



## מזכירות החברה

### פרוטוקול

## שיבת ועדת מקרקעין מס' 22/3, לשכה ראשית ירושלים

יום שני, י"א כסלו תשפ"ג, 05/12/2022

### חברים:

סגן יו"ר דירקטוריון - יאיר לוטשטיין - יו"ר הוועדה  
אלעד מאיר (נכח בזום); גדי פרל (נכח בזום); יעקב בכר (נוכחות חלקית בזום), יו"ר עמית – יצחק וקנין

### חסרים:

דויד בן ציון; חיים מנחם; ישראל מלאכי; מוטי יוגב; קרן אופק

### משתתפים:

עו"ד שימי בראון, אולי קונסטנטיני (נכח בזום); אורלי בן ארי; אילה כהן; אמיר רוזנבאום; עו"ד אמיר ביידא; גידי אייזן; גלי סיטון; עו"ד דוד שפירא; טל שחר; יובל ייני (נכח בזום); ייטב פרץ (נכח בזום); מורן אמלארד - בן-גיגי; עובד ארד; צבי אסולין; עו"ד קרן תורגימן סגל; שוקי זוהר

### סדר יום:

1. אישור פרוטוקול מס 22/2 מיום 17/07/2022
2. תקציב מכלול המקרקעין לשנת 2023
3. עדכון בנושא פרויקט הרישום (טל שחר)
4. סוגיות ביחסי רמ"י קק"ל - יחסי עבודה עם החשבות של רמ"י (עו"ד דודי שפירא)
5. שונות

### תמצית דיון והחלטות:

1. אישור פרוטוקול מס 22/2 מיום 17/07/2022

### עיקרי הדיון:

יאיר לוטשטיין, יו"ר הוועדה פתח את הישיבה וביקש לאשר את פרוטוקול הישיבה הקודמת.

### החלטה מס' 22070301/1

ועדת מקרקעין מאשרת את פרוטוקול הוועדה מיום 17.7.22.

### הצבעה:

בעד-רוב (4)  
נמנעים- 1 (גדי פרל)  
אושר ברוב קולות



## מזכירות החברה

### תקציב מכלול המקרקעין לשנת 2023

2.

#### עיקרי הדיון:

יו"ר הוועדה מדווח כי מכיוון שאין מנהל מכלול, נעשתה עבודה ישירה שלו מול מנהל אגף ממשק רמ"י קק"ל, דודי שפירא, מנהל תחום הימנותא ירושלים, עובד ארד וחשבת המכלול, אורלי בן ארי. לוטשטיין מתזכר את הוועדה כי התקציב אף הוגדל ב-2 מלש"ח והכסף מיועד לפיתוח המכלול בעתיד לכשיהיה מנהל מכלול חדש.

גב' נצר מבקשת לדעת האם הכסף לפיתוח יהיה זמין ישירות וע"פ החלטתו של מנהל המכלול או שהנושא יעלה לוועדה בשנית. מר לוטשטיין משיב כי כאשר ימונה מנהל מכלול הנושא ישוב לדיון בוועדה ובמידת הצורך גם בוועדת הכספים.

מר לוטשטיין מציין כי ישנו פרויקט חשוב שאינו נכלל בתקציב וזה מפני שאין מנהל מכלול - פרויקט פיק"א. מדובר בפרויקט של בחינת קרקעות שהיו בבעלות חברת פיק"א ההיסטורית והיו צריכות לעבור לבעלות קק"ל. ממלא מקום מנהל המכלול מר אמיר רוזנבאום סבר כי לא יהיה נכון לכלול נושא חדש לתקציב מבלי שמנהל המכלול החדש ידון בנושא ויחליט. מכיוון שיו"ר הוועדה חושב שנכון לבחון את הנושא, הייתה מחשבה לתקצב סכום של חצי מלש"ח לפרויקט לשנה הקרובה, אך מכיוון שמדובר בפרויקט חדש נכון וראוי שמנהל המכלול החדש יהיה מעורב, והחלטה על קידום הפרויקט תהיה לפתחו.

גב' בן ארי מפרטת מצגת העוסקת בתקציב 2023, מסבירה כי התקציב מחולק לשלושה: מטה מכלול המקרקעין, אגף בקרת רמ"י והימנותא ירושלים. בן ארי מסבירה, כי מכיוון שממלא מקום מנהל המכלול מר רוזנבאום לא רצה להכניס שינויים שאינם דחופים, התקציב נשאר פחות או יותר זהה לשנה הקודמת. השינוי המהותי הוא בנושא פעולות המחשוב, תוכנת מחשוב שצריך לפתח עבור הבקרה. שינוי נוסף בוצע בהימנותא ירושלים - הכשרות קרקע.

מר לוטשטיין מבקש מהגב' בן ארי לפרט לגבי 60 המלש"ח "פנימה והחוצה" לטובת אלו שלא מבינים בנושא. בן ארי מסבירה, כי רמ"י אמורה לשלם את תשלומי ההיטלים של קק"ל מכיוון שזאת מנהלת את קרקעותיה של קק"ל, אך רמ"י לא שילמה לאורך שנים וקק"ל קבלה עיקולים לחשבונה, ולכן הוחלט לפני מספר שנים לעבוד עם חברה חיצונית אשר תנהל ותטפל בתשלומים. משרד עורכי דין - KGI. מדובר בכסף שקק"ל מקבלת מרמ"י ובכסף שקק"ל משלמת למועצות עבור ההיטלים ישירות.

מר שפירא מעדכן בנושא תקצוב סעיף המחשוב באגף בקרת רמ"י. מעדכן כי מערכת המחשוב בו קק"ל משתמשת מאוד ישנה ולא ניתן להתבסס עליה ולכן הוחלט לפני שנה להשקיע במערכת חדשה, בינתיים האגף קיבל איש מקצוע באמצעות חברת ONE - מפתח ממ"ג שעוסק בנושא ה-GIS. גב' נצר מבהירה כי סעיף המחשוב עשוי להיות מאוגם בתקציב המחשוב. זו תהיה העברה טכנית בלבד, שלא תשפיע על ניהול התקציב.

מר וקנין מעיר כי יש הרבה בעיות מול רמ"י, ועל קק"ל להשקיע על מנת להשלים את הפערים. הממשק עם רמ"י הוא הלב של הארגון, ורמ"י לא נותנים לקק"ל את המידע שהיא זקוקה לו. מר לוטשטיין מסכים לגבי חשיבותו של אגף בקרת רמ"י, שמכניס כסף לחברה. אחד האתגרים של מנהל המכלול הבא יהיה שיפור הממשק עם רמ"י.

מר עובד ארד מעדכן בנושא הימנותא ירושלים, כי פרט לתוספת תקציב לסעיף "הכשרות קרקע לחקלאות" תקציב הימנותא ירושלים לא השתנה. הכשרות הקרקע נעשות בהתאם להחלטת הנהלה בנושא שמירת זכויות. הדרך הטובה ביותר לשמור על 20 אלף הדונמים שבבעלות הימנותא ירושלים היא השכרה לחקלאים. ההכשרה תבוצע על ידי מפ"ק. מר ארד הוסיף שתקציב המחשוב של הימנותא ירושלים נועד להקמת ספר נכסים.

מר לוטשטיין מוסיף שסעיף הכשרות הקרקע הוא למעשה סוג של פיילוט. לפי התמחור שמסר עובד ארד, העלות היא כ- 3-6 אלש"ח לדונם, כלומר התקציב הנוכחי יספיק עד ל-300 דונם. העבודה תיעשה בקרקעות רשומות ע"ש הימנותא ירושלים, אך לאו דווקא מוסדרות. מר לוטשטיין ביקש לקבל ממר ארד קריטריונים לבחירת החלקות, ואלה אכן הועברו, אך מר לוטשטיין טרם הספיק לעבור עליהם.

מר פרל מדגיש את חשיבותם של קריטריונים ברורים לבחירת החלקות להכשרות הקרקע, כדי שלא יעלו טענות לאפליה בין ישובים ובעלי אינטרסים שונים.



## מזכירות החברה

מר לוטשטיין מבקש להצביע על מסגרת התקציב כהמלצה לוועדת כספים.

### החלטה מס' 22070302/1

ועדת המקרקעין מאשרת את הצעת התקציב של מכלול המקרקעין לשנת 2023. הנושא יובא לדיון בוועדת הכספים ובדירקטוריון. באשר לסעיף הסל לפיתוח המכלול ע"ס 2 מלש"ח, הוועדה תדון בחלוקת תקציב נוסף זה בהתאם להמלצת מנהל/ת המכלול החדשה, לאחר שזהו/תכנס לתפקידו/ה האמור.

**הצבעה:**  
אושר פה אחד

### 3. עדכון בנושא פרויקט הרישום (טל שחר)

#### עיקרי הדיון:

מר לוטשטיין מסביר כי פרויקט הרישום הינו אחד הפרויקטים המשמעותיים של קק"ל, תב"ר של 100 מלש"ח אשר העומד בראש ניהולו הוא מר טל שחר.

מר שחר נותן מידע, מזכיר את הרקע לפרויקט ומפרט אודותיו. פרויקט אחד עוסק במקרקעי הימנותא ומקרקעי קק"ל שמנוהלים במערכות הימנותא ומדובר על כ- 17 אלף תיקים. פרויקט שני קשור לכ-250 חלקות, אלפי דונמים, של מקרקעי קק"ל שנרכשו לפני קום המדינה ונמצאים בנגב, ופרויקט נוסף הוא מקרקעי האפוטרופוס הכללי שמחזיק במקרקעי קק"ל בירושלים. באותו מכרז גם מטופל כל הנושא של מקרקעי הימנותא ירושלים שמר ארד מנהל, וקרקעות קק"ל LTD. שני האחרונים הם בקרקעות שנמצאות מעבר לקו הירוק. הפרויקט האחרון הינו עיזבונות בחיים, פרויקט של עיזבונות בחיים שהתקבלו במהלך עשרות שנים בקק"ל ורוצים לוודא שכל המקרקעין שקיבלנו, במסגרות אותו עזב"ח, אכן נרשמו על שם קק"ל או חברות הבנות שלה – עפ"י הוראות הצוואה. את הפרויקט של מקרקעי הימנותא ומקרקעי קק"ל שמנוהלים במערכות הימנותא תנהל חברת "גאודע". בנוגע לפרויקט של הימנותא ירושלים, האפוטרופוס הכללי וקק"ל LTD, היו בעיות סביב עמידה בתנאי הסף של המכרז ונאלצנו לצאת למכרז חדש. נכון להיום הוגשו ארבע הצעות חדשות שטרם נבדקו. כמו כן, יצא מכרז השלמה למודדים באזור יו"ש וירושלים שמצוי בבחינה מר לוטשטיין מבקש לקבל עדכון פעם בחצי שנה בדבר התקדמות הפרויקט.

### 4. סוגיות ביחסי רמ"י קק"ל - יחסי עבודה עם החשבות של רמ"י (עו"ד דודי שפירא)

#### עיקרי הדיון:

מר שפירא עדכן כי נכון להיום לא מתקבלים נתונים מרמ"י, למעשה הנתונים המתקבלים הם נתונים מינימליים שלא מאפשרים לעשות בקרה נכונה ומסודרת. כל שלושה חודשים קק"ל מקבלת מרמ"י שלושה קבצים הכוללים את קובץ בעלויות, קובץ עסקאות וקובץ דו"ח עודף בעלים. עיקר העבודה של אגף בקרת רמ"י הוא לאתר את חלקות קק"ל ולבדוק אחוזי בעלות. מדובר בעבודה קשה שמניבה תוצאות. ב- 15 שנים האחרונות התקבל סכום של כ- 3 מיליארד ש"ח כתוצאה מבדיקות אלו. בשנתיים האחרונות הוחזר לקק"ל 220 מלש"ח ובשנה האחרונה 30 מלש"ח.

מר שפירא מוסיף, כי חשבות רמ"י אינה מעבירה נתונים באופן רציף, אלא כראות עיניהם. האגף שלו עובד כיום עם כרטיס אחד בלבד המאפשר צפייה מוגבלת מאוד בנתוני רמ"י. שפירא מוסיף כי בעבר לאגף הייתה דלת פתוחה בכל המחוזות, נעשתה עבודה ישירה בתיאום ושיתוף פעולה מול חשבי רמ"י. לפני 3-4 שנים חשב רמ"י התחלף והדרישה החדשה של חשבות רמ"י הייתה שכל נושא קבלת הנתונים ירוכז ע"י אדם אחד - סגן החשב. מטבע הדברים אדם אחד לא יכול לנהל אירוע בסדר גודל כזה גדול.



## מזכירות החברה

דו"ח עודף הבעלים שהוא בעצם תלוש המשכורת של קק"ל, מורכב ממאות ולעיתים אלפי שורות כשמגיעים לסוף שנה. אדם אחד מרמ"י לא יכול לשבת על כל שורה ושורה ולתת לקק"ל את הנתונים. מר לוטשטיין מבקש לדעת האם יש קשר לתביעת הנתונים שקק"ל הגישה נגד רמ"י ושפירא משיב כי לדעתו זה קשור. המינהל לא מעביר את הנתונים, ההיפך, הוא מקשה והאגף עסוק תמידית בהשגת הנתונים באמצעות ספקים חיצוניים ועובדי האגף.

שפירא מעדכן כי בדצמבר עתידה להתקיים הישיבה עם המגשרת, שופטת בדימוס אורית כהן אפעל. לאור הערות המגשרת, צמצמנו את הדרישה לגילוי נתונים, אבל כן דרשנו לקבל נתונים מלאים של קק"ל. את המו"מ מנהלת מח' המשפטית של קק"ל בשיתוף משרד "שיבולת".

שפירא הוסיף עוד, כי בהיעדר נהלי עבודה מסודרים של רמ"י וקק"ל המינהל עושה כל העולה על רוחו. המבחן האמיתי של קק"ל הוא בכוח שיש לה במועצה. למשל, כשרמ"י יבינו שהם לא יכולים לייצר יחידות דיור, שזה בסופו של דבר המבחן העיקרי של מנכ"ל המינהל, מבלי לקבל את התמיכה של קק"ל וכדי לקבל את התמיכה של קק"ל הם יצטרכו לשנות את המשוואה הזאת.

שפירא ממשיך ומעדכן בנושא חובות "על החשבון", החוב הקרקעי שיש למדינת ישראל ורשות הפיתוח לקק"ל אשר נכון להיות לפי בדיקות שנעשו משנת 2008 ואילך עומדים כ- 1300 דונם. בנושא זה ניתנה החלטה של וועדת מקרקעין מקצועית לסיים תוך שלושה חודשים את החובות, אך המינהל לא משתף פעולה, נקבע ישיבה לתחילת ינואר. יתרה מזאת, יו"ר קק"ל מר אברהם דובדבני פנה במכתב למנכ"ל רמ"י אך עד היום לא ניתנה התייחסות למכתבו. מר לוטשטיין מבקש כי מעתה ואילך בכל ישיבה של ועדת מקרקעין מר שפירא יעביר סקירה ספציפית לגבי הסוגיות השונות הקשורות ליחסי רמ"י-קק"ל.

מר לוטשטיין מסיים בתודות לצוות לכל המקצועי וסוגר את הישיבה.

כותבת/ת הפרוטוקול: מורן בן-גיגי