. בעבר כבר הסבו את תשומת ליבו והוא ינסה לסייע בעניין אך הוא אינו עוסק בכך. לא מכיר את הנושא.

יעקב בכר ציין כי נציגי הציבור של קק"ל לא מצליחים לממש את זכותם על פי האמנה ולשבת ברמ"י מטעם קק"ל. התחושה היא שזה נוח לרמ"י.

יאיר לוטשטיין ציין כי אם מועצת רמ"י יכולה לקבל החלטה בעלת משמעות נרחבת לתקציב קק"ל מבלי נציגות של קק"ל. ינקי קווינט השיב כי נציגי קק"ל הכירו את ההחלטה משום שהופצה ושטח את הרקע שהוביל להחלטה. המטרה היא שההנחות יגיעו למקומות הנכונים ללא חשיבות אם בעלות הקרקע היא מדינה או קק"ל. יש רצון להקפיד על המדיניות הקרקעית בלבד. היתרון של קק"ל הוא ביכולת להיות שותפה לקביעת המדיניות הקרקעית, האמנה מושתתת על היכולת הזו.

שמואל ליטוב שאל, במידה וקק"ל תבקש להגדיל את כמות הקרקעות להשכרה, מה הייתה תגובת רמ"י כמו כן קק"ל רוצה להציע חלופות והצעות. קבלת סדר יום מספיק זמן מראש וקיום דיון מסודר מראש יאפשר להעלות חלופות בזמן. ינקי קווינט ציין כי סדר היום הופץ לנציגי קק"ל מראש. יש מתחמים שיש בהם ריבוי קרקעות קק"ל וקק"ל יכולה באמצעות תמיכה בפיתוח ובתשתיות להאיץ שיווקיים זה יכול לסייע בפתרון משבר הדיור ובפתרון חסמים. יש להקים צוות משותף בנושא, לקח עצמו לקדם מול גורמי המקצוע בקק"ל. לגבי דיור להשכרה היעד הוא לעמוד ב-10,000 יחידות להשכרה. בשנה שעברה שווקו 6500 יח"ד להשכרה.

שמואל ליטוב שאל האם במסגרת חידוש האמנה לקק"ל יש אפשרות להעביר ישירות קרקעות ל"דירה להשכיר". ינקי קווינט השיב כי נדרש ניהול קרקע אחיד. בנוגע להחלטה על מבני ציבור ציין ינקי קווינט כי הרעיון היה לתת לרשות המקומית תמורה גבוהה יותר ולייצר תמריץ לשיווק.

ינקי קווינט פירט את הפעילות הנעשית בנוגע לפתרון משבר הדיור. יש חשיבות רבה לתשתיות להשבת ערך הקרקע, ללא תשתיות יש קושי בשיווק קרקעות. כדי לעמוד ביעדים ולשווק בהיקפים גדולים יש לתת יותר לרשויות המקומיות. הצורך הוא אמיתי ויש צורך לתת לכך מענה.

יאיר לוטשטיין שאל בנוגע ליחסי רמ"י קק"ל – איך יוצרים מצב שבו השותפות בין הגופים תורגש. יצחק ועקנן ציין כי יש תחושה של חוסר שקיפות. ינקי השיב כי הוא מוכן להגיע ולהציג את הדברים בפני הדירקטוריון.

יעקב בכר ציין כי נדרש דיאלוג מתמשך. ינקי יצטרך להגיע ולדווח הרבה יותר כדי שתהיה תחושה של שותפות. רואה בכך קריאה ראשונה. ינקי הוזמן ליום העיון בנושא רמ"י שיתקיים ביום 29.9.22.

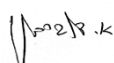
עו"ד אלון גלרט ציטט מתוך דברי בית המשפט העליון בעתירה שהתייחסה לנוכחות של נציגי קק"ל במועצת רמ"י. לקק"ל צריכה להיות מעורבות בהחלטות רמ"י.

היו"ר ציין כי בישיבת הדירקטוריון מחר יימסר דיווח על פגישת ההנהלה עם מנכ"ל רמ"י. עיקר הדיון היה על מערכת היחסים וכעת יפתח דיאלוג מסודר. מנכ"ל רמ"י הוזמן להשתתף ביום העיון שיתקיים ביום 29.9.22.

יאיר לוטשטיין ויעקב בכר ציינו כי ברגע שמופץ סדר יום לישיבות מועצת רמ"י תוזמן קבוצת נציגי קק"ל ברמ"י לדיון אצל היו"ר בנושא. היו"ר הזכיר כי כבר הוסכם בעבר ונאמר כי קבוצת הנציגים היא הקבוצה שתקבל החלטות בנושא.

#### החלטה מס' 22090705/2

סיכום היו"ר - ועדת ההנהלה פגשה את מנכ"ל רמ"י, עיקר הדיון היה על מערכת היחסים של קק"ל עם רמ"י, מכאן יפתח דיאלוג מסודר וביום 29.9.22 יתקיים יום עיון בהשתתפות מנכ"ל רמ"י.



אברהם דובדבני, יו"ר דירקטוריון

**5. אחריות לשימוש במבנים**

**עיקרי הדיון:**

דיון חסוי.

**החלטה מס' 22090701/2**

ועדת ההנהלה מאשרת את פנייתו של המנכ"ל להורות על הפסקת השימוש במבנים לגביהם לא נמצאו היתרי בנייה או לא התקבל אישור רשות מוסמכת להמשך השימוש עד לקבלת ההיתרים. כמו כן יש לפעול להוצאת העובדים מאותם אתרים באופן מידי. ועדת ההנהלה תלווה את יישום ההחלטה.

**הצבעה:**  
אושר פה אחד

**6. תוספת תקציב הימנותא**

**עיקרי הדיון:**

המנכ"ל ציין כי בעקבות פניית חבר דירקטוריון בנוגע לניצול התקציב לרכישת קרקעות, השיב כי מתוך תקציב של 125 מלש"ח, נוצלו 122 מלש"ח, ולפיכך, בהתאם למדיניות הדירקטוריון, נדרשים 50 מלש"ח נוספים שהם כבר בתהליכי ניצול.

**החלטה מס' 22090703/2**

ועדת ההנהלה מאשרת את בקשת הימנותא להקצאת תקציב ע"ס 50 מלש"ח. הנושא יובא לאישור הדירקטוריון. המקור התקציבי הינו יתרות כספיות פנויות מעל כרית הביטחון בהתאם למדיניות הון חוזר שאושרה על ידי דירקטוריון קק"ל.

**הצבעה:**  
אושר פה אחד

**7. דיווח סטטוס על הסכם המיסוי של קק"ל - מאת מנהל חטיבת כספים וכלכלה, יובל ייני**

**עיקרי הדיון:**

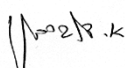
דיון חסוי.

**8. פטריארכיה - דיווח**

**עיקרי הדיון:**

דיון חסוי. עדכון נוסף לוועדת ההנהלה יימסר בחודש אוקטובר.

כותבת/ת הפרוטוקול: גלי סיטון



אברהם דובדבני, יו"ר דירקטוריון