

תאריך: ל' ניסן תשפ"ה - 28/04/2025

סימוכין: מועצת מנהלים / דירקטוריון / פרוטוקולים 1433 / 2025

פרוטוקול ישיבת דירקטוריון החברה שהתקיימה ביום ראשון, כ"ט ניסן תשפ"ה - 27/4/2025

בשעה 18:00

נוכחים:

מר רפי סער – ראש העיר ויו"ר הדירקטוריון
מר איתן צנעני – חבר הדירקטוריון
מר קובי פדזה – חבר הדירקטוריון
גב' הדר לביא - חברת הדירקטוריון
גב' מירב הלפמן - חברת הדירקטוריון
מר צחי בן אדרת - חבר הדירקטוריון
גב' חגית מסר ירון – חברת הדירקטוריון
מר אמיר עשבי – חבר הדירקטוריון

נוכחים שאינם חברי דירקטוריון:

מר שגיאה חן – מנכ"ל החברה
רו"ח בועז ביטון – סמנכ"ל כספים
רו"ח רינת וודה אפרת – מנהלת אגף חשבות, תקציבים ושכר
מיטל בן ענת – מנהלת לשכת מנכ"ל החברה
רו"ח איריס שטרק – משרד רו"ח שטרק את שטרק: רו"ח החברה
רו"ח סתוית מדר לבוק - משרד רו"ח שטרק את שטרק
עו"ד מוטי בר - לב – משרד עו"ד מוטי בר – לב ושות': יועמ"ש החברה
גב' טלי סגל – משרד רו"ח ברסקי את ברגר: מבקר פנימי
מר שי מייבסקי – מנהל אגף מטה החברה ומזכיר הדירקטוריון

הוזמנו ולא נכחו:

גב' עליזה זיידלר גרנות – חברת הדירקטוריון
גב' אביבה אזון – חברת הדירקטוריון
הנוכחים המתנינו 10 דקות עד ל 18:10 והישיבה נפתחה בפורום הנוכחים.

על סדר היום:

1. יו"ר מועצת המנהלים - פתיחה
2. מנכ"ל החברה – סקירה ועדכונים שוטפים
3. אישור הדו"ח הכספי(מאזן) של החברה ליום 31/12/2024
4. שונות

דין:

1. יו"ר הדירקטוריון - פתיחה

רפי סער

ערב טוב וברוכים הבאים כולם. אני מתכבד לפתוח את ישיבת הדירקטוריון ולקדם בברכה את שתי החברות החדשות המצטרפות לדירקטוריון: מנכ"לית העירייה גב' מירב הלפמן וגב' חגית מסר ירון, דירקטורית מטעם הציבור. בהצלחה רבה בתפקידכן החשוב.

במבט לאחור אנו רואים התחזקות והתעצמות של החברה הכלכלית כולל כמובן בהיקפי הפעילות. אנו יוצאים בשעה טובה לפרויקט גדול של הקמת שכונה חדשה בעיר וזאת לאחר כשני עשורים בהם לא נבנתה שכונה חדשה. שכונת הצעירים החדשה תהיה מנוע צמיחה משמעותי לעיר לפעילויות נוספות. החכ"ל הצטמצמה בכ"א וגדלה בהיקף פעילותה ונתון זה כשלעצמו מדהים בכל קנ"מ. קיים בחברה צוות הנדר ואני מצפה שאנו כדירקטוריון, ניתן לחכ"ל ולצוותה את כל הגיבוי הדרוש ואת כל השיקולים הפוליטיים נשאר מחוץ לתחום. הדו"ח הכספי אותו אנו מביאים היום לאישור, מוכיח את עוצמתה של החברה ומביא לידי ביטוי כאמור פעילות ענפה. אנו מקדמים תחומי פעילות נוספים כמו רכש נכסים, הכל על מנת לחזק את פעילות החברה.

במישור הלאומי, אנו לקראת יום הזיכרון ולאחר מכן נחגוג את יום העצמאות ה-77 למדינה. התקופה היא תקופה מורכבת לכולנו. מבין 59 החטופים הנמצאים המנהרות החמאס, 5 הם תושבי עירנו ולצערנו הרב, רק אתמול התבשרנו על שני חיילים נוספים שנהרגו על משמרתם. לאור כל הנ"ל וכמתבקש, החלטנו שאירועי החג השנה יהיו מידתיים. נמשיך להתפלל לשובם של כולם הביתה במהרה ולשלום.

2. מנכ"ל החברה – סקירה ועדכונים שוטפים

שגיא חן

ערב טוב לכולם ותודה רבה על השתתפותכם.

זו השנה השלישית שצוות ההנהלה הנוכחית של החברה מציג את הדו"חות הכספיים. בצענו במהלך השנים האחרונות שינויים רבים בחברה ברמת כח האדם ואני שמח לציין שאנו מתברכים היום בצוות מקצועי, איכותי המבצע את מלאכתו נאמנה. במקביל, הנהגנו מסגרת עבודה שוטפת מבוססת נהלים ותכניות עבודה מסודרות עם תהליכי בקרה חצי שנתיים ושנתיים. כל אלה מביאים לידי ביטוי את התנופה החיובית אותה אנו חווים. בשבועות הקרובים אנו מתעתדים לעלות על הקרקע עם תחילת עבודות פריצת הדרכים בשכונה החדשה תמ"ל 1088. אני מבקש להודות לכל הצוות שלנו בחברה וכן לצוות משרד רו"ח שטרק את שטרק בראשות רו"ח איריס שטרק ורו"ח סתוית מדר לבוק שלצידה, על העבודה המקצועית והמסורה בכל הנוגע להכנת הדו"חות הכספיים.

3. אישור הדו"ח הכספי(מאזן) של החברה ליום 31/12/2023

איריס שטרק

ערב טוב לכולם. אנו מביאים היום לאישורכם את הדו"ח הכספי לשנת 2024. כבר בראשית דברי אני מבקשת לציין את העבודה הנפלאה שעשה הצוות בחברה תוך שיתוף פעולה מלא אתנו. חשוב לציין שכל העבודה נעשתה במקביל להליך הטמעת תוכנת האינטגרציה החדשה בחברה, תוכנת פריריטי שבתום הליך הטמעתה, תשפר ותייעל את העבודה השוטפת בתחומים רבים ובפרט בכל מה שקשור למערך הכספים והחשבונות. במסגרת הדו"ח ניתן גילוי מלא כולל על סעיפים שאין לגביהם הסכמה. כמצוין בביאור 6 לדו"ח, יש עדיין דרך לעשות בכל הנוגע ליתרות בין חברתיות והסכמים חסרים והנושא נמצא בטיפול בין הגופים ובמעורבות שלנו. זה בהחלט דבר שקורה במערכות יחסים מסוג זה ועדיין מומלץ לגשר על הפערים ולסגור את הסוגיה. חוות דעתנו חלקה וללא הסתייגויות ומצביעה גם על איתנותה הפיננסית של החברה. נתוני הסעיפים השונים כפי שנמצאים בטיוטת הדו"ח שהועברה לעיונכם, מוצגים לפניכם במצגת ואני אדגיש את הנקודות החשובות המתייחסות אליהם(אציין סכומים עגולים לצורך הנוחות) וכמובן שניתן לשאול שאלות ולהציג בקשות להבהרה.

נכסים שוטפים: 69 מלש"ח

נכסים לא שוטפים: 42 מלש"ח

התחייבויות שוטפות: 39 מלש"ח, נתון המצביע על חוסנה של החברה.

התחייבויות לא שוטפות: 36 מלש"ח

הון עצמי: 36 מלש"ח רווח מצטבר.

רווח גולמי: 14 מלש"ח

רכוש קבוע: 13.5 מלש"ח

הוצאות הנהלה וכלליות: 6.5 מלש"ח

רווח לשנת 2024 לפני מס: 6.5 מלש"ח

רווח נקי: 5 מלש"ח

ביאורים:

כמות החובות המסופקים של החברה היא קטנה והרוב הוא בר גביה.

ביאור 6: כאמור, קיימת מחלוקת על חלק מהסכומים ומתקיים הליך בחינת החובות בין העירייה לחברה. חשוב לציין שקיים שוני בעיתוי רישום בין העירייה לחברה.

ביאור 7: מתייחס לגגות סולאריים ישנים.

ביאור 9: מתייחס לרכוש הקבוע המשמש את החברה.

ביאור 12: הפרשה שוטפת למס הכנסה היא בשיעור 465,000 ₪.

ביאור 15: כפי שניתן לראות, בתפעול מתחם השוק ובמעונות יום קיים הפסד, גם בגלל הפחת הגבוהה. חשוב לציין שמיוחדות תאגיד עירוני כלכלי היא בכך שמתאפשר לה להיות הפסדית בסעיף כזה או אחר לטובת הציבור. סה"כ הרווח לשנת 2024 הוא 13.6 מלש"ח.

ביאור 16: הוצאות הנהלה וכלליות הכוללות את שכר המנכ"ל ונלוות. על החברה חל מס בשיעור 23%.

ביאור 18: מתייחס לתביעות המשפטיות העומדות ותלויות כנגד החברה. היועמ"שים השונים המלווים את הטיפול בתביעות אלה, העבירו חוות דעת לגבי סיכונים וסיכויים ובהתאם לצורך אנו נשאיר עתודה ראויה.

חגית מסר ירון:

האם אין ביטוח שמכסה את התביעות הללו?

שגיאת חן:

בחלקם של המקרים הביטוח מכסה ובחלקם לא. הכל בהתאם לסוג התביעה (חוזית/נזיקית וכו').

ביאור 20: מתייחס לפרויקט תאורת הליד והקמת מתקנים סולאריים ברחבי העיר.

ביאור 21: מציג תמונה מאזנית מול העירייה.

ביאור 22: מציג התייחסות לנגזרות של מלחמת "חרבות ברזל" הבאות לידי ביטוי בפגיעה הקלה שספגה החברה בתחום שילוט חוצות בשל הפגיעה שספג התחום כולו במשק.

ביאור 23: מתייחס לאירועים שהתרחשו לאחר התאריך הקובע למאזן כדוגמת מזכר ההתקשרות בין החברה לעירייה בתחום הסולארי ותחילת העבודות הקרובה בשכונה החדשה תמ"ל 1088.

רווחי החברה לצורכי מס הם 5.8 מלש"ח ולכן חלה על החברה החבות במס שצוינה לעיל.

הדר לביא:

מהו פרויקט נכסי הכח אליו מתייחס ביאור 15?

שגיאת חן:

החברה מנהלת עבור העירייה פרויקט של השכרת נכסים באזור התעשייה. הסכומים המופיעים בביאור מייצגים את דמי הניהול אותם מקבלת החברה עבור עבודתה. ההכנסות נמצאות בחשבון נאמנות עבור העירייה.

הדר לביא:

השוק העירוני היה רווחי בשנים קודמות. מדוע עכשיו הוא הפסדי?

שגיאת חן:

צריך להבין שתפעולית מתחם השוק רווחי אולם בשל הפחת הגבוהה רואים בדו"ח הכספי הפסד.

איריס שטרק :

לא היו הכנסות והמפעיל הקודם של המתחם לא שילם לחברה. במהלך שנת 2024 חזרנו למוד של הכנסות. נכון להיום כל ההוצאות השוטפות מכוסות כולל גם רווחים.

הדר לביא :

איך מסבירים את מה שקרה שם?

רפי סער :

מתחם חצר השוק בתצורתו הקודמת, נוהל ע"י גיא יצחקי – זכ"ן חיצוני של ניהול המתחם אשר גבה תשלומים מהלקוחות ולא עמד בהתחייבויותיו כלפי החברה. הנושא הגיע לערכאות והסתיים שם.

הדר לביא :

מהי שורת ההכנסות בפרויקט מהיר לעיר?

שגיא חן :

חלק מהכסף מתקבל בעירייה ולאחר מכן בחברה ומגיע ממשד התחבורה. יש עדיין חובות להשלמה.

הדר לביא :

מה קורה מבחינת הקמת גגות סולאריים בערים אחרות?

שגיא חן :

הפרויקט הזה הפסיק מזמן ולא קיים.

קובי פדוה :

היכן ניתן לקבל רשימה של הגגות הסולאריים שבוצעו בעיר?

שגיא חן : אין שום בעיה לקבל בחברה.

קובי פדוה :

כיצד מתקדמת תכנית העבודה של החלפת גופי תאורה לתאורת לד?

רפי סער :

תכנית העבודה סדורה מאוד כאשר הרציונל המוביל הוא טיפול בציריה המרכזיים של העיר(ויצמן, טשרניחובסקי, בן יהודה וכו') ולאחר מכן כניסה לשכונות. ישנו גם שיקול ביטחוני שמנחה אותנו.

שגיא חן :

שיקול נוסף הוא המקומות בהן קיים הספק גבוה ואשר ניתן לחסוך בהם יותר חשמל.

קובי פדוה :

מי אישר את הסבת ההלוואה?

שגיא חן :

ההסבה אושרה ע"י משרד הפנים.

קובי פדוה :

מה עלה בגורלו של פרויקט גרין אפ סיטי?

שגיא חן :

מדובר בפרויקט ישן שנעצר עוד טרם כניסתי לתפקיד. אנו נבחן האם משהו במסגרתו עדיין רלבנטי.

קובי פדוה :

כמה רכבים מחזיקה החברה?

שגיא חן :

7 רכבים.

קובי פדוה :

לאיזה משרדים אותם שוכרת החברה מתייחס הדו"ח?

שגיא חן :

משרדי החברה ברח' יד תרוצים 10.

קובי פדוה :

היכן נמצאים מעונות הגיל?

שגיא חן :

ברח' תל חי 2.

קובי פדוה :

החוזה עם בית הקפה בפארק עומד להסתיים. האם הוא חוזר לעירייה?

שגיא חן :

הנושא נמצא בבחינה מול העירייה.

רפי סער:

כעיקרון, אנו מעדיפים שפרויקטים כלכליים ועסקיים ינוהלו ע"י החברה.

קובי פדוה:

אני מתרשם שפרויקט מגרשי הפאדל מאוד מוצלח. האם יש כוונה להרחיבו?

רפי סער:

הפרויקט אכן מוצלח מאוד ונפתחו לא מזמן מגרשים נוספים בקאנטרי. תחום הספורט משווע למגרשים בכל התחומים ואנו בוחנים היטב את הצרכים.

קובי פדוה:

ביחס לגשר שנבנה בזמנו על ציר בגין אני מבקש לציין שבניית גשרים נוספים כאלה אינה כדאית.

רפי סער:

לא נבנו כאן גשרים באופן הזה כבר כמה שנים טובות.

אני מבקש להודות לצוות העובדים של החברה ולצוות המקצועי של משרד רו"ח שטרק על העבודה המקצועית והמאומצת בהכנת הדו"ח הכספי. לא כולם יודעים אולי, אבל מדובר באמת בעבודה סביב השעון לצורך עמידה בלוחות זמנים ועל כך יישר כח לכולם.

יש תחומים ברורים בהם עוסקת החברה התואמים את חוזקותיה. החברה היא זרוע ניהולית וביצועית ארוכה של העירייה ומאפשרת לעירייה להתמקד בתחומים בהם היא צריכה לעסוק. תוצאות הדו"ח כפי שלמדנו הערב, מדברות בעד עצמן והצלחת החברה אינה מובנת מאליה.

החלטה: הדו"ח הכספי של החברה ליום 31/12/2024 מאושר פה אחד.

4. שונות

רפי סער:

כאמור, הצטרפו לדירקטוריון החברה שתי חברות חדשות ואין לי ספק שכל אחת בתחומה תתרום לחברה ולדירקטוריון באופן משמעותי.

אני מציע לצרף את מנכ"לית העירייה מירב הלפמן כחברה בוועדת המכרזים בה היה חבר קודם לכן מנכ"ל העירייה היוצא. היא תצטרף בזאת לשני חברי הוועדה הקיימים: מנכ"ל החברה ונציגת הציבור אביבה אזון.

החלטה: מינוי חברת הדירקטוריון מירב הלפמן כחברה בוועדת המכרזים של החברה אושר פה

אחד.

רפי סער :

אני מודה לכל הדירקטורים על ההשתתפות, למנכ"ל החברה לצוותו ולצוות היועצים המלווים את החברה על הכנת החומרים והנתונים החיוביים שהוצגו ומאחל לכולנו המשך עבודה פורייה ושגשוג החברה, חג עצמאות שמח ושנזכה לבשורות טובות במהרה ולשובם של כל החטופים במהרה הביתה.

רשם: שי מייבסקי – מנהל אגף מטה החברה

רפי סער
יו"ר הדירקטוריון