

תאריך: 14/05/2018
סימוכין: מועצת מנהלים / דירקטוריון / פרוטוקולים 1138 / 2018

פרוטוקול ישיבת דירקטוריון 14.05.2018

נוכחים:

מר איתי צחר, מנכ"ל העירייה, חבר דירקטוריון, מ"מ יו"ר הדירקטוריון;
רו"ח שגיא רוכל, גזבר העירייה, חבר דירקטוריון;
גבי, ענת זיציק פנחס, חברת דירקטוריון;
מר דוד לסקי, חבר דירקטוריון;
מר אלי שוורץ, חבר דירקטוריון;
ד"ר ענת קלומל, חברת דירקטוריון;
מר אלעד קנדל, מנכ"ל החברה;
מר ירון שטיינר, סמנכ"ל החברה;
עו"ד קארין שגב, אחראית מכרזים והתקשרויות, כותבת הפרוטוקול;
עו"ד אבי ממון, יועמ"ש החברה;
רו"ח דוד רוזנברג, רו"ח החברה.

על סדר היום:

1. אישור דוחות כספיים לשנת 2017.
2. סטאטוס פרויקטים חדשים – ירד מסדר היום לאור היעדרות ראש העיר ויו"ר הדירקטוריון מר צביקה צרפתי.
3. הצגת כח אדם.

איתי: ישיבה נפתחת ללא נוכחות ראש העיר וזאת עקב פטירת אשתו ז"ל לאחר מאבק במחלה קשה. אנו שולחים תנחומים לראש העיר ומחזקים אותו.

אם זה מקובל אליכם אני אנהל את הישיבה.

הערת כותבת הפרוטוקול: מקובל על כל החברים הנוכחים.

איתי: מציג את סדר היום.

נושא מס' 1 - אישור דוחות כספיים לשנת 2017

ירון: בראשית הדברים אציין כי החברה התבקשה ע"י גזברות העירייה לבצע מספר התאמות בדו"ח שנשלח אליכם במצורף לסדר היום. מדובר בשינויים שאינם מהווים שינויים בערכים ובתוצאות הכספיות אלא רק בתצורת הדו"ח וזאת בעיקר בשל התאמות שאנו נדרשים לבצע מול העירייה.

נספח א' הותאם לחו"מים העירוניים. בעמוד 13 ביאור 6 יש התאמה לפי הפרויקטים לחליך החו"י בעירייה. ביאור 6 מדבר על התאמות מול העירייה אנחנו מותאמים בצורה מוחלטת. ההבדלים נובעים מכך שהחברה הכלכלית הינה חברה בע"מ ולכן יש פערים בזמני תרישום ונדרשת התאמה.

דוח רווח והפסד הביא את החברה לרווח נקי של כ-3.7 מיליון שקלים חדשים שבעיקרו נובע הן מפעילויות השוטפות מול העירייה והן משתי פעילויות יחודיות של החברה – פרויקט ראשונים 27 ופרויקט תמ"א גבעת אשכול. כלל ניתן לראות כי קיימת התייעלות בפעילות החברה. כדוגמא לכך ניתן לראות את נושא מעונות

היום במסגרתו הוקם מעון נוסף בשנת 2016. אם בשנים קודמות הציג הפרויקט הפסד משמעותי הרי שהיום צומצם הפער בצורה משמעותית וזאת בהתאם לתכנון החברה ואכלוס המעונות בפועל.

איתי: ירון ברשותך נעבור אחד אחד נתחיל במאון.

ירון: במאון מוצג סעיף "זכויות בנייה", פרויקט אשר הוצג בפני דירקטוריון החברה, לו הקצתה החברה כ- 7 מיליון שקלים חדשים. אשר צפויים להתקבל חזרה בתחילת שנת 2019.

אבי: יצוין כי מיליון שקלים חדשים נמצאים בנאמנות החל ממועד חתימת ההסכם עם הזוכה במכרז.

ענת ז': ניתן לראות היכן הפרויקט ממוקם?

שגיט: מסביר היכן הפרויקט ממוקם.

ירון: לעניין סעיף "פרויקטים בביצוע" - מדובר בפרויקטים הצועים על ידי החברה באופן עצמאי.

לעניין סעיף "רכוש קבוע" - ביאור 5 נותן פירוט לסעיף.

לעניין סעיף "עיריית כפר סבא" - כמפורט בנספח 6 לדו"ח, קיימת התאמה מלאה מול רישום העירייה.

שגיט: יש התאמה מלאה בין העירייה לחכ"ל אך בשל אופי שינוי ההכרה יש פער ברישום. אני מוציא למבקר החיצוני של העירייה דוח שתואם לחברות הבנות של העירייה.

ירון: דו"ח רווח והפסד - בהשוואה לשנת 2016 נראה כי לא קיים שינוי בהיקף הכנסות החברה מפעילותה אך עם זאת קיים הבדל הנובע מהתייעלות החברה וכן משני פרויקטים עליהם הרחבתי קודם לכן, דבר שהוביל לחוצאות מופחתות ולרווח נקי הגדול כ-פי 3 משנת הפעילות הקודמת.

ענת ז': איזה פעולות התייעלות ביצעה החברה?

ירון: החברה מיקדה את עצמה במקומות בהם לא הצליחה לייצר רווחים בשנת הפעילות הקודמת. לדוגמא, נושא מעונות היום שהוזכר על ידי מקודם. דוגמא נוספת, בית הקפה בפארק אשר למרות הערך המוסף החברתי, לא הצליח להגיע לידי רווחיות ולכן הוחלט להפסיק את הפעלתו באופן ישיר על ידי החברה.

אלעד: הפעילות הועברה לזכיון שמחויב להעסיק אנשים מעמותת אנוש בהתאם לדרישות החברה.

ירון: דוגמא נוספת, פרויקט השוק בו נעשתה התייעלות גדולה בפעילות השוטפת. כפי הידוע במהלך חודש אפריל 2017 נשרף מרבית מהמתחם. החברה הפעילה את חברת הביטוח והמקום שוקם באופן מלא. עד היום התקבל מרבית סכום התביעה ויתרת התקבול צפויה להתקבל בחודשים הקרובים.

איתי: יש מספר פרויקטים שעדיין הפסדים - מעונות היום, מעונות הגיל שנמצא על הגבול הרבה שנים.

ירון: בנושא מעונות הגיל, החברה בצעה במהלך שנת העבודה 2017 פעולות אחזקה משמעותיות הכוללות, בין היתר, החלפת ריצוף, טיפול מלא במעליות ולכן אין רווח מהפרויקט. הצפי הוא כי בשנת 2018 הפרויקט יעבור לפסים רווחים.

ענת ז': מה כולל סעיף "פעילויות אחרות"?

ירון: מכירת מכרזים, ביצוע הצללות ופעילויות נקודתיות.

- ד"ר ענת קלומל מצטרפת לשיבה -

שגיא: האם בסעיף "פרויקטים" (נספח א' לדו"ח) קיימים פרויקטים שלא מנוהלים עבור העירייה?

ירון: כן - פרויקט ראשונים 27 ופרויקט תמ"א גבעת אשכול.

ענת ז': היכן פרויקט הניקוז יושב?

ירון: תחת סעיף "פרויקטים".

איתי: לעניין פרויקט הקייטרינג אבקש לפרט את הצפי שלנו לשנה הקרובה מאחר שיש שינוי בתחום.

אלעד: זאת השנה השנייה במסגרתה מנהלת החברה את פרויקט הקייטרינג. נדרשה התמקצעות רבה בתחום, מדובר בעולם תוכן חדש והחברה נאלצה ללמוד את כל הרבדים שלו. כמו כן החברה נאלצה להתמודד עם רגולציה של משרדי הממשלה השונים בעיקר משרד הבריאות. גם בימים אלה מנהלת החברה שיה ומגעים מול משרד הבריאות לטובת המשך הפרויקט. סיפקנו לכ-5,300 ילדים מזון בשנה האחרונה וכעת אנו נמצאים בסוף של ההסדרה והרגולציה מול משרד הבריאות אנו צופים שבקרוב נסיים את הליך ההסדרה ונקבל את האישור לפרויקט איכותי חדשני ובריאותי. שנה הבאה הצהרונים יוזנו על ידי חברות חיצוניות באמצעות החברה לתרבות ופנאי שיצאה בימים אלה במכרז. החברה הכלכלית תמשיך עם השיטה הקיימת - "בשל צנן" בהתאם להחלטות שיתקבלו בחמשך השבוע. אנחנו מניפים דגל של חדשנות ובריאות ועומדים מאחורינו למרות שהוא לא קל.

איתי: פרויקט נוסף הוא הסדרת הקרקעות באזור התעשייה.

אלעד: יש לנו פרויקט נוסף - "פרויקט הכח" שמנוהל על ידי שגיא גובר העירייה בכובעו כראש מנהלת העסקים העירונית. אחרי כ-14 שנים של מאבקים בערכאות משפטיות הוחזרו לעיריית כפר סבא 95% מהקרקעות. קרקעות אלו יביאו הכנסה נוספת לעירייה וכן יהוו עוגן כלכלי. התב"ע הצפויה בעיר תגדיל את אחוזי הבנייה בצורה ניכרת.

ענת ק: כמה צריך לשלם להם? מי האנשים האלה?

איתי: אלה נכסים שהיו בבעלות עיריית כפר סבא ותפסו בהם בצורה לא חוקית. לא משלמים להם הם משלמים לעירייה.

שגיא: מדובר בפסקי דין חלוטים שקבעו שהנכסים יוחזרו לעירייה. כל הערכאות המשפטיות הסתיימו, 14 שנים טענו שהעירייה לא צריכה להיות הבעלים וצריכה לתת להם את הנכס במתנה. הם החזיקו את הנכס שלא כדין, לא שילמו את המוטל עליהם, הם לא יכולים לקבל את הנכס לרשותם. הכל נקבע בחליטים משפטיים ארוכים והכל מגובה בפסקי דין חלוטים. לצד המחזיקים שלא כדין היו כאלה שביצעו הליך הסדרה ושילמו כדין. לא בוצעה אפליה, אלה שרצו הסדירו את זכויותיהם ונמצאים במקרקעין כדין אך קבוצה מסוימת שבחרה לא לשלם ולא לפעול להסדרה כדין וראתה את הנכס כשייך לה מולם בוצעו חליטים למול הערכאות השונות.

ענת ק: כל ה-28 דונם בשימוש כעת? מה יש שם?

איתי: מדובר במקרקעין באזור התעשייה, המאוכלסים על ידי עסקים שונים

ענת ק: זה מעורפל. החברה תמכור את הנכסים?

שגיא: התשובה היא שאנחנו לא מוכרים. אם כן נרצה למכור מדובר בעסקה במקרקעין המחייבת בין היתר פרסום מכרז זה לא קשור לחברה הכלכלית החברה מנהלת את הנכסים עבור העירייה בלבד.

ענת ק: צריך לקבל מסמך על זה.

איתי: כל התיקים המשפטיים נמצאים פה בחברה.

אלעד: ראשית יש לציין כי רצינו להציג את נושא פרויקט הכוח בסטאטוס פרויקטים אך זה נדחה עקב היעדרות ראש העיר, בישיבה הבאה נציג את הפרויקט במלואו. שנית, יצוין כי החברה מנהלת את הנכסים בלבד ואין לה כל סמכות לבצע מכירה, לא ניתן למכור מקרקעין ללא מועצת העיר.

ענת ק: לכמה שנים היה תחזוה חכירה שלהם?

שגיא: חוזה החכירה נגמרו ולא חודשו.

אבי: אין יותר רכישה של מקרקעין מכוח חזקה תוקן. תוראות הדין לא מאפשרות רכישת זכויות במקרקעין מכוח תפיסה/חזקה.

ענת ק: הלוואה למועדון כדור עף? באיזה תנאים?

איתי: זה נושא שעובר מאב לבן. היה פעם חוב למועדון כדור העף החברה כיסתה חלק מהחוב כהלוואה.

ענת ק: מה הייתה הריבית?

ירון: זה עבר מספר גלולים, הם לא עמדו בהתחייבויות שלהם ולכן הריבית גדלה לאורך השנים.

שגיא: מדובר בהלוואה היסטורית שאושרה במועצת העיר לפני שנים רבות. העמותה קרסה, העירייה נכנסה ולקחה בעלות לתקופה מסוימת על כל מחלקת הנוער, לאחר מכן נכנסה קבוצה חדשה של מפעילים. מאז זה נמשך שנים ואנו מנסים לפתור את זה. במסגרת ההסדר הנוכחי העירייה מקוזזת את סכום הפירעון השנתי מהתמיכות שזכאית לקבל העמותה, אני מקפא את הסכום אצלי בעירייה. ירון שולח לעמותה דרישה ואז הוא מוציאה לי דרישה.

איתי: אנו מקזזים חד צדדי מהתמיכות.

ענת ק: אני רוצה לבדוק מי היו האנשים, אני רוצה לדעת את סכום ההלוואה המקורי והיכן הוא עומד היום.

איתי: את מוזמנת להפנות שאלות לחברה וכן לעיין בחומר שנמצא בחברה.

ענת ז: לגבי זכויות פרסום. החברה רכשה מעיריית כפר סבא זכויות פרסום?

איתי: תחברה חקימה גשר, ההקמה נעשתה מההון העצמי של החברה ובתמורה לכך היא קיבלה את זכויות הפרסום על גבי הגשר.

ענת ז: זה לגיטימי?

אבי: כן.

ענת ק: החברה הרוויחה בסעיף זה רק סך של כ-290,000 ש"ח, זה לא הרבה.

אלי: תסתכלי על ההוצאות וההכנסות מדובר ברווח גבוה.

איתי: יש לציין שהחסכם בין העירייה לבין החברה הכלכלית בעניין שילוט ופרסום קובע כי בגין רוב המתקנים שהיו קיימים ערב התיכנת ההסכם החברה כמעט ואינה זכאית לקבל תמורה עבורם. החברה מקבלת את מרבית התמורה בגין מתקנים חדשים שהותקנו בשלבים מאוחרים לחתימת ההסכם.

הצעת החלטה:

דירקטוריון החברה מתבקש לאשר את דוחות החברה כפי שהוצגו לפניו.

החלטה: מר איתי צחר, רו"ח שגיא רובל, מר אלי שוורץ, גב' ענת זיצ'ק פנחס, מר דוד לסקי - מאשרים.
ד"ר ענת קלומל - נמנעת.

נושא מס' 3 - הצגת כת אדם

אלעד: איה מנהלת תפעול וייזום רוצה את עצמה בפני חברי הדירקטוריון.

אית: מציגה את עצמה בפני חברי הדירקטוריון ועונה לשאלות החברים.

הישיבה ננעלה.


איה מנהלת תפעול וייזום
מנכ"ל
עיריית כפר-סבא