

**פרוטוקול מישיבת דירקטוריון
החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא
27.06.17**

מוזמנים:

צביקה צרפתי, מ"מ יו"ר הדירקטוריון
אושרת גני גונן, חברת דירקטוריון
איתי צחר, חברת דירקטוריון
ענת זיצ'ק פנחס, חברת דירקטוריון
דוד לסקי, חבר דירקטוריון
דרי' ענת קלומל, חברת הדירקטוריון
אבי ממון, עו"ד יועמ"ש החברה
יאיר מלכה, זיו האפט, מבקר פנים
דוד רוזנברג, רו"ח החברה

נוכחים:

אלעד קנדל, מנכ"ל החברה
ירון שטיינר, סמנכ"ל
שי ארנט כהן, סמנכ"ל פיתוח
גתית עייש, כותבת הפרוטוקול

על סדר היום:

1. אשרור עסקת זכויות בנייה
2. אישור דוחות כספיים לשנת 2016
3. עדכון פרויקטים

צביקה צרפתי: פותח הישיבה ומברך את הנוכחים. נעבור לנושא הראשון בסדר יום הישיבה:

נושא ראשון, אשרור עסקת זכויות בנייה

שי ארנט-כהן: מסביר כי עסקת מכירת הזכויות הינה חלק מפרויקט קריית התקשורת, מדובר בעסקה משותפת של העירייה והחכ"ל, אשר אושרה ע"י מועצת העיר המשמשת גם כאסיפה הכללית של החברה. כיום אנו בשלב הסופי של העסקה בו על החברה להחזיר לעירייה סכום של 6.6 מיליון ₪, שנרשם כהלואה.

ענת זיצ'ק פנחס: חסרים לי פרטים, אבקש ממך להרחיב ולפרט.

שי ארנט-כהן: בעסקה של קריית התקשורת, היתה קרקע של כ- 3.8 דונם שלה היו זכויות של 9,000 מ"ר תעסוקה ו- 1,000 מ"ר מסחר. מתצית הזכויות נמכרו לתיא תקשורת הזוכה במכרז קריית התקשורת, ומחציתם נרכשו ע"י החברה, בסה"כ כ- 5,000 מ"ר, 4,500 מ"ר בייעוד תעסוקה ו- 500 מ"ר זכויות מסחר בסכום של 6.6 מיליון ₪. הסכום שולם ע"י העירייה וניתן כהלואה לחברה.

החברה הכלכלית יצאה במכרז למכירת חלק מהזכויות. כ- 4,500 מ"ר זכויות בייעוד תעסוקה, לפני כחודש ימים. ועדת המכרזים הכריזה על הזוכה שהצעתו עמדה על כ- 9 מיליון ₪ בעבור רכישת זכויות אלה.

דוד לסקי: מהו פרק הזמן שעבר בין הרכישה למכירה?

שי ארנט-כהן: כ- 5 חודשים.

ענת זיצ'ק פנחס: כדי להעריך את כדאיות העסקה, אבקש לדעת האם בוצעה שמאות בגין הזכויות לשלבי הקניה והמכירה.

שי ארנט-כהן: אכן היתה שמאות, ברכישה היא עמדה על סך של כ- 12.5 מיליון ₪ ובמכירה של חלק

מהזכויות על סך של כ - 8,550,000 ₪.

את זכויות התעסוקה החברה רכשה בכ- 5 מיליון ₪ ותמכור אותם בכ- 9 מיליון ₪.
כך שלחברה יישאר סכום נאה.

זכויות המסחר של כ - 1,000 מ"ר בקרית התקשורת נשארים חלקם בבעלות העירייה
וחלקם בבעלות החברה.

צביקה צרפתי: אני רוצה לברך את החברה על עסקה זו ואת כל מי שהיה שותף לה בחברה. כל הכבוד!

החלטה: מאשרים פה אחד העברה של 6.6 מיליון ₪ לעירייה כהחזר הלוואה.

נושא שני - אישור דוחות כספיים לשנת 2016

ירון שטיינר: לפניכם הדוח הכספי לשנת 2016 של החברה הכלכלית. החומר הועבר לעיונכם
זה מכבר.

דוחות אלו משקפים את פעילות החברה בשנת 2016 שכללה בין השאר:

בינוי של 9 כיתות גן ושני בתי ספר בלוח זמנים מאוד קצר וכל זאת לפתיחת
שנת הלימודים 09/2016.

פרויקט ניקוז המבוסס על תכנית רב שנתית ל - 5 שנים בשיתוף עם תאגיד
הביוב. התקציב השנתי עומד על 15 מיליון ₪ העבודות מתבצעות בכל רחבי
העיר וכוללות החלפה והרחבת צנרת הולכה ושיפור מערכות הקליטה.

המשך פיתוח ואכלוס השכונות הירוקות.

פעילויות נוספות בתחום הפיתוח העסקי והיזמות:

פרויקט ההזנה הכולל ייצור יומי של כ- 5000 מנות שהחל בחודש ספטמבר
2016.

פרויקט היוון הקרקעות אשר במסגרתו, לאחר שנים רבות של עיסוק בנושא,
ישוחררו קרקעות במתחם התע"ש.

הבאת עסקים חדשים לעיר.

פרויקט תמ"א 38 אשר עבר מכרז ונקבע לו קבלן זוכה.

שיפוץ חזיתות, מכרז שבמסגרתו משופצים חזיתות בתים ומשנה לשנה גדלה
כמות הבתים המשופצת.

כל הפעילות הזו ועוד מוצאת ביטוי בדוחות הכספיים. החברה מצליחה
לשמור על רווח שהוא מאוזן במשך השנים רווח שנותן לחברה אפשרות
להמשיך וליצור ולהשקיע לטווח ארוך בהתאם למדיניות דירקטוריון החברה
והנהלת העיר.

דוד רוזנברג: אני מבקש לרדת לפרטים הקטנים בדוח הכספי.

ענת זיצ'ק פנחס: הדוח אינו דומה לדוח בשנה שעברה.

דוד רוזנברג: נכון, הדוח נעשה ב - 31.12 שהוא תאריך החותך את פעילות החברה באופן
שרירותי. ובחברה זו הפעילות מאופיינת בגלים. דוגמא, פעילות החברה
בשכונות הירוקות בשנת 2016, עמדה על סך של כ - 34 מיליון ₪ וב- 2017
הלכה וקטנה כמעט בכלל, וזאת בשל קצב ההתפתחות של השכונה ואכלוס,
סיבה שאינה קשורה לחברה עצמה.

דוגמא נוספת הוא השוק העירוני, אני מכיר את השוק כבר 30 שנה, אז בתקופה

היא, לא בשלו התנאים לשפץ אותו. לפני מספר שנים לקחה החברה על עצמה את שיפוצו של השוק ותיוגו כאזור בילוי ואוכל. באופן טבעי השקעה שכזו בשוק מוחזרת לחברה בטווח הארוך. השנה, אחרי כ- 3 שנים וכפי שניתן לראות בדו"ח הפך השוק לרווחי.

בית הקפה בפארק הוא ניסיון של החברה לפתח ולהחיות את הפארק העירוני, ניסיון שלא צלח בסופו של דבר פרויקט שצבר הפסד של 750 אש"ח בשנת 2016 ובנוסף להפסד היתה גם השקעה אנרגטית ניהולית. כעת לאחר תהליך הפקת לקחים שונתה שיטת ההפעלה מהפעלה עצמאית לזכיין חיצוני מפעיל והמשאבים אשר התפנו מופנים לפרויקטים אחרים.

פרויקט הההזנה הבריאה, אשר מספק כ 5,000 מנות מידי יום לילדי הגנים והצהרונים בעיר החל לעבוד החל מ 9/2016, בהיקף כספי שנתי של כ 12 מליון ש. ההיקף התוצאתי בדוחות הכספיים, של 4 חודשי הפרויקט הראשונים בלבד, ספטמבר עד דצמבר 2016, הינו קטן. ועדיין מציג השג שמצביע על רווח כבר מתחילת הפעלתו. פרויקט זה מבחינה עירונית הוא בשורה לעיר ולידי העיר, זהו שינוי אדיר במערך ההזנה העירוני. ישנם חברות שקמות רק על נושא הזנה בלבד, ואילו בחברה הכלכלית הוא רק פרויקט אחד מיני רבים.

חברה זו היא לא רק חברה עסקית מסחרית, שמטרתה להשיא רווח לחברה. אייתי צחר: ישנם פרויקטים בהם מטפלת החברה שהם חשובים מבחינה עירונית וחברתית ואינם מניבים רווח גדול. ישנם פרויקטים המצריכים את החברה להתעסק בהמון המון תשומות אשר לא נושאות בחובן רווח כדוגמת פרויקט מעונות הגיל, שהרווח בשנת 2016 עמד על 54 אש"ח בלבד.

החברה מבצעת עבור העירייה פרויקטי ביצוע שהתקורה בגינם עומדת על 2.5% בלבד. כך פרויקט בסדר גודל של מיליון ש"ח יהווה הכנסה לחברה של 25 אש"ח בלבד. זה לעיתים לא פרופורציונאלי לרמת התשומות שמשקיעה החברה בפרויקט.

השעה 09:11, ענת קלומל – מצטרפת לשיבה.

התנודתיות של החברה גבוהה מאוד, ישנם פרויקטים חדשים שמתחילים ואחרים שנסגרים או מופסקים, ההסתכלות צריכה להיות ארוכת טווח. ענת זיצ'ק: החברה לא אמורה להיות הפסדית. אולי על העירייה לשקול לשלם לחברה תקורה גבוהה יותר כדי שהחברה תוכל להחזיק את עצמה.

דבר נוסף, מעונות הגיל, הרווח בשנה קודמת עמד על 80 אש"ח והשנה על 50 אש"ח, מדוע הירידה המשמעותית הזו?

מספיק שדיירת נפטרה ויש הפסד כי יש צורך לשפץ את הדירה של, דבר הגורם להוצאות והשנה היו מס' דיירים שנפטרו לצערנו. אייתי צחר:

לדעתי אנו צריכים לשמוח על מצבה של החברה, מצבה טוב. החברה נתנה קפיצה גדולה מאוד לעומת מצבה בעבר. בעבר התבססה רק על פרויקטים שנתנה לה העירייה, וכיום המצב שונה. צביקה צרפתי:

החברה אכן צריכה להרוויח, אך קודם כל חשוב שהיא לא תפסיד.

לשאלת ענת לגבי העלאת התקורה לחברה, אם העירייה תצטרך לשלם לחברה תקורה גבוהה יותר, היא תשקול לעשות את הפרויקטים בעצמה במקום להעבירם לחברה כפי שעושה היום. דבר שיגרום להפסד גדול יותר לחברה.

אני מסכים כי יש בחברה תנודתיות גדולה. בפרויקטים צריך להסתכל קדימה, יש פרויקטים לביצוע שמסתיימים באותה שנה ויש כאלה הנמשכים על פני מס' שנים. החברה צריכה לשמור על עצמה יציבה לאורך השנים. אני מאמין כי החברה תתייצב בעתיד ותהיה פחות תנודתית.

אושרת גני-גונן:

חייב להיות תמהיל בפרויקטים שהחברה מתעסקת איתם בין פרויקטים חברתיים ובין פרויקטים גדולים מניבים שיחזיקו את החברה כפעילה בזכות עצמה. בעבר החברה התבססה על פרויקטים שהעירייה נתנה לה, כמו פיתוח השכונות הירוקות וברגע שהיקף הפרויקט קטן החברה נאלצה למצוא לה פרויקטים חדשים ועצמאיים שלא תלויים אך ורק בעירייה. פתחנו את הישיבה בעסקה שמניבה הכנסות לחברה. זה דבר חשוב שיש לשמרו. הדוחות מראים כי ההכנסות מפעילות החברה דרך פרויקטים שהעירייה העבירה לחברה ירדו ב- 6 מיליון ₪ לעומת זאת רווחיות החברה גדלה אודות לפרויקטים חדשים כמו ההזנה שכבר בשנתו הראשונה משיא רווח נאה לחברה. ב- 2017 החברה תקבל את רווחי פרויקט תמ"א 38 בגבעת אשכול. פרויקט הניקוז הוא פרויקט מדהים שהחברה עושה בצורה מצויינת.

איתי צחר:

החברה מטפלת בנושאי התפעול של חניה, פיקוח עירוני, פרסום חוצות, יש חברות שחיות רק על פרויקטים כאלה ופה זה רק חלק מכלל פעילות החברה. לחברה פרויקטים בתחום היזמות בעלי סיכון גבוה, שאת פירותיהם ניתן לראות רק לאחר כמה שנים.

ענת קלומל:

כמה פרויקטים מועברים מהעירייה לחברה?

אושרת גני-גונן:

זה תלוי בפרויקטים שיש באותה שנה לעירייה.

אלעד קנדל:

אני מבקש לענות כאן על מספר דברים שעלו במהלך הישיבה. מעונות הגיל – כפי שנאמר כבר, הרווח מאוד תלוי אם באותה שנה נפטרו דיירים זה בעל השפעה כספית מידית. וזאת עכב הצורך בשיפוץ הדירות שהתפנו לפני איכלוסן מחדש.

ענת זיצ'ק פנחס:

בנושא מעונות הגיל, ביקשנו להגדיר את הקריטריונים לקבלת דיירים חדשים למעונות הגיל.

אלעד קנדל:

הקריטריונים הוגדרו, בישיבתכם הקרובה בנושא ביקורת פנים, הם יוצגו בפניכם.

לנושא התקורה שהועלה – אכן התקורה אותה מקבלת החכ"ס של 2.5% היא באופן קיצוני נמוכה ביותר, אך אנו מכירים את העירייה ואחרי שנים כל כך רבות, לא נראה שתהיה אפשרות להעלות אותה.

החברה מבחינה אסטרטגית פותחת ערוצים נוספים להכנסות כך ש 50% מעבודתה תהיה מול העירייה וה- 50% הנוותרים מול גורמים נוספים כדוגמת שיתוף הפעולה שהחברה יצרה עם תאגיד הביוב פלגי השרון, שיתופי פעולה עם מפעל המים. בניסיון לגוון ממציאה פרויקטים כמו גגות סולאריים שהוא תחום חדש ואטרקטיבי. אתמול התבצעו 2 התקנות ראשונות. החברה עוסקת בתיפעול, חניונים, פיקוח עירוני, פרסום חוצות, חניוני רכב כבד, נושאים בהם יש רווח יציב לחברה. אנו מנסים ליצור בסיס רחב ברמה התיפעולית שיאפשר יציאה לפיתוח עסקי, יזמות ויזמות חדשות. מבחינת הגיוון החברה היא פורצת דרך בין חברות כלכליות אחרות שמתעסקות בדרך כלל בנישה אחת בלבד.

ישנו גידול בכח אדם בחברה משנה לשנה. ההשקעה בכח האדם היא השקעה לעתיד. כל תחום חדש מצריך השקעה בכח אדם ובעיני זו הדרך הנכונה כל עוד זה סביר. יש קשר הדוק בין תחום חדש שנכנסים אליו לבין כח האדם שנקלט בחברה.

דוד לסקי:

החברה חייבת להיות תנועתית. פרויקטים מסחריים שצריכים להיות רווחיים ופרויקטים חברתיים, בהן הציפייה לרווחיות נמוכה.

צביקה צרפתי:

יציבות בתחום התפעולי חשובה ביותר.

**החברה הכלכלית
לפיתוח כפר-סבא**

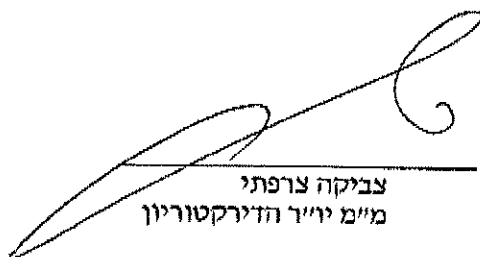
ד"ר ענת קלומל: מה עם בית הקפה?
אלעד קנדל: בית הקפה עבר למפעיל חיצוני אך עם זאת שמרנו על צביונו החברתי של שילוב אנשי עמותת אנוש. אומנם הרווח שלנו קטן, אך אין לנו חוצאות בגינו.
ענת ויציק פנחס: פעילות החברה מבורכת יש פעילויות שהרווחים בהם עלו.
ירון שטיינר: החברה מתייעלת כל הזמן.

החלטה: הדוחות הכספיים לשנת 2016 מאושרים פה אחד.

נושא שלישי - עדכון פרויקטים

אלעד קנדל:	אלעד מסביר על כל פרויקט ופרויקט בהתאם למצגת המוצגת, המצורפת כנספח לפרוטוקול זה.
ד"ר ענת קלומל:	האם התקציב המוצג לגנים בשכונות הירוקות זהה לתקציב גנים בשאר העיר.
ירון שטיינר:	התקציב זהה לחלוטין. עלות כל כיתה גן עומד על 1.5 מיליון ₪, ההבדל בתקציב בין אשכולות הגנים השונים הינו כמות הכיתות שיש בו. בשכונות הירוקות גני 80 מדובר ב 4 כיתות לכן התקציב עומד על 6 מיליון ₪ ואילו במרכז העיר בגבורות ובשכונה 60 מדובר ב 2 כיתות לכל אשכול ולכן התקציב לאשכול הינו 3 מיליון ₪.
ד"ר ענת קלומל:	האם כמות הבניה של הגנים החדשים בכלל העיר תואמת את הצרכים ברחבי העיר?
אושרת גני-גונן:	מסבירה על הגידול הדמוגרפי הצפוי של העיר שעל פיו נבנים הגנים ברחבי העיר. ישנה מגמה של עליה מתמדת בכמות הילדים במערכת החינוך.
אלעד קנדל:	ממשיך ומסביר על הפרויקטים.

הישיבה ננעלה.


צביקה צרפתי
מ"מ יו"ר הדירקטוריון