

פרוטוקול ישיבת דירקטוריון

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

יום ראשון 30.4.2020

משתתפים:

מר רפי סער, ראש העיר;
גבי תהילה מימון, חברת דירקטוריון;
מר אלי שוורץ, חבר הדירקטוריון;
מר עילאי הר סגור, חבר הדירקטוריון;
גבי ענת זיציק פנחס, חברת דירקטוריון;
מר אבי יבין קלוגר, חבר דירקטוריון;
מר איתי צחר, מנכ"ל העירייה;
מר שגיא רוכל, גזבר העירייה;
גבי עליזה זיידלר גרנות, מהנדסת העיר וחברת דירקטוריון;
מר אלעד קנדל, מנכ"ל החברה;
גבי עדי גולדשטיין, סמנכ"ל כספים בחברה;
מר עידן חסון, סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה;
מר ניר לוי, סמנכ"ל תכנון וביצוע בחברה;
עו"ד שחר בן עמי, יועמ"ש החברה;
רו"ח ניר גימפלבץ, רו"ח מבקר של החברה;
רו"ח עינת משרד רו"ח שטרק את שטרק;

כללי

ראש העיר בעקבות משבר הקורונה השתנתה המציאות העירונית, כך למשל – קיימים שוכרים של נכסי העירייה, שהודיעו כי לא יוכלו לעמוד בתשלום עבור תקופה בה הם לא עבדו.

לאחר בדיקה שערכנו בקניונים, אל מול הגופים הגדולים, נראה כי הם יפטרו את שוכרי החנויות מתשלום החל מחודש אפריל (לפחות), אציין כי קיימת השלכה ישירה על העירייה - והיא הארנונה.

להערכתנו כי העירייה חזקה, אך אנו לא מטפלים בנושא הפיגורים של השנה הקודמת וזהו בור המתחיל להיפער.

כשהתחיל עניין הקורונה החלנו בהליך קיצוצים, בהתחלה קיצוצים של כ 12 מלש"ח, העניין הועבר למועצה שלא ישרה קו לחלוטין - ולא אישרה את המהלך.

אנו כרגע במהלך נוסף לקיצוץ והתייעלות, מהלך מורכב יותר.

כאן הנגזרות לגבי התאגידים – בד"כ מקובל להגיש תקציב תאגידים לאחר תקציב העירייה, אך קיבלנו החלטה מושכלת להעביר את התקציב יחד אתכם.

תקבלו סקירה מלאים בכתב נושאים: עבודה שוטפת/סיכונים/סיכויים/חסכון והתייעלות.

אלעד על סדר היום 3 נושאים:

תקציב 2020

דו"ח ועדת ביקורת – יו"ר הועדה תציג ממצאיה ותוכניותיו לשנה הבאה,

עדכון אישור מבנה ארגוני אשר אושר לפני כ 3 חודשים במשרד הפנים.

הצגת תקציר מנהלים:

בשנת 2019 ההכנסות הצפויות היו כ- 109 מלש"ח, כאשר בשנת 2020 הצפי הוא ל 155 מלש"ח.

ההוצאות 94 מלש"ח והצפי הוצאות לשנת 2020 הוא 142 מלש"ח.

בשנת 2019 עמד הרווח התפעולי על 7.4 מלש"ח לעומת הצפי ב2020 ל7.8 מלש"ח.

צפינו רווח תפעולי גדול עוד יותר, אך עקב משבר הקורונה זהו הצפי.

מבחינת התכנון והביצוע:

ניר

מהיר לעיר -תכנית רב שנתית של כ-5 שנים, סה"כ 230 מלש"ח (התחלנו באוקטובר 2019).

אנו עם צפי הכנסות של 40 מלש"ח, תקורת חכ"ל 975 אש"ח.

בניית החטיבה – התחלה בספטמבר 2019, נסיים בספטמבר 2020.

הכנסות 38 מלש"ח, תקורת חכ"ל 938 אש"ח.

אולם ספורט חטיבת הביניים – ממתין לאישור העירייה.

הרחבת בית הספר גוונים ורחל המשוררת – אנו בסיומו של הפרויקט - בחשבונות הסופיים אל מול הקבלנים.

בית ספר יצחק שדה - התחיל בשנת 2019 והמשיך לתוך שנת 2020, סה"כ 135 אש"ח שיהיו השנה - תקציב הפרויקט 11.3 מלש"ח.

כס 50 - פרויקט רב שנתי, הגשנו 2.5 מלש"ח וממתינים לאישור תקציב העירייה.

המצטבר הרב שנתי עמד על 11.3 מלש"ח מתוכם אנו כבר בביצוע של שנתיים - של 3.6.

פיתוח 60,80 - פרויקט רב שנתי, לשנה הזו יש לנו 1.4 מלש"ח, אספנו יחד עם הגוברים יתרות משנים קודמות ואנו מתמקדים באכלוסים.

בהמשך פרויקטי פדלון ואורבניקה.

שביל האופניים משה סנה - הפרויקט בביצוע השנה.

ניקוז נקודתי - תקציב רב שנתי – ביקשנו 1.7 שממתין לאישור העירייה.

הגן הארכיאולוגי - לקראת סוף הפרויקט בחודש הקרוב, הפרויקט מומן חצי מלש"ח ממשרד מורשת ירושלים וחצי מלש"ח מעיריית כפ"ס.

סה"כ 20 אש"ח רווח.

שביל האופניים סוקולוב וששת הימים - נדרש לאישורים תקציביים של העירייה,

הפרויקט הוצג לראש העיר ויוצגו לו השלמות בעיקר בקשר לגינון.

פיתוח גן מנשה - נדרשות להתקבל החלטות, כרגע אנו רק עם תרומות משפחת אייזנברג.

*** הערת ראש העיר** - כרגע אנו נעכב את הפרויקט, לעדכון ניר אל מול מנכ"ל העירייה.

כיכר נעמי שמר - הייתה בעיה והחלטנו קבלן, יש 350 אש"ח מתקציב משרד התחבורה.

ניקוז קפלן - במסגרת ביצוע שהתחיל בשנת 2019 ויסתיים בשנת 2020, סה"כ עלות הפרויקט 3.25 - אנו ממשיכים עם עבודות מים וניקוז.

הרחבת חצרות יצחק שדה ורחל המשוררת - נמתין לאישור עירונ.

חניוני עתיר ידע 1,2 ומטרופולין - בביצוע.

בית הספר חב"ד - קיבלנו לפני שבוע אישור משרד החינוך למימון ונמתין להחלטת העירייה, אשר נדרשת לשים את חלקה בפרויקט – להחלטתה האם מבצעים או לא.

הקמת הקריה הדמוקרטית – ממתנינים לאישור העירונ.

סה"כ מבחינת תקורת חכ"ל השנה אנו בכמעט 3 מיליון ומאה, כאשר ביחס לשנה קודמת בדובר בקפיצה של כ 30%, בעיקר בעקבות "המגה פרויקט" של מהיר לעיר והחטיבה.

עדי **אתייחס לתפעול:**

פרויקט אפונים – צפי ההכנסות יורד ל 9.2.

חניונים - כיום אנו עומדים על 1.9 לעומת 2.2, תחזית של 3 חודשי הפסד הכנסות ורווח של 1.98.

חצר השוק – ירידה של 3 חודשים וצפי ההכנסות 513 אש"ח (9 חודשים מתוך השנה) היו בנוסף גם הוצאות נלוות גבוהות יותר מהצפי שתכננו.

מעונות הגיל – הסכומים כמפורט בטבלה, פה יש לנו כבר דו"ח כספי.

מעונות היום – ירידה בהכנסה של 3 חודשים.

שילוט ופרסום חכ"ל – כאן ניתן לראות את הפגיעה באופן מהותי – עכשיו אנו עומדים על כ- 227 אש"ח וקיימת ירידה של כ 50%. ע"פ תרחיש שמרני מבחינתנו שהמצב יחזור לקדמותו רק לקראת הרבעון האחרון.

**** הערה** – מנכ"ל החכ"ל – אלעד – תחום התפעול נפגע בעיקר עקב משבר הקורונה.

בתחשיבים לקראת 2020 נהגנו בתפיסה "שמרנית" – אנו נעשה ככל יכולתנו לא לוותר על הרבעון, למרות משבר הקורונה.

עם זאת, רוב השוק (אם הוא חפץ חיים) נדרש לפשרות.

שילוק (לוקרים בבתי הספר) – פה מדובר בעלייה בגלל חטיבת הביניים.

המסאבא – אין פגיעה.

ועד אקספרס – צפי ל 400 אש"ח עם תקורה של כ 50 אש"ח.

לסיכום – צפי ההכנסות עומד על 14.6 מלש"ח, צפי ההוצאות 12.8 מלש"ח, צפי לרווח 1.7 מלש"ח.

פרויקטים עירוניים בתפעול:

רשות האכיפה והרנייה – פגיעה בהכנסות, אנו עומדים על 16.8, הצפי בתחילת השנה עמד על 20.1.

שילוט ופרסום עירוני – רואים פגיעה בצפי ההכנסות, אנו עומדים על 1.3, בדיוק מאותם הסיבות אשר הוזכרו לעיל, נקווה שתהיה מגמת שיפור במצב בכלל, ושנופתע לטובה.

שיפוץ חזיתות – מדובר ב 2 פרויקטים שכבר היו בביצוע ואנו מניחים כי יהיו עוד 2.

שקיות קקי וגללי כלבים – אותו הדבר.

סה"כ תפעול אנו עומדים על 3,419,206 מלש"ח.

הצגת פרויקטים בפיתוח העסקי:

עידן

מכירת זכויות התעסוקה מקרית התקשורת – מדובר בסכומים שמרניים בין היתר בגלל התביעה שמתנהלת אל מול חברת יובלים (1.8 מלש"ח) לכן אנו מציגים 2500 מטר של זכויות ולא 4500 מ"ר.

קירוי סולארי – גדלנו למעל 10 קירויים, אגף חינוך שבע רצון והעירייה יכולה לקרות כמעט את כל מגרשי הספורט בעיר.

פרויקט סולארי ברשויות אחרות – אנו עובדים כרגע עם מועצת דרום השרון, מודל של 10% תקורה, ללא סיכון או איזושהי תשיפה מצד החכ"ל.

עמדות טעינה ברשויות אחרות – אותו כנ"ל בהתאם לנתוני הטבלה.

מכירת רכבים חשמליים – כיום רכבי החכ"ל הם חשמליים, וזה יוצר חיסכון לחכ"ל של 125 אש"ח.

קריית התקשורת מתן תוקף לתב"ע – אבן דרך נוספת בקבלת תשלום.

חניוני עתיר ידע – צפי אכלוס ומסחור בתחילת 2021.

מאגר מים – מאגר מים משותף לחירום לעסקים בכס 50 - ייתן שירות לעסקים ויאפשר להם לא לבנות מאגר מים בשטחם.

חניון בית עלמין (מטרופולין) – בהתאם לנתוני הטבלה.

סולארי אסטרטגי- פאנלים סולאריים שאנו פורסים על מוסדות – הגדלנו את העבודה ב 300% ואנו מתכוונים להגיע ל 7 מנה.

חניון ויצמן תע"ש – עלויות החיבור בתוך החניון – עפ"י נתוני הטבלה.

פרויקט נחשון ופטיש מסמר – מתקדמים כרגע בערוצי התכנון.

תחנת טיפול בפסולת גושית – אנו בשלב בחינת הצעות של המכרז.

תשתית תקשורת מתקדמת – כרגע הפרויקט נתקע.

הקמת גג ירוק יצרני – רואים בטבלה עלות מכרז אותו אנו מתכוונים לממש השנה על גג אושירה.

מעבדה חיה בתחום תחבורה חכמה - עלויות משפטיות של שת"פ ליצירת מעבדה טכנולוגית.

מלון עסקים – מתעכב עקב משבר הקורונה.

הקמת 20 עמדות טעינה לרכבים חשמליים – קיימות 8 עמדות טעינה פרוטות ברחבי העיר.

עמדות טעינה פרטיות – עלות כחלק ממעבר החכ"ל לרכבים חשמליים ומדובר בחיסכון של 125 אש"ח.

התייעלות אנרגטית - החלפת תאורה, לתאורת לד ברח' בן יהודה – החכ"ל מממנת במודל החוזר השקעה אל מול העירייה.

התייעלות המים מודל "אסקו" - פרויקט שמאפשר יחד עם פרויקט התייעלות במיזוג, שדרוג במוסדות החינוך בכפ"ס – מבחינת מערכות מיזוג וברזים – זאת לאחר פיילוט בהמשך למכרז.

WE.RIDE - עומדים בתוכנית התלת שנתית. צפי שבתחילת 2021 נתיישר מבחינת התקציב.

פעילות הטמעת טכנולוגיות – הסכום בהערות הטבלה זהו הסכום המצרפי של כל הזכויות במצטבר שכבר יש לחכ"ל כחלק מהמחזור הראשון ושיהיו עד סוף השנה.

****אבי ותהילה** - חברי הדירקטוריון מבקשים להתעמק בסעיף זה ולקיים דיון ממוקד אשר ייקדש להבנת המשמעויות הכספיות והאחרות בקשר עם סעיף זה.

****ענת זיצק** – העניין עלה גם בוועדת ביקורת, ואחד הנושאים שיבחנו לשנת 2020 הוא לבחון את התהליך שהיה במחזור הראשון של האקסלרטור.

****עידן** - אעביר אליכם את כלל התוכניות העסקיות, ונתקדם משם.

גבעת אשכול – הוצאה תזרימית, מדובר בחשבונות שלא שולמו לנותני שירותים, הפרויקט עצמו הסתיים ויהיה עם רווחיות קטנה.

טוחני אשפה – רואים בטבלה את עלויות ניהול וקידום הפרויקט מבחינה מכרזית.

סה"כ אנו יכולים להצביע על צפי לרווח שנתי שמרני של 6.7 מלש"ח – אנו ממשיכים את קו הגדילה ברווח הפיתוח העסקי.

נושא מנהלת העסקים - בשנה הקודמת דיברנו על גדלת הכנסות של 5 מלש"ח מארנונה עסקית ואגרות נוספות - וכאן אנו מדברים על אכלוס של 35 אלף מ"ר של תעסוקה ומסחר – יגדיל את ההכנסות בהערכה כ 7.5 מלש"ח.

ראש העיר
כיוון שהסתיימה הסקירה, ובכדי לסיים את סוגיית התקציב - אני מציע שלגבי השאלות הנוספות – עד השבוע הבא נערוך עוד ישיבת זום או לחלופין נרכז במיילים את כלל השאלות, נקבע לשבוע הבא ישיבה ונאשר את התקציב (אפשרי בסבב מיילים), לאחר שתקבלו את ההתייחסויות לכלל השאלות.

ענת
לעניין דגשים על פעילות ועדת הביקורת:

הוועדה מתכנסת בערך כ 3 פעמים בשנה – התכנסות אחת בצמידות לאישור תכנית עבודת החברה ואז נקבעים הנושאים לשנה הבאה ועוד התכנסות לצורך סיכום הממצאים שעלו ומעבר והערות על הדוחות.

לטעמי נדרש תקציב גדול יותר על הביקורת - כיום התקציב עומד על 90 אש"ח.

שרי פרשה מועדת הביקורת והדירקטוריון ולכן אנו נדרשים לבחור נציג נוסף – דח"צ בוועדת הביקורת, זאת בנוסף אליי ואל תהילה.

בחרנו השנה לבצע 2 בדיקות עיקריות: ** פרויקט מתוך ניהול נכסי הנדל"ן של החברה
** פרויקט מתוך המחזור הראשון שעומד להסתיים במסגרת האקסלרטור.

בסוף 2019 הוחלפה חברת רו"ח BDO שערכה ביקורת שנתית וכיום זוהי חברת ליאון אורלינצקי שמבצעת את הביקורת הפנימית.

סקר הסיכונים התחיל בשלב מאוחר, ולכן הוצג השבוע בוועדת ביקורת שנערכה.

תמצית דו"ח הסיכונים:

הדו"ח מדרג את הסיכונים ומחולק ל 2 – זיהוי אירועים בחברה שהם הסיכונים השורשיים, ניתוח הסיכונים בחברה הספציפית, בדיקה של הבקורות שעושה החברה – ומכאן חברה הביקורת ערכה ניתוח וסיכום והצביעה על סיכונים שיוניים בחברה.

בתחילת הדרך הסיכונים השורשיים עמדו על דרוג "גבוה" או "גבוה מאוד" – 62%
בסוף הדרך הסיכונים השורשיים עמדו על דרוג "גבוה" או "גבוה מאוד", – 13%
פער די גדול.

חשוב לציין שהסקר בוצע טרם תקופת הקורונה ולא לקח אותו בחשבון ובנוסף, הסקר לא כלל ונגע בנושא אבטחת המידע (ייכנס לתקציב הביקורת לשנת 2021).

נסקרו 5 נושאים עיקריים: חוצי ארגון, תכנון וביצוע, תפעול וייזום, פיתוח עסקי, כספים.

מיקוד בסיכונים "גבוה" ו "גבוה מאוד":

חוסר במערכת ERP- החברה נכנסה לאפיון צרכים, המערכת תוטמע עד סוף 2020.

** עדי – הכיוון הוא למערכת פשוטה יותר.

** אלעד – אנו כרגע בבחינה ובדיקה של מהלך זה, וככל שנתקדם לקראת פתרון – נעדכן.

מס"ב וסליקה – נדרש לשפר את הבקורות ולהפחית סיכונים.

תשלומי יתר של שכר עובדים – עובדים לא מדפיסים כרטיס מחד אך נדרש להביא בחשבון את אופי פעילות החברה מאידך.

לגבי נושאים שלא דווקא בסיכון גבוה:

תכנון והנדסה- דגש על המכרזים ובחירת קבלנים ע"י הבקורות והנהלים.

נושא נוסף שעלה בוועדת הביקורת הוא:

התיאום בין העירייה לבין החכ"ל – בנושאים של ועדת תכנון ובנייה ותקציב.

מציעה כי נבחר חבר נוסף לוועדת הביקורת כך גם לוועדת המכרזים

** מנכ"ל החכ"ל - אלעד – אבדוק לגבי החבר השלישי האם נדרש להיות דח"צ או לא ואעדכן, במהלך השבוע בו נתקדם עם אישור התקציב, תהיה תשובה גם בעניין זה.

אלעד **המבנה הארגוני –**

נשלח אליכם בתחילת השבוע העץ הארגוני, נעשתה עבודה מקיפה אל מול משרד הפנים בעניין.

**** הדירקטוריון לאחר מעבר על כלל הנתונים שהוצגו אישר את העץ הארגוני פה אחד.**

הישיבה נעלה.

מאשר כנכון

ראש העיר, יח"ר הדירקטוריון