

פרוטוקול ישיבת דירקטוריון

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

יום חמישי 19/05/2022

משתתפים:

מר רפי סער- ראש העיר.
מר יובל בודניצקי- מנכ"ל העיריה.
מר שגיא חן- מנכ"ל החכ"ל.
מר צחי בן אדרת- גזבר העיריה.
גב' עדי גולדשטיין- סמנכ"לית כספים.
עו"ד מור כיאשמרה- יועצת משפטית חכ"ל.
איריס שטארק- פיננסי במיקור חוץ.
מר אבי יבין- דירקטור.
גב' אביבה ניצה אזון- דירקטורית.
סמי היללי- דירקטור.
בועז אברהם- דירקטור.
מיכל רובינשטיין- דירקטורית.
עליזה רבקה זיידלר גרנות- דירקטורית.

על סדר היום

1. יו"ר הדירקטוריון- פתיחה.
2. מנכ"ל החברה- עדכונים.
3. הצגת הצעת תקציב החברה לשנת 2022.
4. עדכון מורשי חתימה בחברה.

1. דברי פתיחה – יו"ר הדירקטוריון:

מר רפי סער ראש העיר-

מסכם תקופה מורכבת בין קורונה לעזיבת מנכ"ל ומונה 3 תוכניות גדולות לפיתוח העיר:

- 1) **פינוי האצטדיון והפיכתו לשכונת מגורים, הקמת אצטדיון חדש ומגרש אימונים-** מדובר בתהליך מואץ של הפרויקט, במידה והכל יעבוד ע"פ התכנון, תוך שנה מהיום יהיה היתר.
- 2) **הקמת שכונה חדשה על קרקע פנויה לטובת תושבי העיר הצעירים-** מדובר בתוכנית שהחלה בשנת 2013, הוכרזה בינואר 2018 ופורסמה בדצמבר 2018 כשנבחרתי. ערכנו בה לא מעט שינויים, חלק מהשינויים הם צמצום התוכנית- מתוכנית גדולה מאוד של 7,000

יחידית דיור ל- 4,700 ולאחר מכן ל- 3,400. מתוכם, ישנם חלקים לזוגות צעירים, מעונות סטודנטים, יחידות דיור להשכרה ודיור מוגן והכל תוך תכנון מסודר ופיתוח כבישים ודרכי גישה להורדת עומסי תנועה.

(3) **פינוי בינוי בשכונת יוספטל** – אנו מנהלים גם את התכנון של ההתחדשות העירונית לטובת תושבי השכונה, תוכנית מורכבת ביותר- מסיבות מגוונות לרבות שטחים משלימים.

2. עדכונים שוטפים – מנכ"ל החברה

שגיא : מעביר עדכונים שוטפים. בנושא של נהלים- מתאר בניית אוגדן נהלים ממוקד של החברה בנושאים מגוונים דוגמאות: גיוס עובדים, התקשרויות ורכש, מכרזים, פרויקטים, נוכחות, סיום העסקה. נושא נוסף המטופל בימים אלו, הינו שיפור ובניית תהליכים במחלקת כספים, בחינת כלל ההסכמים של החברה בנושא הכנסות והוצאות, כן, חובות וזכויות במטרה לקבל תמונת מצב אובייקטיבית למתרחש היום, וכן, בדיקת התקציב אל מול התזרים.

מעבר לכך, בחינת הנושאים של המערכות הממוחשבות בתחום הכספי. כיום ישנם מס' מערכות שעובדות במקביל. בנושא התאמת המבנה הארגוני מול המטרות והיעדים של החברה, בכך נקבע את תפיסת ההפעלה. מבצעים סדר מול העיריה בפערים כספיים והפרשי מאזנים. היו הסכמים שלא נחתמו, עובדים על זה ונעזרים במשרד רו"ח חיצוני. זאת עבודה מורכבת, קשה ולוקחת זמן, במטרה לצמצם פערים.

שאלות/ הערות דירקטורים :

מיכל : מבורך, ומה הלז לזה? (נשוא הפרשי מאזנים בין העירייה לחברה)

שגיא : זה כבר נמצא בתהליך עבודה.

סמי : שווה שנשקיע בזה? אמרנו נחתוך את זה באמצע (נשוא פערי רישומים בין העירייה לחכ"ל)

שגיא : חלפו שנים שאין פה התאמות בין נתוני החכ"ל לנתוני העירייה. יש צורך לסיים את הנושא באופן מסודר.

שגיא (המשך) :

חזון ואסטרטגיה-

עיקר מטרותיה של החברה הן ליצור ולקדם פרויקטים כלכליים לרווחת תושבי העיר ובעלי העסקים באמצעות מקורות הכנסה חדשים ומשמעותיים המצויים בגבולות הרשות המקומית ואשר קידומם יבטיח תשואה חיובית, ציבורית וכלכלית לעיר.

החברה פועלת בתחומה המוניציפאלי של העיר כפר-סבא החל משנת 1991 ומשמשת כזרוע ביצוע של העירייה במספר תחומים עיקריים :

1. ליזום, לפתח, לנהל ולבצע פרויקטים בתחום התשתיות והבינוי בעיר כפר סבא.
2. פיתוח עסקי, חדשנות ויזמות.
3. ניהול, תפעול ומקסום נכסים עבור עיריית כפר סבא.
4. ניהול ותפעול פרויקטים מורכבים עבור העירייה.
5. להוות זרוע ביצועית ארוכה של העירייה

סיימנו היום את הנושא של רכבים שיתופיים והשכרות, נסיים בקרוב את פרויקט הקורקינטים בעיר כפר סבא, מה שייתן מענה למעטפת כוללת לתחום התחבורתי בעיר. אנו מגייסים בימים אלו מנהל פיתוח עסקי חדש לחברה.

מטרות ויעדים לשנת 2022

- 1) ייזום פרויקטים חדשים והשלמת פרויקטים קיימים :
 - א. השלמת פרויקט מהיר לעיר – עלות השלמת הפרויקט נאמדת בכ- 18 מיליון ₪.
 - ב. הצבת מתקני כושר ומתקני משחקים – עלות ביצוע הפרויקט נאמדת בכ- 15 מיליון ₪.
 - ג. החלפת והתקנת תאורת לד – הפרויקט מוערך בכ- 10 מיליון ₪.
 - ד. הקמת בית ספר דמוקרטי – הפרויקט מוערך ב- 22 מיליון ₪.
- 2) שיפור הממשל התאגידי - הטמעת תהליכים, מדיניות ומנגנוני פיקוח ובקרה ככלי לשמירת החוסן הכלכלי והניהולי של החברה.

בתוך כך, יצירת נהלי עבודה, קביעת מנגנוני בקרה וכן, יצירת סינרגיה בין המחלקות והאגפים השונים.
- 3) מיסוד ובניה של מודלים כלכליים-ניהוליים - שיפור ובניית תהליכים במחלקת הכספים - בחינה של תקציב מול ביצוע, מעקב אחר תזרים מזומנים חזוי וכיוצא ב.
- 4) שיפור וייעול תהליכים – בחינה והתאמת המבנה הארגוני אל מול חזון ומטרות החברה , התאמת תהליכי העבודה במישור התפעולי ושגרת הניהול תוך קביעת תפיסת הפעלה ברורה ויעילה, אשר עתידה להביא לביצועים טובים יותר של החברה.
- 5) מקסום הרווח מביצוע הפרויקטים וניהולם – בניית מרכזי רווח לכל פרויקט ויצירת מודלים כלכליים לבחינתם תוך מתן דגש על מקסום התמורות וייעול המשאבים והתשומות להפקתן.
- 6) שיפור ממשק העבודה השוטף מול העירייה – יסוד ויצירת הסכמים משפטיים, ביצוע התאמות בין ספרי החברה לספרי העירייה, שיפור תהליכי יחסי העבודה השוטפים.

שאלות/ הערות דירקטורים :

סמי : חסר לי בחזון אחד הדברים החשובים במיוחד, המובילות של החכ"ל בארץ, החכ"ל יוזמת ומובילה בתחומים שונים, החזון צריך להיות יותר מצומצם בשימת דגש על המובילות. שיהיה מובן שהיא מובילה בפני עצמה.

שגיא : כמובן.

3. הצעת תקציב 2022 :

שגיא : התקציב מונח על שולחנכם ומוצג ע"י הגב' עדי גולדשטיין סמנכ"לית הכספים. מדובר בתקציב ראשוני אשר נתון לשינויים, אני מדגיש כי אנו פותחים מחדש את כל ההסכמים מול העירייה ונותני השירותים ומבצעים בדיקה מקיפה של כל ההתנהלות, במידה ויהיו שינויים אנחנו נעדכן את הדירקטוריון בהתאם.

עדי : מציגה את הצעת תקציב 2022 של החברה, הכנסות מול הוצאות בחטיבות הבאות, כדלקמן:

- (1) תכנון ביצוע פרויקטים.
- (2) תפעול.
- (3) מנהלת נכסים.
- (4) הוצאות הנהלה.
- (5) סיכום תקציב.

שאלות/ הערות בנושא התקציב :

סמי : מה זה הגג הירוק ?

עדי : גג יצרני של גידולים הידרופוניים, עשינו איטום טוב לגג, אנו חונכים אותו ביום שני הקרוב נוציא הזמנה מסודרת בבית ספר 60.

רפי : אבקש להזמין לכל אירוע של החכ"ל את הדירקטורים של החברה.

אבי : המאפיין המרכזי, פרויקטים שהעירייה מניחה על השולחן של החכ"ל, החכ"ל צריכה להניח על השולחן פרויקטים משלה על שולחנה היא, ישבתי עם שגיא והעברתי לו 13 רעיונות שלי, יש בעיר החל מ- 2 כפרי נוער שכמהים לעשות שם מהפכות. ועוד הרבה מאוד דברים אחרים. אנו צריכים להוביל ולקחת יוזמות על מנת לקבל פרויקטים גדולים.

סמי : אבקש לקבל פירוט לגבי ההזנה.

עדי : מדובר בארוחות לגני הילדים פרויקט אפונים – מציגים את הפרויקט לרבות הכנסות מול הוצאות.

סמי : מבקש הסבר על פרויקט ניהול הנכסים עבור עיריית כפר סבא.

שגיא : יש נכסים בבעלות העירייה, אנחנו מנהלים אותם עבור העירייה, גובים דמי השכירות ומקבלים דמי ניהול בהתאם.

החלטה : תקציב החברה מאושר פה אחד.

4. מורשי חתימה :

מורשי החתימה בשם החברה, החל מיום 19 מאי, 2022, יהיו :

הרכב א'	הרכב ב'
מר רפי סער	מר שגיא חן

(1) חתימתו של מר רפי סער מהרכב א' **ביחד עם** חתימתו של מר שגיא חן מהרכב ב', בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס או המוטבע יחייבו את החברה לכל צורך ולכל עניין.

- (2) על אף האמור לעיל, די בחתימתו של אחד מקרב כל מורשי החתימה דלעיל, בצירוף חותמת החברה, או שמה המודפס לצורך הפקדת כספים בפקדונות קצרי מועד ו/או לצורך פעולות המזכות חשבון מחשבונות הבנק של החברה.
- (3) ככל שיידרש, החברה תמסור לבנקים בו מתנהלים חשבונות החברה הודעות תאגיד בדבר החלטה לעניין שינוי בזכויות החתימה בנוסח המקובל בהם.
- (4) זכות צפייה בחשבונות החברה תינתן לכל אחד ממורשי החתימה.
- (5) ביצוע פעולות באינטרנט יהיה בהתאם לזכויות החתימה שבסעיף 2 לעיל.
- (6) למען הסר ספק, כל המסמכים וההתחייבויות שנחתמו על ידי החברה לפני קבלתה של החלטה זאת על ידי מורשי החתימה הקודמים שלה / בהתאם לזכויות החתימה הקודמות שלה יישארו בתוקפם.

ההחלטה: מורשי החתימה מאושר פה אחד.

הישיבה ננעלה.

מאושר כנכון

ראש העיר, יו"ר הדירקטוריון