

תאריך: י' אייר תשפ"ו - 27/04/2026

סימוכין: מועצת מנהלים / דירקטוריון / פרוטוקולים 1489 / 2026

פרוטוקול ישיבת דירקטוריון החברה שהתקיימה ביום ראשון, ט' אייר תשפ"ו - 26/4/2026

בשעה 17:00

נוכחים:

מר רפי סער – ראש העיר ויו"ר הדירקטוריון
מר איתן צנעני – חבר הדירקטוריון
מר קובי פדזה – חבר הדירקטוריון
גב' הדר לביא - חברת הדירקטוריון
גב' מירב הלפמן - חברת הדירקטוריון
מר צחי בן אדרת - חבר הדירקטוריון
גב' מרים אלחדד - חברת הדירקטוריון
גב' אביבה אזון – חברת הדירקטוריון
פרופ' חגית מסר ירון – חברת הדירקטוריון
מר סמי הללי – חבר הדירקטוריון

נוכחים שאינם חברי דירקטוריון:

מר שגיא חן – מנכ"ל החברה
רו"ח בועז ביטון – סמנכ"ל כספים
רו"ח רינת וודה אפרת – מנהלת אגף חשבות, תקציבים ושכר
גב' מיטל בן ענת – מנהלת לשכת מנכ"ל החברה
רו"ח איריס שטרק – משרד רו"ח שטרק את שטרק: רו"ח החברה
עו"ד מוטי בר - לב – משרד עו"ד מוטי בר – לב ושות': יועמ"ש החברה
עו"ד אופיר הלל - משרד עו"ד מוטי בר – לב ושות': יועמ"ש החברה
מר שי מייבסקי – מנהל אגף מטה החברה ומזכיר הדירקטוריון

הוזמנו ולא נכחו:

גב' עליזה זיידלר גרנות – חברת הדירקטוריון
מר אמיר עשבי – חבר הדירקטוריון
רו"ח אריה ברסקי - משרד רו"ח ברסקי את ברגר: מבקר פנימי
הנוכחים המתינו עד לנוכחות קוורוס דרוש והישיבה נפתחה בפורום הנוכחים.

על סדר היום:

1. יו"ר מועצת המנהלים - פתיחה
2. מנכ"ל החברה – סקירה ועדכונים שוטפים
3. אישור הדו"ח הכספי(מאזן) של החברה ליום 31/12/2025
4. שונות

דיון:

1. יו"ר הדירקטוריון - פתיחה

רפי סער

ערב טוב וברוכים הבאים כולם. אני מתכבד לפתוח את ישיבת הדירקטוריון וזאת בתום חודשיים סוערים ומורכבים שעברו על כולנו בעת הלחימה מתוך תקווה שאנו לקראת הסוף. החברה מביאה הערב לאישור את הדו"ח הכספי לשנת 2025 והנתונים מצוינים. ישבתי יחד עם מנכ"ל החברה ועם גזבר העירייה לניתוח הנתונים והתרשמתי מאוד. יתרות הרווח נטו של החברה לשנה החולפת הן בשיעור של כ - 6 מלש"ח, נתון המצביע על איתנות כלכלית ויציבות. החברה כידוע הינה זרוע ביצועית ארוכה של העירייה וצוות החברה עובד בשיתוף פעולה מלא עם העירייה. אני מבקש להודות למנכ"ל החברה, לצוות ההנהלה ולעובדים ומאחל לכולנו המשך הצלחה.

2. מנכ"ל החברה – סקירה ועדכונים שוטפים

שגיא חן

ערב טוב לכולם ותודה רבה על השתתפותכם.

זו השנה הרביעית שצוות ההנהלה הנוכחית של החברה מציג את הדו"חות הכספיים. למין שנת 2022, עברה החברה שינויים נרחבים ומהותיים באופי פעילותה, הכוללים עבודה שוטפת מבוססת נהלים ותכניות עבודה מקושרות תקציב המבוקרות בהליך מובנה וסדור פעמיים בשנה (בקרר חציוני ובקרר שנתית).

במסגרת תכנית הבראה מובנית, עברה החברה שינויים משמעותיים ובכללם צמצום בכ"א והחלפת עובדים בכירים בצוות מנוסה ומיומן כאשר בעבר היו בחברה כ - 40 עובדים והיום מונה החברה 22 עובדים.

כמוצג לפניכם במצגת, לאחר שהחברה הייתה גרעונית בשנים 2020-2021, החל משנת 2022, ניתן לראות בדוחות הכספיים של החברה כי היא מציגה רווחיות ואיתנות פיננסית יציבה כאשר מנעד הרווח השנתי בכל אחת מהשנים נע בין 5-6 מלש"ח. כמו כן, ניתן לראות את העליה ההדרגתית בכל שנה בהיקפי מחזור הפעילות של החברה. התנהלות זו של החברה, באה לידי ביטוי בהעלאתה של החברה לדרג א' בתאגידים העירוניים ע"י משרד הפנים, עובדה המקנה להנהלת החברה יכולת תמרון רחבה יותר בניהולה השוטף של החברה.

מוצגת בפניכם רשימה של חלק מהפרויקטים המשמעותיים אותם מנהלת ומבצעת החברה במרוצת השנים האחרונות וביניהם: הקמת שכונת הצעירים החדשה תמ"ל 1088, בניית קריית החינוך החדשה למסלולי החינוך הדמוקרטי, המונטסורי והסאדברי, בניית מרכז החינוך המדעי "שוורץ רייסמן", בניית אולם הספורט החדש בחט' טהר לב בשכונה 60, חידוש הפעילות בפרויקט "עיר מאופסת אנרגיה" והצבת פאנלים סולאריים על גגות מבני חינוך וציבור ועוד.

חגית מסר ירון

מה לגבי משלוח הפרוטוקולים של ישיבות הדירקטוריון לחברים? אני לפחות לא קבלתי את הפרוטוקול לעיון לפני אישורו ולקריאה לאחר מכן כמקובל.

שגיא חן

הפרוטוקולים של ישיבות הדירקטוריון נרשמים בקפידה ועוברים את אישור היועמ"ש של החברה ונחתמים ע"י יו"ר הדירקטוריון.

רפי סער

ניתן להעביר את טיוטת הפרוטוקול לעיון למי שמעוניין בכך טרם חתימתו.

סמי הללי

רשימת הפרויקטים שהוצגה לנו כוללת ברובה פרויקטים המועברים מהעירייה לחברה וחשוב מאוד שהרשימה תכלול גם פרויקטים שהם פרי יוזמתה של החברה.

שגיא חן

חשוב לזכור שבסופו של דבר אנחנו חברה ציבורית בבעלות העירייה ולא הכל פשוט כל כך. יחד עם זאת פרויקט הסולארי שאנו מבצעים עכשיו הוא יזמות משותפת שלנו עם העירייה. במקביל, פרסמנו מכרז לתפיסת שטחים במתחם שכונת הצעירים החדשה, מכרז שיניב הכנסות רבות למערכת. אנו מתקדמים מאוד בתכנון הקמת תחמ"ש בכ"ס 50 והחלנו בפריסה של פודטראקים ברחבי העיר. כל אלה הם פרויקטים יזמיים בהחלט.

סמי הללי

האם יצאת לסיור לימודי כלשהו בחו"ל? זוהי אחת הדרכים המקובלות ביותר לבחון תחומי פעילות חדשים ולא מוכרים שעשויים להתאים לחברה.

רפי סער

אני בהחלט סבור שיש לזה מקום. חשוב להזכיר שבהשתלמויות כאלה ואחרות של השלטון המקומי, במיוחד בברצלונה, נתקלו המשתתפים בגילויי אנטישמיות והמצב היה מעט מורכב. יחד עם זאת בהחלט נכון שמנכ"ל החברה ומי מצוותו ייצאו להשתלם וללמוד כמקובל גם בחו"ל. אנו בעירייה גם עוסקים כרגע בקידום פרויקטים בתחום ה AI ונשלב בהם גם את החברה.

סמי הללי

כל נושא איסוף האשפה והטיפול בה נותר בשנים האחרונות כפי שהיה כולל מה שקשור להפרדת פסולת. העיר לונדון היא דוגמא מצוינת כיצד נכון לנהל את התחום הזה וגם להרוויח ממנו כסף.

רפי סער

העירייה מקדמת בימים אלה את פרויקט "תלתן" בשותפות של המדינה, רשויות מקומיות וקיבוץ אייל. אני מקווה מאוד שנוכל לבשר שהפרויקט יוצא לדרך ואז גם סוגיית האשפה תטופל כנדרש.

הדר לביא

לפני שנשלחה ההזמנה לישיבה, העברתי אליכם בקשה בכתב לכלול מספר נושאים בסדר היום ואתם סירבתם.

שגיא חן

ממש לא סירבנו והנושאים יועלו במסגרת סעיף שונות.

3. אישור הדו"ח הכספי(מאזן) של החברה ליום 31/12/2025

איריס שטרק

ערב טוב לכולם. אנו מביאים היום לאישורכם את הדו"ח הכספי לשנת 2025. כבר בראשית דברי אני מבקשת לציין את העבודה הנפלאה שעשה הצוות בחברה בראשות שגיא יחד עם בועז ורינת, תוך שיתוף פעולה מלא אתנו כאשר קבלנו את כל החומרים שבקשנו בשקיפות מלאה. חוות הדעת שלנו חלקה לגמרי וללא הסתייגויות ומצביעה על איתנותה הפיננסית של החברה ואנו שמחים מאוד שאנו מצליחים להגיש ולאשר את הדו"ח הכספי לפני המועד שנקבע. נתוני הסעיפים השונים כפי שנמצאים בטיטוט הדו"ח שהועברה לעיונכם, מוצגים לפניכם במצגת ואני אדגיש את הנקודות החשובות המתייחסות אליהם(אציין סכומים עגולים לצורך הנוחות) וכמובן שניתן לשאול שאלות ולהציג בקשות להבהרה.

נכסים שוטפים : 73 מלש"ח

מזומנים : 22 מלש"ח

עיריית כפ"ס(צד קשור) : 14 מלש"ח

נכסים לא שוטפים : 39 מלש"ח

התחייבויות שוטפות : 37 מלש"ח

התחייבויות לא שוטפות : 33 מלש"ח

יתרת רווח (הון עצמי) : 42 מלש"ח רווח מצטבר.

רווח גולמי : 15 מלש"ח

רכוש קבוע : 12 מלש"ח

הוצאות הנהלה וכלליות : 7 מלש"ח

רווח לשנת 2025 לפני מס : 7.8 מלש"ח

רווח נקי : 6 מלש"ח

סמי הללי

מה קורה בנוגע להלוואה שלקחה החברה בזמנו?

שגיא חן

בזמנו, נטלה החברה הלוואה של 50 מלש"ח לטובת מימון פרויקט הסולארי. 10 מלש"ח מסכום זה הוסבו לטובת ביצוע פרויקט החלפת תאורת הרחובות לתאורת לד. לצערי, חלק מסכום ההלוואה נלקח לטובת דברים אחרים ולא הקימו את כלל המערכות הסולאריות שהיו בתכנית המקורית. לכן הפרויקט הפסדי ואנו ממשיכים לשלם בגין ההלוואות.

איריס שטרק

המחזור הכספי של החברה גדל ל 125 מלש"ח. הרווח הנקי כאמור עומד על 6 מלש"ח ומהווה גידול של 15% ביחס לשנה הקודמת. הוצאות הנהלה וכלליות סבירות בהחלט.

ביאורים:

ביאור 4 הכנסות לקבל: יתרת כספים לקבל עבור פרויקט "מהיר לעיר". הציפיה היא אכן לקבל את הכספים ולכן רכיב זה מוצג כנכס למימוש.

שגיאה חן

אנחנו נמצאים בשיח שוטף מול חברת נתיבי איילון והעירייה בנושא.

איריס שטרק

ביאור 6 מול עיריית כפ"ס (צד קשור): הביאור מפרט את כל היתרות וסה"כ החברה אמורה לקבל מהעירייה סך של 14.7 מלש"ח. אני מציעה שמנכ"ל החברה וגזבר העירייה ינהלו את הדו שיח הנדרש לצורך השלמת הטיפול בסוגיה.

חגית מסר ירון

ראש העיר ציין ובצדק שהחברה היא זרוע ביצועית ארוכה של העירייה. האם ניתן לדעת מה מהרישומים הוא טכני ומה מהותי?

איריס שטרק

הרישומים אינם טכניים. לכל העבודות והפרויקטים אותם מבצעת החברה יש חוזי התקשרות והזמנות עבודה. שיטת הרישום בספרים בעירייה ובחברה, שונה. כמי שמלווה את החברה מקרוב אני יכולה להעיד שמערכת היחסים בין העירייה לחברה נמצאת בשיאה ומתקיים דו שיח בריא ושיתוף פעולה פורה.

סמי הללי

מדוע יש עליה בסעיף עלות הפעולות ביחס לשנה הקודמת?

איריס שטרק

עלות הפעולות הינה בשיעור 88% מהמחזור ואשתקד היא עמדה על 88.3% מהמחזור, דהיינו יש אפילו ירידה. באופן טבעי ככל שיש לחברה יותר פעילות, עלות הפעולות גדלה.

ביאור 8 הוצאות מראש לטווח ארוך: מדובר על פרויקט הסולארי. הסכום הוא 21.9 מלש"ח והוא כמובן מופחת כנגד הכנסות.

ביאור 9 רכוש קבוע נטו: מדובר על רכוש קבוע והוא כולל עלויות ופחת.

ביאור 11 חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך : החברה פורעת את הלוואותיה באופן שוטף ותקין.

ביאור 13 הלוואות לזמן ארוך : הביאור כולל גם מועדים.

ביאור 15 הכנסות ועלות הפעילות : 99 מלש"ח הכנסות אל מול 93 מלש"ח עלות פרויקטים עבור העירייה, מהווים את עיקר הרווח. תפעול מתחם השוק הוא הפסדי ותפעול החניונים רווחי.

הדר לביא

מבקשת לקבל התייחסות לשאלת היותם של מתחם השוק ומעונות יום סעיפים הפסדיים. כבר 5 שנים שמתחם השוק מפסיד כמו כל תחום ההסעדה שאנו לא מורגלים בו.

שגיא חן

אנחנו סוגרים 5 שנים במהלך חווינו את מגפת הקורונה ולצערנו גם אירועי לחימה ארוכים. הפחת במתחם השוק גדול מאוד ובכל מקרה בכוונתנו לשקם את המתחם כדי לעבור לפסים רווחיים וזאת למרות מצב ענף המסעדות בארץ כיום המדבר בעד עצמו. לגבי מעונות היום, אנו במחלוקת מסוימת מול החברה לתרבות ופנאי בשל תקופות המלחמות, וכמו במתחם השוק גם פה יש פחת גבוה. אנחנו בשיח מולם ואני מצפה שהנושא ייפתר.

איריס שטרק

ביאור 16 הוצאות הנהלה וכלליות : ההוצאות עלו ביחס למחזור וזה אך טבעי והגיוני. שכ"ע ונלוות כולל גילוי מלא על מה שנדרש. בסה"כ נתוני הסעיף דומים מאוד ברכיב אחוז מהמחזור ביחס לשנה הקודמת.

ביאור 18 תביעות משפטיות : כל עוה"ד המלווים את החברה בטיפול בתביעות השונות ספקו ביאורים מלאים. לאור מצב התביעות הסתפקנו בגילוי ולא בהפרשה.

ביאור 20 התקשרויות : סעיף קטן 4 כולל גילוי לגבי פרויקט "מהיר לעיר".

הדר לביא

מה משמעות **ביאור 19** לגבי זכויות בניה?

שגיא חן

מדובר על זכויות בניה שבידי החברה בשטח של תיא תקשורת. היינו מאוד קרובים למימוש וכפי שקורה לא פעם המו"מ לא צלח הפעם. אנחנו תקווה שנצליח בהמשך.

איריס שטרק

ביאור 21 צדדים קשורים : כולל את כל היתרות מול העירייה.

ביאור 22 אירועים מהותיים לאחר תקופת המאזן : זהו סעיף הצופה את פני שנת 2026 וכולל את השפעות המלחמה וכן את כניסת החברה לפרויקט חדש של ניהול תחום הרמזורים בעיר.

לסיכום, אני מבקשת להודות על הזכות להגיש את הדו"ח הכספי לפני הזמן שנקבע ועל התחושה שליוותה אותנו לאורך כל העבודה על הדו"ח שהכל שקוף וידוע.

רפי סער

אני מבקש להודות לרו"ח איריס שטרק וצוותה על הדו"ח המפורט, העבודה המקצועית ועל הליווי הצמוד לחברה.

סמי הללי

א. אני חייב לציין שמנכ"ל החברה וצוותו עובדים היום כיד אחת תוך מנהיגות ברורה ושותפות מלאה בהשגת המטרות והיעדים שהחברה מציבה לעצמה.

ב. לטעמי, לחברה יש פוטנציאל הרבה יותר גדול מהקיים היום והייתי שמח לראות כיצד הדברים באים לידי ביטוי מכאן והלאה. הפרויקט של הדאטה סנטר בכ"ס 50 הוא מנוע כלכלי שחייבים לקדם. כפי שכבר ציינתי, נושא הטיפול באשפה נכון שיטופל בשילוב החברה.

שגיא חן

אני מבקש להודות לרו"ח איריס שטרק וצוותה על העבודה המקצועית והדו"ח הממצה ולצוות הנהלת החברה והפקידות המקצועית על ההשקעה ושיתוף הפעולה עם כל הגורמים הרלוונטיים.

רפי סער

כמי שמלווה את החברה מקרוב אני יכול להעיד שיש בחברה גיבוש מצוין וכולם עובדים יחד וממוקדי מטרות. אני אומר תמיד למנכ"לית העירייה שאם רוצים לקדם פרויקט כלשהו, כדאי להעבירו לחברה הכלכלית לטיפול.

החלטה:

הדו"ח הכספי של החברה ליום 31/12/2025 מאושר פה אחד.

4. שונות

הדר לביא

מבקשת להעלות את נושא העברת חומרים לדירקטורים במייל ולא להטריח את הדירקטורים ואת צוות החברה בהגעה למשרדים וצילומי מסמכים רבים ואני מבקשת לקבל החלטה בנושא.

שגיא חן

כידוע, קבלנו כבר חו"ד משפטית בנושא ולפיה אנו לא מוציאים חומרים ומסמכים החוצה וניתן להגיע למשרדי החברה בתיאום מראש ולעין במבוקש כפי שכבר עשית עד כה.

הדר לביא

עיריית כפר סבא מעבירה חומרים במייל, אז מדוע החברה לא יכולה גם לנהוג כך? בשנת 2026 מצופה להתקדם וזה ייקל על כולנו. חובתנו לסודיות תקפה בכל מקרה. אני הגעתי לחברה מספר פעמים וישבתי עם שי ולא קבלתי את כל מה שבקשתי.

שגיא חן

קבלת את כל החומרים כנדרש. נמצא פה היועמ"ש לחברה ואבקש את התייחסותו.

עו"ד מוטי בר – לב

משפטית ועפ"י החוק, מה שקיים זו זכות עיון בחומרים. אחת הבעיות המוכרות הנובעות בהפצת חומרים היא המחלוקות הנוצרות בין המוסר למקבל אודות מה נמסר ומה לא. מעבר לכך זו החלטה ניהולית של החברה.

חגית מסר ירון

כתבתם שהשיבה היא עד 18:00 ואני צריכה לצאת. אם תתקיים הצבעה אזי עמדתי היא שאין בעיה להעביר חומרים במייל.

רפי סער

ניסיון העבר רק לפני כשנה וחצי כבר לימד אותנו שהחומרים הללו מגיעים לערוצי הטלויזיה.

אביבה אזון

קיים חשש שחומרים ייצאו החוצה וזה ממש לא מקובל. אינני מבינה מה הבעיה להגיע לחברה ולעבור על החומר בנחת.

סמי הללי

ניירת כזו ומסמכים של החברה שיש בהם כ"כ הרבה דברים רגישים מן הראוי שלא תופץ במיילים וגם ממך כדירקטורית נדרש לשמור על החברה בתחום הזה.

הדר לביא

אני לא קבלתי את התייחסות שבקשתי וחלק מהדברים לטעמי הם מנהל לא תקין.

רפי סער

הגיע הזמן לחדול מהאמירות המיותרות הללו שאינן במקומן. אני מודה לכל הדירקטורים על ההשתתפות, והשיבה נעולה.

רשם: שי מייבסקי – מנהל אגף מטה החברה

רפי סער

יו"ר הדירקטוריון