



### פרוטוקול אספה כללית מס' 5-23

אסיפה שהתקיימה במועדון חברים, בשילוב צפייה באמצעות תוכנת זום.  
דפי הסבר וחומר רקע נשלחו לחברים ופורסמו באתר הקיבוץ.

שם האגודה: קיבוץ בית אלפא אגש"ח בע"מ. מכתובת קיבוץ בית אלפא ד.ג. יזרעאל 1080200

תאריך האסיפה: 3.5.2023

מס' חברי האגודה ליום האסיפה: 321.

מס' חברי האגודה שהשתתפו: 9

מס' בתי אב שהתחברו באמצעות תוכנת זום: 15

#### סדר יום

1. בחירת יו"ר ומזכיר
2. שאילתות
3. קבלה לחברות : אלון ואלונה רותם (דירת יורשים ברנמן) אסתי ונדב ברטל, ענבר גלעד .
4. בחירה לוועדות : שרי הרפז, ודקלה נצר לוועדת פנסיה, ענת (לב) בן צבי רכזת קליטה וקבלה, שי הרפז ועילי גבאי (ממשיך) נציגי ציבור לוועדת ביקורת .
5. פרויקט מנחת אליעז.
6. פרויקט פארק תעשיות בית אלפא.

#### סעיף מס' 1: בחירת יו"ר ומזכיר לאספה:

**הוחלט פה אחד:** לבחור באלון חגי ליו"ר האסיפה ובשחר יערי למזכירת האסיפה.

**סעיף מס' 2: שאילתות :** הוגשו שאילתות מיהודית עופר (מצורף) מענה יימסר בכתב במידעון.

**סעיף מס' 3: קבלה לחברות : אלון ואלונה רותם (דירת יורשים ברנמן) אסתי ונדב ברטל, ענבר גלעד .**

#### תמצית הדיון:

בעקבות עיכוב משמעותי והצורך בניסוח הסכמי קליטה חדשים. אנו מגישים את המבקשים לקבלה לחברות המיועדים לרכוש נכסים מיורשים. בכדי לקדם את ההליך וללא חשיפת הקיבוץ נפרט את המתווה לפעולה לקליטת המבקשים: **אלון ואלונה רותם (דירת יורשים ברנמן) אסתי ונדב ברטל (מגרש תאנים קובנר), ענבר גלעד (דירת יורשי פלדנר) ("המבקשים")** לקבלה לחברות בטרם נחתמו בינם לבין הקיבוץ כל מסמכי הקליטה (הסכם קליטה על כל נספחיו) ובטרם שולמו על ידם כל התשלומים הנדרשים במסגרת הליך קליטה לקיבוץ.

אלון חגי



המבקשים אישרו בכתב התחייבות לטובת הקיבוץ, כי אם האסיפה הכללית תאשר את בקשתם, הרי שחברותם בקיבוץ תיכנס לתוקף רק לאחר שיחתמו על כל מסמכי הקליטה, ישלמו את כל התשלומים במסגרת הליך הקליטה ויתקיימו בעניינם מלוא התנאים המתלים, כפי שייקבעו בהסכם הקליטה ייחתם עימם (אם וכאשר ייחתם).

להסרת ספק, עד לכניסת חברותם לתוקף כאמור (אם וככל שתיכנס לתוקף), המבקשים לא יהיו בגדר חברי קיבוץ בית אלפא, על כל המשתמע מכך, ובכלל זה הם לא יהיו רשאים להצביע באסיפות, לבחור ולהיבחר ו/או להשתתף בערבות ההדדית.

אם המבקשים לא יחתמו על כל מסמכי הקליטה ו/או לא ישלמו את כל התשלומים הנדרשים בגין הקליטה, אזי חברותם בקיבוץ לא תיכנס לתוקף וכן אישור הקיבוץ להעברת הזכויות בבית מגורים מהיורשים לנקלטים יבוטל ויהיה על המבקשים והיורשים (המוכרים) לבטל את העסקה ביניהם/המבקשים יתחייבו למכור את הזכויות בבית המגורים למי שיתקבל לחברות בקיבוץ, לפי החלטות הקיבוץ בנושא, זאת תוך 100 ימים מהמועד בו ימצא שהם לא חותמים על כל המסמכים ו/או לא משלמים את כל התשלומים.

**החלטה שהתקבלה פה אחד:** בקשת המבקשים לקבלה לחברות בטרם נחתמו בינם לבין הקיבוץ כל מסמכי הקליטה (הסכם קליטה על כל נספחיו) ובטרם שולמו על ידם כל התשלומים הנדרשים במסגרת הליך קליטה לקיבוץ. חברותם בקיבוץ לא תיכנס לתוקף עד לחתימתם על כל המסמכים, תשלום כל התשלומים והתקיימות כל התנאים המתלים כפי שייקבעו בהסכם הקליטה. להעביר להצבעה בקלפי שתתקיים בימי רביעי חמישי – 10-11.5.2023 ההצבעה תתבצע בנפרד לכל בית אב. בעד / נגד – **נדרש שני שלישים בעד.**

**סעיף מס' 4:** בחירה לוועדות: שרי הרפז, ודקלה נצר לוועדת פנסיה, ענת (לב) בן צבי רכזת קליטה וקבלה, שי הרפז ועילי גבאי (ממשיך) נציגי ציבור לוועדת ביקורת.

**תמצית הדיון:** לאחר פרסום קול קורא (לכל וועדה) ופניות נוספות לחברים, גובשה רשימת מועמדים להשלמת נציגי ציבור בוועדות השונות. על פי תקנון הקיבוץ, נדרשת בחירתם בקלפי, המועמדים מומלצים על ידי צוות האיתור וועד ההנהלה.

**החלטה שהתקבלה פה אחד:** להעביר להצבעה בקלפי ש תתקיים בימי רביעי חמישי – 10-11.5.2023

**סעיף מס' 5:** פרויקט מנחת אליעז (מצורפת מצגת)

אלון חג



**תמצית הדין:** במהלך השנים האחרונות, קודם מיזם לפיתוח מתחם מסחרי ומנחת תעופה קלה (מנחת דרגה 4) על בסיס המנחת החקלאי הקיים בשטחי חפציבה ובית אלפא – שלא הוסדר מעולם מבחינה תכנונית וקניינית. המנחת הוגדר לימים "כמנחת אליעז" לזכרו של אמנון אליעז ז"ל – חבר בית אלפא. הזדמנות שנפתחה, עם מתן תוקף לתוכנית מתאר ארצית לתחום התעופה (תמ"א 15 2) בה הוגדר מנחת אליעז כמקום מאושר מבחינת רשות שדות התעופה, וכן מכרז שהוציאה המועצה להפעלת מועדון צניחה באתר – בו זכה היזם ("הצנחניה").

המודל המוצע, כולל הקמת שני תאגידים למיזם: איגוד מקרקעין בו יחזיק הקיבוץ 50% בשותפות עם היזם בלבד, ותאגיד ההפעלה בו יחזיק הקיבוץ (אחזקות בית אלפא מטעמו) 20%, המועצה (חכ"ל מטעמה) 17.5% והיזם ב 62.5%. תאגיד ההפעלה ישלם דמי שכירות לתאגיד הנדלן על השימוש בקרקע ובתשתיות שיפותחו. הקיבוץ יעביר לתאגיד המקרקעין כ 5 דונם להיוון ברמ"י ופיתוח המתחם המסחרי – כנגד שווי מוסכם שיועמד על ידי היזם להון האגודה. רצועת המסלול עצמה, כ 5 דונם נוספים, תועמד לצרכי ציבור למועצה – שתקצה את השטח למיזם ללא תמורה. שטח היקפי נוסף, יוגדר בתב"ע החדשה כשטח ציבורי פרטי (שפ"פ) וחנייה ציבורית – שתאפשר פיתוח ושימוש משותף.

השקעת הקיבוץ, מעבר לשווי הקרקע המועמדת, תעמוד עד השלמת הלוואת בעלים בסך 300 אש"ח. צפי לחלקנו ברווח הפנוי לחלוקה, באמצעות שני התאגידים – עומד בתוכנית העסקית על כמיליון ש"ח בתקופת הליווי הפיננסי, ועל כ 2.2 מיליון ש"ח להמשך, התכנות גבוהה לפיתוח נוסף לתשתיות והכנסות נוספות בתחום. הפרויקט כעת מוסכם ברמת הסכם עקרונות בלבד – לאישור אספות בית אלפא וחפציבה וכן מליאת המועצה. עם קידום התבע המפורטת במחוזית, יגובש הסכם מפורט.

נערכו בדיקות אקוסטיות על ידי חברה חיצונית (מצורף) על ידנו לבחינה השפעות אפשרויות למיזם, לרבות הטסת מטוסי המיזם, בה לא נמצאו השפעות אקוסטיות מינוריות בלבד, אשר אינם מהוות הפרעה בכל קנה מידה סביר ותקינה בנושא. **למרות המוזכר לעיל, הנהלה כלכלית תבצע בדיקה אקוסטית נוספת המדמה פעילות דומה לאופי פעילות המנחת בעתיד והפעלתו ע"י היזם מבחינת שעות וימים בשבוע וסוג כלי טיס.** זאת ועוד הסקר יכלול גם את כלי הטייס שיומשו להשתמש במנחת הטיסה בעתיד (ככל ויהיה שינוי מהשימוש כיום). הסקר האקוסטי יתייחס ליישובים בית אלפא ובית השיטה. נציג ציבור מטעם הנהלה כלכלית, פניי להב, ייבחר את החברה הסוקרת, יאפיין את צרכי הסקר האקוסטי ויאשר את תנאי ההתקשרות מול החברה הסוקרת. ממצאי הסקר יובאו לדין בהנהלה כלכלית. החלטה שהתקבלה פה אחד: להעביר להצבעה בקלפי בתנאי לביצוע סקר אקוסטי נוסף. יתקיים בימי רביעי חמישי – 10-11.5.2023

1. הקצאת הקרקע (כ 5 דונם שטח ליבה) לתאגיד המיזם וביצוע עסקה ברמ"י להיוון. 65 דונם נוספים ביעוד ציבורי או חקלאי מיוחד. מתוכם כ 5 דונם לשטח המסלול עצמו אשר יועמדו למועצה לצרכי ציבור.

אלין חג



הקמת אגוד מקרקעין באחזקת 50% הקיבוץ, הקמת תאגיד המיזם בבעלות אגודות המקרקעין כך שחלקו של קיבוץ ברווח לחלוקה יעמוד על 20%, חלקה של חכ"ל על 17.5% וחלקו של היזם 62.5%.  
2. הסמכת ההנהלה הכלכלית להשלמת משא ומתן להסכם מפורט וקיום התנאים המתלים במודל המצורף. בדגש על שלילת מטרדים סביבתיים וכן שליטה על כל פיתוח נוסף שיכול להוות הפרעה לישובים.

### סעיף מס' 6: פרויקט פארק תעשיות בית אלפא (מצרפת מצגת).

**תמצית הדין:** מדובר על פיתוח כל מתחם התעשייה בצפון הקיבוץ, כפי שהוגדר בתב"ע החדשה ועל פי היעודים המותרים בו, בשטח כולל של 43.4 דונם. כמחצית מהשטח מהוון ברובו ובנוי (שטח המפעלים שנסגרו לנגררים ורהיטים) ויתרת השטח במצבו הנוכחי שטרם הוון לעסקה ברמ".  
לאחר משא ומתן שנמשך מספר שנים, גובשה הצעה והסכמים מפורטים על ידי ההנהלה הכלכלית, לפיתוח מידי של המתחם, בדרך של הקמת תאגיד ייעודי חדש (אגש"ח פארק תעשיות בית אלפא) אליו תועבר הקרקע, צירוף שותף אסטרטגי (תלתן פיתוח בע"מ) ב 50% כנגד העמדת חלקו בהון האגודה בסך 23 מלש"ח, גיוס יתרת ההון הנדרש לעלות הכוללת בליווי פיננסי – בשעבוד הקרקע.  
על פי התוכנית העסקית שנערכה על ידי הצדדים, **צפי לחלקו של הקיבוץ בתזרים המזומנים הפנוי לחלוקה** הינו 2.5 מיליון שח בשנה – בתקופת הליווי הפיננסי, ולאחר מכן כ 4.2 מיליון שח לשנה.  
הוצגה השוואה בין שלוש חלופות: המשך מצב קיים / פיתוח המיזם על ידי הקיבוץ בלבד / פיתוח המיזם בצירוף שותף, וניתנו עקרי התובנות שגובשו בהנהלות למודל הפיתוח עם שותף, ובעקרו ערך מינוף הקרקע, הובלת הפרויקט והקטנת הסיכונים.  
**החלטה שהתקבלה פה אחד:** להעביר להצבעה בקלפי ש תתקיים בימי רביעי חמישי – 10-11.5.2023 הקצאת 43.4 דונם לתאגיד המיזם – "חלקה 3" ביעוד לתעשייה.  
צרוף שותף ב 50% לתאגיד המיזם כנגד העמדת ההון ומכלול ההתחייבויות להסכם המייסדים. הקמת המיזם על פי המתווה המוצג.

חתימת מזכיר האסיפה

חתימת האגודה

חתימת יו"ר האסיפה