



### פרוטוקול אספה כללית מס' 7-23

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: 19.7.2023

מס' חברי האגודה ליום האסיפה: 321.

מס' חברי האגודה שהשתתפו: 35

מס' בתי אב שהתחברו באמצעות תוכנת זום: 9

#### סדר יום

1. בחירת יו"ר ומזכיר
2. שאילתות
3. דוח וועדת ביקורת (תשלומי נקלטים לתשתיות, שימוש בנכסים, קרן מילואים).
4. עסקת מלונות מטיילים – אישור הקלפי והעברת המנדט להנהלה הכלכלית להמשך משא ומתן והסכמים מפורטים.

#### דיון והחלטות

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

**הוחלט פה אחד:** לבחור באלון חגי ליו"ר האסיפה ובגיא אלוני למזכיר האסיפה.

**סעיף מס' 2: שאילתות:** הוגשה שאילתה – תשובה תימסר במידעון.

**סעיף מס' 3:** דוח וועדת ביקורת (תשלומי נקלטים לתשתיות, שימוש בנכסים, קרן מילואים).

#### **תמצית הדיון:**

הוגו דוחות הביקורת (מצורף) לשנת 2022 לתחום "תשלומי נקלטים לתשתיות", "שימוש בנכסים" ו "קרן המילואים". המלצות המבקרת והתייחסות ראשונית של המבוקרים.

**סעיף מס' 4:** עסקת מלונות מטיילים – אישור הקלפי והעברת המנדט להנהלה הכלכלית להמשך משא

ומתן והסכמים מפורטים. מוזמנים טל ישועה ומנהלת התוכן בצוות מלונות מטיילים.

**תמצית הדיון:** הוצג בהרחבה מודל מוצע לפיתוח ענף התיירות בקיבוץ, מנהלי רשת מלונות מטיילים הציגו

את עצמם ואת תפיסת המיזם. להלן תמצית המצגות ודברי ההסבר לפרוייקט המוצע על ידי ההנהלות

ליישום בהקדם האפשרי:

אילון חגן  
  
קיבוץ בית אלפא



מזה תקופה ארוכה, נבחנת עסקה לפיתוח ומינוף מתחם התיירות, בדרך של מיזוג עם שותף אסטרטגי מוביל להשקעות ושדרוג והגדלת המתחם, לבית מלון איכותי. הליך רחב יותר להגדלת הפעילות בצרוף קרקעות חפציבה הסמוכות, לא אושר לעת הזאת באספת חפציבה, ומוצע כעת עסקה לפיתוח המיזם בקרקעות בית אלפא בלבד.

זכור אנו מחזיקים זכויות בנייה להקמת 70 חדרים, מתוכם נבנו בפועל 50 חדרים, אשר מופעלים כמתחם אירוח כפרי. מהות העסקה הינה: ממינוף ערך הקרקע לשיפוץ נרחב (במפרט ואיכות של בית מלון) לכלל החדרים + תוספת כעת של 10-12 חדרים נוספים, כך שיופעל מחדש כבית מלון של 62 חדרים – בקונספט של רשת מלונות מטיילים (המוכר ביסודו את הסביבה ולא את המלון עצמו).

רשת מלונות מטיילים, השיקה את הקונספט הזה בשנים האחרונות בגליל עליון וגליל מערבי, ומחפשת את להרחבת הפעילות (על בסיס מועדון לקוחות נרחב שהקימה) גם באזור הגלבווע ועמק המעיינות, ומצא את בית אלפא כמתאימה.

להפעלת המיזם, הוגדרו "פלטפורמות" שונות: האחת – תאגיד המקרקעין, אגודה שיתופית חקלאית בע"מ שתוקם, בה יחזיק השותף 37% בלבד, ואשר תקבל לחזקתה את הקרקע, תשקיע בשדרוג והבינוי הנדרש – ותשכירו (בתשואה ראויה כנכס נדלן מניב) לתאגיד ההפעלה.

תאגיד ההפעלה, בו יחזיק השותף והקיבוץ בזכויות החלטה שוות, יופעל כחלק מרשת מלונות מטיילים, בגיבוי מערך השיווק וההפעלה הארצית שבחזקתם.

בשורה התחתונה, באם נפשט את עיקרי השינוי המוצע והתועלות העולות ממנו לבית אלפא:

1. ההכנסה השנתית לקיבוץ (תזרים פנוי לחלוקה), ללא כל השקעה נוספת – תגדל ממיליון ₪ לשנה שאנו מקבלים מהפעילות הקיימת, לכדי 3 מיליון ₪ לשנה – חלקנו בתזרים צפוי לחלוקה.

2. מעבר לתמהיל בית מלון, מאירוח כפרי, מהווה שינוי מהותי לפרופיל הלקוחות, ומקטין מיסודו סוגיות רבות של השפעה סביבתית / מטרדים קיימים בפעילות הנוכחית.

3. היקף ההשקעה המתוכנן, כולל מרכיבים רבים של שדרוג "קו התפר" לקיבוץ, לרבות הפרדה אקוסטית, חייץ מוצק של גיבון אינטנסיבי, הסדרת חניות ודרכי גישה.

המודל המוצע, כולל כעת את אישור האספה המקדים לעקרונות העסקה והקצאת הקרקע לאיגוד המקרקעין (הנשאר כאמור בשליטה מוחלטת של הקיבוץ).

**הדיון ימשך באספה הבאה**

חתימת מזכיר האסיפה

**קיבוץ בית אלפא**

חותמת האגודה

חתימת יו"ר האסיפה