

תאריך: י"ז אלול תשפ"ב - 13/09/2022

סימוכין: מועצת מנהלים / דירקטוריון / פרוטוקולים 13615 / 2022

לכבוד

חברי מועצת המנהלים

א.ג.נ.,

הנדון: פרוטוקול ישיבת מועצת המנהלים שהתקיימה ביום 12/9/22

ביום שני, ט"ז אלול תשפ"ב, 11/9/22, בשעה 17:00 התקיימה ישיבת מועצת המנהלים של החברה.

נוכחים:

מר רפי סער – ראש העיר ויו"ר מועצת המנהלים

גב' מיכל פרידמן רובינשטיין – חברת מועצת המנהלים

גב' אביבה ניצן אזור – חברת מועצת המנהלים

גב' קרן גרשון חגואל – חברת מועצת המנהלים

מר אורן כהן – חבר מועצת המנהלים

מר עילאי הר סגור הנדין – חבר מועצת המנהלים

מר סמי היללי – חבר מועצת המנהלים

מר אבי יבין קלוגר – חבר מועצת המנהלים

מר צחי בן אדרת – חבר מועצת המנהלים

נוכחים שאינם חברי מועצת מנהלים:

מר שגיא חן – מנכ"ל החברה

עו"ד מור כיאשמרה – יועמ"ש

רו"ח איריס שטארק – משרד רו"ח שטארק את שטארק: רו"ח החברה

עו"ד אביב מעוז – משרד עו"ד שרקון בן עמי : יועמ"ש חיצוני

מר שי מייבסקי – ע. מנכ"ל החברה.

הוזמנו ולא נכחו :

גב' עליזה זיידלר גרנות – חברת מועצת המנהלים

מר יובל בודניצקי – חבר מועצת המנהלים

מר בועז אברהם – חבר מועצת המנהלים

רו"ח אריה ברסקי – משרד רו"ח ברסקי את ברגר : מבקר פנימי.

על סדר היום :

1. יו"ר מועצת המנהלים - פתיחה.

2. מנכ"ל החברה – עדכונים :

א. השלמת פרויקט כתיבת נהלי העבודה בחברה

ב. סטטוס ביצוע פרויקטים

ג. התנעת פרויקט השכרת קורקינטים

3. שונות.

דיון :

1. יו"ר מועצת המנהלים – פתיחה

רפי סער :

מקדם את כולם בברכה.

אנו לקראת סיום שנה מאתגרת לאחר ירידה בפעילות החברה גם לאור חילופי הגברי בהנהלת החברה ומסכמים 4 שנים של פעילות בקדנציה הנוכחית. העיר עסוקה בעשייה, השלמנו זה עתה את מערך עבודות שיפוצי הקיץ במוסדות החינוך והעשייה בהחלט נראית בשטח. לפתחנו אתגר כלכלי לא פשוט כאשר הצרכים העירוניים אינם תואמים את כמות ההכנסות העירוניות. אנו מקווים שבקרוב ייחתם הסכם הגג שייתן לנו יותר חמצן מבחינה כלכלית. במקביל אנו מניעים מס' תכניות מגירה את זרעיהן אנו שותלים היום ובשל איטיות התהליכים העירוניים,

הבאים אחרינו יקצרו את הפירות : הקמת מגורים באזור קניאל, מתחם כיסופים, אלי כהן ויוספטל. במסגרת תכנית הועדה המחוזית, אנו מקווים להתחיל שיווק קרקעות תוך שנה מהיום. לצד הנ"ל אנו לוחצים על משרדי התחבורה והאוצר לטובת העברת תקציבים לפרויקטים תחבורתיים נוספים.

נת"צ :

יש לנו המון פוליטיקה בעיר ולצערי דברים נגררים למקומות לא נכונים ובשל כך הציבור והתקשורת ניזונים מדיס אינפורמציה ולמרות שאין בידי תמיד את הזמן להתעסק עם התקשורת, במקרה הזה עסקתי השבוע ביתר שאת על מנת להעמיד דברים באור הנכון והאמיתי שלהם ואני מבקש לעדכן גם את הנוכחים. פרויקט "מהיר לעיר" תוכנן בכשל גדול ויצא לדרך בחוסר תקציבי משמעותי. מרכיבים מהותיים של הפרויקט "הועמסו" על סעיף בצ"מ וככלל ברור לנו שמשרד התחבורה וחב' נתיבי איילון לא ישבו על התכנון בצורה מפורטת. הפרויקט עלה למדינה הרבה מעבר למה שהתכוונו. שרת התחבורה הגיעה לביקור בעיר והצדיקה את עמדת הרשות ופנתה לפקידות המקצועית במשרדה למתן פתרונות. חשוב לזכור שכל נושא אישור החשבונות והעברת התשלומים מתנהל בקצב מאוד איטי ועובר בין כל הגורמים הלך ושוב, עובדה המקשה מאוד על ניהולו השוטף של הפרויקט. רק בימים אלה מתגבש הסכם לחתימה מול המדינה במסגרתו תפוצה כפי"ס בסך של 18 מלש"ח כתוצאה מהפערים שנוצרו. יחד עם זאת, ישנן עלויות אותן העירייה תאלץ לספוג וזאת בשל העובדה שלא הסכמנו להתפשר על חומרי בניה סטנדרטיים ורצינו עבור התושבים והעיר את הטוב ביותר כולל החלפת מערכות (תאורה למשל) בנות 35 שנים לפחות. במיוחד רלבנטיים הדברים לענייני ריצוף, ביצוע הרחבה הגדולה במתחם העסקים וביצוע גן הזיכרון. במסגרת ההסכם שייחתם תקבל העירייה על עצמה את התחייבויותיה, החלק השני של מזרח העיר יאושר לביצוע רק לאחר תכנון מלא ומפורט והעמדת תקציב ייעודי ומלא והוא יבוצע בחלק של רח' טשרניחובסקי. לכולנו יש אחריות כלפי התושבים לניהול העיר ולכן נמשיך לבצע את העבודה בשום שכל עם כל האתגרים הפוליטיים והציבוריים שבדרך.

סמי היללי :

האם ביצוע כל התשתיות התת קרקעיות בפרויקט כבר שולם?

רפי סער :

מובל הניקוז שולם. תשתיות המים לא תוקצבו ע"י מפעל המים. העבודות הנוכחיות בפרויקט בציר קניון גי' – רח' תל חי, תסתיימנה תוך כשבועיים וחצי והעיר

ותושביה יקבלו מוצר מצוין הכולל מערכות טכנולוגיות חדשות, סיבים אופטיים, שבילי אופניים, תשתיות חדשות ותאורת לדים.

אבי יבין :

מה משמעות הסקירה כלפי החברה הכלכלית מבחינה כספית והמשך מעורבותה בפרויקט?

רפי סער :

כאמור, הנספח לחוזה אמור להיחתם ע"י משרד התחבורה ואז גם נקבל כסף ונשחרר אותו הלאה. את החלק הבא של הפרויקט תבצע חברת נתיבי איילון באופן עצמאי. מעורבים בעניין גם אינטרסים שונים של החשב הכללי ומשרד האוצר. היום ברור לי שללא מעורבות אישית שלי, הפרויקט הזה היה מסתבך באופן קשה ולא היינו מגיעים לנקודה בה אנו נמצאים היום.

2. מנכ"ל -עדכוני

שגיא חן:

א. השלמת פרויקט כתיבת נהלי העבודה בחברה

מציג בפני הנוכחים מצגת הסוקרת את הליך הכנת הנהלים.

עם כניסתי לחברה ביקשתי לקבל את ספר הנהלים לעיון ומשלא נמצא כזה, ראיתי לנכון לקדם בסדר עדיפות עליון את הכנת קובץ הנהלים של החברה. נעשתה עבודה במשך חודשים בעזרת יועץ חיצוני המומחה לתחום והמוצר הסופי מביא לידי ביטוי את סדרי העבודה הדרושים בתחומי הליבה בהם עוסקת החברה בהתאם לפירוט הנושאים שבמצגת. יודגש שבמקומות בהם נדרש, הוכפפו הנהלים לתקנות וחוזרי משרד הפנים. כל הפרויקט נעשה בשיתוף מלא של עובדי החברה שקבלו את החומר להערות והתייחסות והנהלים נכנסו לתוקף החל מ 1/9/22.

סמי היללי :

כיו"ר ועדת הביקורת אני יכול להעיד שנושא הנהלים עלה על סדר היום בהזדמנויות רבות ולכן מגיע לצוות החברה שאפו גדול על הפרויקט. וידאנו גם שהנהלים אכן מתייחסים לנושאים הרלבנטיים.

אבי יבין :

לאחר עיון ברשימת הנהלים, חסר לי נוהל עבודת הדירקטוריון שאמור להכיל את סדרי העבודה של מועצת המנהלים, כמות ההתכנסויות ותחומי האחריות של היושבים סביב שולחן זה. היסטורית, חסר גם נוהל המסדיר את יחסי הגומלין בין העירייה לחברה ובפרט כל מה שקשור להנדסה וגזברות. אני מציע וממליץ להכניס גם את שני הנושאים הללו לתכנית העבודה של הנהלים.

סמי היללי :

צריך לזכור שבכל מה שקשור למערכת היחסים בין העירייה לחברה, צריך שניים לטנגו הזה. נכתב בעבר דו"ח ביקורת בנושא והוא "נחרש" ע"י מבקר הפנים. מציע לעיין בו.

ב. סטטוס ביצוע פרויקטים

שגיא חן :

מציג בפני הנוכחים מצגת הסוקרת את הפרויקטים בהם עוסקת החברה ומשיב על שאלות.

סמי היללי :

מהי עמלת החברה בפרויקט זה?

שגיא חן :

בכל הפרויקטים ההנדסיים החברה מקבלת עמלת ניהול של 2.5%.

סמי היללי :

מדוע לא מעלים את עמלת החברה? עתה, לאחר שניר המהנדס פרש, מי מנהל את התחום ההנדסי?

שגיא חן :

הצוות ההנדסי עובד כולו ומחויב לפרויקטים. אני מעורב מאוד ומלווה את העבודות ובמקביל אנו מקווים לקבל בזמן הקרוב מאוד החלטה על זוכה במכרז לסמנכ"ל הנדסה וביצוע חדש.

צחי בן אדרת :

לא ניכנס כרגע לעניין עמלת החברה. נציין רק שיש גם עמלה על בדיקות שהחברה גובה מהקבלן ויש פרויקטים אחרים שאינם הנדסיים בהם עמלת החברה גבוהה משמעותית.

מיכל פרידמן רובינשטיין :

האם החברה תהיה מעורבת בפרויקט בית הספר הצומח?

שגיא חן :

בפרויקט הזה החברה תבצע רק פיקוח.

רפי סער :

הפרויקטים בבתי הספר של חב"ד והדמוקרטי הם פרויקטים מכובדים ואנו נמשיך להזרים פרויקטים לחברה.

אבי יבין :

החברה תהיה מעורבת גם בפרויקט של מכון ויצמן.

סמי היללי :

פעם ראשונה שאנחנו מקבלים מצגת על פרויקטים ועל כך יישר כח. אני מבקש רק שבפעם הבאה יוצג גם תרשים גאנט של הפרויקטים.

מיכל פרידמן רובינשטיין :

ולצרף גם תחזיות רווח לפרויקטים.

ג. התנעת פרויקט השכרת קורקינטים

שגיא חן :

סיימנו את נושא השכרת הרכבים השיתופיים. כרגע פעילים בעיר 12 רכבים והם בפעילות כל היום.

פרויקט הקורקינטים הוא שירות לציבור והחברה לא תרוויח ממנו רווחים משמעותיים. חשוב לדעת שבתחילת הפעילות צפויים קשיים ואולי גם קשיי הסתגלות ואנו עשינו את המקסימום על מנת לצמצמם. קיימנו ישיבה עם גופי העירייה הרלבנטיים והצפנו מקרים ותגובות. יפוזרו בשטח שלטי אזהרה.

סמי היללי :

לטעמי זאת טעות להפעיל את השירות הזה. מדינת ישראל אינה מתאימה לשימוש בכלי המסוכן הזה. בכל מקרה אני מציע לדרוש מהרוכבים שימוש באפוד זוהר.

רפי סער :

כבר היום יש בעיר המון אופניים חשמליים וקורקינטים. לאחר ביקור שלי בבתי ספר תיכוניים והתרשמות מהמצב, יזנו פרויקט חלוקת קסדות לכולם. הבעיה העיקרית היא החיכוך עם הרכבים הפרטיים. לדידי, עדיף שירכבו על קורקינטים מאשר על אופניים שהרבה יותר מסוכנים.

עילאי הר סגור הנדין :

יש להודות למנכ"ל החברה ולמאיר מנדלוביץ' על השותפות בפרויקטים התחבורתיים.

שגיא חן :

מודה לצוות החברה, למור ושי שסייעו בידי בהכנת החומר לישיבה.

סמי היללי :

זאת הזדמנות לברך את שי על כניסתו לתפקיד ולאחל בהצלחה.

3. שונות

סמי היללי :

מבקשים עדכון בנושא שירותי היח"צ ששכרה החברה ומה קורה בתחום הפיתוח העסקי?

שגיא חן :

החברה שכרה שירותי הסברה ודוברות לטובת טיפול בסוגיות תקשורתיות ושיווק החוצה של פעילויות החברה. לעניין הפיתוח העסקי, פורסם מכרז ואנו מעוניינים לבחור איש מקצוע ראוי ולא להתפשר על יכולות אולם יש היום בעיה בשוק של היצע של כ"א איכותי ולכן אנו נשדרג את התפקיד מבחינת דירוג המשרה לרמת סמנכ"ל כדי שנוכל לגייס כ"א מתאים.

סמי היללי :

בוועדת הביקורת עלה נושא חובות כספיים בין החברה לעירייה והבנו שיש דרישה לתשלום של 4 מלש"ח לעירייה ע"ח חדרי טרפו.

מיכל פרידמן רובינשטיין : בדיון קודם הרי נמתח קו מפריד בין תקופות ודובר על תשלום כל החובות אז מדוע שוב דורשים תשלומים?

צחי בן אדרת :

מטבעם של דברים, במהלך העבודה השוטפת צצים נושאים חדשים שלא היינו מודעים להם ולכן אנו חייבים להציפם ולטפל בהם.

רו"ח אריס שטארק :

ירשנו יתרת חוב בספרים בשיעור 3.5 מלש"ח ויש לדון עליה. חובתנו לדאוג בראש ובראשונה לחוסנה הפיננסי של החברה ולעגן הכל כנדרש בהסכמים השונים שבין העירייה לחברה. הדו – שיח הקיים היום בין הצדדים הינו מקצועי, שקוף וברמה גבוהה. חלק גדול מהמרכיבים, מופרשים בדו"חות הכספיים ואנו נשתדל להגיע לסיכום על הכל וליישר קו עד לסוף שנת 2022.

רפי סער :

יש לזכור שלחברה יש היסטוריה של התנהלות כלכלית לא טובה וחלק גדול מהדברים רבצו על כתפי העירייה.

סמי היללי :

אתמול התקיימה ישיבת ועדת ביקורת שדנה בדו"ח מבקר הפנים בנושא רכש והתקשרויות. אפשר להיות גאים בממצאים. ניתנו בדו"ח מס' הערות וחידודים אבל העסק מנוהל כראוי.

אבי יבין :

לחברה תהיה זכות קיום רק אם היא תחבוש את שני הכובעים הדרושים כאשר מחד היא תקבל מהעירייה את כמות העבודות הדרוש לניהול וביצוע ומאידך תדע לקדם את תחום הפיתוח העסקי והיזמות על מנת שלא להיות תלויה רק בעירייה. יש בעיר פוטנציאל גדול לכך וכדאי לקדם את התחום.

רפי סער :

מבקש להודות לכל חברי מועצת המנהלים על פעילותם והמחויבות והמסירות לתפקיד ולאחל לכולם שנה טובה, שנת אושר ובריאות והנאה עם המשפחות.

רפי סער

יו"ר מועצת המנהלים