

## פרוטוקול ישיבת הדירקטוריון

החברה הכלכלית לפיתוח רמת-גן בע"מ, מיום 29.4.2018

### נוכחים :

מר ישראל זינגר – רה"ע, חבר דירקטוריון; מר משה בודאגה - מנכ"ל העירייה, חבר דירקטוריון; מר גרשון טוסק – גזבר העירייה, חבר דירקטוריון; מר יאיר סהר חבר דירקטוריון; ד"ר שולמית ביסמנובסקי – חברת מועצת עיר, חברת דירקטוריון; עליזה זיידלר גרנות - מהנדסת העיר, חברת דירקטוריון.

### משתתפים:

אדר' קובי בן עטר – מנכ"ל החברה הכלכלית; רו"ח יוסי ברוזילי – חשב החברה הכלכלית; עו"ד גיל סימנהויז – ראש מנהלת התאגידים; מר אמנון בוך – סמנכ"ל בורסה וקידום עסקים; עו"ד דן שוץ – יועמ"ש החברה; עו"ד קארין כהן – יועמ"ש החברה; רו"ח דני לייבלר - משרד יעקב זיצר; עו"ד אור רז – עוזרת מנכ"ל החברה הכלכלית.

### על סדר היום:

1. אישור פרוטוקול קודם – מצ"ב;
  2. אישור דו"ח כספי של החברה הכלכלית לשנת 2017.
  3. הרחבת המבנה הארגוני של החברה;
  4. אישור לבנק לאומי להפקדת מזומנים;
  5. הגדלת סכום אישור מורשי חתימה;
  6. עדכון בעניין בית קפה במתחם עלית;
  7. סקר סיכונים בחברה הכלכלית לפיתוח רמת-גן;
  8. סקירת מנכ"ל החברה;
- פרידה ממ"מ עוזרת המנכ"ל, עו"ד שיר נוי פיינר;

### דיון:

#### 1. אישור פרוטוקול קודם

ישראל זינגר: ככל ואין הערות לפרוטוקול הישיבה הקודמת אני מבקש להעלות להצבעה את אישור הפרוטוקול.

#### החלטה

מאושר פה אחד.

#### 2. אישור דו"ח כספי של החברה הכלכלית לשנת 2017

דני לייבלר: נותן סקירה על עיקרי הדו"ח. כתוצאה מגידול במספר הפרויקטים והיקפיהם, גדלו גם הכנסות החברה מתקורה ודמי הניהול. הפרויקטים הגדולים הם מתחם הבורסה, שיכון הצנחנים, המוזיאון לאומנות, מנהלת הבורסה, בית ספר וייצמן, פארק ואדי כופר והפארק הלאומי. סך היקף הפעילות של הפרויקטים בשנת 2018 מפרויקטים כ-25 מיליון ש"ח. ניתן לראות שההוצאות הכלליות קטנו וכך גם הוצאות השכר. קטנו גם דמי השכירות. אך מאידך גדל הפחת בשל הפחתת יתרת השיפוצים במשרדים הישנים, בעקבות המעבר למשרדים החדשים.



**שולמית ביסמנובסקי:** איך אתה מסביר שהוצאות אחזקת משרד נשארו אותו דבר? **דני לייבלר:** כנראה שבעקבות המעבר היו הוצאות מעבר חד פעמיות כמו שיפוצים. לא מדובר בסכומים חריגים או גדולים וניתן לנתח את זה ברישומים של החברה.

**אמנון בוך:** אכן היו.

**גרשון טוסק:** מה לגבי ההלוואה שנתנה העירייה? האם תעמדו בהחזר השנה?

**דני לייבלר:** לשאלתך, החברה טרם התחילה להחזיר את ההלוואה. כפי שניתן לראות בעמוד 11 לדו"ח ההלוואה לחברה עמדה על 1.8 מיליון ש"ח. העירייה אישרה את דחיית פירעון ההלוואה לרבעון האחרון של שנת 2018 בכפוף למימוש פרויקט תמ"א 38 ברחוב מנשה.

**קובי בן עטר:** לפני שנתיים הייתה החברה במצב כספי לא טוב מבחינת תזרים המזומנים, אנו התחייבנו שהחברה תגיע לאיזון שוטף ב 2018. עד שנגיע לאיזון שוטף החברה לא יכולה להחזיר הלוואות ותובות לעירייה. פרויקט מנשה לא התממש בינתיים בגלל שהוגש ערר על ידי תושבים וכן מסיבות אחרות נוספות שלא תלויות בחברה. אם הפרויקט לא ימומש השנה לא נוכל להתחיל השנה להשיב את ההלוואה, ונאלץ להגיש בקשה לעירייה להאריך את התקופה שבה ההלוואה תהיה הלוואה עומדת.

**עליזה זיידלר גרנות:** ישבנו עם היועמ"ש והוא הסביר לנו שהערר של תמא 38 מנצל את כל האפשרויות שלו במסגרת החוק. בינתיים נקבע דיון ביוני.

**קובי בן עטר:** בינתיים, אנחנו מתחילים לשנות כיוון חשיבה. אנחנו מבינים שגם אם נעבור את הערר הזה ובעקבות כניסתם לתוקף של תקנות חדשות, ההתכנות הכלכלית של הפרויקט לא בטוח שתעמוד במבחן המציאות ולכן בודקים אפשרויות אחרות כרגע לשימוש בקרקע במתכונת של מכרז BOT או DBOT וזאת בתיאום ובהנחיה של גורמים בעירייה. כך שמימוש תמ"א 38 אינו וודאי. היכולת להחזיר את ההלוואה יהיה תלוי ביכולת החברה להגדיל את היקפי הפעילות ובתאם להקטין את ההפסד הנצבר.

**גרשון טוסק:** צריך להעלות לאישור המועצה את הארכת מועד פירעון ההלוואה. הדירקטוריון שלי, הכוונה לחברי מועצת העיר, צריך לדעת מזה.

**קובי בן עטר:** אני מבקש להציג נתונים של ארבע השנים האחרונות מתוך עמוד אחד בלבד בדוח הכספי. זו טבלת השוואה של דוח רווח והפסד. על פי הנתונים, החברה הכלכלית במגמת שיפור. ההכנסות גדלות באופן משמעותי, הוצאות הנהלה וכלליות יציבות. התייעלות המשמעותית כתוצר ישיר של היקפי העבודה והביצוע. אנו אמורים לסיים את השנה עם רווח תפעולי של כמיליון ש"ח. במידה והחברה תעמוד ביעדים של תכנית העבודה. הרווח יוכל לשמש להקטנת ההפסד המצטבר של החברה. אז, ורק אז אפשר יהיה להתחיל להחזיר חובות לעירייה. כשנגיע לרגע זה נבקש את החלטת הדירקטוריון בנושא.

**שולמית ביסמנובסקי:** אמנם הרווח גדל אבל במקביל יש לכם בקשה לתוספות שכר שימחקו חלק מהרווח הזה. האם יחס הניזילות השתפר ב 2018?

**קובי בן עטר:** תוספת כוח האדם בשנת 2018 כפי שמפורט במבנה הארגוני הנמצא בסדר היום של הישיבה היום, אולי יקטינו את הרווח השנתי אבל עדיין נשאר ברווח משמעותי השנה. **משה בודאגה:** בהנחה שלא תחרגו בתקציב,

**קובי בן עטר:** כמוכן. בתנאי שנעמוד במסגרת התקציבית של ההוצאות שנקבעה.

**שולמית ביסמנובסקי:** מה עם המקדמה לשיכון הצנחנים?

**קובי בן עטר:** זו הערה נכונה. אנו נמצאים בתקופת המתנה עד להמשך הפעילות של פרויקט זה. אני מבקש מהדירקטוריון לדאוג שנקבל פרויקטים נוספים. יש לנו לקוח אחד עיקרי והיא העירייה. נבקש שהיא תעביר לנו פרויקטים רבים לביצוע. ללא עזרת הדירקטוריון לא נעמוד ביעדים.

**משה בודאגה:** הכל תלוי בביצוע שלכם – בעמידה בלוחות הזמנים, באיכות ובמסגרת התקציב.

**שולמית ביסמנובסקי:** מה המצב היום?

**קובי בן עטר:** החברה ביצעה עד כה שני פרויקטים משמעותיים. בתובל הייתה חריגה תקציבית בשל אילוצימיקום ומורכבות הפרויקט. יחסית להיקף העבודות של החברה הכלכלית אין מדובר בחריגה מהותית, וזה עשה רעש גדול. היו גם סיבות שלא היו תלויות בנו בנושא זה, למשל חיכוך עם תאגיד המים שלא שיתף פעולה בזמן העבודות המשותפות בפרויקט. בפרויקט השני היו תוספות שלא נלקחו בחשבון מלכתחילה אבל עמדנו במסגרת התקציבית. החברה עמדה בלוחות הזמנים למרות שהיו עיכובים קלים במסירה של חלקים בפרויקט. כיום אנחנו מבצעים שלושה פרויקטים גדולים ומשמעותיים ונכון להיום ההערכה היא שאנו עומדים בזמנים ובמסגרת התקציב הכולל שניתן לנו בשלושתם. בואדי כופר סיימנו תכנון



תוך 7 חודשים שזה חסר תקדים והביצוע יסתיים תוך שנה, בפרויקט בית ספר וייצמן עמדנו ביעד המכרז ונעמוד גם ביעד הזמן לביצוע והמסירה במועד. בקריית המוזיאונים, היה תכנון שחלו בו שינויים רבים (כתוצאה מדרישות העירייה) ובכל זאת היציאה לביצוע הייתה מהירה.

שולמית ביסמנובסקי: רה"ע, האם כל בתי הספר עתידים לעבור לביצוע על ידי החברה?

ישראל זינגר: בית הספר הראשון הוא מבחן עבור החברה של עמידה בלוח זמנים.

משה בודאגה: אין ספק שיש שיפור בביצועים, אני ער לזה שיש גם מאבק סמוי על פרויקטים בין מחלקת תשתיות בעירייה לבין החברה. החברה צריכה עוד להוכיח את עצמה.

קובי בן עטר: זה נכון שבנושא עבודות הפיתוח והבנייה הציבורית אנחנו יושבים על אותה משבצת עם מחלקת תשתיות ומחלקת מבני ציבור, אבל החברה הכלכלית תופסת יותר ויותר מקום בפיתוח העיר. השאיפה של החברה היא שהעירייה תוריד מעצמה עם הזמן את נטל הביצוע של העבודות ותטיל אותן על החברה הכלכלית. זה תהליך שרוב החברות הכלכליות בארץ עברו.

משה בודאגה: זה הכיוון אבל אתם צריכים הוכיח שעומדים במסגרת תקציב ובזמנים.

דני שוץ: ברצוני לציין שערים אחרות עושות פיילוט עם החברה הכלכלית לגבי בנייה או שיפוץ של גן או שניים, ובכפוף להצלחה הם מעבירים עוד. לאחר שאתה כבר ערוך עם מכרז אחד מתאים אין בעיה לשכפל אותו.

משה בודאגה: כאמור, זה הכיוון אבל אנחנו עוד בודקים.

## החלטה

הדוחות הכספיים מאושרים פה אחד.

### 3. הרחבת המבנה הארגוני של החברה

קובי בן עטר: כאמור, העירייה נתנה בנו אמון ובשנתיים האחרונות והעבירה לנו פרויקטים בהיקפים משמעותיים. על פי תכנית העבודה, בשנתיים וחצי הקרובות צפויה החברה לבצע פרויקטים בהיקף של כ-160 מיליון ש"ח. על מנת שנוכל לעמוד ביעדים ובאתגרים צריכה החברה להוסיף כוח אדם למצבת העובדים שלה. היום יש בחברה 4 משרות ברמת מנהל (מנכ"ל, סמנכ"לית הנדסה, חשב, עוזרת מנכ"ל) וכן שתי משרות מנהליות (מזכירת מנכ"ל ומזכירת חשב והנדסה). אני מציע בפניכם את המבנה הארגוני המלא עליו עמלנו זמן רב ואת תחשיב השכר המתייחס למבנה זה. מצבת כוח האדם על פי מבנה בשלב ב' עתידי אמור לענות על צרכי החברה בשנים הבאות, כשמספר והיקפי הפרויקטים הולכים וגדלים. אנו מבקשים לאשר ברמה העקרונית את המבנה הארגוני היות ועניין זה נדרש על ידי משרד הפנים. אדגיש את העובדה שאיוש כל משרה כפוף לאישור ועדת כוח אדם של הדירקטוריון ולקיום תקציב מספיק. אנו הצגנו מבנה זה בפגישות עבודה שקיימנו במשרד הפנים, וקיבלנו את אישורם העקרוני למבנה בהתאם להצגת הפעילות הצפויה. נדרשנו על ידי משרד הפנים לאשר מבנה ארגוני זה על ידי הדירקטוריון.

בנוסף לאישור עקרוני זה אני מבקש את אישור הדירקטוריון לאשר את איוש המשרות שבטור שלב א' בטבלת תחשיב השכר המצורפת, שבה רשומה תוספת של 744 אלפי ש"ח לשנה. על פי תכנית העבודה יש תקציב מספיק לממן עלות זו משנת 2018 ואילך, בתנאי שנשאר במסגרת פעילות בהיקף של מעל 60 מיליון ש"ח בשנה. אנו צופים גידול בפעילות אף מעבר לכך. התוספת כוללת שינוי ב-2 משרות קיימות וגיוס מידי של 4 משרות חדשות. ארבע המשרות החדשות הן: מהנדס בינוי, מנהל חשבונות ראשי ומרכז הכנסות ועו"ד מנהל חוזים. מהנדס הבינוי יעזור לסמנכ"לית הנדסה בתפקידי הבקרה על הפרויקטים. מנהלי החשבונות יעזרו לחשב החברה. כיום תפקיד מנהל חשבונות ראשי נעשה במיקור חוץ ובאותה עלות לחצי משרה, כך שהתוספת התקציבית בגין שכר זה מתקזזת. כבר שלוש פעמים שניסינו לגייס מנהלת חשבונות ראשית ולא הצלחנו. השכר שביכולתנו להציע למשרה זו, בלשון המעטה, אינו מעורר התלהבות. ואחרון, עו"ד מנהל חוזים יטפל בכל נושא החוזים והתקשרויות מאחר והפרויקטים החדשים דורשים הסכמים מורכבים, ומכרזים מורכבים.

גיל סימנהויז: משרד הפנים בדק את הבקשה ונתן אישור עקרוני לטבלה זו. אחדד כי הכוונה היא שתהיה לחברה אפשרות לגייס לתפקידים אלו, החל מנובמבר 2018 - לאחר הבחירות. כמובן שאי אפשר לצאת למכרזים לפקידים אלה לפני תאריך זה.



**קובי בן עטר:** מבחינת תוספת השכר - התוספת של התפקידים הללו היא 744 אלף ש"ח בשנה. החברה יכולה לעמוד בתוספת הזו גם הכרח המציאות על מנת שנעמוד ביעדים שלנו. ברצוני לציין כי בניתוח כללי שעשינו ביחס לחברות כלכליות אחרות בעלות היקפי ביצוע דומים כיום (70-60 מיליון ש"ח בשנה), מצאנו כי שדרת בעלי התפקידים שלהם כוללת 10-12 איש בממוצע. לכן, הבקשה שלנו לא חורגת משום סטנדרט או נוהל, וזו הסיבה שגם משרד הפנים לא התנגד.

**משה בודאגה:** האם יש חיסכון מזה שאתה מכניס תקנים פנימה?

**קובי בן עטר:** אין חיסכון. אבל לדעתי יש דברים שחייבים להיות "אין האוס" בחברה ובשליטה שלנו. בעלי התפקידים האלו חייבים להכיר את התהליכים של החברה הכלכלית. אני לא צריך מחלקות גדולות אבל את התפקידים שבליבת העשייה שלנו אני צריך בתוך המבנה הארגוני. בסוף מי שמאשרים חשבונות יכולים להיות רק בעלי תפקידים מתוך המערכת.

**אמנון בוצ:** תן דוגמה על סיפור החניון בהרצל... כדי לעשות עבודת הכנה לבקשה של המנכ"ל צריך לעשות בדיקות מקדמיות ואת זה עושים אנשים בחברה.

**שולמית ביסמנובסקי:** זה נכון שהחברה צריכה עוד עובדים אבל הנוזלות לא במצב טוב. מתוך המיליון "שחשכתם" השנה 700 אלף ימחקו לטובת עובדים חדשים. ואתם עוד צריכים להשיב חובות לעירייה.

**קובי בן עטר:** בשנת 2018 עם התוספת אנחנו מגיעים ל-35 מיליון.

**גרשון טוסק:** 160 מיליון זה היקף העבודה השנה?

**קובי בן עטר:** היקפי העבודה לשנה הם 60 מיליון. 160 מיליון מתייחסים לשנתיים וחצי הבאות.

**ישראל זינגר:** יש התקדמות בחברה. עקרונית כשנגיע לקראת נובמבר יהיה תמונת מצב ואז יהיה אפשר לשקול את הדברים. לקראת נובמבר תעדכן את הדירקטוריון אילו תפקידים הכי חשובים לך ואם התחזית תתממש נוכל לשקול זאת.

**שולמית ביסמנובסקי:** לפי קובי הערכה של 60 מיליון היא הערכת חסר.

**גרשון טוסק:** לפני רגע דנו בנושא של ההלוואה שהחברה לא החזירה עדיין לעירייה. בנוסף, יש את דמי המקדמה שהעירייה שילמה על חשבון פרויקט הצנחנים שטרם הושלם. ביקשתי את אישור הדירקטוריון שלי שיתנו לי לדחות את הפירעון. כעת שאלתי ליועץ המשפטי - האם מותר לי לאשר בדירקטוריון כאן תוספת לעובדים כאשר בדירקטוריון שלי נאלצתי לאשר דחיית מועד פירעון ההלוואה של החברה?  
**דן שוץ:** אתה יכול להשקיע בהון המניית של החברה 2 מיליון ש"ח ואז לא תראה את זה כחוב. אבל בלי קשר חשוב להדגיש כי כל אישור לתקן הוא מותנה תקציב. נדרשת חתימה של החשב שיש תקציב למשרה הזו לכן ביחס לנושא הספציפי הזה אין מניעה לאשר.

**גיל סימנהויז:** אני מציע לאשר עקרונית את שלב א המידי ולאשר גיוס של 4 בעלי התפקידים החדשים. באוקטובר נוכל לוודא שהחברה עומדת ביעדים ולתת אישור רשמי, על אחת כמה וכמה אם הרווח הוערך בחסר. משרד הפנים לא מוכן לתת את אישורו ללא החלטה עקרונית של הדירקטוריון. גם ככה אם נצא בנובמבר עם מכרז לא יכנס מישהו לפני 2019.

**משה בודאגה:** נכון.

**יוסי ברזילי:** אני רוצה להדגיש כי התוספת בטור א'. התוספת של 744 אלפי ש"ח המצוינת בטבלה זו הוצאה שמתייחסת, בנוסף לארבעת המשרות שאנו מבקשים לאייש באופן מידי, גם להפרשים בגין שתי המשרות הנוספות שבאותו טור. ההפרשים בגין שתי משרות אלה היא בסך 66 אלפי ש"ח ולכן אם נפחית סכום זה, התוספת בגין הארבעה בלבד היא כ-678 אלפי ש"ח. בנוסף יש לקחת בחשבון שמשרת מנהל החשבונות הראשי היום מבוצעת באמצעות עובד בחצי משרה במיקור חוץ בעלות שנתית של כ-180 אלפי ש"ח, כך שסה"כ בגין הארבעה צפוי נטל תקציבי שנתי של כ-500 אלפי ש"ח בלבד. מקור המימון להוצאה זו מתקצב ברובו בתקציב ההוצאות לשנת 2018 כפי שאושר בתכנית העבודה, היות והוצאות החברה בשנת 2018 תוקצבו ב-3 מיליון ש"ח כאשר הצפי בפועל, בהתבסס על הדוחות הכספיים של בשנתיים האחרונות, כ-2.4 מיליון ש"ח בלבד. כך שהגדלת הוצאות השכר שאנו מבקשים בטור א' בסך של 744 אלפי ש"ח הם עדיין במסגרת תקציב ההוצאות ולא יפחתו את הרווח בסך 1 מיליון ש"ח, הצפוי לשנת 2018. לאחר השינויים המבוקשים בשלב א' יהיו 10 משרות בחברה לעומת 6 משרות שיש היום.

אבקש להדגיש לחברי הדירקטוריון שכדי לעמוד באיזון תקציבי שנתי, החברה הכלכלית חייבת לבצע פרויקטים בהיקף של 60 מיליון ש"ח בכל שנה. החברה הוקמה מחדש לפני ארבע שנים ובשנים אלה הלך מחזור



פעילותה ועלה משנה לשנה (מחזורי פעילות במיליוני ₪ משנת 2014 : 0, 7, 17, 27) ורק כעת בשנת 2018 צפוי המחזור להגיע ל 60 מיליון ₪. מחזור פעילות מינימלי של 60 מיליון ₪ בשנה נדרש כדי לממן את עלויות השכר והנהלה וכלליות, המסתכמות ב 3 מיליון ₪ בארבע השנים האחרונות (שהן גם ארבע השנים הראשונות) לא הגענו למחזורים אלה ולכן נכנסנו לגירעון מצטבר כה גבוה. מצד שני התוצאות מראות על כך שההפסד השנתי הולך וקטן משנה לשנה ככל שמחזור הפעילות של החברה הולך וגדל. זהו בור תקציבי שאנו צריכים להתמודד אתו בשנים הבאות כדי להחזיר לערייה את המימון ביניים שהיא העמידה לחברה הכלכלית בצורה של הלוואה, מקדמה והון. עם הזמן, החברה צריכה ליצור הכנסות שאינן תלויות בפרויקטים אבל את צריך לראות בראייה לטווח ארוך. לגבי המשרות המבוקשות, אני יודע שאנו נכנסים לתקופת בחירות ומינויים מוקפאים עד לאחר הבחירות, אולם לגבי משרת מנהל חשבונות ראשי אני מבקש להגיש בקשה לוועדת חריגים של משרד הפנים שיאשרו את איוש המשרה כבר כעת כי זה נושא שדחוף לנו מאד.

ישראל זינגר: אנחנו לא רוצים להגיש בקשות חריגות כרגע למרות שזה מותר חוקית. לא עשינו את זה באף תאגיד. אני מציע לאשר את המבנה הארגוני המבוקש ואת גיוסם העקרוני של ארבעת בעלי התפקידים ולבחון שוב בנובמבר בהתאם לתוצאות הפעילות של החברה הכלכלית

#### החלטה:

הדירקטוריון מאשר פה אחד את השינויים המבוקשים במבנה הארגוני הכוללים תוספת תקנים עבור מהנדס בניוי, מנהל חשבונות ראשי, מרכז הכנסות ועו"ד מנהל חוזים ובלגד שאיוש משרות חדשות יעשה לאחר הבחירות המוניציפליות הצפויות.

בטרם איוש בפועל, יבחן הדירקטוריון את אישור המשרות בהתחשב בעמידת החברה הכלכלית ביעדי ההכנסות בהתאם לתכנית העבודה.

#### 4. אישור לבצע הפקדת מזומנים לחשבון הבנק של החברה הכלכלית

יוסי ברזילי: יש חברה שמבצעת עבורנו גביה בחניון היוזמה הזמני. הפקדות לחשבון בנק על ידי גורמים באמצעות הפקדה של מעטפות מזומנים ושיקים, מחייבות קבלת אישור הדירקטוריון. מדובר באישור על פי נוסח של הבנק המצ"ב, שאנו צריכים להעביר לבנק שם מתנהל החשבון של החברה.

#### החלטה:

מאושר פה אחד.

#### 5. הגדלת סכום של מורשי החתימה מנכ"ל וחשב מרשימה א'

קובי בן עטר: על פי הרשאת החתימה, חתימתם ביחד של מנכ"ל וחשב החברה, מחייבים את החברה לכל דבר ועניין, עד לסכום 10,000 ₪ (עשרת אלפים ₪). אנו מבקשים להגדיל את הסכום ל 35,100 ₪ (שלושים וחמש אלף ומאה ₪).

הבקשה מנומקת במכתב מפורט שצרף חשב החברה. אני מבקש להתייחס לנימוק העיקרי. על פי נוהל התקשרויות ומכרזים שאושר בדירקטוריון, יש למנכ"ל החברה סמכות לאשר התקשרויות עם מתכננים ויועצים ללא צורך בכינוס וועדת התקשרויות, עד לסכום של 30,000 ₪ (שלושים אלף) לא כולל מע"מ. אולם, הוא אינו בעל סמכות חתימה על המסמכים של אותה התקשרות שהוא אישר. כלומר, מצד אחד יש לו סמכות להתקשר ומצד שני אין סמכות לחתום על המסמכים, כך שזה למעשה מרוקן סמכות זו מתוכן. בקשה זו נועדה לייעל את תהליכי העבודה בחברה הכלכלית. אנו מבקשים את אישור הדירקטוריון לאשר שחתימתם של יוסי וקובי, בצרף חותמת החברה או שמה המודפס, יחייבו את החברה לכל דבר ועניין, לרבות בחשבונות הבנק שלה, עד לסכום של 35,100 ₪ (שלושים וחמש אלף ומאה ₪). הבקשה עומדת במגבלות שקבע משרד הפנים בתקנות, שם ניתן לאשר סכומים גבוהים בהרבה. חשב החברה גם ציין במכתבו על הגידול הגבוה בהיקפי הפעילות של החברה במהלך השנה האחרונה ועל הגידול הצפוי בשנה הקרובה. שולמית ביסמנובסקי: האם המשמעות היא שבמס"ב אתה יכול להעביר הרבה תשלומים של 35,000 ₪.



יוסי ברזילי: כן. הרשאת החתימה מאפשרת לשלם באותו מסב מספר גדול של תשלומים לספקים שונים, ובלבד שאף אחד תשלום ברשימת המסב אינו עולה על 35,100 ₪. אם יש תשלום אחד שעולה על הסך הזה, נדרשת חתימה של אחד מרשימה א' ואחד מרשימה ב'. כך זה היום בהרשאה הקיימת וכך זה יהיה לגבי הסכום שיאושר. זה בהתאם להרשאת החתימה.  
משה בודאגה: אני ממליץ לאשר אבל עליכם לנהוג באחריות בשימוש באופציה זו.

### החלטה:

מאושר פה אחד הגדלת זכות החתימה של מנכ"ל החברה קובי בן עטר וחשב החברה ברזילי יוסי לסך של 35,100 ש"ח. מעבר לסכום זה הרשאת החתימה תהיה ללא שינוי ותחייב חתימה של אחד מרשימה א' ואחד מרשימה ב' כאמור באישור.

### 6. עדכון בעניין בית קפה במתחם עלית

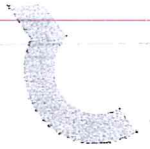
קובי בן עטר: לצערי אין לי בשורות טובות בעניין הזה. למרות הרצון הרב שלנו להתקדם עם היזמים שזכו במכרז ולמרות הצהרה שלהם שהם רוצים לקחת על עצמם את התוזה הם הודיעו לאחרונה כי הם לא מעוניינים/יכולים. הבקשה שלנו היא שתאפשרו לנו לצאת במכרז חדש להפעלת בית קפה.  
שולמית ביסמנובסקי: יש לקחת את נושא השימור בחשבון הפעם.  
אמנון בוצ': הפעם הכל אמור להיות יותר פשוט כי כבר יש אישורים ביד.  
גרשון טוסק: אני מבקש כי הדירקטוריון יגביל את האופציה בזמן.  
שולמית ביסמנובסקי: ואם לא יעמדו בזה?  
גרשון טוסק: אז לחשוב על אופציה נוספת.  
משה בודאגה: מציע לאשר ולעדכן לוחות זמנים והכל.  
גיל סימנהווי: אנחנו צריכים לעשות רביזיה במכרז.  
קובי בן עטר: צריך לעדכן את המכרז ולכלול בו את נושא השימור. אני מאמין שתוך חודשיים שלושה כבר יכולים לצאת במכרז. היתרון הוא שיש לנו היום היתר ביד.  
עליזה זיידלר גרנות: ההיתר פג תוקף אחרי שנה.  
קובי בן עטר: קיבלנו אותו רק לפני כמה חודשים, יש זמן.  
קובי בן עטר: החיסרון הוא נושא השימור. אנחנו צריכים לדעת מה ההתחייבויות של העירייה בנושא השימור. אם צריך לפנות תוך שנתיים את הבניין לצורך שימור זה בעייתי ואנחנו צריכים לדעת זאת.  
עליזה זיידלר גרנות: היום היזם מחויב לעשות עבודות שימור על כל המבנה.  
אמנון בוצ': כמה זמן יש לנו?  
עליזה זיידלר גרנות: מעריכה ש-5 שנים פלוס מינוס אבל זה יהיה אתר בנייה לכלכך דבר, לא מתאים לבית קפה.  
אמנון בוצ': עסקי אוכל מחפשים היום חוזים ל-8 שנים לפחות.  
עליזה זיידלר גרנות: חייבים להמשיך עם הפרויקט ולכן לדעתי בית קפה לא מתאים שם בשנים הקרובות.  
קובי בן עטר: יכול להיות ששנקר בעצמם יגישו למכרז כזה.  
שולמית ביסמנובסקי: אולי אפשר לחשוב על עוד אופציות לשימוש במקום...

### החלטה:

מאשרים פה אחד לצאת למכרז חדש למפעיל בית קפה בבניין עלית ומבקשים כי החברה תעדכן את הדירקטוריון באופן שוטף בהתפתחויות.

### 7. סקר סיכונים בחברה הכלכלית לפיתוח דת-גן

קובי בן עטר: לשכת התאגידים ערכה סקר סיכונים בכל התאגידים העירוניים, כולל החברה הכלכלית. קיבלנו את תוצאות הסקר וברצוננו לעדכן את הדירקטוריון בשלושה סיכונים עיקריים. הנושא הראשון הוא תחום הכנסות ותזרים. אמנם הסקר בדק את השנתיים הראשונות של החברה 2015-2016 אבל זה מחדד נושא שכבר העליתי פה קודם והוא שהחברה בגרעון כי לא הועברו לה מספיק פרויקטים. ככל שהעירייה תעביר לנו יותר פרויקטים הקרקע שלנו תהיה יותר יציבה. כמובן שבמקביל נמשיך לקדם פרויקטים יזמיים



ויש כמה פרויקטים משמעותיים כאלו על הפרק, אבל צריך להבין שזה מסלול שלוקח יותר זמן. הנושא השני בסקר הסיכונים הוא עיכוב בפרויקטים. למשל פרויקט שיפוץ רחוב תובל בו היה עיכוב במסירה. על מנת לפתור בעיה זו אנחנו מציעים שלושה דברים: ראשית, הוספת בקר מטעם החברה, שנית, הגברת מעקב, ושלישית, חידוד של סעיפי חוזה של קבלנים.

שולמית ביסמנובסקי: למה לא להציע בונוס אם קבלן מקדים במסירה?  
קובי בן עטר: יש בעיה לעשות זאת.

דן שוץ: אפשר ברמה המשפטית לייצר תמריץ אבל השאלה איך קובעים את לוח המועדים ובנוסף צריך לבנות מנגנון קנסות בגין עיכובים. הבונוס צריך להיות משמעותי כדי שזה יתמרץ באמת, והחברה לא מסוגלת לתגמל בסכומים שיהיו מספיק משמעותיים כדי לגרום לקבל לזרז מסירה.

משה בודאגה: השאלה גם מה מהות הפרויקט. אם זה בית ספר הלו"ז מאוד לא גמיש.  
יוסי ברוזילי: קביעת מועדי מסירה הגיוניים היא מאוד חשובה בהיבט התקציבי. כאשר נקבע מועד מסירה מוקדם מידי, נוצר מצב שהקבלן מוסר את הפרויקט באיחור וכעת הוא מחפש את כל הסיבות שבעולם איך להפיל את האחריות בגין העיכוב על החברה. במצב זה אנו חושפים את עצמנו לסיכונים תקציביים. לעומת זאת אם נקבע מועדי מסירה סבירים שהקבלן יכול לעמוד בו אנו מנטרלים חשיפה זו.

קובי בן עטר: נקודה שלישית היא תחום משאבי אנוש ופה עולה נושא השאלת עובדים מהעירייה למנהלת הבורסה.

גיל סימנהויז: עובדי מנהלת הבורסה הם עובדי עירייה. ולכן משתמע מכך שיש פה סוג של השאלת עובדים מהעירייה לחברה הכלכלית. זה דבר מקובל אבל הוא לא מוסדר עד הסוף במקרה זה. במקרה של מנהלת הבורסה, עובדי המנהלת הם עובדי העירייה, שכרם משולם להם על ידי העירייה, אבל תקציב הפעולות עובר דרך החברה הכלכלית. הנושא הזה היום לא מוסדר ומשרד הפנים לומד אותו ופנה אלינו להעביר חומר.  
אמנון בוך: ההסבר צריך להיות ברור, החברה מבצעת פרויקטים שהיא מקבלת מהעירייה. העירייה הגדירה שמנהלת הבורסה היא מנהלת עירונית אך הפעילות הכלכלית שלה עוברת דרך החברה הכלכלית.

## 8. סקירת מנכ"ל החברה

קובי בן עטר: אני רוצה לעדכן את הדירקטוריון על שני פרויקטים יזמיים שאנחנו מקדמים בימים אלו. אחד זה מגרש שיושב בסמוך למגדל מנורה. השטח הוא שטח עירוני ששימש כשטח התארגנות והוא אמור בבוא היום להיות חלק מפרויקט ה-BOT של היוזמה. בפרק הזמן עד שיפורסם מכרז היוזמה זיהינו הזדמנות לנצל את המגרש למטרת חניון. היו בפנינו שתי אפשרויות. ראשונה היא להרחיב את ההתקשרות עם המפעיל של חניון היוזמה הזמני גם על השטח הזה. אומדן ההכנסות בשנה הוא 137 אלף ש"ח. על האפשרות השנייה חשבנו אחרי שקיבלנו אינדיקציה שיש בנייני משרדים באזור שמעוניינים בשטח הזה לצורך חניה פרטית. אם יש בניינים שמעוניינים אנתנו יכולים לצאת למכרז ולאפשר להגיש הצעות בכל סכום מעל האומדן שלנו, כלומר לא פחות מ 137 אלף ש"ח בשנה.

גרשון טוסק: להוסיף שזה בתוספת מע"מ, כלומר, שהמע"מ לא יהיה כלול.

שולמית ביסמנובסקי: ההכנסות הן לחברה הכלכלית?

קובי בן עטר: הפרויקט הבא הוא "מגדלי חניה" ברחוב הרקון.

דן שוץ: לצורך הגילוי הנאות אבקש להבהיר כי משרדנו מייצג במקרים מסוימים את ספק "מגדלי חניה", חברת סמארט פארקינג, אולם לא במקרה ספציפי זה. מכיוון שכך, משרדנו אינו מצוי בניגוד עניינים ואין מניעה כי נייצג את החברה בהתקשרות זו.

\*\*\* לצורך הדיון יצאו עו"ד דן שוץ ועו"ד קארין כהן מהחדר \*\*\*

קובי בן עטר: הפרויקט הבא שהוא לא פחות מעניין הוא הצבת מכפילי חנייה בבורסה. הרעיון הוא לעשות קודם כל פיילוט לעניין הזה.

גרשון טוסק: כמה שטח כל מתקן תופס?

קובי בן עטר: כל מתקן תופס 2 מקומות חניה. הוצאות החברה הן 44 אלף ש"ח בחודש, כולל הקמה והכל. אומדן הכנסה 55 אלף ש"ח בחודש. רווח משוער 132 אלף ש"ח בשנה, כלומר, רווח של 11 אלף ש"ח בחודש. כבר קיבלנו חוות דעת לגבי פרסום על המתקנים על ידי הזכייין העירוני. זה ייצר לנו עוד הכנסות.

עליזה זיידלר גרנות: ביקשנו מהוועדה המחוזית אישור כמשהו זמני והיא אישרה אבל כפוף להוצאת היתר.  
קובי בן עטר: לא היינו יוצאים בלי חוות הדעת הזו כמובן.



משה בודאגה: קודם שיהיו לנו שתי החניות האלו ונראה איך עובד ואז נחשוב על אפשרות להרחיב למקומות נוספים.

שולמית ביסמנובסקי: ההוצאות בטוחות אבל ההכנסות לא. יש מצב להפסיד כאן כסף.  
יאיר סהר: אתם תפסידו פה כסף. החברה משלמת לספק בפועל 1,300 ש"ח בעבור מקום חניה. אני מציע שהספק ישלם לחברה כל חודש קבוע 10 אלף ש"ח. ככה אין סיכון.

קובי בן עטר: אדגיש כי ההערכה שלנו היא הערכת חסר. בנוסף, צריך להבין שיהיו סבבים בחניה. אמנון בוך: זה מקום שתמיד חסר בו חניה.

גרשון טוסק: העלות למקום חניה זה 450 ש"ח בחודש במוצע. אתם תשלמו 1300?

קובי בן עטר: אתה מדבר על מנוי אנחנו לא מדברים על מנוי אלא על חניון בסבבים. אני אתן לכם דוגמה שאנחנו מכירים מקרוב. יש לנו חניון דומה שאנחנו מנהלים עם 32 מקומות חניה ברחוב היוזמה. ההכנסה שלנו שם כל חודש היא בסביבות ה 50 אלף ש"ח, כך שאנחנו מכירים את השוק באזור.

יאיר סהר: אבל אתה לא משלם לאף אחד שם.

קובי בן עטר: אני משלם בעבור תפעול והקמה.

יאיר סהר: אתה מוכן להתחייב ל44 אלף ש"ח כדי לקבל אולי 55 אלף ש"ח? זה מסוכן. תדרוש ממנו 10 אלף ש"ח וזה יהיה הכנסה בטוחה ללא סיכון.

קובי בן עטר: אנחנו נבדוק את האפשרות ונעדכן את הדירקטוריון.

#### החלטה:

החברה תבדוק שוב את אפשרויות ההתקשרות עם הספק של מכפילי החנייה ותעדכן את הדירקטוריון.

-----מר ישראל זינגר נועל את הישיבה-----

ישראל זינגר

ראש העיר ויו"ר הדירקטוריון