

תאריך: 28/12/2021

סימוכין: מועצת מנהלים/דירקטוריון/פרוטוקולים 2021/12409

פרוטוקול ישיבת דירקטוריון

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

יום ראשון 26/12/2021

משתתפים

מר רפי סער, ראש העיר ויו"ר הדירקטוריון ;
מר אורן כהן, סגן ראש העיר ;
מר עילאי הרסגור הנדין, חבר דירקטוריון (בזום) ;
מר יובל בודניצקי, מנכ"ל העירייה ;
גב' תהילה מימון, חברת דירקטוריון ;
הגב' מיכל רובינשטיין, חברת דירקטוריון ;
מר בועז אברהם, חבר דירקטוריון ;
הגב' קרן גרשון חגואל, חבר דירקטוריון ;
מר אבי יבין, חבר דירקטוריון ;
מר סמי הללי, חבר דירקטוריון ;
מר שגיא חן, מנכ"ל החברה הנכנס ;
הגב' עדי גולדשטיין, מ"מ מנכ"ל ;
הגב' עליזה זיידלר גרנות, מהנדסת העיר,
מר צחי בן אדרת, מ"מ גזבר העירייה ;
מר ניר לוי, סמנכ"ל תכנון וביצוע ;
הגב' איריס שטרק, רו"ח, רו"ח חיצונית ;
עו"ד אביב מעוז, משרד עו"ד שרקון יועמ"ש החברה ;

על סדר היום

1. דיון והחלטה בנושא חלוקת דיבידנד.
2. מימון ביניים לטובת פרויקטים עירייה – חכ"ל.
3. עדכון שכר בכירים (בהתאם למספר תושבי הרשות ועדכון תפקידים).
4. עדכון מרשי חתימה - הוספת המנכ"ל הנכנס כמורשה חתימה בחברה.

ראש העיר - דברי פתיחה.

דיון והחלטה בנושא חלוקת דיבידנד

נושא 1 :

ראש העיר לוחות הזמנים לאישור תקציב העירייה מאוד קשיחים- שבוע שעבר התקיימה ועדת כספים לאחר שהייתה עבודה מאוד מאוד מאומצת של העירייה, אני גם הקדשתי לזה ימים שלמים ושעות רבות והצלחנו להגיע למצב שאיזנו את תקציב המערכת. בכדי לאזן מערכת צריך גיבוי תקציבי ממקורות נוספים והוא מגיע מכל מיני מקורות כגון ארנונה או מקורות אחרים כדוגמת התאגידים. אבקש מעדי ומצחי להתייחס לנושא.

עדי היו שיחות רבות בנושא ביני לבין צחי, גם בישיבות האחרונות הנושא עלה. בשנת כספים האחרונה דובר על סכום של 10 מלש"ח (לטעמי אושר במועצה) בפועל לא היה צורך בכל ה- 10 מיליון, ובהתאם למצב הועבר לעירייה תשלום של 3 מיליון – זה לא היה כדיבידנד אלא כקיזוז יתרות על חשבון הסלופארק, לאחר חו"ד משפטית. במסגרת הקיזוז השנה הועברו לעירייה מיליון שקלים ושני מיליון עתידיים לעבור לעירייה בשנתיים הבאות – מיליון ב-2022 ועוד מיליון ב-2023. נכון לעכשיו אנחנו מדברים על סכום נוסף של 7.3 מיליון ₪, זה יסתכם ל-10.3 מלש"ח.

אבי יבין ואם מחברים את זה להתחשבות הכללית... כמה זה ? לאן אנחנו מגיעים?

עדי ההתחשבות, החו"ד בין העירייה לחכ"ל זה לא אותו נושא, כמו שאמרתי בעבר הפתרון הנדרש בסוגיה הינה החלטה בדבר צורת הרישום. זה גם לאור חו"ד מקצועיות שקיבלנו, אנחנו מדברים על משהו כמו שני מיליון שקל.

ראש העיר

אני מבקש עד סוף ינואר לסיים את זה.

עדי

אשב עם צחי על המספרים, אך שוב זו החלטה רישומית שצריכה להילקח.

לגבי הדיבידנד או ההתחשבנות עליה דנים כעת, יש שני מבחנים שצריך לשקול- מבחן הרווח ומבחן יכולת הפירעון מבחינת הדוח הכספי המבוקר לשנת 2020 יתרת הרווחים עומדת על כ- 27.8 מ'. כפי שצינתי בעבר, זה לא באמת רווח נזיל שיש לחברה, זה לא רק יתרת מזומן, מדובר על נכסים שוטפים, היתרה גם מורכבת מזכויות בניה נכסים שלא ניתנים למימוש קרי רכוש קבוע וכו'. יתרת המזומנים ב- 2020 עומדת על כ-10 מיליון. ללא ההלוואה של הסולארי.

נכון ל- 31.12 אנחנו חוזים יתרת מזומנים של כ-9 מיליון, מתוכם יש התחייבויות של מיליון החזר לעירייה ועוד מיליון נוספים ב-2023 וכמובן ספקים וכו' שטרם שולמו. בנוגע להלוואה לפרויקט הסולארי, ההלוואה נלקחה בסכום של 50 מיליון ש"ח. ההלוואה מתנהלת בחשבון נפרד וההחזרים להלוואה מהכנסות החשמל, אך ורק.

אבי יבין

זה לא בדיוק הכנסה... זה יותר קיזוז עם חברת החשמל.

עדי

לא. אנחנו מקבלים את זה כהכנסה. מקבלים ממש כסף שנכנס תזרימית לחשבון בנק.

אבי יבין

נכון לעכשיו אנחנו מכסים כ-48% מחשבונות החשמל מהסולארי, נכון?

עדי

אנחנו עומדים על כ- 50% איפוס אנרגטי, בכוונה עשינו הפרדה ולא העברנו את המונים על חשבוננו, העירייה ממשיכה לשלם את חשבונות החשמל שלה, ואנחנו מממנים את ההלוואה מהכנסות החשמל וברווחים מתחלקים. זה מודל מימוני מצוין. כך נעבוד גם עם הפרויקט של הלדים.

עוד עסקה שאנחנו עתידים להוציא בזמן הקרוב – זה מכירת זכויות יש לחברה הכלכלית זכויות בניה איפה שאולפני הרצליה מתחילים לבנות יש כמה שחקנים ראשיים שיהיו מאוד מעוניינים בזכויות.

דיון בין הנוכחים לגבי דרכי פעולה מסחריות.

עדי

שני פרויקטים גדולים שדיברנו עליהם בישיבה הקודמת בסקירת הפרויקטים שהחברה תעבוד עליהם ב-2022 זה החלפת תאורת הLED ברחבי העיר והמשך הקרויים הסולאריים במתווה של שכירויות – גם בשני הפרויקטים האלה לא נדרש הון נזיל. והם צפויים להכניס תקורות לחברה.

מבחינת כ"א והתחייבויות בהתאם לתוכנית ההתייעלות שאושרה לגבי כ"א והמבנה הארגוני, החברה צמצמה את כ"א ועלויות השכר ירדו משמעותית, קיטון של כ- 45% וזאת מבלי לפגוע בפעילות החברה כלל, ובפרויקטים עצמם התוכנית תמשיך ותלווה אותנו לשנת 2022.

חשוב לי לציין כי צריך שלחכ"ל תשאר יתרת כספים ליזמות ומימון פרויקטים עתידיים.

הדירקטוריון מבקש לקבל הסבר לגבי ההלוואה על סך 50 מלש"ח בפרויקט הסולארי.

כללי

כפי שאמרתי, החברה לקחה הלוואה של 50 מלש"ח למימון הפרויקט הסולארי מתוכם השתמשנו ב- 40 מלש"ח, לאור שינוי המדיניות והפסקת חלק מהפעילויות נותרה יתרה של 10 מלש"ח. כפי שצינתי אנו מממנים את ההלוואה באמצעות הכנסות החשמל. רצינו להחזיר את היתרה ונכחנו לדעת כי זה פחות משתלם עבורנו. הריבית שסוכמה דאז קל"צ, נמוכה וההלוואה ניתנה בתנאים טובים, כמו כן ישנה עמלת פירעון מוקדם משמעותית, ולכן חשבנו להמיר את ה- 10 מיליון ולהשתמש בהם לפרויקט החדש המתוכנן גם הוא להיות ממומן על ידי הלוואה, בין אם באמצעות העברה לעירייה או דרך החברה. קצת על נתוני תקציב 2021, צפי הרווח עמד על 600 אלף ש"ח ומתוכם 300 אלף ש"ח היה עתיד להיות מהכנסה מרשויות אחרות. הוחלט לא לצאת לרשויות אחרות, היום אנחנו צופים לסיים על כמעט 2 מיליון שקלים, שוב מדובר על הערכה, אין עדין דוחות מבוקרים ולא סיימנו את השנה.

עדי

לפני שעוברים לאישור אני מבקש שהעירייה תדאג להגדיל פרויקטים לחברה הכלכלית. שהחברה תקבל פרויקטים שלא קיבלה עד היום, לדוגמא בניית ביי"ס שהייתה אמורה להיות ולא הועברה לחברה. אנחנו יודעים לעשות את העבודה מצוין, נכנס מנכ"ל חדש, יש פה את עדי שהוכיחה את עצמה ויש את ניר שהוא איש מקצוע - תנו לנו לעשות את העבודה.

סמי הללי

אני אתן דוגמא מעכשיו, פרויקט החדש. העירייה בודקת איפה יש יתרון יחסי להעביר פרויקט כזה לחברה, בסוף הייעוד של החכ"ל הוא לא רק לסלול כבישים ובתי ספר אלא לייצר פיתוח עסקי ולהביא לעירייה יזמויות כאלה ואחרות. יש פרויקטים שהחכ"ל יותר יעילה ויכולה לעשות טוב יותר.

יובל

העירייה והחברה הכלכלית הם גוף אחד. לגבי נושא בניית בית ספר שטרם אושר ע"י משרד החינוך תתבצע בדיקה נוספת מי יבצע את הפרויקט.

ראש העיר

- אבי יבין** אני מבקש להקפיד להפיץ חומר לישיבות דירקטוריון 10 ימים מראש שנוכל להתכונן בהתאם לישיבות.
- ראש העיר** מובן. הפעם זה פשוט מפאת חוסר זמן אנחנו ערב ישיבות תקציב ואין זמן.
- אבי יבין** מבקש להקים ועדת פרויקטים שתבחן גם פרויקטים שהסתיימו ינותחו במושגים של רווח והפסד והפקת לקחים. גם בפרויקטים באמצע הדרך כדי להבין באם לקחת ימינה או שמאלה – ובסוף כדי ליזום.
- שגי** אנחנו נציג לדירקטוריון את הפרויקטים, סטטוסים, רווח והפסד לרבות הפקת לקחים היכן שצריך. פה מדובר על ניהול שוטף של החברה ולא מקובל שוועדות יטפלו בנושאים מסוג זה.
- עו"ד אביב** לפני שקובעים ועדה צריך לדון ולהחליט בצורך ומה תהיינה סמכויותיה.
- ראש העיר** מבקש משגי ליזום פגישה עם אבי וסמי לבחינת הנושא.
- החלטה:** **העירייה והחברה יתחשבו ביניהן במטרה לחייב את החברה כלפי העירייה בסכום של עד 7.3 מלש"ח. עיתוי ואופן ההעברה יקבע על פי ההסדרים אליהם יגיעו הדרגים המקצועיים הרלוונטיים בחברה ובעירייה, לגביהם ייערך הסכם מסודר.**
- נושא 2:** **פריסת תשלומים בפרויקטים עירוניים – חכ"ל.**
- עדי** יש לנו כמה פרויקטים שעושים בשילוב עם העירייה כשהחכ"ל היא חברה מנהלת והמימון הוא מימון חיצוני כמו גינות הכושר וגני משחקים שאנחנו מבצעים במימון מפעל הפיס – עד שאנחנו מקבלים את הכסף מכל מיני גורמים חיצוניים לוקח זמן למרות שהתקציב משוריין. אנחנו רוצים לקדם את זה מבחינת זמנים ולצאת לדרך – לחכ"ל יש את הנזילות, כל פרויקט ייבחן וירשם מול העירייה. החברה לא בסיכון פשוט לעירייה לוקח זמן לקבל את כל האישורים ולהעביר תשלומים בזמן שהחברה יכולה לקדם פרויקטים.
- תהילה** צריך שתהיה התחייבות לסכום, זה לא שנותנים צ'ק פתוח.
- עו"ד אביב** מדובר על פריסת תשלומים בין העירייה לחכ"ל כדי שהחכ"ל תוכל לקדם פרויקטים עירוניים, כאשר לכל פרויקט ייערך מזכר התקשרות מסודר שיגדיר את עלויות התכנון והביצוע ואת מועדי התשלום בין העירייה לחכ"ל.

עדי זה חוסך לנו זמן ביצוע משמעותי בפרויקטים שוטפים ללא סיכון של החברה.

החלטה: לאשר פה אחד.

נושא 3 עדכון שכר בכירים (בהתאם למספר תושבי הרשות ועדכון תפקידים)

ראש העיר היום כפ"ס מונה כבר מעל 110 אלף תושבים, ועובדי כפ"ס מקבלים שכר כמו עובדי הוד השרון שלהם יש כ-50 אלף תושבים וזה לא הוגן, היינו צריכים לעשות זאת כבר בשנה שעברה אבל בגלל הקורונה לא הספקנו לעדכן את השכר. במסגרת התקציב החדש אנו מעלים את מדרגות השכר של עובדי העירייה בהתאם לנהלי משרד הפנים.

עדי מדובר במספר עובדים בכירים מצומצם מאוד בחברה ובעלות שכר זניחה יחסית לחסכון וההתייעלות אשר החברה ביצעה השנה בתחום כוח האדם.

עו"ד אביב רמת השכר עימה מתחיל מנכ"ל החברה הכלכלית כפ"ס נגזר משכר מנכ"ל עיריית כפר סבא. שכרם של העובדים הבכירים בחברה נגזר משכר מנכ"ל החברה. עם עדכון שכר הבכירים ברשות המקומית לפי מספר התושבים על פי נתוני הלמ"ס, מבקשים לעדכן את שכר מנכ"ל החברה הנכנס ל- 80% משכר מנכ"ל העירייה המעודכן. בהתאם מבקשים לעדכן את שכר העובדים הבכירים הנוספים (הסמנכ"לים) לפי העדכון בשכרו של מנכ"ל החברה, החל משכר חודש ינואר 2021.

החלטה: בעקבות עדכון מספר התושבים בעיר על פי נתוני הלמ"ס ועדכון שכר עובדי העירייה בהתאם, יעודכן שכר הבכירים בחברה בהתאם החל ממשכורת חודש ינואר 2021.

(עדי וניר יוצאים מהשיבה)

ראש העיר אנחנו כרגע נמצאים בתפר של החלפת מנכ"לים ולבקשת עדי היא מבקשת שגובה השכר שלה לא ייפגע לעומת שכרה בתקופת מילוי המקום שלה. עדי עשתה עבודה מצוינת בכל התקופה של מילוי המקום ותידרש לחפיפה עם כניסת המנכ"ל לתפקיד בנוסף לתפקיד סמנכ"ל הכספים אותו תמשיך למלא.

סמי הללי מוסכם שהיא עשתה עבודה טובה מאוד בכל החודשים האלו כמ"מ, שיפרה את יעילות החברה וכפי שהציגה, הביאה לצמצום בעלויות כ"א ב- 45% אחוז.

אבי יבין על איזו תקופה מדובר?

עו"ד אביב מסביר את עמדתה של עדי שמבקשת שהשכר שלה לא ייפגע עם כניסתו של שגיא לתפקיד. עדי מבקשת לציין שבזמן כהונתה בתפקיד מ"מ מנכ"ל עזבו שני סמנכ"לים (פיתוח עסקי ותפעול) ותפקידים אלו לא אוישו. לצד החפיפה שתמשיך לבצע ומילוי תפקידה כסמנכ"לית כספים, יורחב תפקידה והיא תעסוק ותנהל פרויקטים נוספים לרבות בתחום התפעול והפיתוח העסקי. כסמנכ"לית כספים עדי משתכרת 75% משכר מנכ"ל החברה ובקשתה היא ל-85% משכר מנכ"ל. מאחר ומדובר על חריגה מטווח השכר המאושר נדרשת הגשת בקשה לוועדת החריגים במשרד האוצר.

מחליטים: הדירקטוריון מעריך את עבודתה של עדי בתקופת כהונתה כמ"מ מקום המנכ"ל. לאור ריבוי התפקידים והמשימות שתבצע עדי בתקופת כהונתה כסמנכ"לית הכספים מאשר הדירקטוריון ששכרה יועמד על 85% משכר מנכ"ל החברה למשך שישה חודשים בכפוף לאישור ועדת החריגים.

נושא 4: אישור שינוי בהרכב מורשי החתימה בחברה

ראש העיר עם כניסת מנכ"ל החברה לתפקידו 2/1/21 מבוקש לעדכן את זכויות החתימה בחברה ולהוסיף את מר שגיא חן כמורשה חתימה בחברה.

החלטה: מאושר פה אחד, החל מיום 2.1.21 יחול שינוי בהרכב זכויות החתימה, כדלקמן:

<u>קבוצה א'</u>	<u>קבוצה ב'</u>
רפי סער	שגיא חן
	עדי גולדשטיין

חתימתם של שניים יחדיו מקרב מורשי החתימה כאמור, באופן שאחד מהם מקבוצה א' והשני מקבוצה ב', בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, תחייב את החברה ותזכה אותה לכל צורך וכל עניין.

למסור לבנקים הודעת תאגיד בדבר החלטה לעניין שינוי בזכויות החתימה בנוסח המקובל בהם. לחתום על כל המסמכים שיידרשו על ידי הבנקים לרבות עדכון הרשאות לצפייה בחשבונות ולביצוע פעולות באינטרנט.

הישיבה ננעלה.

מאושר כנכון

ראש העיר, יו"ר הדירקטוריון