



## ועדת הנהלה

### ישיבת ועדת הנהלה מס' 19/2 מיום שני, 4.2.19 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, אלכס חפץ – מנכ"ל הימנותא ומנהל מכלול המקרקעין, יובל ייני – מנהל חטיבת כספים וכלכלה, עו"ד שושי טרגין - סגנית היועמ"ש, מתתיהו ספרבר – יו"ר הימנותא, עו"ד תום מור, גלי סיתון, אילה כהן, עו"ד מדלן כהן, נילי פיצ'ון, עו"ד אולי קונסטנטיני, עו"ד עמרי יפה עו"ד אלון גלרט, עו"ד יעקב ברנט, עו"ד סער פאוקר

#### **1. אישור פרוטוקול ועדת הנהלה מס' 19/1 מיום 23.1.19** פרוטוקול ועדת הנהלה מס' 19/1 מיום 23.1.19 אושר פה אחד.

חי אדיב ביקש להעיר לפרוטוקול כי הדירקטוריון חתם על הסכם קואליציוני אשר אושר בהנהלה, הסמכויות בין שני היו"רים ברורות, אך אינן מתקיימות, אין שיתוף פעולה וכבוד הדדי. באחריותנו כדירקטורים ליישם את החוק.

סגן היו"ר, ארנן פלמן, העיר בהמשך לוועדת הכספים שהתכנסה מוקדם יותר ביום הישיבה, כי בנוגע לחברי הנהלת קק"ל שנעדרים מהשתתפות בוועדות דירקטוריוניות, כמו ועדת הכספים, יש למנות אחרים במקומם, כמו כן לא ייתכן שחבר הנהלה המצביע בוועדת הנהלה בעד החלטה מסוימת, יצביע נגד אותה החלטה בוועדת הכספים. הכוונה לחבר הנהלה ניסן צ'ליק.

סגן היו"ר, ניסן צ'ליק, ציין כי בדיון שהתקיים בנושא נתיבות בוועדת הנהלה, ביקש שיהיה רשום "פארק ומסביב" ולא כך היה היום בוועדת הכספים ומכאן ההסתייגות. היו"ר השיב כי הוא תומך לחלוטין בדברים של סגן היו"ר פלמן וציין כי אם התקבלה החלטה בהנהלה, כל חברי הנהלה מחויבים לה (גם אם ההצבעה האישית הייתה נגד). אם מצביעים הפוך בישיבה אחרת אין כל משמעות לישיבות הנהלה וזה דבר חמור מאין כמוהו. ההחלטה המדוברת בנוגע לנתיבות איננה החלטה חדשה, זו החלטה שהתקבלה לפני מספר חודשים ונדרש מקור תקציבי וכחלק מתכנית הסיוע לעוטף עזה ובהמשך לבקשתו של ראש העיר.

סגן היו"ר נוימן ציין כי יש לו קושי להגיע לישיבות הוועדות המתקיימות בשעה 10.00 בבוקר. מבקש כי במקרים בהם הישיבה נקבעת לשעות הבוקר, לאשר אפשרות לישון בירושלים בלילה שלפני הישיבה. כיום על פי הנוהל ניתן ללון לילה לפני רק במידה ומתקיימות ישיבות יום לפני. חברי הוועדה תמכו עקרונית בבקשתו של סגן היו"ר נוימן אך הובהר כרוך בשינוי הנוהל הקיים.

#### **2. קווי מדיניות והנחיות לצוות המקצועי של המו"מ עם המדינה**

**\*\*\* פרטי הדיון לא יפורסמו היות ומדובר בדיון שעניינו גיבוש אסטרטגיה של החברה ובניתוח חלופות משפטיות שונות אשר פרסומן עלול להסב נזק לחברה. פרטי הדיון המלאים שמורים במשרדי מזכירות החברה.**



## ועדת הנהלה

### **3. נכסי קק"ל – מבנה המשרדים ברח' צבי שפירא ת"א – הוצג ע"י אלכס חפץ, אבינעם תומר ובעז קמר (שמאי מקרקעין)**

המנכ"ל ציין כי בהמשך לדיון שהתקיים בישיבה הקודמת, מתבקשת החלטה בנוגע למבנה המשרדים ברחוב צבי הרמן שפירא בתל אביב. אחד הטעמים שעמדו בבסיס שכירת המשרדים במודיעין היה שהאחרון יהווה חלופה למשרדים בתל אביב. בשל המעבר למודיעין בחודש מרץ יש לנצל את שכירת המשרדים עד תום ולצורך כך יש להחליט כעת לגבי המבנה בשפירא. המבנה במודיעין מתקדם וממתינים לאישורים אחרונים.

אלכס חפץ הזכיר כי המבנה בשפירא הוא בניין לשימור, וניתן להוסיף לו עוד קומה וחצי. השאלה העיקרית שעולה היא ההנחיה ברמת המדיניות, קרי, החלטה אודות מהות הבניין, ובהקשר זה בנוגע להקמת מוזיאון, שימור חדר התצוגה או מקסום הרווח הכלכלי, עם או ללא התייחסות להיסטוריה.

היו"ר ביקש להציג את העבודה תוך התייחסות לעובדה שהבניין הוא מבנה לשימור ושהקומה המוזיאונית, תישאר כמוזיאון.

אלכס הציג בפירוט את מאפייני הנכס וציין כי ההמלצה היא קידום חלופת המלון כאשר ערך השימור ההיסטורי יבוא לידי ביטוי במלון. בחלופת המגורים, היכולת לשמר לאורך זמן את האופי ואת הצגת הפינה ההיסטורית היא מעטה. לגבי אפשרות המשרדים, היתרונות הם תשואה גבוהה ביחס לשווי. אלכס הציג את היתרונות והחסרונות של כל חלופה. לבסוף ציין כי החלופה הנותנת את הביטוי הרב ביותר לשימור הערך ההיסטורי של המקום, הינה המוזיאון, והחלופה הבוחנת אך ורק את הערך הכלכלי נטו הינה חלופת המגורים, ובין לבין יש אפשרויות נוספות כגון בית מלון. בעז קמר ציין כי אם המטרה היא להחזיק את המבנה לאורך שנים, יש שתי חלופות רלוונטיות, חללי משרדים או בית מלון. בשתי החלופות ניתן לשמר אלמנט מסוים של המוזיאון. יש דוגמאות למלונות שבהם יש שימור של אלמנטים היסטוריים. כיום יש מבנים רבים בתל אביב שמוסבים למלונות בוטיק בעלי 30-60 חדרים. התקיים דיון בנושא ביחס לאפשרויות שהוצגו.

הדרג המקצועי הונחה לבחון את כלל האפשרויות תוך התייחסות לכך שהמבנה הוא מבנה לשימור ולקיומם של ההיבטים ההיסטוריים. בכל גרסה שתקודם יש לשמר את אולם המוזיאון הקיים ולחשב את מקסימום ההכנסות כאשר הבניין נותר בבעלות קק"ל, על פי נהלי קק"ל. לאור זאת כל החלופות ייבדקו על ידי גורמי המקצוע וידונו בוועדות המתאימות על פי הנוהל.

### **4. עסקת נתניה**

**\*\*\* פרטי הדיון לא יפורסמו היות ומדובר בדיון אודות גיבוש אסטרטגיה ופרטי משא ומתן של החברה ובניתוח חלופות משפטיות שונות, אשר פרסומן עלול להסב נזק לחברה. פרטי הדיון המלאים שמורים במזכירות החברה.**

דניאל עטר, יו"ר הדירקטוריון