

דו"ח פעולות

ועד האגודה כפר חב"ד



הפצת
מועיינות
החסידות



ועד
כפר
חב"ד

ופראת
ימיה
ועדניה
ואסונה
ונגבה

ב"ה, אייר ה'תשפ"ד

חברי האגודה השלום והברכה,

באגרות הקודש הרבות מספור של הרבי לכפר חב"ד, עסק הרבי רבות בפן הגשמי של ניהול כפר חב"ד על הצד היותר טוב, בתשלומי התושבים ובחזותו החיצונית של הכפר ("פנים יפות" בלשון קודשו). כאמונים על ברכותיו והוראותיו הקדושות של הרבי, הנני תקווה שנוכל להמשיך ולפתח את כפר חב"ד כראוי, ובשיתוף פעולה מלא עם התושבים, כפי לשון קודשו:

ויהי רצון שתי' עבודתם ופעולתם בהצלחה מרובה שיכוונו לרצון רבינו נשיאנו כ"ק מו"ח אדמו"ר מייסד הכפר ומנהלו, לעשות בכל הדרוש וכדבעי למיהוי ובדרכי נועם ובדרכי שלום, אבל- במקום שצריך- בתוקף הראוי.

וסוף סוף הרי כל תושבי הכפר חפצם האמיתי - למלאות חפץ ורצון מייסד כפר חב"ד, זאת אומרת ביסוסו של הכפר והרחבתו הן ברוחניות והן בגשמיות, ולכן התקוה חזקה שכאשר יעשה הועד במרץ לתקן העניינים השונים בכפר חב"ד, יראה תיכף הצלחה בפועל.

וגדול זכותם של כל אלו שיתמסרו במסירה ונתינה הדרושה לעבודת ועד כפר חב"ד.

(מתוך מכתב לוועד כפר חב"ד, אגרות קודש חלק י"ח עמ' רצט)

וכה כותב הרבי באיגרת קודש מבהילה וכואבת עד מאוד:

"גורם לי צער במאד מאד העדר המשמעת ובמילא הבלי-סדרים השורר בכפר ...

ולכאורה אין צריך עצה נוספת על ההכרה, וכמבואר שהרגשה ענינה גם-כן הבנה בפנימיות, והרגשה, אשר הכפר נושא על עצמו השם כפר חב"ד, וכשנתייחד קבל על זה ברכת כ"ק מו"ח אדמו"ר, וידוע מה שאמר פה עוד בחיים חיותו בעמלא דין, אז די זאך פירט ער אליין [=שאת הדבר הזה, הכפר - הוא מנהיג בעצמו], ובמילא צריכים הם להביט על כל עניני הכפר שנוגע זה לחפצו ורצונו ולשמו של כ"ק מו"ח אדמו"ר, ואין זה עניין פרטי בלבד..."

(מתוך מכתב להנהלת כפר חב"ד, אגרות קודש חלק ו' עמ' רנז)

בשש השנים האחרונות פעלתי יחד עם חבריי בוועד האגודה כשדברי קודש אלו של הרבי, אשר בקעו מעומק לבבו הטהור והוראותיו הנצחיות, הברורות והמפורטות לנגד עינינו.

מטבע הדברים, במרוצת הזמן ולנוכח הפעילות הרבה בסדרת מהלכים שהובלנו בעניין ההפקעות מול המועצה להחזיר את נכסי כפר חב"ד לתושבים, היו מי שחשו נפגעים בדרך זו או אחרת. אולם את תפקידי הנני ממלא באמונה וביושר, ליישום הוראות הרבי ללא כחל ושרק ולמען תושבי כפר חב"ד. פעולותיי ופעולות חברי הוועד יעידו כי מדי יום ביומו, אך ורק טובת הכפר, מייסדיו הקדושים ותושביו היקרים עומדים לנגד עיניי ולעיני כל חברי הוועד המסורים לתפקידם ולגודל האחריות המוטלת על כתפיהם.

בע"ה נמשיך ונפתח את הכפר ברוחניות ובגשמיות, מתוך אהבה, אחדות ושיתוף פעולה מלא, עדי נזכה כולנו שיישמע קול תפילתנו "ברכנו אבינו כולנו כאחד" בגאולה האמיתית והשלמה בקרוב ממש.

בברכה נאמנה,

נחמן רייכמן יו"ר הוועד

וחברי ועד כפר חב"ד

פעילות האגודה

תש"פ - תשפ"ג

תש"פ



- מינוי ועד ממונה ע"י רשם האגודות.
- הוועדים התפצלו כתוצאה מהבחירות.
- נלקחה חברת גבייה- חברת מיתר.
- הוחלפה הנהלת החשבונות. שני עובדים וותיקים יצאו לגמלאות.
- התייעלות נכסי האגודה
- הוחלפו משרד עורך דין ויועץ משפטי.
- נשלחו מכתבים לכל בעלי עסקים ולתושבים להסדרת החובות.

תשפ"א



- נעשו מדידות חדשות לעסקים.
- נעשו שמאוויות לעסקים.
- נלקח משרד עו"ד לביצוע הוצאה לפועל לגביית חובות.
- השקעת משאבים רבים לקידום ההסדרה עם רשות מקרקעי ישראל.

תשפ"ב



- הותקנו מערכות כריזה לשבת.
- שיפוץ מקוואות גברים + נשים.
- השקעת משאבים רבים לקידום ההסדרה עם רשות מקרקעי ישראל.
- טיפול בפרוייקט 58 מול המינהל וחתימה על הסכם פיתוח עם המועצה.

תשפ"ג



- הליכים משפטיים כנגד בעלי עסקים.
- בוצע הידברות מול המועצה בקשר להפקעות, והוחל הליך משפטי - חלקן הוחזרו.
- חל הליך הסדרה מול רמ"י בנושא עסקים.
- אושר הליך הסדרה מול רמ"י בפרוייקט 58.
- סבסוד חלוקת מצות לחברי אגודה.
- חלוקת תלושי קנייה לעזרה לקניות בחגים.
- בניית מקווה כלים חדש.
- כתיבת ספר מכתבים של הרבי בנושא כפר חב"ד.
- החלפת כל מדי המים בכפר חב"ד.
- טיפול בפנקס חברים.

שימוש בנכסים וגביית שכירות

נכסי האגודה הינם נכסים מניבים, מיקומו הייחודי של כפר חב"ד ואופי האוכלוסייה גורמים לביקוש גבוה לשכירות וקנייה. ועד האגודה פועל לגביית דמי שכירות ריאליים לאחר בדיקת שמאות לנכסי האגודה. כמו כן, במקביל מתנהלת מחלוקת והליכים משפטיים בין האגודה לשוכרים וכן עם המועצה האזורית על הפקעת קרקעות ונכסים.

נכסי האגודה תשע"ט-תשפ"ד:

נכסים שהיו לפני הפקעות המועצה שייכים לאגודה.	44
נכסים הופקעו ע"י המועצה	10
נכסים הוחזרו ע"י המועצה	7
נכסים נתונים כיום בבעלות האגודה	41
שטחי חקלאות מעובדים	6
עסקים הסדירו תשלום	16
עסקים הסדירו תשלום חלקי	3
עסקים לא הסדירו תשלום כלל	12

במשך שנים רבות הוזנח נושא הנכסים, אשר נלקחו ללא היתר מהאגודה, בחלקם ניתנו ללא תמורה וחלקם הושכרו במחירי רצפה. ללא שום התייחסות מהוראות רבותינו נשיאנו ושום התייחסות למיקומם הגאוגרפי, לערכם הריאלי, לפוטנציאל וכדו'. בשל כך הועד החל לפעול באופן מיידי בטיפול בנושא.

האגודה השקיעה מאמץ רב בהכנת שומות חדשות וריאליות בהתאם להחלטות וזאת על מנת לייצר הליך שקוף ואחיד לכלל השוכרים. בכוונת האגודה למצות את כלל ההליכים העומדים לרשותה כולל תביעת סילוק כנגד מפירים שאינם משלמים את חובם.

יש לציין שמשאב זה - נכסי האגודה - הם עוגן מרכזי ליציבותה הכלכלית של האגודה נכסים אלו הם שלכם, חברי האגודה. אתם זכאים להרוויח מהם!



תקציב האגודה

תקציב 2024 כפר חב"ד

כפר חב"ד מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ - תקציב 2024

תקציב 2024		ביצוע 2023		תקציב 2023		נושא
הוצאות	הכנסות	הוצאות	הכנסות	הוצאות	הכנסות	
40	2,300	33	2,228	140	2,700	שכר דירה
100	200	85	218			חקלאות
2,700	3,900	2,606	3,899	2,800	3,700	מים
70		65		70		הוצאות משק
70		-35		105		דמי חכירה נחלות
7,000	8,000	6,782	8,039	6,500	6,500	פעילות קהילתית מעון יום
600	500	627	431	600	600	מקווה גברים
		90	165			תרומות שנתקבלו ואחרות
120		119		98		סיוע לתושבים
		839		700		השקעות מקווה גברים
				70		השקעות מקווה כלים
250		243		152		פעילות דת קהילתית
175		176		150		משרדיות
65		65		40		טלפון ודואר (כולל עמלות גבייה)
240		236		230		הנהלת חשבונות וביקורת
350		350		200		משפטיות
450		418		650		שרותים מקצועיים שמאות ומדידות
600		570		620		הנהלה וכלליות
150		129	3	150		הוצאות שונות ועמלות
20	50	15	57			ריבית ועמלות בנק
		6,884	9,422			תמורות הפקעה והשבת קרקע, נטו
13,000	14,950	20,297	24,462	13,275	13,500	סה"כ
1,950		4,165		225		עודף תזרימי (אחרי השקעות)
225		225		225		הפרשה לקרן שיקום רשת
225		0		-		קרן קהילתית
1,500		3,940		0		סה"כ

טיפול בהפקעות נכסים בכפר חב"ד

האגודה מתמודדת עם הפקעות רבות אשר בוצעו ע"י המועצה האזורית שדות דן בשנים האחרונות וכן גופים נוספים, אשר מסבים נזקים כלכליים כבדים לאגודה ולצביונה.

יצוין כי באסיפה הכללית משנת 2016 התקבלה החלטה שחל איסור לוועד לאשר למועצה האזורית הפקעות.

האגודה פועלת בכל האופנים העומדים לרשותה כדי לשמור על נכסיה וצביונה כפי הוראת רבותינו נשיאנו.

מצורפות בזו חלק ההפקעות שבוצעו החל משנת 2014.

הפקעות שבוצעו ע"י המועצה:



מעון עולים



בית 770



מעון עולים



מתחם מד"א



בית גאולה



ישיבת הבוכרים



בית ספר יסודי בוגרות



בית הכנסת בית מנחם



חלקה 81



בית ספר יסודי צעירות



מתחם בית שזר



מתחם המועצה



מתנ"ס



משרדי הוועד



חלקה 126 בכניסה לכפ"ח



עוד הופקעו על-ידי המועצה האזורית:

- **מבנה ושטח קופת-חולים כללית** - הופקע ע"י המועצה האזורית והוחזר ע"י ועד האגודה.
- **מבנה ושטח קופת-חולים מאוחדת** - הופקע ע"י המועצה האזורית והוחזר ע"י ועד האגודה.
- **שטח המרכז המסחרי בלב הכפר** - הופקע ע"י המועצה האזורית והוחזר ע"י ועד האגודה.
- **מרכז סופר-זול בייץ'** - הופקע ע"י המועצה האזורית והוחזר ע"י ועד האגודה.
- **חלק ממתחם ישיבת הבוכרים** - הופקע ע"י המועצה האזורית והוחזר ע"י ועד האגודה.

דוח שנתי לרשם האגודות השיתופיות

מינוי הוועד הממונה:

30.09.2019-26.12.2018 -	תאריך מינוי ראשוני:
30.06.2020-17.07.2019 -	שינוי הרכב חברים
30.06.2021-30.06.2020 -	ארכה ראשונה:
30.06.2022-30.06.2021 -	ארכה שניה:
30.06.2023-30.06.2022 -	ארכה שלישית:
31.01.2024-30.06.2023 -	ארכה רביעית:
16.06.2024-31.01.2024 -	ארכה חמישית:

רקע למינוי הוועד הממונה:

1. בעקבות תלונות שהוגשו ע"י חברי אגודה לרשם, בענייני אי תשלום שכירות עבור שימוש בנכסי האגודה ועוד.
2. השתלטות על מקרקעין ללא היתר מהאגודה.
3. אי סדרים בנושא פרויקט בניה 64 יח"ד.
4. בעקבות גירעונות כספיים גדולים.

2. שמות חברי הוועד ותאריכי מינויים:

שם חבר/ת הוועד	תאריך המינוי	תפקיד	פנימי/חיצוני
1. נחמן רייכמן	26.12.2018	יו"ר חבר ועד	פנימי
2. דוד אטיאס	26.12.2018-31.12.2021	חשב מלווה	חיצוני
3. מנשה דוד	01.01.2022	חשב מלווה	חיצוני
4. שרגא נוי	14.07.2019	חבר וועד	חיצוני
5. ידידיה חסין	26.12.2018	חבר וועד	פנימי
6. עו"ד יואב ללום	01/01/2022	חבר ועד	חיצוני



1. תיאור נכסי האגודה העיקריים:

תאגיד מים, הפעלת מעון מים, מקווה הטהרה המרכזי, שכירות עסקים ועיבוד חקלאי.

חלק כמותי

א. התחייבויות האגודה העיקריות (שוטפות ולזמן ארוך) נכון ליום 31.12 לכל שנה

2023	2022	2021	2020		
-	68,900	224,150	407,000	שטל"פ	1
176,820	296,375	1,730,000	1,650,000 (מתוך זה 1,550,000 ש חוב מקורות הנמצא בהליך בורות).	ספקים	2
603,110	529,370	405,000	547,000	שכר ומוסדות	3
779,930	894,645	2,384,150	2,627,348	סה"כ התחייבויות	

מספר חברי אגודה בהתאם לפנקס החברים:

01.05.2024 י.ס.	חברים שנוספו בשנת הדוח	חברים שנגרעו בשנת הדוח	י.פ. 01.04.2021
661		158 נפטרו/עזבו	820



דוח על המצב הכספי

31 בדצמבר							
2018	2019	2020	2021	2022	2023	סה"כ	
אלפי ש"ח							
							נכסים שוטפים
50	1,081	4,422	6,201	2,329	1,785	15,868	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	-	-	4,518	5,070	9,588	השקעות לזמן קצר
2,466	2,157	1,727	2,216	1,064	11,682	21,312	חייבים ויתרות חובה
3,348	2,424	1,782	421	636	630	9,241	חברים ותושבים חייבים
5,864	5,662	7,931	8,838	8,547	19,167	56,009	
							נכסים לא שוטפים
-	-	-	-	11	11	22	השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך
				-	-		תשלומים על חשבון רכוש קבוע
965	909	777	932	833	686	5,102	רכוש קבוע
965	909	777	932	844	697	5,124	
6,829	6,571	8,708	9,770	9,391	19,864	61,133	
							התחייבויות שוטפות
1,026	415	415	415	415	415	3,101	אשראי לזמן קצר
3,224	805	407	223	71	8	4,738	המחאות לפרעון
3,347	4,439	4,218	4,471	2,897	9,176	28,548	ספקים, זכאים ויתרות זכות
37	-	-	-	-	-	37	חברים ותושבים זכאים בחשבונות שוטפים
7,634	5,659	5,040	5,109	3,383	9,599	36,424	
							התחייבויות לא שוטפות
596	99	-	-	-	-	695	הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך
882	946	472	473	418	418	3,609	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד
1,478	1,045	472	473	418	418	4,304	
							הון עצמי
17	17	17	17	17	17	102	השתתפות החברים בהון האגודה
229	229	229	229	229	229	1,374	קרנות ואמצעים מעין הוניים
-	-	1,341	1,653	647	647	4,288	קרן הפעילות הקהילתית בישוב ופיתוח הישוב
-	-	237	463	677	677	2,054	קרן שיקום רשת המים
(2,529)	(379)	1,372	1,826	4,020	8,277	12,587	יתרת רווח (הפסד)
(2,283)	(133)	3,196	4,188	5,590	9,847	20,405	
6,829	6,571	8,708	9,770	9,391	19,864	61,133	

דוח רווח והפסד ועודפים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020	2021	2022	2023	סה"כ	
אלפי ש"ח							
4,575	4,629	5,041	5,643	5,676	6,345	31,909	הכנסות
2,765	2,908	3,093	2,900	2,995	2,679	17,340	עלות הפעילות
1,810	1,721	1,948	2,743	2,681	3,666	14,569	רווח מפעולות רגילות
1,999	2,555	1,309	1,163	992	2,149	10,167	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,017)	(731)	-	-	-	(157)	(1,905)	גרעון (עודף) בפעילות קהילתית ומוניציפלית, נטו
828	(103)	639	1,580	1,689	1,674	6,307	רווח (הפסד) לפני מימון
127	58	32	64	11	(42)	250	הוצאות מימון, נטו
701	(161)	607	1,516	1,678	1,716	6,057	רווח (הפסד) לאחר מימון
(2,092)	2,311	1,144	(1,062)	516	2,541	3,358	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(1,391)	2,150	1,751	454	2,194	4,257	9,415	רווח (הפסד) השנה
(1,138)	(2,529)	(379)	1,372	1,826	4,020	3,172	יתרת רווח (הפסד) לתחילת השנה
(2,529)	(379)	1,372	1,826	4,020	8,277	12,587	יתרת רווח (הפסד) לסוף השנה
					9,421		בזה:
					(371)		הכנסה מהפקעת קרקע
					(6,512)		בניכוי - מס שבח
							בניכוי - תשלום שימושים חורגים לרמ"י
						2,538	

שנת 2023 - נתוני מאזן בוחן לא מבוקר



דוח על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2018	2019	2020	2021	2022	2023	סה"כ
אלפי ש"ח						
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת						
(1,391)	2,150	1,751	454	2,194	4,257	9,415
רווח (הפסד) השנה						
התאמות הדרושות כדי להציג את						
המזומנים מפעילות שוטפת (נספח)						
1,522	93	617	1,624	(1,530)	(4,279)	(1,953)
131	2,243	2,368	2,078	664	(22)	7,462
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה						
(636)	(104)	(37)	(299)	(58)	(10)	(1,144)
השקעה ברכוש קבוע						
-	-	1,109	-	40	40	1,189
תמורה ממכירת רכוש קבוע						
183	-	-	-	-	-	183
מענקים בגין רכוש קבוע						
-	-	-	-	(4,518)	(552)	(5,070)
שינוי בהשקעות לזמן קצר						
(453)	(104)	1,072	(299)	(4,536)	(522)	(4,842)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון						
143	(564)	(99)	-	-	-	(520)
שינוי בהלוואות לזמן ארוך						
99	(544)	-	-	-	-	(445)
שינוי באשראי לזמן קצר						
242	(1,108)	(99)	-	-	-	(965)
(80)	1,031	3,341	1,779	(3,872)	(544)	1,655
שינוי במזומנים ושווי מזומנים						
130	50	1,081	4,422	6,201	2,329	14,213
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה						
50	1,081	4,422	6,201	2,329	1,785	15,868
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה						



בקצירת האומר

תמצית חלק מפעולות ועד האגודה עד הלום

- **בית 770 הופקע** על ידי המועצה האזורית, על-פי בקשת ראשי הוועד הקודמים. רק במאבק משפטי עיקש של ועד האגודה בראשות נחמן רייכמן, **המקום הקדוש הוחזר** לבעליו הטבעיים.
- **מעון היום לפעוטות הופקע** על ידי המועצה האזורית על-פי בקשת ראשי הוועד הקודמים. רק במאבק משפטי עיקש של ועד האגודה בראשות נחמן רייכמן, **המעון הוחזר** לתושבי הכפר.
- ועד האגודה השקיע למעלה ממיליון ש"ח והחליף את כל **מדי המים בכפר**.
- ועד האגודה השקיע כמאה אלף ש"ח בבניית והקמת **מקווה כלים חדש** לטובת תושבי הכפר.
- ועד האגודה השקיע למעלה מ-700 אלף ש"ח בשיפוץ וחידוש **מקווה הטהרה בכפר**.
- ועד האגודה העניק מאות אלפי ש"ח ל**עמותות בכפר**.
- ועד האגודה העניק מאות אלפי ש"ח מענקי **סיוע לנצרכים** מקרב תושבי הכפר.
- ועד האגודה העניק סבסוד מוגדל בסך **עשרות אלפי ש"ח ברכישת מצות** לחברי האגודה.
- ועד האגודה העביר תשלום בסך **למעלה מ-2 מיליון ש"ח** למועצה האזורית, לטובת **פיתוח השכונה הצפונית בכפר**.
- ועד האגודה העביר לרשות מקרקעי ישראל **למעלה מ-7 מיליון ש"ח** עבור הסדרת השימוש החורג של הנכסים בכפר. רק כתוצאה מפעולה זו **שוחררו הקרקעות של פרויקט 58**, לטובת 58 המשפחות המשועות לכך תקופה ארוכה.

פנינו לעתיד

תוכניות ועד האגודה לעתיד בטווח הקרוב

- **להרחיב את הכפר:** הוספת **מאות יחידות דיור חדשות** והסדרת כלל הנכסים בכפר מול רשות מקרקעי ישראל.
- **להוסיף עוד קדושה:** המשך **שיפוץ המקווה** בו טובלים מדי יום ומדי ערב שבת מאות מתושבי הכפר, בעלות של **למעלה ממיליון ש"ח**.
- **לדאוג לעוללים הרכים:** שיפוץ וחידוש **מעון היום לפעוטות**, כולל מטבח חדש בעלות של **חצי מיליון ש"ח**.
- **להוסיף נדבכים לטהרה:** פיתוח ושיפוץ **מקווה הטהרה ודרכי הגישה אליו** בעלות של כ-300 אלף ש"ח.
- **ליישר את הדרך:** שיפוץ ודרכי גישה והסדרת **החניות בבית הכנסת המרכזי**, בעלות של כ-300 אלף ש"ח.
- **לחלק רווחים:** לשתף ברווחי ועד האגודה את **חברי האגודה**, שייהנו מההכנסות, בדיוק כפי שזה מקובל ביישובים אחרים המנוהלים נכון בידי **ועד אגודה אחראי** המתנהל בצורה נבונה.
- **כך ירוויחו התושבים מביטול ההפקעה:** לאחר חזרת מרכז בית שזר לידי הכפר - בדעתנו להביא לכך **שאולם השמחות** במקום יעמוד לרשות תושבי הכפר במחיר זול וסמלי בלבד.

כל ההשקעות הללו אמורות להגיע מכספים שעמלנו קשות להשגתם, בין היתר במגעים נמרצים (בכל הנוגע למקווה ולבית הכנסת המרכזי) עם חברת 'דניה סיבוס' ועוד

**בעזרתכם נוכל להמשיך בפיתוח
ושגשוג הכפר לטובת כלל התושבים**

