



זו"ח פעולות

ועד האגודה כפר חב"ד



RABBI J. SCHNEERSOHN
OF LUBAWITZ
770 EASTERN PARKWAY
BROOKLYN 13, N. Y.
BLOCUM 8-2918

זמנה יצחק שניאורסאהן
ליובאוויטש
ע"פ

כ"ה יום הששי ערב שבת קדש אחר הצוה
לסדר כי תבואו אל הארץ ונו' ושנתה הארץ שנת לחו'
הש"ס, ברזקלין.

אל ידידינו אנ"ש ותלמידי החמישים
המתישבים כעת בארץ הקדושה חבנה וחכונן.
ה' עליהם יחיו.

שלום וברכה
צויתי להתחלת ה"מרכז לעניני חנוך" לשלוח לכם ספר
חורה.

בראשית החישובכם בארץ הקדושה חבנה וחכונן. עליכם להחכונן
היטב ולדעת בהכרה הרגשה והתקשרות פנימית. כי החטאת העליונה הביאה
אתכם ואת בני ביתכם יחיו, לארץ אשר עיני ה' אלקינו שמה מראשית שנה
ועד אחרית שנה, ובפלטיז של מלך מלכי המלכים הקדוש ברוך הוא, אתם נמצאים
בכל עת ובכל שעה.

והייתה קבלת ספר החורה אשר אני שולח לכם, לאות זכרון חסיד
במוחכם ובלבבכם, לסדר את כל חייכם הפרטיים והכלליים, על פי החורה, וכפי
שחורונו אכותינו רבותינו הקדושים וצוקלה"ה נבנ"מ ז"ע, לחנך את בניכם
וכנוחיכם יחיו בדרכה, בלי כל פשרות, ולהאציל מרוחה, רוח ישראל סכא, על
שאר אחיכם בני ישראל יחיו, הקרובים והרחוקים לעת עתה, כחשפיעכם עליהם
לנחותם הדרך העולה בית אל, היא דרך לימוד החורה ביראת שמים וקיום
המצוות בהידור, מתוך קירוב אמיתי, הנובע מאהבת ישראל ומדות חסידות אשר
על פי תורת דברי אלקים חיים.

זה"י כל אחד ואחד מכם, נר להאיר את חושך הגלות, אשר אתם
ואנו נמצאים בו, באור הו"י, עדי יקיים ה' את יעודו, על ידי נביאיו
הקדושים, להשמיענו קול מבשר משמיע ישועה, כי נחם חו"י, עמו, וחולך לפנינו
הו"י לקבץ גליותנו ולנאלנו גאולם עולם.

השם יחברך יהי' בעורכם ויכרך אתכם ואת בני ביתכם יחיו
בכל הצריך לכם בבני חיי ומזוני רוויחי, כנשמיות וברוחניות, וינאלנו כולנו
על ידי משיח צדקנו, כמחרה כימינו, אמן.

נא ונא למסור חובן מכתבי זה, לנשיכם בניכם וכנוחיכם יחיו
לכל אחד ואחד בפרט.

יביתם בלבבכם בלבבכם

ברחמי
י"ג

דבר יו"ר הוועד

חברי האגודה השלום והברכה,

במכתביו הרבים של הרבי לכפר חב"ד, עסק הרבי רבות בפן הגשמי של ניהול כפר חב"ד תשלומי התושבים, וחזותו החיצונית ("פנים יפות" בלשון הרבי).

כמי שאמונים על ברכותיו והוראותיו הקדושות של הרבי, אנו תקווה שנוכל להמשיך ולפתח את כפר חב"ד כראוי, ובשיתוף פעולה מלא עם התושבים, כפי לשון קודשו:

"ויהי רצון שתהיה עבודתם ופעולתם בהצלחה מרובה שיכוונו לרצון נשיאנו כ"ק מו"ח אדמו"ר מייסד הכפר ומנהלו, לעשות ככל הדרוש וכדבעי למהוי בדרכי 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 והרחבתו של הכפר הן ברוחניות והן בגשמיות. ולכן תקוה חזקה שכאשר יעשה הוועד 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..".

(ממכתב לוועד כפ"ח, אג"ק י"ח עמ' רצט).

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

ולכאורה אין צריך עצה נוספת על ההכרה. והרגשה, אשר הכפר נושא על עצמו השם כפר חב"ד, וכשנתיישר קבל על זה 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 ענייני הכפר שנוגע זה לחפצו ורצונו ושלמו של כ"ק מו"ח אדמו"ר, ואין זה עניין פרטי בלבד.

(ממכתב להנהלת כפר חב"ד, אג"ק ח"ו, עמ' רנז)

ברור לי כי יכול להיות וישנם תושבים שרואים עצמם נפגעים בצורה כזאת או אחרת אך אני ממלא את תפקידי מתוך אמונה טהורה בצדקת הדרך ולמען תושבי כפר חב"ד שרק טובת הכפר ומיסדיו וכמובן תושביו עומדים לנגד עיני ולענייני כל חברי הוועד.

בעזרת השם נמשיך ונפתח את הכפר ברוחניות ובגשמיות, מתוך אהבה ואחדות, ושיתוף פעולה מלא, ונזכה ל"ברכנו אבינו מלכנו – כולנו כאחד" ולגאולה האמיתית והשלמה בקרוב ממש

בברכה,

נחמן רייכמן יו"ר הוועד
וחברי ועד כפר חב"ד



פעילות כלכלית אגודה

תשע"ט - תשפ"א

תשע"ט

- ← 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.

תש"פ

- ← נעשו מדידות חדשות לעסקים.
- ← נעשו שמאוויות לעסקים.
- ← נלקח משרד עו"ד לביצוע הוצאה לפועל לגביית חובות.

תשפ"א

- ← 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.

שימוש בנכסים וגביית שכירות

נכסי האגודה הינם נכסים מניבים, מיקומו הייחודי של כפר חב"ד ואופי האוכלוסייה שלנו 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.



התמונות להמחשה בלבד

תמצית הדוחות הכספיים לשנת 2020



בועז מקלר ושות'

רואי חשבון

דין וחשבון רואי החשבון המבקרים

לחברי

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

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של כפר חב"ד מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן - "האגודה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2019, את דוחות רווח והפסד ועודפים, והדוחות על תזרימי המזומנים של האגודה לכל אחת מהשנים שנסיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות ההנהלה של האגודה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג - 1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידע סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על-ידי ההנהלה של האגודה וכן הערכת נאותות התצגת הדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

הדוחות הכספיים מוצגים בערכים נומינליים הסטוריים ולא בערכים מדווחים כנדרש בתקן מספר 12 של המוסד לתקינה בחשבונאות.

לדעתנו, פרט לאי יישום הוראות תקן 12 כאמור לעיל, הדוחות הכספיים הני"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של האגודה לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 את תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותו תאריכים בהתאם לתקני חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) והוראות תקנות האגודות השיתופיות (דוח כספי, פנקסים, ספרים והודעות), התש"ל"ו - 1976.

אמיר כהן, רו"ח
בועז מקלר ושות'
רואי חשבון

תל אביב
2022, _____

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

דוח על המצב הכספי

31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
1,081	4,422	3	נכסים שוטפים
2,157	1,727	4	מזומנים ושווי מזומנים
2,424	1,782	5	חייבים ויתרות חובה
			חברים ותושבים חייבים
<u>5,662</u>	<u>7,931</u>		
-	-	6	נכסים לא שוטפים
909	777	7	תשלומים על חשבון רכוש קבוע
<u>909</u>	<u>777</u>		רכוש קבוע
<u>6,571</u>	<u>8,708</u>		
415	415	8	התחייבויות שוטפות
805	407		אשראי לזמן קצר
4,439	4,218	9	המחאות לפרעון
			ספקים, זכאים ויתרות זכות
<u>5,659</u>	<u>5,040</u>		
-	-	10	התחייבויות לא שוטפות
99	-	11	התחייבויות תלויות
946	472	12	הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך
			התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד
<u>1,045</u>	<u>472</u>		
17	17	13	הון עצמי
229	229		השתתפות החברים בהון האגודה
-	1,341	18	קרנות ואמצעים מעין הוניים
-	237	216	קרן הפעילות הקהילתית ביישוב
(379)	1,372		קרן שיקום רשת המים
			יתרת רווח (הפסד)
<u>(133)</u>	<u>3,196</u>		
<u>6,571</u>	<u>8,708</u>		

חברי ועד הנהלה:

תאריך אישור הדוחות: 15 מרץ, 2022

ידידה חסין
חבר ועד

נחמן רייכמן
יו"ר ועד הנהלה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

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

דוח רווח והפסד ועודפים

לשנה שהסתיימה ביום		באור	
31 בדצמבר			
2019	2020		
אלפי ש"ח			
4,629	5,041	15	הכנסות
2,908	3,093	16	עלות הפעילות
1,721	1,948		<u>רווח מפעולות רגילות</u>
2,555	1,309	17	הוצאות הנהלה וכלליות
(731)	-	18	גרעון (עודף) בפעילות קהילתית, נטו
(103)	639		<u>רווח (הפסד) לפני מימון</u>
58	32	19	הוצאות מימון, נטו
(161)	607		<u>רווח (הפסד) לאחר מימון</u>
2,311	1,144	20	הכנסות אחרות, נטו
2,150	1,751		<u>רווח לפני מס</u>
-	-	21	מסים על ההכנסה
2,150	1,751		<u>רווח השנה</u>
(2,529)	(379)		<u>יתרת הפסד לתחילת השנה</u>
(379)	1,372		<u>יתרת רווח (הפסד) לסוף השנה</u>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

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

דוח על תזרימי המזומנים

לשנה שחסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
2,150	1,751
93	617
<u>2,243</u>	<u>2,368</u>
(104)	(37)
-	1,109
<u>(104)</u>	<u>1,072</u>
(564)	(99)
(544)	-
<u>(1,108)</u>	<u>(99)</u>
<u>1,031</u>	<u>3,341</u>
50	1,081
<u>1,081</u>	<u>4,422</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) השנה
התאמות הדרושות כדי להציג את
המזומנים מפעילות שוטפת (נספח)

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה ברכוש קבוע
תמורה מפיצויי הפקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

שינוי בהלוואות לזמן ארוך
שינוי באשראי לזמן קצר

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את המזומנים מפעילות שוטפת

160	169
-	(1,109)
64	(474)
-	1,578
309	430
924	642
(2,419)	(398)
1,092	(221)
(37)	-
<u>93</u>	<u>617</u>

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

פחת
פיצויי הפקעה
שינוי בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
העברה מפעילויות לקרנות הון

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות שוטפות

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה (עלייה) בחברים ותושבים חייבים
עליה (ירידה) בהמחאות לפרעון
עליה (ירידה) בספקים, זכאים ויתרות זכות
עליה (ירידה) בחברים זכאים

תקציב האגודה לשנים תש"פ-תשפ"ב

כפר חב"ד מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ						
תקציב האגודה לשנים 2020-2022						
נשא	2020 ביצוע		2021 ביצוע לא סופי		2022 תקציב	
	הוצאות	הכנסות	הוצאות	הכנסות	הוצאות	הכנסות
שכר דירה		1639		1615		1750
מים	3092	3629	2606	4196	3068	3850
הוצאות משק	40		53		53	
דמי חכירה נחלת	76		78		78	
פעילות קהילתית מעון יום	3608	5602	5125	6192	5346	6200
מקווה גברים	489	354	416	405	417	400
דמי חבר		10		21		20
דמי שכירות אחזקה וביטוחים	107		113		116	
דאר וטלפון	50		41		42	
הנהלת חשבונות וביקורת	255		207		209	
משפטיות	260		300		350	
שרותים מקצועיים שמאות ומדידות	426		397		420	
הנהלה וכלליות	473		442		471	
קנסות			22			
הוצאות שומת רבית פחת ועמלות	232		151		144	
מכירת רכבים		62				
סה"כ	9108	11296	9951	12429	10714	12220
פצוי הפקעות		1109				
		12405				
עודף		3297		2478		1506

נכסי האגודה

34

נכסים נתונים כיום
בבעלות האגודה

10

נכסים הופקעו ע"י
המועצה

44

נכסים שהיו לפני הפקעות
המועצה שייכים לאגודה.

5

שטחי חקלאות
מעובדים

20

עסקים - גביה בגין
קרקע ומבנה

14

עסקים - גביה רק
בגין הקרקע

תשע"ט-תשפ"א

13

עסקים לא הסדירו
תשלום כלל

3

עסקים הסדירו
תשלום חלקי

18

עסקים הסדירו
תשלום

במשך שנים רבות הוזנח נושא הנכסים, אשר 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

הסדרה מול רמ"י:

שינוי תב"ע

ועד האגודה פועל לקידום תב"ע חדשה על כלל שטחי כפר חב"ד, הליך זה הינו במסגרת ההסדרה מול רמ"י.

התוכנית החדשה תאפשר בנייה יחידות דיור נוספות בשטחי האגודה ובכלל זה הוספת זה הוספת מבני ציבור.

נלקח משרד מרום אדריכלים לטיפול בנושא הסדרה בהיתר הבנייה של כל הנכסים הציבוריים והעסקיים.



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 ההפקעות שבוצעו החל משנת 2014

הפקעות שבוצעו ע"י המועצה:



משרדי הוועד



בית ספר יסודי
בוגרות



מתחם מד"א



מעון עולים



בית 770



מתנ"ס



חלקה 81



ישיבת הבוכרים



מעון עולים



מתחם בית שזר



חלקה 126 בכניסה לכפ"ח



מתחם המועצה



בית ספר יסודי
בוגרות



בית הכנסת
בית מנחם



בית גאולה

תהליכים משפטיים:

כידוע לכם, מול המועצה מתנהלת מזה תקופה הליכים משפטיים. הדבר בא לידי ביטוי בעקבות הפקעת קרקעות מאסיבית שבוצעו בשנים קודמות ואחרונות.

ללא כל סיבה מוצדקת וללא כל פיצוי לתושבי הכפר חב"ד שמגיע על פי כל דין.

בשנה האחרונה הגדילה המועצה לעשות, וניסתה להשתלט על מעון היום שהוקם על ידי ועד הכפר לפני עשרות שנים ומנוהל ותוחזק על ידינו לאורך כל השנים.

המועצה, בקמפיין מתוזמן היטב, פעלה על מנת לגרום לציבור להאמין כי כל רצונותיה הם צורכי הציבור, כשבפועל כוונותיה הנסתרות הינם הפקת רווחים לטובת המועצה וזאת לאחר שפרוטוקול משיבת מועצה מס' 9 מתאריך 24/09/2019, החלטת מליאת המועצה בסעיף 7 לסדר היום, מודיע ראש המועצה על הפסקת הליך הפקעה בכפר חב"ד לפי סעיף 5,7 למרות כל זאת המועצה המשיכה בהליכי הפקעה.

לאור כל זאת, ומכיוון שהנהלת המועצה שיגרה מכתב כי בכוונתה להשתלט בכוח על המעון, עתרנו באופן דחוף לבית המשפט, וניתן על ידי בית משפט צו לטובת האגודה וזהו תמציתו:

"לאחר שקראתי את הבקשה, שוכנעתי שמאזן האינטרסים נוטה לטובת המבקשת ולפיכך יש מקום ליתר צו ארעי. במסגרת הצו נאסר על המשיבים, או מי מהם לתפוס את מקרקעי המבקשת או להפריע בכל דרך שהיא על הפעלתו של מעון הילדים בעצמם או באמצעות אחרים".

לאחר זמן מה, נערך דיון בפני בית משפט, ובעקבותיו הוגשו סיכומי הצדדים בכתב. בעקבות זאת ניתן פסק דין של בית המשפט המכובד ובו הוחלט באופן חד משמעי, כפי שהנכם יכולים לראות בתמצית פסק הדין המוצג לפניכם, כי אין כל עוררין שהמעון שייך לאגודה, וניסיונה של המועצה להפקיע את המעון מידי האגודה הינה חסרת תום לב ומנוגדת לחוק. ונועדה למטרות כגון הפקת רווח ועוד.

לא זו בלבד, בית המשפט אף הטיל על המועצה הוצאות ע"ס 30,000 שקלים.

אנו מעריכים, כי פסיקה זו, הינה רק הסנונית הראשונה, מתוך עשרות רבות בעתיד בכדי להשיב את הנכסים לטובת תושבי הכפר.

במכתביו הרבים, בהזדמנויות שונות, דורש הרבי מועד כפר חב"ד, ש"הקרקעות והמבנים בשטח כפר חב"ד, צריכים להיות בשליטת כפר חב"ד בלבד, ואין להעביר אותם לשליטת גורמים אחרים".

עיקרון זה הנחה את ועד כפר חב"ד לאורך שנים רבות מאז הקמת הכפר, והיה חוק בל יעבור גם אצל ראשי המועצה קודמים.

הפקעת שטחים מכפר חב"ד לטובת המועצה האזורית, עלול להשפיע באופן דרמטי על צביון הכפר, ואנו ניאבק על כך, שהדבר לא ייצא לפועל.

החלטת בית המשפט מדיון שהתקיים

בתאריך 27/02/2022

עת"מ 5581-12-21 כפר חב"ד מושב עובדים של חסידי לובאוויטש
להתיישבות חקלאית שיתופית נ' מ. א. שדות דן ואח'

27 בפברואר 2022

לסיכום:

112. (א) ההפקעה נעשתה שלא בסמכות ושלא כחוק, הואיל ורוב שטח ההפקעה הוא שפ"פ, שאינו ניתן להפקעה כלל.

(ב) לא היה צורך בהפקעה, כדי להגשים את המטרה הציבורית של מעון יום, הואיל ומטרה זו מתגשמת ומתקיימת במקרקעין בפועל, ע"י האגודה, מזה שנים רבות.

(ג) אינני שולל אפשרות כי מה שעמד לנגד עיני המועצה, עת החליטה להפקיע, היה בעיקר הרצון להפיק הכנסה מן המקרקעין.

(ד) אני מקבל את העתירה ומורה על ביטול ההפקעה של מקרקעין, הידועים כגוש 6261, חלק מחלקות 45,28,8,7,6,5 בשטח של 16,300 מ"ר, אשר פורסמה בילקוט הפרסומים 6984 בתאריך 05/02/15.

(ה) המשיבים 4,2,1 יישארו בהוצאות העותרות בסך 30,000 ש.

ניתן היום, כ"ו אדר א' תשפ"ב, 27 בפברואר 2022, בהעדר הצדדים.

הליכים משפטיים נגד האגודה

הסבר	סכום	הליך
<p>מנוהל ע"י עו"ד איתמר הכהן. האגודה לוותה 6.9 מלש"ח מקרן מרומים לצורך הלוואה לשיבה.</p> <p>הסכם ההלוואה נקבע כי התמורה להלוואה תהיה שיעבוד של 40% ממבנה מעון העולים. והקמת מיזם משותף במבנה והסבתו ליחידות דיור להשכרה לזוגות צעירים.</p> <p>קרן מרומים חתמה הסכם עם שמעון מזרחי על מנת שיסייע לה להקים את המיזם.</p> <p>במקביל נחתם הסכם ניהול בין האגודה, שמעון מזרחי וקרן מרומים לפיו שמעון מזרחי נכנס בנעלי קרן מרומים בנוגע לזכויות שיעבוד במבנה. במסגרת ההסכם נקבע כי יירשם השעבוד לטובת שמעון מזרחי לאחר תשלום סכום ההלוואה לקרן מרומים בסך של 6.9 (שמעון מזרחי ישלם לקרן מרומים)</p> <p>התנאים המסחריים של ההסכם קובעים כי במהלך ה-40 השנים הראשונות שמעון מזרחי יקבל 80% מהרווחים, והאגודה 20%. לאחר מכן הרווחים יתחלקו באופן שווה.</p> <p>למיטב ידיעת האגודה שמעון מזרחי לא שילם לקרן מרומים.</p> <p>הסכם זה לא אושר על ידי האסיפה הכללית, נחתם בחתימת יחיד, ועפ"י עמדת האגודה כפי שהוצגה בבוררות אינו חוקי ובטל מעיקרו.</p> <p>בכתב התביעה שמעון מזרחי טוען שהצדדים לא פעלו לקיום ההסכם. במסגרת הבוררות שהתקיימה הוצגה עמדה של קרן מרומים ושל שמעון מזרחי לפיה אין להם בעיה לפעול לקיום ההסכם. רק האגודה מתנגדת לכך.</p>	<p>₪ 32,000,000</p>	<p>תביעה בנוגע להבנות מול יזם "מעון עולים"</p>
מוצע ע"י עו"ד		תביעת שמאות
דיון הוכחות נקבע לחודש מרץ	₪ 1,156,585	הדר יזמות
תביעה כנגד גוף - הועבר לטיפול הביטוח	אין כימות כספי	תביעת ביטוח
תביעה לתשלום בגין השקעות במושכר	מלש"ח 3	תביעת שוכר נגד האגודה

הליכים משפטיים מטעם האגודה

הסבר	סכום	הליך
בית המשפט הפנה לבוררות על פי התניית הבוררות. בהסכמה עם הנתבע עברנו לגישור. הוצעה הצעות נגדיות שנדחו. אנו מודיעים לבית המשפט כי אין התקדמות בגישור.	1,057,017 ₪	תביעה בגין אי תשלום שכירות כנגד
מצוי בשלב הסיכומים בבוררות. יש תביעה שכנגד + טענת קיזוז של כ - 800 אלש"ח	951,552 ₪	תביעה בגין אי תשלום שכירות כנגד
הוגשה תביעה. מצוי בהליכי מו"מ מתקדמים לקראת חתימת הסכם שכירות מסודר ותשלום	20,023 ₪	תביעה בגין אי תשלום שכירות כנגד
הוגשה תביעה. מצוי בהליכי מו"מ מתקדמים לקראת חתימת הסכם שכירות מסודר ותשלום	28,146 ₪	תביעה בגין אי תשלום שכירות כנגד
הוגשה תביעה. מצוי בהליכי מו"מ מתקדמים לקראת חתימת הסכם שכירות מסודר ותשלום	13,240 ₪	תביעה בגין אי תשלום שכירות כנגד
הועבר לבוררות בבית דין רבני חב"ד. אנו ממתינים לקבלת זימון	103,436 ₪	תביעה כנגד עמותה של לסילוק יד ותשלום שכירות
ממתין לכתב הגנה. מעוניינים במו"מ	+348 838 אלש"ח	תביעת שכירות
עתירה מנהלית כנגד האגודה. נקבע דיון לחודש יוני		מועצה - ארנונה

הפעלת תאגיד המים:

משק המים באגודה הינו נדבך משמעותי בפעילות העסקית של האגודה. ועד האגודה נותן שירותי תאגיד מים לתושבי כפר חב"ד מעל עשור. ניהול משק המים הינו פעולה מורכבת במיוחד אשר דורשת הקפדה על תחזוקה שוטפת נכונה של הציוד.

מעקב על פחת המים גילוי וטיפול מהיר בתקלות ומערך גביה יעיל. בעבר קריאות השעונים היו ידניות והחל משנת 2018 הוסבה מערכת של חברת "ארד דליה" וחישוב המים נעשה באופן אוטומטי.

החל משנת 2019 החלה חברה הגביה "מיתר" לפעול בוועד באגודה והיא משתמשת בתוכנה צריכת המים. "אוטומציה החדשה". מידי חודש נשלחים במייל ובדואר שוברי חיוב המים וכן מכתב התראות על דליפות מים לתושבים.

על מנת להיות במעקב אחר צריכות המים ומעקב אחר שעון המים, יש להוריד אפליקציה הנקראת: **Read your meter**.

במקרה של חוב פועלת האגודה בכל האמצעים כגון: הרמת טלפון ללקוח, מכתב התראה לפני נקיטת תהליכי הוצאה לפועל.

באור 16 - עלות הפעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2019	2020
אלפי ש"ח	2,457	2,670
קניית מים	159	126
שכר עבודה ונלוות	61	108
אחזקת רשת מים	121	73
דמי חכירה	32	40
הוצאות לנכסים מושכרים	78	76
פחת	2,908	3,093

באור 16 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2019	2020
אלפי ש"ח	3,409	3,629
מכירת מים	-	(237)
שינוי בקרנות שיקום (ב)	3,409	3,392
דמי שכירות (ג)	1,021	1,517
תוצרת חקלאית	13	122
הכנסות דמי חכירה מחברים	149	-
הכנסות אחרות	37	10
	4,629	5,041



הפעלת מעון יום:

ועד האגודה מפעיל מעל ל- 35 שנה את מעון "בית חיה מושקא".
 מעון היום, הינו מוסד מוכר וידוע הן בכפר חב"ד והן בישובים הסמוכים.
 המעון מחנך כ-250 ילדים וכן ירבו מידי שנה.

האגודה מעסיקה למעלה מ-70 מטפלות וסייעות אשר פועלות במקצועיות, מסירות ואכפתיות כלפי הילדים באופן הראוי לשבח והוקרה.

המעון מנוהל כחטיבה עצמאית בתוך האגודה, הועד פועל בקפדנות בנושא איכות השהייה, כגון הפעלת מדריכה חיצונית מטעם התמ"ת.
 בנושא הגביה לאור לקחי העבר לא מתאפשרת שהיית ילד/ה במעון ללא הסדרת תשלום מראש.

במקרה של עצירת תשלומים במהלך השנה הנושא מטופל במהירות מול הורים.

- הכנסה: הכנסה מורכבת מתשלום הורים וממשלה.
- הוצאה: ההוצאה מסכמת את כל ההוצאות שוטפות כולל עלויות מעביד.

לשנה שהסתיימה ביום		ב. הרכב הפעילות:
31 בדצמבר		
2020	2019	
אלפי ש"ח		
2,871	3,147	הכנסות
2,632	3,588	השתתפות הממשלה
354	389	השתתפויות תושבים עבור חינוך
99	-	השתתפויות אחרות
5,956	7,124	תמיכות בפעילות
הוצאות		
3,593	5,597	חינוך (ג)
503	643	דת וגמילות חסדים
-	40	שמירה וביטחון
521	100	הנהלה וכלליות
4,617	6,380	סה"כ הוצאות
8	8	השקעות
(10)	5	תקבולים למימון השקעות
(2)	13	השקעות, נטו
4,615	6,393	סה"כ הוצאות והשקעות, נטו
1,341	731	עודף השנה לפני העברה לקרן
1,341	-	יתרה שהועברה לקרן למימון הפעילות הקהילתית בישוב
-	(731)	גרעון (עודף) בשנת החשבון



הנדון: זוח שנתי לרשם האגודות השיתופיות

1. תאריך מינוי ראשוני: 30.09.2019-26.12.2018
- שינוי הרכב חברים - 30.06.2020-17.07.2019
- ארכה ראשונה: 30.06.2021-30.06.2020
- ארכה שנייה: 30.06.2022-30.06.2021

רקע למינוי הוועד הממונה:

1. בעקבות תלונות שהוגשו ע"י חברי אגודה לרשם, בעייני 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 פרישה	חשב מלווה	חיצוני
3. שרגא נוי	14.07.2019	חבר וועד	חיצוני
4. ידידיה חסין	26.12.2018	חבר וועד	פנימי
5. מנשה דוד	01.01.2022	חשב מלווה	חיצוני
6. עו"ד יואב ללום	01/01/2022	חבר ועד	חיצוני

1. תיאור נכסי האגודה העיקריים:

תאגיד מים, הפעלת מעון יום, שכירות עסקים, ועיבוד חקלאי.

2. תיאור הפעולות הוועד שבוצע בתקופת הזוח והיעדים שהושגו:

- א. נעשו מדידות והוגשו שמאויות לעסקים.
- ב. חלק מהעסקים נמצאים בהליך בוררות.
- ג. הליכים משפטיים כנגד 4 עסקים.
- ד. בוצע הידברות מול המועצה בקשר להפקעות, והוחל הליך משפטי.
- ה. חל הליך הסדרה מול רמ"י בנושא עסקים ופרויקט 58.
- ו. סבסוד חלוקת מצות לחברי אגודה.
- ז. התקנת מערכת צפירה לשבת.
- ח. חלוקת תלושי קנייה לעזרה לקניות חג פסח.
- ט. השקעה במקווה.

3. תיאור תוכנית עבודה (משימות ויעדים) לשנה הקרובה ולעתידי, לרבות לוחות זמנים:

משימות ויעדים – תיאור	לוחות זמנים לביצוע (עד)
1. הוצאות טופס 4 למקווה מרכזי	2022-2023
2. בניית מקווה כלים חדש	2022
3. הסדרה של עסקים מול רמ"י	2022-2024
4. טיפול בנושא תחנות הדלק	2022-2023
5. סיום פרויקט שכונה צפונית	2022-2023
6. הליכי הוצאה לפועל כנגד חייבים	2022-2023
7. הליכים משפטיים כנגד עסקים	2022-2024
8. הליכים בהפקעות מול המועצה	2022-2023
9. טיפול בפנקס החברים	2022-2023
10. החלפת מערכת תוכנת המים	2022-2023

חלק כמותי

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

2021	2020		
224,150	407,000	שטל"פ	1.
1,730,000	1,650,000 (מתוך זה 1,550,000 שחוב מקורות הנמצא בהליך בוררות).	ספקים	2.
405,000	547,000	שכר ומוסדות	3.
25,000	23,348	משפטיות	4.
2,384,150	2,627,348	סה"כ התחייבויות	5.

4. מספר חברי אגודה בהתאם לפנקס החברים:

י.פ. 31.12.2020	חברים שנגרעו בשנת הדוח	חברים שנוספו בשנת הדוח	י.ס. 31.12.2021
728	48 נפטרו/עזבו	680	

5. פרוטוקולים מישיבות וועד

שהתקיימו בשנת 2021:

תאריך הישיבה: 10.01.2021

נוכחים: נוכחות מלאה + יועמ"ש ובהשתתפות עו"ד עופר שפיר.

החלטות שהתקבלו

דיווח אודות מ.א. שדות דן-החלטה: השבת הקרקע, וכניסה להליך הידברות. דיון בנוגע להפעלת מעון – החלטה: הוחלט לעמוד על תשלום פיצוי הפקעה. דיון אודות משרדי האגודה- החלטה: מקבלים את הצעת המועצה. הליך הפירוק אגודת חסידי חב"ד- החלטה: להציע בין 20%-25%. תביעת הדר יזמות- החלטה: להגיש תביעה נגד צד ג' הסדרה מול רמ"י: הוחלט לקחת פרויקטור. דוח חקירת- החלטה הגשת דוח למשטרה.

תאריך הישיבה: 09.03.2021 נוכחים: נוכחות מלאה

החלטות שהתקבלו

אישור פרסומאי לאגודה- החלטה: מאושר ע"ס 2,000 ש"ח לחודש.

בקשת הנחה לשכירות- החלטה: האגודה מסכימה לוותר על החוב בתמורה לפינוי הנכס.

יתרות קופות גמל לעובדים זרים וקיזוז מול שכירות- החלטה: מאושר בכפוף לבדיקת החשב.

דיון על רשות המים בנוגע לחיוב שעוני המים- החלטה: הפסקת גביה עבור שעונים.

דיווח על גניבת כספים מקופת המקווה- תוגש תלונה במשטרה.

אישור בקשה טופס 4 למקווה גברים- החלטה: ידידיה ישיג אומדנים.

סבסוד מצות לחברי אגודה- החלטה:

מאשרים סבסוד עד לסך 55,000 ש"ח.

הוצאת חברים שנפטרו.

דוח רשם לשנת 2019-2020 – אושר.

התיישנות חובות- יועמ"ש ימציא חו"ד.

התפטרות מנהלת מעון.

ואישור תוספת שכר לסגנית.

מבקש לעבד 20 דונם- החלטה: לא לאשר עד הסדר התשלום.

מבקש לעבד 5 דונם לגידול ירקות- החלטה: לאשר.

מבקש לעבד 100 דונם לגידול אתרוגים- החלטה: לאשר.

השכרת מבנה קופ"ח כללית, החלטה: לאשר.

בקשה לבניית ארמון למלך המשיח- החלטה: הבקשה ראויה לדיון בפני בי"ד רבני חב"ד, ולאחר החלטתם ידון הנושא באסיפה כללית.

בקשת עו"ד היועמ"ש תבדוק את הבקשה ותעדכן.

הפעלת חשמל בסוללות בשבת – החלטה: להוציא קול קורא להתקשרות בנושא. הסכם נתיבי ישראל- החלטה: מאושר.

תאריך הישיבה: 08.04.2021

נוכחים: נוכחות מלאה בצירוף רו"ח אמיר כהן, רחל אייזנבך, שמאי עמוס מלר החלטות שהתקבלו

מדידות לעסקים- אושר 70,000 ש"ח
העברת נכס ליורשים- מאושר.
שכר טרחה בורר- מאושר.
הצעת מחיר רמקולים לשבת עלות של 40,000 ש"ח החלטה: מאושר לאחר בדיקת הצעות מחיר.
פשרה הנחה ל3405 ש"ח- החלטה: מאושר.
העלאת שכ"ד משרדי האגודה ע"י המועצה- החלטה: לקבל חו"ד שמאי.

הסדרה מול רמ"י- החלטה: לקבל חו"ד משפטית.
הצגת דוח כספי 2019- מאושר.
דיון מעון עולים בוררות.
סטטוס תביעות עסקים- ממשיכים בהליכים משפטיים.
בקשה על הסכם לקול קורא.
אישור הנחה לנזילת מים- החלטה: מאושר, בהתאם לכללי רשות המים.

תאריך הישיבה: 05.05.2021 נוכחים: נוכחות מלאה

החלטות שהתקבלו

אישור הוצאה כספית לקניית מוצרים למעון ע"ס 50,000 ש"ח - מאושר.
בקשה למינוי חוקר- החלטה: להגיש לרשם האגודות בקשה.
תוספת שכר לעובדות מעון.
אישור חתימת הסכם מועצה פרויקט 58.

צו ירושה משפחת- מאושר.
אישור העברת נחלה.
אישור שכר למנהלת חדשה למעון, בעלות של 7,000 ש"ח - מאושר.
בקשה לסמל מהתמ"ת.
מבקש הנחה בשכירות בעקבות הקורונה- החלטה: ניתנה הנחה ע"ס 22,933 ש"ח.

תאריך הישיבה: 06.06.2021 נוכחים: נוכחות מלאה

החלטות שהתקבלו

הצעת ידידיה לבדוק הצעות מחיר.
דיון בנושא חשבונות המים- החלטה:
תיקבע פגישה עם רשות המים.
דיון בנוגע לשיבת תומכי תמימים- לאחר
ישיבה להוציא מכתב התראה להנהלת
הישיבה.
הסכם חשמל שבת מאושר בכפוף לאישור
היועמ"ש.
תושבים נגד עיבוד קרקע לגידול אתרוגים-
לפנות למעבד להמציא אישור ממשרד
החקלאות.

אישור העברת סמל מעון.
אישור זכויות חפץ.
אישור זכויות.
אישור תשלום לעו"ד איתמר מירון.
אישור מגרש חנייה 5 שנים.
אישור הסכם מועצה.
תגמולי עובדים זרים - חשב מלווה יעבור
על הנתונים.
דיון במכתב - הועבר ליועמ"ש.
הגשת תוכניות.
אישור לשיפוץ מקווה כלים- מקבלים את

תאריך הישיבה: 13.10.2021 נוכחים: נוכחות מלאה

החלטות שהתקבלו

חובות עבר.
XXXX מבקש הנחה בשל מצב כלכלי
קשה- החלטה: מאשרים את ההסדר
בהנחה, בהתניה של הפקדת שיקים.
פנקס החברים- 94 חברים שנפטרו, יוצאו
מהפנקס. והמשך הליכים מול חברים
שאינם מתגוררים בישוב.
XXXX- לא פינה את הנכס כפי שסוכם,
חתנו מוכן לקחת על עצמו את החוב והנכס.

דיון עם היועמ"ש בעניין ההליכים
המשפטיים המתנהלים- החלטה: לקבל
חו"ד יועמ"ש לגבי אישור זכויות והסכם
משבצת.
"מאחורי הדבש"- החלטה: ייבדק ע"י
ידידיה והיועמ"ש.
דיון בנוגע לפרויקט החשמל- החלטה:
נחמן ישוחח עם יועץ כלכלי.
לב הזכוכית- היועמ"ש מציגה את הצעת
הפשרה- החלטה: התנאי- תשלום שוטף
ולאחר תשלום יתקיים משא ומתן לגבי

תאריך הישיבה: 27.10.2021 נוכחים: נוכחות מלאה

החלטות שהתקבלו

הסכם מול המועצה האזורית בנושא שכונה צפונית- החלטה: להוציא מכתב למועצה בדבר פתיחת חשבון ייעודי.

הפקעת מעון- החלטה: להוציא מכתב למועצה.

דרישת רמי לחתום על כתב שיפוי- החלטה: וועד האגודה יחתום על כתב התחייבות, בכפוף לתיקון שיוכנס בו.

הסדרה- חכירה כלפי עתיד. יש לקדם את ההסדרה מול רמ"י ברמה הקניינית במקביל להסדרה תכנונית. צורך בפרויקטור חיצוני לצורך זה.

תאריך הישיבה: 08.11.2021 נוכחים: שרגא נוי, נחמן רייכמן, דן שוורץ, שאול צבעוני, בנימין ליפשיץ.

החלטות שהתקבלו

פגישה בין המועצה והיועמ"ש: האגודה תוכל להשתתף במכרז וככל שאגודה תבחר באפשרות זאת יקודם בירור המחלוקות ביניהם.

תאריך הישיבה: 10.11.2021 נוכחים: נוכחות מלאה

החלטות שהתקבלו

מקורות- עו"ד ירון דיין ייצג את האגודה בהליכים.

הליכים כנגד המועצה בעניין ההפקעות- יובאו הצעות מעורכי דין נוספים לצורך ניהול התביעה.

תאריך הישיבה: 16.11.2021 נוכחים: נוכחות מלאה

החלטות שהתקבלו

קיבלנו 2 הצעות לליווי משפטי לתביעה נגד המועצה- החלטה: תתקיים פגישה עם עו"ד קורצוויל.

תאריך הישיבה: 18.11.2021 נוכחים: נוכחות מלאה

החלטות שהתקבלו

בנוגע להצעות המחיר בקשר לתביעה נגד המועצה- החלטה: הוחלט ברוב קולות לבחור בעו"ד קורצוויל.

תאריך הישיבה: 06.12.2021 נוכחים: נוכחות מלאה

החלטות שהתקבלו

בקול קורא, הצעה מינימלית תעמוד ע"ס 4,000 ₪ לחודש.

כתב ההתחייבות לרמ"י- החלטה: לחתום על נוסח כתב ההתחייבות.

שכירות - החלטה: לאחר הגשת הצעה בכתב ע"י חתנו - תשלום 60,000 ₪ כנגד חובות עבר ותשלום שכירות חודשית מלאה בשוטף.

מחסן להשכרה- הפצה- החלטה: לצאת

תאריך הישיבה: 20.12.2021 נוכחים: נוכחות מלאה

החלטות שהתקבלו

אישור להעסיק 2 עובדות תמורת 40 שקל לשעה למעון יום- מאושר בכפוף לסודיות.

אישור ההצעה למזכיר האגודה- החלטה: יועסק מזכיר ב- 50% משרה.

אישור תביעת שכירות נגד המשחטה.

העברת בעלות בית למכירה- מאושר.

אישור הצעת שכ"ט עו"ד שפיר- החלטת הצעת דוד ושרגא מאושרת.

החלטת החשב דוד אטיאס לפרוש מתפקידו.

אישור הצעת מחיר להתקשרות עם אדריכל להסדרת בית מאושר בדעת רוב.

דיון בהצעת מחיר בנוגע להליך הסדרה מול רש"י- החלטה: הצעת ידידיה מקובלת.

אישור הסכם רכבת ישראל- מאושר בכפוף לשינוי הסעיפים.

תאריך הישיבה: 27.12.2021 נוכחים: נוכחות מלאה

החלטות שהתקבלו

הצעת שכ"ט עו"ד שפיר- מאושר

דיון בתביעת הדר יזמות.

פגישת זום:

תביעת פיצויים לא מאושר.

תאריך הישיבה: 29.12.2021 נוכחים: נוכחות מלאה

החלטות שהתקבלו

בנוגע לפשרת הפשרה מאושרת.

- בפני צנעת הפרט הושמטו שמות ופרטים מזהים מהפרוטוקולים.



תמונות: אתר ועד כפר חב"ד

