



פרוטוקול ישיבת דירקטוריון - מס' 1/26

החברה לפיתוח מרכזים כפריים ותעשייתיים גזר בע"מ

תאריך הישיבה: 23.02.2026

משתתפים: רותם ידלין – יו"ר הדירקטוריון וראשת המועצה; כרמל טל, דוד גמליאל, דור שפירא, מרים איבנשיץ – חברי דירקטוריון.

נוכחים: נדב שפירא - מנכ"ל; ליאת פרמון – ס' גזבר המועצה; עו"ד אורן דיאמנט – יועמ"ש.

עיקרי הישיבה:

נושא מס' 1 – עדכון סטטוס הליכי הקמת חברה

נדב: מציג לדירקטוריון תהליך המיתוג, אסטרטגיה ויצירת זהות של החברה לפיתוח שקודם בחודשים האחרונים.

רותם: מסבירה על אופן בחירת הלוגו והמיתוג של החברה, שקרוב לרעיון של המועצה ונסמך על הלוגו של המועצה.

מרים: אשמח להיות שותפה בהליכים אסטרטגיים ומשמעותיים עבור החברה בהמשך הדרך.

נדב: מציג את הפעולות שבוצעו במסגרת הליכי ביסוס החברה לאחרת הקמתה:

הקמת חשבון בנק, הקמת מערכות רישום פיננסיות מול רשויות המיסים, יצירת מערך פיננסי חשבונאי, הסדרת המעמד ברשם החברות, קידום הליכי אסטרטגיה ומיתוג ובניית מערך ספקים ונותני שירותים לטובת מתן שירותי המים והביוב על בסיס המחאת התקשרויות של המועצה.

בהמשך, יגובש הסכם מסגרת מול המועצה בקשר לשירותים הדדיים, יאושר דו"ח שנתי לפי הנחיית רשם החברות, יפורסמו מכרזי ראיית חשבון ויעוץ משפטי, יבוצע אישור עץ מבנה תאגידי לפי הנחיית אגף התאגידים במשרד הפנים, יפורסמו מכרזי מסגרת לניהול ופיקוח ולקבלני פיתוח.

נושא מס' 2 – עדכון סטטוס ספק כפרי רב ישובי

רותם: לגבי ספק המים, זה הענף שעליו נשענת החברה בתחילת פעילותה. בראשית הדרך החברה תספק שירותי מים וביוב עבור שני יישובים – בית חשמונאי וכרמי יוסף. בהמשך גם בטרמינל 6 שם החברה תהיה ספקית מים, שזה נדבך כלכלי משמעותי לחברה.

יש אגודות נוספות שמצויות בשיח איתנו כדי להצטרף לספק כפרי רב ישובי, בין היתר לאור הרגולציה של המדינה שלאגודות קיים קושי לעמוד בה. השאיפה היא להכניס כמה שיותר יישובים לאחריות החברה כספק כפרי רב ישובי, בכפוף ולפי יכולות החברה.



נדב: לאחרונה קיבלנו רשמית רישיון ספק כפרי רב ישובי, ובהתאם האחריות על תשתיות הביוב ותשתיות המים הרלוונטיות עברו אלינו. מציג את העדכונים הנוספים בנושא ספק המים:

נבנה מערך גבייה לספק כפרי רב ישובי ופיתחנו שובר תשלומים חדש, בוצע שלב א' במסגרת ההסכם עם כרמי יוסף, נבנה מערך אינטרנטי וטפסים לפי דרישות רשות המים. נבנה מערך מקצועי, כשאנשי מקצוע רלוונטיים הועברו מאגף התשתיות של המועצה אל החברה. הוכנה שמאות למקרקעין לטובת דיווח על עסקה עבור תחנות השאיבה שעוברות למועצה.

כמו כן מתוכנן מהלך הסברתי שלם הכולל סרטון, כתבה בגזרי מידע, פלייר וכן דף שאלות תשובות באינטרנט. המהלך עתיד לצאת לדרך בשבועיים הקרובים לקראת שליחת חשבונות המים והביוב הראשונים לתושבי כרמי יוסף ובית חשמונאי.

דור: אני סבור שיש לבצע הסברה ליישובים באופן ישיר כדי שיכירו את המהלך של ספק כפרי רב ישובי ואת היתרונות בו עבור היישובים והתושבים. שיכירו את החברה ואת היתרונות ממנה. לא כל האגודות רוצות שינוי אבל יש תושבים שזה יעניין אותם וחשוב שהמידע יועבר.

רותם: אנחנו נבחן עריכה של כנס הסברה של החברה מול האגודות והתושבים בתוכנית העבודה לשנת 2026.

נדב: בהמשך נפעל להכין סקר תשתיות. בוחנים הכנסת יישובים נוספים למסגרת הספק הכפרי. נכין תכנית לצמצום פחת מים בבית חשמונאי, וכן תכנית לשיקום תשתיות כרמי יוסף. שדרוג ופיתוח תשתיות יבוצע לפי תכנית פיתוח דו שנתית. נפעל מול רשות המים לעדכון תעריף אגרת ביוב בהלימה להוצאות תפעול עדכניות.

נושא מס' 3 – תקציב 2026

נדב: מציג תקציב שוטף לשנת 2026 ומפרט על סעיפי התקציב השונים. התקציב מבוסס על שירותי מים וביוב ולפי תחזיות לעתיד. אנחנו צופים הכנסה של כ-17.8 מלש"ח מתשלומי מים וביוב וכן הוצאות בגובה של כ-14.9 מלש"ח. לאחר שקלול הוצאות ההנהלה והכלליות, וכן הוצאות נוספות החברה צופה כי שנת 2026 תסתיים מאוזנת מבחינה תקציבית.

מרים: מה לגבי ההכנסות מדמי הקמה?

רותם: בתחום המוניציפאלי התקציב השוטף נפרד מתקציב הפיתוח שבו נכללים דמי ההקמה.

הוחלט (פה אחד):

מאשרים את התקציב השוטף לשנת 2026.

נושא מס' 4 – תכנית פיתוח 2026 - 2027



נדב: גיבשנו תכנית פיתוח שמבוססת על תוכניות העבודה שערך אגף התשתיות. סה"כ מקורות כ-67 מלש"ח. מקורות המימון הן קרנות הפיתוח שעוברות לחברה מהמועצה בהתאם להסכם העברת האחריות, דמי ההקמה של כרמי יוסף, והכנסות מדמי הקמה שוטפים.

הוחלט (פה אחד):

מאשרים את תכנית הפיתוח לשנים 2026-2027.

נושא מס' 5 – האצלת סמכויות ועדת רכש

נדב: אנחנו מעוניינים להאציל את הסמכות של כרמל ודוד כחברי ועדת הרכש לפי נוהל הרכש של החברה, לעובדי המועצה המשמשים כועדת הרכש של המועצה. זאת אומרת שאותה ועדה שפועלת במועצה בהליכי רכש תשמש גם את החברה הכלכלית בהליכים אלו. הנוהל די דומה ולנציגי המועצה יש מומחיות בטיפול בתחום.

הוחלט (פה אחד):

מאשרים את האצלת הסמכויות של ועדת הרכש של החברה אל ועדת הרכש של המועצה.

נושא מס' 6 – מינוי ועדת השקעות

נדב: ועדת השקעות קובעת את מדיניות ההשקעות של כספי הפיתוח כדי שלא ישבו בעו"ש וערכם יישחק. אני מציע למנות כוועדת השקעות את אלעד לוי- ס' ראשת המועצה, את כרמל טל- מנכ"לית המועצה ודירקטורית בחברה, ואת ליאת פרמון – שתשמש כגזברית המועצה ודירקטורית בחברה.

דוד: אני מציע גם שיגויס יועץ שילווה את הוועדה בעבודתה. זה חשוב שתלווה בגורם מקצועי בעל ניסיון.

הוחלט (פה אחד):

מאשרים את חברי ועדת השקעות לפי המוצע: אלעד לוי, כרמל טל, ליאת פרמון. החברה רשאית להתקשר עם יועץ לליווי עבודת הוועדה לפי שיקול דעת החברה והדין החל עליה.

רשם: עו"ד אורן דיאמנט

חתימת אישור:

ראשת המועצה ויו"ר הדירקטוריון