

פרוטוקול ישיבת דירקטוריון
החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ
יום ראשון 26 במרץ 2017

נוכחים :

- מר צביקה צרפתי, מ"מ ראש העיר ;
- גבי אושרת גני גונן, מנכ"לית העירייה ;
- מר איתי צחר, סמנכ"ל העירייה ;
- מר שגיא רוכל, גזבר העירייה ;
- גבי, ענת זיציק פנחס, חברת דירקטוריון ;
- מר דוד לסקי, חבר דירקטוריון ;
- מר אמיר גבע, חבר דירקטוריון ;
- גבי ענת קלומל, חברת דירקטוריון ;

- מר אלעד קנדל, מנכ"ל החברה ;
- מר ירון שטיינר, סמנכ"ל החברה ;
- מר שי ארנט כהן, מנהלת פיתוח עסקי בחברה ;
- גבי אלה דנון - מנהלת מחלקת קיימות עיריית כפר סבא ;
- מר גיל פונדיק יועץ לחברה בתחום הסולארי
- עו"ד יניב בריטשטיין, יועמ"ש ;

על סדר היום :

1. **גגות סולאריים – הקמה, הפעלה ומסירה של מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיית PV במסגרת הסדר מונה נטו.**
2. **תוכנית לביקורת 2017.**
3. **עדכון שכר מנכ"ל החברה.**

1. גגות סולאריים – הקמה, הפעלה ומסירה של מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיית PV במסגרת הסדר מונה נטו.

צביקה : שמח לפתוח את ישיבת הדירקטוריון. מודה לכל הנוכחים שהגיעו. הנושא הראשון הוא פרויקט הגגות הסולאריים.

אלעד : אנחנו נציג היום את פרויקט הגגות הסולאריים. מדובר בפרויקט חדש של החברה שמתאים לאג'נדה של העיר כפר סבא כעיר ירוקה. אני מודה לאלה, שיזמה את הרעיון ולצוות המקצועי של החברה שגרתם. הרעיון הוא חדשני מאוד. פעם ראשונה שלוקחים את התחום הזה שפעל עד כה בגגות של מבנים ציבוריים לבתים הפרטיים.

שי : מציג מצגת על הפרויקט. המצגת מצ"ב לפרוטוקול ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

המאפיין העיקרי של הפרויקט הוא שהחברה היא one stop shop לכל מה שהתושב צריך כדי להקים את המערכת הזאת. הרעיון שעומד מאחורי הפרויקט הוא שהתושב יקים את המתקן במימון בנקאי כאשר ההחזר החודשי שלו למשך 10 שנים יהיה זהה פחות או יותר לתשלום החשמל החודשי שלו ולאחר מכן, הוא יהנה מ-15 שנה חשמל ללא תשלום. יצאנו בקול קורא לבחירת קבלנים וקיבלנו 4 הצעות שעדיין לא נבדקו

עמוד 1 מתוך 4

אבל בהחלט עצם זה שקיבלנו מספר הצעות מראה שיש עניין בפרויקט. בנוסף, יצאנו בקול קורא לאיתור בנק מממן ובחרנו את בנק מרכנתיל שהסכים לדרישות שלנו – 5% במשך 10 שנים.

צביקה: המודל מציג תקופת שימוש של 25 שנה. מה קורה אם במהלך הזמן חברת החשמל מפסיקה לעודד את זה?

שי: מבוצעת התקשרות מול חברת החשמל שמבטיחה את הזכויות של מי שמקים את המערכת.

שגיא: קיים חוסר בחשמל וחברת החשמל לרוב מעודד ייצור חשמל מאנרגיה סולארית.

אלה: מציגה את ההיבט הציבורי של הפרויקט (מפורט במצגת). בין השאר, הפחתת גזי חממה, התייעלות אנרגטית, שיתוף התושבים והפיכתם לחלק מהשינוי ועוד.

שי: מעדכן שכבר פנו 87 תושבים ונפתחו 11 תיקים – כלומר 11 תיקים בהם התושבים שילמו דמי טיפול והחלו לגביהם בדיקות היתכנות.

אושרת: הפרויקט אטרקטיבי גם לבתים משותפים או רק לבתים פרטיים?

שי: אני חושב שהפרויקט פחות אטרקטיבי לבתים משותפים מאשר בתים פרטיים אבל הוא מספיק אטרקטיבי גם לבתים משותפים.

אלעד: הקושי הוא בקבלת הסכמת כלל הדיירים בבתים משותפים אבל אני מאמין שהפרויקט משתלם מאוד גם עבור דיירים בבתים משותפים.

אושרת: הפרויקט מתחבר לעיר הירוקה ותואם את ערכי העירייה. מברכת על שיתוף הפעולה בין מחלקת הקיימות בעירייה לבין החברה הכלכלית שהוליד את הפרויקט הזה.

שי: מציג את החבילה המוצעת לתושב ואת האטרקטיביות שלה (פירוט במצגת).

אלעד: אנחנו כרגע רק בשלב הראשוני של חשיפת הפרויקט אולם ההתעניינות רבה. גם קיבלנו פניות מרשויות אחרות שמבקשות ללמוד מאיתנו את המודל.

ענת: אני שואלת לגבי המימון. האם ההלוואה של החכ"ל תהיה עם ריבית?

אלעד: חיובי. החברה לא יכולה להעניק הלוואות ללא ריבית.

ענת ז: אני רוצה להגיד שלמשל בניגוד לפרויקט הקייטרינג שהוא לטובת הילדים, כאן אין טובה מסוימת של הציבור ולכן, אני רואה בעיה עם זה שבפרויקט קיימים סיכונים.

צביקה: לפי מה שהוסבר לנו הסיכון הכספי הוא כמעט ולא קיים. התושב הבודד לא יעשה פרויקט כזה לבד ובמקרה הזה אנחנו מביאים לו את כל מה שהוא צריך. מבחינתי, יש כאן רווח אקולוגי. הפרויקט הזה הוא מה שנקרא בשביל הנשמה. אנחנו מחפשים להפחית את גזי החממה בעיר ומי שמייצר את רוב גזי החממה זה התושבים ולכן, בלי לגייס את התושבים לא נצליח.

- אושרת:** יש גם פרויקטים בעלי סיכון מסוים שאנחנו עושים בשביל הציבור. במקרה הזה הסיכון הוא נמוך ביותר.
- אמיר:** הפרויקט מקסים בעיני ומתאים לעיר שלנו. זה מתברר אותנו עם הקדמה והחדשנות של העיר כפר סבא. הסיכון הכלכלי עבור העיר כפר סבא הוא 0. אין כאן השקעה שלנו.
- איתי:** מה מודל הרווח של החברה?
- שי:** הלוואה הנושאת ריבית + עמלת ניהול כך שסה"כ הרווח הצפוי לחברה מפרויקט זה הוא כ- 5% מהביצוע.
- שגיא:** האם העמלה שהחברה גובה על המערכת לא תביא לכך שיהיו מתחרים יותר אטרקטיביים?
- שי:** קודם כל, אנחנו נשמח שיהיו לנו מתחרים כי המטרה שלנו היא בסך הכל שכמה שיותר תושבים יאמצו את המערכת. שנית, אנחנו השגנו הנחה יפה מאוד על מחיר המערכת כך שגם עם העמלה של החכ"ל, עדיין המערכת זולה.

החלטה: הדירקטוריון מאשר כי החברה תעמיד מימון בסך 500,000 ₪ עבור ביצוע הפרויקט בבתים משותפים בנוסף לקידום הפרויקט כפי שהוצג בבתים פרטיים. ההחלטה התקבלה על ידי כלל הנוכחים פרט לחברת הדירקטוריון הגב' ענת זיצ'ק שנמנעה.

2. תכנית ביקורת לשנת 2017 – גב' ענת זיצ'ק יו"ר ועדת הביקורת

- ענת ז:** בשנת 2016 נערכה ביקורת על מעונות הגיל. בדוח הביקורת התקבלה המלצה לבחון משפטית האם מעונות הגיל עונים להגדרה של דיור מוגן. קיבלנו חוות דעת מהיועצים המשפטיים שמעונות הגיל אינו דיור מוגן. אחת ההמלצות של הביקורת היא שינוסחו קריטריונים לקבלה למעונות. מדובר בדירות הרגילות לא בדירות שהדיירים מופנים מהרווחה. ועדת הביקורת קבעה שעל החברה לנסח קריטריונים.
- ירון:** מעדכן שאנחנו עובדים על הקריטריונים.
- מתקיים דיון בנושא הצורך בקיום קריטריונים לקבלת דירה למעונות.
- אושרת:** אני חושבת שחייבים לקבוע קריטריונים. יש להכניס אלמנטים של מצב כלכלי ותושבות.
- איתי:** אני לא חושב שאפשר לדרג זכאות לפי בדיקה כלכלית. כל שנה מתפנה דירה אחת או שתיים. איך ניתן לקבוע מי זכאי להן יותר לפי מצב כלכלי?

בשלב זה נמותין לקבלת הקריטריונים שיערכו על ידי החברה ואז נתקדם ונקבל החלטות.

נושא נוסף שעליו נערכה ביקורת בשנת 2016 – אחזקה 60/80.

תכנית הביקורת לשנת 2017, כללה 2 נושאים:

פרויקט הקמת כני ילדים העמק

תפעול בית הקפה - מכיוון שבית הקפה הועבר בתחילת 2017 מתפעול עצמי לזכיון חדש הוחלט שבדיקת הביקורת שנקבעה אינה רלוונטית.

ניקוז – גם זה נושא טרי – עדיף שהביקורת תהיה ב-2018.

נקיים דיון בוועדת הביקורת ונחליט על נושא חליפי שיבוא במקום תפעול בית הקפה.

3. עדכון שכר מנכ"ל החברה

מנכ"ל החברה ושאר עובדי החברה עזבו את הישיבה.

יניב:

שכר מנכ"ל תאגיד עירוני מוסדר במסגרת חוזר מנכ"ל משותף למשרד הפנים ולממונה על השכר באוצר משנת 2003. החוזר קובע כי שכר מנכ"ל החברה ייגזר משכר מנכ"ל הרשות המקומית כאשר האחוזים ייקבעו לפי היקף פעילות החברה. החברה מדורגת בדרגה 4 על פי חוזר המנכ"ל, דהיינו חברה שהיקפה מעל 20 מיליון ₪ ולכן, נקבע שכר המנכ"ל ינוע בין 80%-90% משכר מנכ"ל העירייה כאשר כל שנתיים השכר עולה ב-5%. אלעד התחיל לעבוד בחברה ב 07/2012 בשכר של 80% ואחר כך עלה ל-85% אחוז בהתאם לחוזר המנכ"ל. בחודש 07/2016 אלעד סיים 4 שנים כמנכ"ל החברה והיה צריך להעלות לו ל-90%. מנסיבות שונות, העלאת השכר טרם הועברה לאישור הדירקטוריון. כרגע, מבוקש אישור להעלות את השכר ל-90% משכר המנכ"ל. כמו כן, מאחר והזכאות חלה כבר מחודש יולי 2016, מבוקש כי האישור יינתן רטרואקטיבית מחודש 08/2016.

מתקיים דיון בין חברי הדירקטוריון בנוגע להעלאת שכר המנכ"ל.

החלטה: בהתאם לחוות הדעת של היועץ המשפטי, הדירקטוריון מאשר את העלאת שכר מנכ"ל החברה ל-90% משכר מנכ"לית העירייה בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים והממונה על השכר באוצר. מאחר והזכאות של המנכ"ל הינה מחודש 08/2016, מאושר כי התוספת תשולם החל ממועד זה.

הישיבה ננעלה.

צביקה צרפתי,
מ"מ יו"ר דירקטוריון