



ועדת הנהלה

ישיבת ועדת הנהלה מס' 19/4 מיום שני, 1.4.19 משרדי הלשכה הראשית בירושלים

חברים:

דניאל עטר – יו"ר הדירקטוריון, חי אדיב - יו"ר עמית, יאיר לוטשטיין - סגן היו"ר, שלמה דרעי – סגן יו"ר, ארנן פלמן – סגן יו"ר, ניסן צ'ליק – סגן יו"ר, 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, עו"ד שושי טרגין - סגנית היועמ"ש, אלכס חפץ – מנכ"ל הימנותא ומנהל מכלול המקרקעין, יובל ייני – מנהל חטיבת כספים וכלכלה, מתתיהו ספרבר – יו"ר הימנותא, גלית רוני, עו"ד תום מור, גלי סיטון, אילה כהן, עו"ד מדלן כהן, נילי פיציון, עו"ד אולי קונסטנטיני, עו"ד עמרי יפה, יהודית ביטון, אבינועם תומר
עו"ד עמוס גורן ועו"ד רועי דלאח (לסעיף הפטריארכיה), עו"ד סער פאוקר ועו"ד משה יעקב (לסעיף חוגי הסיירות), סיגל ענברי (לסעיף מבנה המשרדים בצבי הרמן שפירא, ת"א)

אישור פרוטוקול ועדת הנהלה מס' 19/3 מיום 4.3.19 פרוטוקול ועדת הנהלה מס' 19/3 מיום 4.3.19 אושר פה אחד.

1. הפטריארכיה (הוזמנו: עו"ד עמוס גורן, עו"ד רועי דלאח) (סגן היו"ר, שלמה דרעי, לא נכח בדיון בנושא זה)

בתום דיון שהתקיים, במהלכו השמיעו החברים את עמדותיהם השונות, הציע היו"ר כי תתקבל הצעתו של סגן היו"ר, זאב נוימן, לפיה הדיון בנושא יימשך ויתקיים דיון נוסף, ועד למועד זה, תידחה ההחלטה בנושא בכחודש ימים.

היועץ המשפטי המיוחד, השופט בדימוס, יוסף אלון, ציין כי היות ומדובר על הצעות פשרה בתביעה תלויה ועומדת, הדיון הזה יהיה חסוי כדרכם של דיונים בתביעות פשרה ותביעות שתלויות ועומדות. פרטי הדיון המלא שמורים במזכירות החברה.
**** הדיון המלא שמור במזכירות החברה**

2. דיווח מנכ"ל

א. קק"ל למען הקהילה - המנכ"ל ציין כי בהמשך לדיווח שנמסר גם בישיבת הדירקטוריון האחרונה, בימים הקרובים יחלו אירועי קק"ל למען הקהילה שמטרתם לסייע לקהילה עם דגש על קשישים וניצולי שואה, בין היתר באמצעות שיפור חזות מבנים. הפעילות נערכת בשיתוף עם תנועות הנוער, ארגוני הנוער לרבות חוגי הסיירות ומכינות קדם צבאיות. מזכירות החברה תפיץ לחברי הדירקטוריון את לוח האירועים.

ב. תכנית הסיוע לעוטף עזה - צוותים מקצועיים עובדים בימים אלו על תכנית הסיוע לעוטף עזה, מרחב דרום פועל מול נציגי הישובים בעוטף. בימים אלו מאיצים את המהלכים.

ג. תכנית ישראל 2040 – לקראת סיום עבודת מטה להכנת החומרים הנדרשים לקראת הדיון בוועדת הכספים להצגה ולאישור תקציבי לפרויקט הפיילוט בערד ובית אמ"ן קק"ל.

ד. מכרזים למשרות ברמת מנהל חטיבה – המנכ"ל דיווח כי מכרז לתפקיד מנהל מפ"ק נמצא בעיצומו. היום אמור להסתיים מועד ההגשה למועמדים הפנימיים. במידה ויהיו מועמדים פנימיים תכנס וועדה, במידה ולא יהיו מועמדים, ייערכו לוועדת איתור חיצונית. בכך עתיד להסתיים נושא ממלאי המקום למנהלי החטיבות.



ועדת הנהלה

בשבוע הבא יפורסם מכרז פנימי לתפקיד מנהל חטיבת משאבי אנוש ומינהל (מנהל החטיבה הנוכחי עתיד לפרוש לפנסיה). תחילה יפורסם מכרז פנימי ובמידת הצורך, יפורסם מכרז חיצוני.

ה. משאבי אנוש

תוספת להסכם קיבוצי - המנכ"ל דיווח בדבר תוספת להסכם הקיבוצי שנחתם ביום 22.1.18 בנוגע לקבוצת עובדים ארעיים. הובהר כי בניגוד לעבר, לא תהיה קליטה אוטומטית של עובדים, אלא קליטה אך ורק על פי דיונים מקצועיים וצרכי מפ"ק. עו"ד טרגין הוסיפה כי ע"פ ההסכם החל מינואר 2019 ההסכם היה אמור לחול גם על העובדים הארעיים וסעיף זה בוטל. בהמשך להערת סגן היו"ר פלמן, הובהר שיתקיים דיון עבור כל עובד שמסיים 5 שנות עבודה ולא תהיה קליטה אוטומטית. ההחלטה תתקבל על פי דיונים מקצועיים והמלצות של מפ"ק. סגן היו"ר פלמן ציין כי מצד אחד נעשים מאמצים אדירים לקדם את הפרישה המנוהלת וזה מבורך ומצד שני, בהחלטה אחת, יוכנסו 65 עובדים לארגון. המנכ"ל ענה כי בבחינה מקצועית שערכה חטיבת מפ"ק עם חטיבת משאבי אנוש, נמצא כי כ- 50% מהעובדים האמורים אכן נדרשים. למרות זאת, המנכ"ל ביקש שלא תהיה החלטה כעת לגבי כל העובדים, אלא יתקיים דיון בהתאם לצרכים. עוד הוסיף, כי כבר השנה יהיה קיצוץ. המנכ"ל שב והדגיש כי ההסכם הקיבוצי לא אידאלי אך היטיב את המצב שהיה נהוג ערב חתימתו. השנה יידונו רק לגבי עובדים שהשנה ימלאו להם 5 שנות עבודה בקק"ל, ללא התחייבות לגבי העתיד. המנכ"ל ציין כי ישנה הנחייה להקטין למינימום את העסקתם של עובדי חברות כוח אדם (רק לצרכים מיוחדים אד-הוק כמו חופשות לידה, מחלה וכו'). כיום ישנם צמצומים בלא מעט סעיפי העסקה שבעבר נעשה בהם שימוש נרחב יותר. עוד הוסיף המנכ"ל כי בשל הפוטנציאל להורדה בהוצאות השכר, תתבקש הארכה של הפרישה המנוהלת במסגרת ישיבת ועדת הכספים הקרובה.

1. התביעה הבינ"ל בארה"ב - עו"ד טרגין דיווחה כי ממתניים לאישור תקציבי בטרם הגשה. עורך הדין המייצג את קק"ל בארה"ב מעריך באופן גס שעלות התביעה תעמוד על לא פחות ממיליון דולר (לא כולל הוצאות). לדבריו, במידה ומסיבות שונות התביעה תיפסל על הסף, אזי לא תהינה עלויות גבוהות. אך מאידך, אם התביעה תמשיך להתנהל להליכים מתקדמים, לא ניתן להתחייב לעלויות ההליכים מאחר ולא ברור כעת לאן יובילו. עבור השלב הראשון, להגשת התביעה והליכים מקדמיים, נדרשים 700,000 דולר השנה ואת היתרה, 300,000 אלף דולר, בשנת 2020 עבור הוצאות שכר טרחת עו"ד, לא כולל הוצאות משפטיות נלוות (אגרות ושכ"ט מומחים) אשר מוערכים בעוד כ-250,000 דולר. הנושא יובא לדיון בוועדת הכספים הקרובה.

*****הדיון המלא לא יקבל פומבי היות ופרסומו עלול להסב נזקים לקק"ל, בין היתר, לאור העובדה כי הוא עוסק בגיבוש אסטרטגיה להליכים משפטיים אותם עתידה קק"ל לנקוט.**

3. ריכוז יחידות קק"ל השונות תחת מבנה אחד – בית מוסדות קק"ל תכנית 13911 (הוצג ע"י

אלכס חפץ ואבינועם תומר)

מנכ"ל הימנותא, אלכס חפץ ציין כי בהמשך לדיונים קודמים שהתקיימו בראשות המנכ"ל ובהנהלה בכל הנוגע להתייעלות באכלוס העובדים באזור ירושלים, בוצעה עבודה לבחינת ריכוז כלל העובדים הנמצאים במבנים שכורים ברחבי ירושלים למבנה אחד מרוכז. נכון להיום, ישנם מבנים שונים בשכירות המשמשים את עובדי קק"ל (גבעת שאול, מודיעין, בניין התאומים, בית טויוטה, דירות וכו'). בהקשר זה של איחוד העובדים בבניין אחד, ציין אלכס חפץ, כי נכון להיום מדובר בכ-230 עובדים (לא כולל את הלשכה הראשית) וסה"כ עלות שכירות שנתית (כולל מע"מ, אחזקות וחניה) הינה כ-10.5 מלש"ח. המלצת גורמי המקצוע, היא לאחד את כלל עובדי קק"ל באזור ירושלים והסביבה תחת מבנה אחד, אשר עתיד להיבנות מול בית המוסדות הלאומיים.



ועדת הנהלה

המבנה המדובר (בניין מוסדות קק"ל) ייבנה על קרקע הימנותא, ישנה תב"ע מאושרת. התכנית מאפשרת לבנות בניין משרדים בן 13 קומות מעל רחוב המלך גיורג' בירושלים, בשטח כולל של כ-32,000 מ"ר, מתוכם 4463 מ"ר שטח עיקרי לשימוש מלונאות. תנאי להוצאת היתר – שימור מבנה מלון ארץ ישראל.

המנכ"ל ציין כי הרעיון הוא להעביר את היחידות למבנה החדש על מנת לאחד ולייעל את הפעילות. המנכ"ל הנחה שלא לחדש את הסכמי השכירות הקיימים לטווח ארוך. במבנה שיוקם ישנם כ-28,000 מ"ר למשרדים, בעוד שעל פי החשובים שנעשו, לעובדי קק"ל אשר עתידים לאכלס את המבנה נדרשים כ-6,000 מ"ר. מוצע לרכז את כלל העובדים בשני מבנים: קק"ל 1, קרי בית המוסדות הלאומיים, ובבניין ממול - בניין מוסדות קק"ל.

סגן היו"ר, שלמה דרעי, ציין כי ההחלטה בדבר ריכוז העובדים במבנה אחד מתבקשת ויפה שעה אחת קודם. סגן היו"ר, זאב נוימן הביע תמיכה ברעיון. גם סגן היו"ר, ניסן צ'ליק הביע תמיכה בחשיבות ריכוז העובדים, לטעמו ההצעה מושכלת וטובה. סגן היו"ר שלמה דרעי הדגיש את חשיבות הנוכחות של משרדי קק"ל בירושלים.

המנכ"ל הבהיר כי מבנה המשרדים במודיעין נשכר מלכתחילה כמחליף למשרדים בתל אביב. במידה ותתקבל ההמלצה בדבר מבנה המשרדים ברח' שפירא בת"א, המבנה במודיעין מאפשר העברת עובדים ממקום למקום לפי הצורך. מבנה המשרדים במודיעין הוא מבנה זמני, שמאפשר בין היתר אכלוס עובדים באופן זמני, דוגמת העובדים מקק"ל 6.

היו"ר ציין כי ברוח הדברים שנאמרו, אין צורך להישאר לאורך זמן עם פיזור משרדים בעלויות גבוהות, ניתן לעשות עסקאות מניבות ולאפשר לקק"ל להסיט כספים להבטחת העתיד.

סגן היו"ר פלמן ציין כי הוא בעד ריכוז הפעילות של קק"ל באזור ירושלים למבנה אחד אך זה צריך להתבצע כחלק ממשנה סדורה. בהקשר אחר שאל האם ישנה בעיה עם העובדים שנמצאים בתל אביב שאינם רוצים לעבור למודיעין. המנכ"ל השיב כי אכן המהלכים מתבצעים כחלק ממשנה סדורה תחת החלטות שמתקבלות בהנהלה. ככל שתתקבל החלטה שמפנים את המשרדים ברח' צבי הרמן שפירא בת"א, יינתנו פתרונות. סגן היו"ר פלמן ביקש כי במידה ותהיינה עלויות הכרוכות במעבר העובדים מתל אביב למודיעין, הוא מבקש לדעת על כך לפני שזה קורה ולא אחרי. המנכ"ל השיב כי אין ביכולתו להבטיח שכל העובדים ישמחו לעבור, באם

תהיינה עלויות הן תדווחנה. נכון לעכשיו לא התקבלו פניות מיוחדות בנושא ובמידת הצורך יינתן מענה לבעיות ספציפיות.

סגן היו"ר פלמן ציין כי לדעתו על ההחלטה המדוברת להיות עקרונית בלבד, הנושא יובא לדיון בוועדת ההשקעות בכל הנוגע להחלטות כלכליות הנדרשות. היו"ר השיב כי בשלב הראשון אכן תתקבל החלטת מדיניות עקרונית אשר תובא לאישור הדירקטוריון, לאחר מכן יבחנו החלופות הכלכליות במסגרת ועדת ההשקעות. סגן היו"ר דרעי הסכים כי הדיון הספציפי בנוגע לחלופות הכלכליות יהיה בוועדת ההשקעות. כרגע תתקבל החלטה עקרונית. בהמשך להערתו של אלכס חפץ בדבר הצורך בהחלטת ועדת השקעות בהקדם, ציין סגן היו"ר דרעי כי הנושא יובא לדיון בוועדת השקעות בהקדם, כמו כן ידון בישיבת הדירקטוריון הקרובה.

החלטה מס' 1/19090401

ועדת הנהלה מחליטה לרכז את כלל יחידות קק"ל ברחבי ירושלים למבנה אחד – בבית מוסדות קק"ל. הדיון לגבי החלופות הכלכליות השונות לגבי מימוש ההחלטה ואופן הביצוע יתקיים בהקדם בוועדת ההשקעות. הנושא יובא לדיון והחלטה בישיבת הדירקטוריון הקרובה.

אושר פה אחד



ועדת הנהלה

4. קק"ל 6 (הוצג ע"י אלכס חפץ ואבינעם תומר)

סגן היו"ר פלמן ציין כי ביקש שהנושא לא ידון בוועדת הנהלה אלא בוועדת השקעות כמו כן לטעמו ההחלטה שהתקבלה בסעיף הקודם, בדבר ריכוז המשרדים בירושלים, מייצרת את הדיון הספציפי לגבי המבנה בקק"ל 6.

המנכ"ל ציין כי עליו לדעת כיצד להתקדם עם המבנה בקק"ל 6 – האם להשכרה או לבניית תוספת קומות. סגן היו"ר פלמן השיב כי זהו נושא לוועדת השקעות שתדון בדבר כדאיות ההשקעה. המנכ"ל השיב כי נדרשת תשובה לגבי המבנה מאחר ויש המלצה של גורמי המקצוע להוסיף שתי קומות, היתר הבניה מסתיים בעוד שנה. המנכ"ל מבקש לדעת מה עמדת הוועדה לגבי קק"ל 6 האם להמשיך בדיונים. סגן היו"ר פלמן ציין כי מאחר והמבנה לא יהיה מאוכלס אין כל כדאיות כלכלית, ההחלטה צריכה להיות שיש להנגיש את המבנה ואין לדון בכך עוד בהנהלה.

סגן היו"ר, יאיר לוטשטיין, ציין כי על פי מסמך גורמי המקצוע מומלץ להתקדם בבנייה, שאל האם מבחינה כלכלית העניין חלוט. המנכ"ל השיב כי יש חילוקי דעות כלכליים בין גורמי המקצוע. לכן הוחלט להביא את הנתונים בפני ועדת הנהלה להחלטה.

יובל ייני ציין כי מדובר במקרה יוצא דופן שבו העלויות גדלו באופן משמעותי ובלתי צפוי. ציין כי ישלים את הבדיקה של היועצים החיצוניים באופן יסודי למיצוי הנושא.

אלכס ציין כי הוויכוח נובע מכך שהמבנה הינו לשימור, כמו כן הצורך בהנגשה הוא הכרחי. הדרישה לשימור והעדר שטחי התארגנות, מעוררים מחלוקת בדבר הכדאיות. בכל מקרה יש חובה להנגיש את המבנה בסך של 1.5 מלש"ח וביסוס הבניין, סה"כ כ-3.2 מלש"ח אז עומדים בתנאי החוק, הביסוס יתרום לאורך החיים של המבנה.

המנכ"ל ציין כי בכל חלופה שתהיה, ביסוס והנגשה או בניית קומות, העובדים יפוננו בסוף השנה למודיעין.

היו"ר סיכם כי המנכ"ל והדרג המקצועי (אלכס חפץ ויובל ייני) יכינו נייר מקצועי המכיל את כלל הנתונים בנושא לקראת דיון בוועדת השקעות.

5. מבנה המשרדים ברח' צבי הרמן שפירא בת"א (הוצג ע"י אלכס חפץ, אבינעם תומר וסיגל ענברי כלכלנית המתמחה במלונאות)

אלכס חפץ הזכיר כי ההנחיה האחרונה של ועדת הנהלה בנוגע לנכס הייתה שהבעלות נשארת בידי קק"ל, מקסום הערך הכלכלי ושימור המבנה והערך ההיסטורי. לאור הנחיה זו, נושא המגורים ירד מהפרק ונותרה אפשרות המלונאות.

אלכס ציין כי ההמלצה הינה על מלון בוטיק בן 24 חדרים בשל גודל השטחים (כולל תוספת הקומות) בקטגוריית מלונות.

סגן היו"ר פלמן ציין כי גם בנושא זה יש לדון בוועדת השקעות אך לא מתנגד לדיון עקרוני בהנהלה.

סגן היו"ר לוטשטיין שאל בנוגע לחדר ההיסטורי. אלכס חפץ השיב כי מדובר על פינה היסטורית, שתהיה בקומת הלובי או החדרים. המלון יחויב לספר את סיפור קק"ל שיבוא לידי ביטוי במלון.

סיגל ענברי סקרה בקצרה את מגמות התיירות בישראל והסבירה על המצב המבנה - אינו מוגש, במצב תחזוקתי ופיזי בינוני ומטה. הוצגה הדמיה של מלון בוטיק מצומצם. הניתוח הראה עלויות השקעה גבוהות – 11.5 מלש"ח שנובעים מעלויות של שימור, הנגשה ושיפוץ. הוצגו חלופות למימון ותחשיבים כלכליים, המלצת גורמי המקצוע היא ביצוע באמצעות BOT. סגן היו"ר לוטשטיין ציין כי הוא בעד אך יש לדון לגבי אופן ההשקעה.

הצעת גורמי המקצוע להקמת מלון בוטיק התקבלה. החלופות השונות לאופן הביצוע יידונו בוועדת השקעות. הנושא יובא גם לדיון בדירקטוריון.



ועדת הנהלה

6. תיק השקעות – דיווח

יובל ייני דיווח כי נכון לאמצע חודש מרץ יש תוספת של 67 מיליון ₪ לתיק ההשקעות, לעומת שיא הירידות בשווקים שהתרחש במהלך חודש דצמבר 2018. יובל דיווח אודות תהליך מקצועי שבוצע על ידי חטיבת כספים בפקוח וועדת ההשקעות. ניהול הכספים מבוצע באמצעות בתי ההשקעות המקצועיים המובילים. מידי שנתיים, בוחנים גם את התשואות וגם את הסיכון. מידי שנתיים מוצאים שני בתי ההשקעות שביצעו תוצאות פחות טובות ומכניסים שני בתי ההשקעות חדשים. התהליך הושלם בהתאם ואושר על ידי ועדת המכרזים של קק"ל. בתי ההשקעות היוצאים הם אפסילון ואינפיניטי, ובתי ההשקעות הנכסים הם אקסלנס ופסגות. סגן היו"ר לוטשטיין שאל על סמך מה נקבעים בתי ההשקעות, ענה יובל כי ישנם קריטריונים, בתי ההשקעות שעומדים בקריטריונים הם אלו שנבחרים.

היו"ר ביקש כי באחת הישיבות הבאות יימסר דיווח מסודר בנושא תיק ההשקעות.

7. חוגי הסיירות (עו"ד משה יעקב ועו"ד סער פאוקר)

עו"ד משה יעקב ממשרד הרצוג-פוקס-נאמן הציג את חוות הדעת המשפטית ואת מהות היחסים שבין קק"ל לעמותת חוגי הסיירות. התקיים דיון ונשמעו דעות החברים. החלטה תתקבל לאחר דיון עם יו"ר ומנכ"ל חוגי הסיירות.

***** דיון זה לא יקבל פרסום פומבי בשל חסיון עורך דין-לקוח. הדיון המלא שמור במזכירות החברה.**

8. שונות

עו"ד נדב עשהאל עדכן בנוגע להליך בוררות שמתנהל. בשל חסיון עורך דין לקוח הנושא לא יפורסם. נתבקש אישור עקרוני של ועדת הנהלה לנהל שיח לשם ניסיון להגעה להבנות. ועדת הנהלה מאשרת לנהל שיח ולהביא לאישור את ההצעה שתגובש.

***** על פי בקשת היועמ"ש, דיון זה לא יקבל פומבי כאמור, בשל חסיון עו"ד / לקוח.**

דניאל עזר, יו"ר הדירקטוריון