

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

פרוטוקול החלטות דירקטוריון מס' 1/2025

שהתקיימה בלשכת ראש העיר, בניין ספיר, בתאריך 14.1.2025

נכחו חברי הדירקטוריון:

כרמל שאמה הכהן – יו"ר הדירקטוריון
עו"ד עינב בר כהן - חברת דירקטוריון
ישראל זרי - חבר דירקטוריון
עו"ד אביבית מאור - נמרודי - חברת דירקטוריון
מוטי כהן - חבר דירקטוריון
גלית מימרן שניידר - חברת דירקטוריון
יאיר דמארי - חבר דירקטוריון
סיגל חורש - חברת דירקטוריון
צאלה וקסמן - חברת דירקטוריון, נציגת ציבור

נוכחים נוספים:

עופר ברקוביץ - מנכ"ל החכ"ל
רעות קפלן - סמנכ"לית כספים בחכ"ל
יעל אשל – סמנכ"לית הנדסה בחכ"ל
דוד גלזר - מנהל ביצוע בחכ"ל
אביה דרי - מנהלת תחום פיתוח עסקי בחכ"ל
אורי לוי - עוזר מנכ"ל החכ"ל
עו"ד עדי סדינסקי לוי – ממשרד היועמ"ש לחכ"ל
עו"ד רועי קשאני - ממשרד היועמ"ש לחכ"ל

על סדר היום:

1. אישור פרוטוקולים דיונים קודמים.
2. סיכום קצר לשנת 2024.
3. הצגת תכנית עבודה שנת 2025, אישור תקציב 2025.
4. החלפת חוזה – מנהל פרויקט רימלט (רן לאוף).
5. החלפת חבר ועדת ביקורת – יאיר דמארי במקום ישראל זרי.
6. אישור ממלאת מקום סמנכ"לית כספים כמורשית חתימה (גריעת אולגה ששקיס, הוספת רעות קפלן) ואישור שינוי הרכב ועדות הדירקטוריון (בעקבות שינוי סמנכ"לית כספים)
7. עדכון סמנכ"ל תאגידיים בדבר מכרז מנכ"ל חברה.
8. מועדי דירקטוריון הבאים.

מהלך הדיון :

1. אישור פרוטוקולים דיונים קודמים.

עופר ברקוביץ : אנחנו רוצים לאשר פרוטוקולים של ישיבות קודמות.
אישור פרוטוקול דירקטוריון חתום מס' 1.2024 מיום 19.5.2024.
אישור פרוטוקול דירקטוריון חתום מס' 2.2024 מיום 9.6.2024.
אישור פרוטוקול דירקטוריון חתום מס' 3.2024 מיום 26.8.2024.
אישור פרוטוקול דירקטוריון חתום מס' 4.2024 מיום 25.9.2024.
אישור פרוטוקול דירקטוריון חתום מס' 5.2024 מיום 15.10.2024.

החלטה :

דירקטוריון החברה מאשר את הפרוטוקולים הבאים :
פרוטוקול דירקטוריון חתום מס' 1.2024 מיום 19.5.2024.
פרוטוקול דירקטוריון חתום מס' 2.2024 מיום 9.6.2024.
פרוטוקול דירקטוריון חתום מס' 3.2024 מיום 26.8.2024.
פרוטוקול דירקטוריון חתום מס' 4.2024 מיום 25.9.2024.
פרוטוקול דירקטוריון חתום מס' 5.2024 מיום 15.10.2024.

מאושר פה אחד

2. סיכום קצר לשנת 2024

עופר ברקוביץ : החברה עושה באמת הרבה פרויקטים ומתעסקת בהרבה נושאים משמעותיים לחיזוקה ופיתוחה של העיר. ננסה לתת סקירה קצרה, כמובן שאם תרצו לשאול אתם מוזמנים, לא נוכל לגעת בהכל, אבל נוכל ככה לסמן את ראשי הפרקים המרכזיים.

אז בעצם הפרויקט שסיימנו בשנת 2024, זה אשכול גנים רימלט, אשכול עילי לזכרו של בר שדה שנחנך בראשון בספטמבר. פרויקט מאוד מרשים, אני לא ראיתי מבנה חינוך כזה בישראל אני בא מעיר גדולה שיש לה מה להציע אבל זה מבנה ייחודי, יפהפה, שנותן לילדים מרחבים ללמידה והתפתחות, בעל חצרות משמעותיות מבנה מאוד איכותי, סיימנו אותו בספטמבר, הקמנו גם חניון לצידו שמשמש את השכונה ואת ההורים וזה בעצם הפרויקט הראשון.
גן אברהם פרויקט גדול משמעותי נוסף אנחנו נציג אותו בשנת 2025 הוא חלק משלושה פרויקטים, חלק צפוני, חלק מרכזי (אמפי) וחלק דרומי של הגן, גן היסטורי עם גשרון מפורסם שראש העירייה היה מצטלם עליו ועם הרבה מאוד היסטוריה.
אנחנו בעצם מוסרים ועושים טקס חנוכה - בפברואר בטר בשבט אמור להתקיים טקס החנוכה של החלק הצפוני, עשו שם עבודה מאוד יפה על השבילים אל הבריכה, מתקני משחקים חדשים, לרווחת התושבים.

שצ"פ 1002 - ליד רחוב רועי קליין שצ"פ נוסף שמסרנו אותו בחודש האחרון לעירייה. התבונה - הגענו למתווה לסיום הפרויקט עם הקבלן, אירוע מאוד קרמטי ומשמעותי, מי שיצא לו לבקר, אלפי מטרים לטובת אותם ילדים וצעירים בחינוך המיוחד כולל גם בריכת שחייה, כולל קפיטריה, כולל חצרות משמעותיות בתוך בית הספר - בחצי השנה הקרובה נביא אותו לסיום. היה לנו לא קל, תקופת המלחמה, הקבלן ואנחנו שמחים שאנחנו על דרך המלך כרגע

והעבודה חזרה להיות יותר אינטנסיבית. מצפים למסור אותו בסוף יולי לטובת שנת הלימודים הבאה לעירייה.

גן דוד המלך- היה קבלן שנקלע לקשיים. החברה יצאה מגדרה כדי לאפשר את סיום הפרויקט. הפרויקט מתחלק למרחב ציבורי שאנחנו לקראת הסיום שלו, ומזרקה שתחנך בקיץ.

בתהליכים האלה מושקעות המון המון שעות עבודה, מחשבה וכספים כדי לנהל את הכסף הציבורי בקפידה, כדי לבדוק את חשבונות הקבלנים, אז כל מילה כאן במצגת כוללת בתוכה הרבה מאוד עבודה של הרבה מאוד אנשים.

מבחינת כוח אדם -הייתי אומר התחדשות, אנחנו גם כמובן מביאים איתנו את הדגשים הניהוליים שלנו יש פה את דוד גלזר כמנהל ביצוע, יש פה את אביה שהזכרתי וגם אורי שנמצא ב-"יציע" שמסייע לי ועושה עבודתו נאמנה מאוד.

פיתוח עסקי- השולחן של אביה מוצף ואנחנו בשיאו של מכרז אנרגיה מורכב וייחודי שאנחנו מובילים דיברנו עליו בדירקטוריון לדעתי הקודם, אנחנו בעצם נוכל לבצע עם השותף העסקי פרויקט סולארי, פרויקטים בתחום אגירת האנרגיה, פרויקטים בתחום הטעינה החשמלית פרויקטים בתחום אספקת החשמל ועל הוזלת עלויות החשמל של העירייה בכל מתקניה ובכל תאגידה. עשינו עבודה כבר ב-2024 למקסם את פוטנציאל ההכנסות ולהוסיף שלטים חדשים שאנחנו מקדמים אותם היום, 3 שלטים דיגיטליים חדשים שיניבו הכנסות משמעותיות ב-2025.

אנחנו פועלים בתחום החניונים במקומות שבהם לא מיצינו עד הסוף את ההכנסות, לדוגמה חניון מנורה שעבד במודל מסוים אנחנו מעבירים אותו למודל אחר, אנחנו מסדירים נהלים מול אגף הנכסים בכל מיני היבטים שקשורים לדמי ניהול כדי לוודא שאנחנו חוסכים כסף לקופה הציבורית ואנחנו כמובן חותרים להפעלה של חניונים נוספים וחדשים.

יש פה סוגיה שנמצאת קצת לפתחה של ההנהלה בהקשר של פסגת דן וחניונים שמשולבים עם מגורים, אבל אנחנו מקווים כן להצליח להכניס גם מהם כספים.

באופן כללי, אחת התוכניות האסטרטגיות בהנחיית ראש העיר ובהובלתו, אנחנו בעצם מובילים תוכנית עסקית למימוש פוטנציאל כלכלי בשטחים חומים, זה אומר שלצד בנייה של אשכול גנים אנחנו בונים נכסים שהם בשימושים "סמי ציבוריים עסקיים", כמו קופות חולים, כמו מעונות יום פרטיים, כמו דיור להשכרה, כמו רכיב מסחרי שאנחנו יכולים להכניס לתוך התוכנית יחד עם סיגל אנחנו מקווים גם להגדיל את הרכיבים המסחריים האלה - 20% מהמבנים שאנחנו בונים. הדבר הזה עם הבנייה של עיר במזרח העיר- "עיר חדשה" שאנחנו בונים היום בהסכם במסגרת הסכם הגג, ישים את החברה הכלכלית ואת רמת גן בעוד מספר שנים, הייתי אומר עשור, כחברת נדל"ן מניב לא קטנה.

יש פה מהלכים משמעותיים לאיתנות הפיננסית גם של העיר וגם של החברה הכלכלית, תכנית דגל שאנחנו מושקעים בה, עסוקים בפיתוח שלה יחד עם עינב יחד עם גלית יחד עם מוטי יחד עם כל קברניטי העירייה בהתחדשות העירונית.

המנהלת התחדשות עירונית עושה סדר ומייצבת הליך בריא ותקין לכל הגורמים הנוגעים בדבר אנחנו פועלים להגביר ודאות. אנחנו מביאים כספים לטובת ההתחדשות העירונית – למשל תקצוב מרכזים קהילתיים כמו נווה יהושע ונוספים. אנחנו לוקחים בהובלה של לינור את כל נושא כתבי ההתחייבויות - היזמים מתחייבים מול העיר בהקשר של התועלות הציבוריות שהם מספקים, זה אירוע גם משפטי גם כלכלי, כדי לוודא שאנחנו משיגים את מירב התועלת עבור העיר בכל התהליך הזה ולינור עסוקה בו מאוד.

ב-3 החודשים האחרונים הייתה עבודה מלמטה עד למעלה של כל הצוותים, עד אחרון העובדים, כדי לגבש את תוכניות העבודה שיהיו גם מדויקות גם עם יעדים שאפתניים וגם עם הצלחות מה שנקרא במעלה הדרך, אנחנו עושים עבודה לסדר את החברה מבחינת נהלים מוציאים ספר נהלים שממש יהיה זמין לכל עובד ועובד בחוץ, לא רק בתוך המחשב.

הדגש שלנו יחד עם דוד הוא כרגע לעשות סדר גם בנושא החריגים, סעיפים של קבלנים, בעצם מציגים לנו חשבונות ביניים גידול בכמות הכמויות שהם מבקשים שהם ביצעו או סעיפים חדשים שלא תוכננו במקור בחוזה. אנחנו רוצים לשלוט בהם בצורה הרבה יותר הרמטית כדי למנוע מצב שבו אנחנו מופתעים או שגם העירייה מופתעת מתקציבים שצריך לשלם לאותם פרויקטים, יש לנו מסגרת ואנחנו נעמוד בה.

אנחנו נקפיד על הדבר הזה, אנחנו מדברים על חריגים מאוד מאוד נמוכים שאפשר בעצם ברמת מנהל פרויקט ובעצם כל חריג שהוא מעל 5% בעצם יובא לאישור מסודר בוועדת התקשרויות- נוהל חדש שאנחנו מתקפים אותו. בדיקת חשבונות- אנחנו מעמיקים את נושא בדיקת החשבונות מעלים את הרמה של רכזי הפרויקטים, משלבים את אגף הכספים ובעצם מובילים למצב שבו אנחנו מאוד מאוד חזקים ומבינים היטב שאנחנו משלמים לא ביתר.

נושאים משפטיים - הפכתי להיות קצת משפטנים בתקופה הזאת, דיברנו על אתגרים מול רולידר בגן דוד המלך, קבלן שסילקנו ואנחנו מגישים מולו תביעה וגם בחרוזים - יעל זיהתה חשבון יתר שאנחנו בעצם הולכים לדרוש בחשבון הסופי מהקבלן מבנה כספים חזרה ואם לא, גם נלך למהלך משפטי.

אנחנו מתנהלים מול אנשים שגם מטרידים אותנו קצת בדרך, לדוגמה סיפור השלט בחרוזים שהגיע גם לפתחו של ראש העיר, חברת סקר גרופ והדיירים בבניין פיבקו, שקצת מפריעים לנו בדרך להקמת השלט הזה, אבל אנחנו מאמינים שאנחנו בדרך הנכונה והבטוחה.

אנחנו מאותגרים גם בסוגיות של חניונים, דמי ניהול מחברות הניהול. אנחנו מתעסקים כפי שאמרתי לא מעט עם קבלנים. בשיכון הרופאים - נושא בחירת מנהלי פרויקט, גם כן עתרו נגדנו, וניהלנו הליך. זה אמנם לא מטריד אותכם אבל אותנו זה כמובן מאוד מטריד ומשפיע ואנחנו מקווים לייעל את הדברים למנוע אתגרים משפטיים חדשים. אני חושב שעד כאן 2024. אלה הדברים המרכזיים שאותם עשינו.

3. הצגת תכנית עבודה שנת 2025, אישור תקציב 2025

עופר ברקוביץ: מונחת לפניכם חוברת תוכנית העבודה ל 2025 שהשקענו בה הרבה מחשבה וזמן, אתם יכולים לראות בעצם את ייעוד וחזון החברה בעמוד 5.

המבנה הארגוני שלנו בעמוד 6. אני אתעכב קצרות על עמוד המטרות בעמוד 7 שמשקף בעצם את המשימות הגדולות ביותר של החברה הכלכלית.

יש לנו הרבה מאוד מרכיבים שמשקיעים על מצוינות בביצוע פרויקטים, לוח זמנים, שמירה על הקופה הציבורית ואיכות תכנונית וביצועית. אלה הדברים המרכזיים ואתם רואים פה שורה של מטרות שמכוונים בעצם לשפר את שלושת האלמנטים האלו, גם בשליטה תקציבית כפי שאמרתי שלא הייתה מספיק טובה, גם בסטנדרט ביצוע גבוה יותר כפי שראש העיר דורש מאיתנו, ותובע מאיתנו עד קוצו של יוד בכל דבר ועניין ולוח זמנים תמיד יש התקלות, תמיד – אנחנו צריכים לנהל באופן קפדני.

תחום הכספים יחד עם רעות, שכבר מה שנקרא "משתלטת על הספינה", אנחנו רוצים להגביר את הקשר של הכספים להנדסה בבדיקת החשבונות אנחנו רוצים לייעל את הליכי ההתקשרות ולהפוך להיות "מכונה משומנת", יש לנו מאות ואלפי התקשרויות ואנחנו רוצים להיות מאוד מאוד מדויקים, זריזים, לחסוך זמן ציבורי ולהפוך להיות כמה שיותר מה שנקרא מכונה יעילה מבחינתנו "מגזר עסקי" זה צריך להיות הרפרנס- רעות מגיעה גם מהמגזר העסקי.

דיברנו על הנושא של הוודאות התכנונית- יש נהלים שלינו מובילה את העבודה עליהם, נוהל התחדשות עירונית לתקן אותו ולתקן אותו מחדש אנחנו רוצים לחזק את הקשר הקהילתי כפי שציינתי קודם ודיברנו על כתבי ההתחייבויות שהם מאוד משמעותיים.

אנחנו מוצאים תחקירים כדי לעמוד על הנקודות הבעייתיות וללמוד להמשך.

אפשרנו ואתם יכולים לראות את זה בעמוד 8 בחוברת ובעמוד 9, כל מחלקה בעצם הציבה מתוך המטרות יעד או פרויקט, לכל מטרה נקבע מדד להצלחה, נקבעו אבני דרך לביצוע על פי רבעונים ואחראי והדבר הזה הוא התחייבות. כבר זימנו דיונים לכל רבעון כדי לבדוק את ההתקדמות על פי המטרות האלה שעוצבו בצורה סדורה ורצינית, כדי לוודא שאנחנו מצליחים להתקדם אני מאוד מאמין גם בצוות שיש לנו בחברה הכלכלית והירידה לפרטים והעבודה הרצינית שנעשתה פה בתהליכי עבודה ואני מודה לכל השחקנים ולכל העובדים על העבודה הקשה ולאורי שרכז את התהליך בצורה נפלאה.

לפניכם תוכנית עבודה שאושרה יחד עם גזברית העירייה בדיון מקדמי, כדי בעצם להבין את תוכנית הביצוע שלנו מה שאנחנו קודם כל עושים, זה קודם כל עושים פרויקטים עבור העיר רמת גן. עיריית רמת גן, מוטי מנכ"ל העירייה וראש העיר מבקשים מאיתנו אז אנחנו אישרנו רשימה רצינית של פרויקטים שאתם יכולים להתרשם מהם. סדר גודל של תוכנית עבודה של 117 מיליון שקל, זה צפי הביצוע שלנו שהאומדן של הפרויקטים הוא הרבה יותר רחב הוא 1.4 מיליארד, כי הוא בעצם מבטא תכנון של פרויקטים עתידיים של הסכם הגג. זאת אומרת, זה היתכנות לפרויקטים הרבה יותר גדולים ואנחנו משתדלים מאוד להיות שמרניים בהתייחסויות שלנו, לא קל לחזות את כל מה שקורה וזה כמובן משפיע השפעה ישירה על תקציב החברה הכלכלית כי נגזרת התקורות של הנגזרות מתקציבי הביצוע, אתם תראו את זה, שהיה פער בין מה שתכננו למה ולמה שבוצע בפועל השנה.

מרכז קהילתי נווה יהושע- פרויקט לא סטנדרטי- מנכ"ל, גזברית ראש העיר כבר שוקדים איך להפוך אותו להיות הכי פעלתני שאפשר, יש שם מקווה ויש שם בית קפה בעצם בכניסה החוב גלית ואני קצת מתווכחים כמה זה חשוב אני חושב שזה מאוד יפה ומרשים אני חושב שזה מתנה גדולה להורים בשכונה "מופע כזה", כמובן ניתן לשלב את זה עם חזון ראש העיר שזה תחום AI וביזמות טכנולוגית אנחנו נדע לעשות את ההתאמות לעידן החדש אני חושב שזה מבנה מרשים מאוד עם חזון גדול שמעיד על הנהלת העיר מעיד על הנהלת העיר.

בגן דוד המלך- כפי שאמרתי משפצים את אחד מהגנים ההיסטוריים המובילים. הגן המרכזי יש שם אלמנט מים מאוד מרשים עם פסקול מלווה, אנחנו מדברים פה על שדרות מרכזיות, יש פה מתקני משחק מדהים כפי שאמרתי יש פה חלוקה, ואת המרחב הציבורי שהתושבים כבר מאוד רוצים לראות מסודר ובלי בעיות בהנחיות ואני מבין אותם, לבין המזרקה שמה פתרנו אתגר קשה עם קבלן המזרקה ואם הקבלן שבעצם הוצאנו אותו הוא החזיק את הקבלן השני החזיק לו כספים ופתרנו את האתגר.

גן אברהם – השלב הבא הוא שלב האמפי שיוכל לארח מופעים והצגות, הקרנות סרטים . אנחנו בשלב התכנון של האמפי ובקצה של 2025 אנחנו מקווים להתחיל ביצוע.

דיברתי על חלק א', חלק ג'. חלק ג' מנהלים על מתקני משחק על כמה מפלסים יבואו להציג את הדבר הזה להחליט אם זה לא פרויקט שהוא מתקצב כרגע נצטרך להחליט האם משקיעים שם כסף או לא. השקעה כבר גדולה בפארק, אז אני לא בטוח אבל אתה תשמע את ההצעות שלנו וחלק ב' של האמפי מדהים בעיניי אירוע משמעותי.

בית ספר התבוני- אמרתי דיברתי עליו מתחם מאוד מרשים ומאוד דרמטי עבור משפחות מיוחדות על רצף גילאי 6 עד 21, מאוד מאוד מרשים ומשמעותי הקבלן איתנו שם בכל הכוח ואנחנו מסיימים אותו יולי הקרוב. פרויקט זה ודוד המלך זה בעצם הפרויקטים הכי חשובים מבחינת החכ"ל מבחינת ביצוע.

במזרח העיר בונים עיר חדשה של 7 שכונות 15 אלף יחידות דיור. אנחנו ביחד עם המנהלת, יחד עם בן מיוסט, יחד עם דוד, מקדמים בעצם את ההוצאה לפועל של כל התכנון של כל השכונות המדוברות אנחנו כרגע מרוכזים בעיקר בשכונות. יעל בעצם שמה אצלנו דגש מאוד גדול על התכנון, דוד מצטרף גם לביצוע, וזה במוקד העשייה של החברה הכלכלית. בשנים הקרובות אנחנו רואים פה את שטח התוכנית תל השומר דרום שיבא נמצאת כאן ומדרום לשכונה נפלאה עם שותפים גדולים שאנחנו עוסקים בתכנון שלהם.

ראש העיר גם מדבר על פרויקטים אסטרטגיים חדשים שיבואו לידי ביטוי פה, היכל התרבות משולב במרכז קונגרסים, קאנטרי, ארנה, 3 פרויקטים שהם בקצה של התכנית שייצרו פה ממש מרכז עירוני חדש למזרח העיר (אולם תרבות שישמש גם כאולם קונגרסים וכנסים, יחד עם קאנטרי מתקדם של תשתיות ספורט וארנה של 6000 מקומות).

העירייה בחרה זוכה במכרז פנאומטי ואנחנו צריכים להתחיל לנהל את זה השנה.

1038 - על כביש 4 עם אזור תעסוקה משמעותי במערב השכונה, עם לא מעט מגדלי מגורים עם אלפי יחידות דיור נוספות, אנחנו בעצם כבר מבצעים שם עבודות היום של קידום זמינות של פריצת דרכים, של גידור, של בעצם כל הפעילות הראשונית של השטח, אנו עושים עבודה של תיאום תשתיות מול חברת חשמל, מול הוט, מול חברות התקשורת, מול כל הגורמים בעצם הרלבנטיים, ואנחנו מקדמים כפי שדוד הזכיר פה וגלית שאלה, מכרז פנאומטי שבעצם אמור להתפרסם כדי להניח את התשתית החשובה הפניאומטית שתייצר שירות הרבה יותר טוב לתושבים והרבה יותר מתקדם.

אנחנו לקראת פרסום מכרז תשתיות א' שבעצם יתחיל את העבודה בשכונה מבחינת כבישים, מבחינת אבני שפה, מבחינת כל התשתיות הראשוניות.

שני שטחים ראשוניים שאנחנו מציינים אותם, אבל זה ממש ממש נקרא בתחילת הדרך, בית ספר וגני ילדים שבעצם אנחנו מתחילים להתעסק איתם ברמה התכנונית יש לנו פה כל מיני סוגיות של מאגרי מים, של תשתיות כבדות, של גשרי הולכי רגל, ורמפת ירידה לכביש 4, בעצם השכונה הזאת מקבלת כמה פרויקטים אסטרטגיים סמוכים ואנחנו עסוקים בתכנון שלהם ובקידום שלהם ובסך הכל גם פה, שכונה חדשה אטרקטיבית, יש פה סוגיות תנועתיות לא פשוטות גם מול הקו הסגול קו של נטע, והכניסה לשכונה, לא יכול להגיד שהחיים באזור הזה הולכים להיות פשוטים עד הקמת המטרו ב- 2034-2035, עד אז הולך להיות פה קשה מבחינה תחבורתית וצריך להגיד את זה.

שיכון הרופאים- שכונה שבעצם התחלנו לתכנן, שכוללת פינוי שטחים של שיבא היום, ריכוזם ב-3 מגדלים במערב השטח של השכונה שמוצגת לכם כרגע.

מתחם 6 - היה שם אירוע משמעותי ודרמטי של גובה השכונה ניתן בהנחיית ראש העיר ובדחיפה של המינהלת, פתרון של תחנת שאיבה, לא ניקוז על בסיס וביוב על בסיס גרביטציה אלא על בסיס פתרון אחר מה שמשפיע לטובה מבחינתנו על כל הפעילות וההתקדמות השכונה הזאת נפתח פה אתגר גדול, אנחנו בעצם עסוקים שם גם כן בתהליכי תכנון ראשוניים ותיקון תב"ע. עוד פרויקט שאנחנו משלימים זה שצפים אלכסוניים.

עד כאן ההצגה והחוברת לעיונכם.

תקציב 2025:

עופר ברקוביץ: מבחינת התקציב אנחנו מסיימים את 2024 באיזון קל. זו שנה עם תקורה נמוכה יותר ממה שתוכנן. מדובר בשנת תכנון, שהתקורות בה נמוכות יותר, וכמובן שגם המלחמה השפיעה על תקציבי הביצוע ועל הפרויקטים. לאור האטה בביצוע, ביצענו קיצוצים בסך מיליון וחצי ש"ח - הוצאות שכר, הנהלת חשבונות, יועצים. נלחמנו על כל שקל, ממש ככה, כדי להביא אותנו לאיזון ואנחנו מתייחסים לכסף הציבורי בכובד ראש.

ב-2025 אנחנו מדברים בעצם על תקציב יותר צנוע של ביצוע, אנחנו מדברים על הערכה שמרנית של 110 מיליון שקל של ביצוע, גם זה אני אומר עם חשש, זה יכול להיות נמוך יותר, לדוגמה פרויקט גבעולים שהיינו אמורים לבצע, ירד מהפרק. אנחנו דוגמים הדבר הזה כי עליו מבוסס תקציב החברה הכלכלית – תקורה מביצוע פרויקטים, מרבעון לרבעון ומחודש לחודש. אנחנו מקבלים גם איזושהי תקורה על הפעלת שלוש מנהלות, מנהלת מזרח העיר מינהלת התחדשות ומנהלת הבורסה. אנחנו פועלים להגדיל את הכנסות הפיתוח העסקי.

כדי לייצב את החברה לטווח ארוך, לא רק על בסיס ביצוע, נדרש להגדיל את מרכיב ההכנסות של הפיתוח העסקי. זה נכון גם כדי שחברה תממש ייעודה, ונביא מיליונים גדולים לרמת גן ולעירייה ולצרכי התושבים. אז הדבר הזה צריך להיות המגמה שלנו, כל הזמן להגדיל את ההכנסות, מפיתוח עסקי ופרויקטים נוספים.

מבחינת התקציב הוצאות, אתם יכולים לראות שאנחנו שומרים על תקציב די זהה לתקציב של שנה שעברה. אין פערים מלבד עדכונים, ראינו שהוצאות משפטיות יש לנו יותר אז קצת עדכנו כלפי מעלה, חסכנו בשירותי הנהלת חשבונות ואנחנו ממשיכים את החיסכון גם השנה.

יש לנו מהלך של להכניס תוכנה פיננסית חדשה שקצת מגדילה את תקציב התוכנות, יש לנו מהלך של שירותים מקצועיים שאנחנו בעצם משתמשים לפיתוח עסקי ולחיזוק הזרוע ההנדסית ואין שינוי שם. בשנה שעברה ובהתאם להנחיית העירייה לביטוחי משרד ודירקטורים יש גידול קל בתקציב שכבר בא לידי ביטוי ב-2024. זה בגדול התקציב לשנת 2025 ואנחנו רוצים לאשר אותו.

גלית שניידר מימרן: אחת המטרות היא להגדיל את הפיתוח העסקי בכל אפשרות. יש פה יעד, וצריך לשים יעד גבוה כי רק ככה אפשר להשיג תוצאות.

עופר ברקוביץ: אביה שלנו עובדת בכל הכוח, נדל"ן, אנרגיה חניונים ושילוט. צריך לבסס הכנסות מפיתוח עסקי אם נתחיל לראות באנרגיה ומערכות ראשונות שאנחנו מקימים שם, בתוספת מהלכים נוספים שכבר מתקדמים בתחומים האחרים, אנחנו מאמינים שנוכל להגיע ליעד.

החלטה:
דירקטוריון החברה מאשר את התקציב המוצג לשנת 2025.

עבר ברוב קולות.

4. החלפת חוזה – מנהל פרויקט רימלט (רן לאוף)

עופר ברקוביץ: רן לאוף יש לו הסכם שכר טרחה והיתה הארכה של הפרויקט מ-7 חודשים ל-14 חודשים. מה שאנחנו רוצים לאשר פה היום, זאת החלפה של חוזה שנשלח בטעות- טעות סופר. נשלח חוזה מתכנן במקום מנהל פרויקט, מבחינה משפטית יש פה הגדלה מסוימת והתקשרות שרק הדירקטוריון יכול לאשר.

מוטי כהן: אני לא מבין מה זה טעות סופר? זה פערים גדולים מאוד.

יעל אשל: באותו מועד היה מדובר על לסיים את הפרויקט באותה שנה. ובהתאם לזה גם הייתה התקשרות עם רן לאוף שנכנס בנעלי מנהל הפרויקט הקודם באינטנסיביות באותה תקופה היינו בין לבין מבחינת מנהלי חוזים והתקשרויות, פשוט התפקיד לא היה מאויש. העוזרת שלי המנהלת מעקב ובקרה בינתיים טיפלה בתפקיד והיו כמה טעויות אנוש מה שנקרא, זה פשוט הכנסה למערכת של חוזה לא נכון לשליחה עבורו. עכשיו במועד שהוא חתם בגלל שנוצר איזשהו פער אז קודם כל הוא באמת חתם במטרה שיהיה לו איזשהו חוזה כי נוצר מצב שהוא כבר עבד מולנו באמת ישר במלוא המרץ לנסות להציל את הפרויקט, עקב ההחלפות.

עו"ד עדי סדינסקי לוי: בחוזה של מתכנן אין התייחסות להתארכות משך פרויקט, לכן זאת הגדלה של מעל 50% לכן צריך אישור דירקטוריון.

עופר ברקוביץ: אין ספק שרן הוא מנהל פרויקט ולא מתכנן.

מוטי כהן: השכר הוא של מנהל פרויקט אז איך יש פער?

עופר ברקוביץ: בחוזה של מנהל פרויקט יש תיאור של מה קורה כאשר הפרויקט מתארך, הפרויקט התארך מ-7 חודשים ליותר.

סיגל: הוא הרים על זה דגל?

עופר ברקוביץ: כן.

גלית שניידר מימרן: המנהל פרויקט אמר עבדתי 14 חודשים ומגיע לי. זה היה עולה לוועדת התקשרויות בדרך כלל, אבל הם לא רשאים לעשות את זה כי החוזה לא מאפשר את ההגדלה הזאת. יש בעיה בחוזה והחוזה שנשלח לו בטעות. מבחינה משפטית, החוזה לא מאפשר את זה ולכאורה הדירקטוריון צריך להוסיף סעיף לחוזה שיאפשר את זה, והדבר השני זה האם לתת את התוספת שהוא מבקש זה בגדול שני דברים שצריכים להיות מאושרים.

מוטי כהן: למה באים היום רטרואקטיבי? למה זה לא בוצע באותו רגע?

יעל אשל: הוא נכנס עם מחויבות מאוד גדולה מתחת לאלונקה וסמך עלינו שנהיה הגונים. חלק מזה זה אפילו טעות אישית שלי. לא עלה על דעתי שהוא מוחתם על חוזה לא נכון. שבאנו לעשות הגדלה אנחנו רואים שהחוזה לא תואם.

גלית שניידר מימרן: האם הגדלה מבוצעת אוטומטית?

מוטי כהן: אין קשר בין "טעות הסופר" לבין שנבחן את התוספת.

גלית שניידר מימרן: אני בדקתי את זה. זה נדרש כדי שמשפטית הוא יוכל לקבל את הכסף. צריך לזכור אנשים טובים זה לא פשוט למצוא והתייעצתי גם עם עינב יעל ועופר.

עופר ברקוביץ: לפי הצעת מנכ"ל העירייה, אנחנו נחלק לשתיים, אנחנו נאשר כאן החלפת חוזה ותיקונו, ובנפרד תיערך ישיבת ועדת התקשרויות בנושא לאישור התוספת על הארכת משך הביצוע.

החלטה:

דירקטוריון החברה מחליט על תיקון ההסכם עם רן לאוף להוספת סעיף התארכות משך ביצוע ובנפרד תיערך ישיבת ועדת התקשרויות בנושא היקף התוספת.

מאושר פה אחד

5. החלפת חבר ועדת ביקורת – יאיר דמארי במקום ישראל זרי

עופר ברקוביץ: נדרש להחלפה של יאיר דמארי במקום ישראל זרי בוועדת הביקורת.

החלטה:

דירקטוריון החברה מאשר החלפה של מר יאיר דמארי במקום מר ישראל זרי בוועדת הביקורת.

מאושר פה אחד

6. אישור ממלאת מקום סמנכ"לית כספים כמורשית חתימה (גריעת אולגה ששקיס, הוספת רעות קפלן) ואישור שינוי הרכב ועדות הדירקטוריון (בעקבות שינוי סמנכ"לית כספים)

עופר ברקוביץ: אנחנו רוצים לאשר את מינויה של רעות קפלן, היא נכנסה לאחרונה ואנחנו רוצים לאשר את אישור מורשי החתימה העדכני בהתאם. לאשר את הכנסתה של רעות לכל אחת מהועדות הרלוונטיות, התקשרויות, כספים וכו' בהן חברה סמנכ"לית הכספים בדרך כלל, שכרגע מחליפה את מקומה ממלאת מקום. מציג לכם את שקף הרכב הוועדות.

החלטה:

דירקטוריון החברה מאשר את מינויה של הגב' רעות קפלן, סמנכ"לית הכספים בחכ"ל, כמורשית חתימה (הוספתה של הגב' רעות קפלן וגריעתה של הגב' אולגה ששקיס). כמו כן, דירקטוריון החברה מאשר את מינויה של הגב' רעות קפלן כחברה בוועדות החברה הכלכלית בהן חברה סמנכ"לית הכספים, בהתאם.

7. עדכון סמנכ"ל תאגידיים בדבר מכרז מנכ"ל חברה

הערת עורך הפרוטוקול: עופר ברקוביץ', מ"מ מנכ"ל החברה, יצא מהחדר.

יאיר דמארי: קיבלנו את אישורו של משרד הפנים ליציאה למכרז, שראש העיר הוא חבר בוועדת הבחינה. בימים האלה ישבנו עדי ואני. עו"ד עדי סדינסקי לוי מלווה את הפרויקט הזה. בימים הקרובים המכרז יצאה לאישור, ועדת הבחינה היא ראש העיר, רווית קלפנר ממחוז תל אביב במשרד הפנים ושלמה פולק מנכ"ל חכ"ל בני ברק. אני מאמין שמחר בבוקר זה ייצא לאישור.

עו"ד עדי סדינסקי לוי: אנחנו נאשר בוועדה את נוסח המכרז ואז מעבירים לאישור משרד הפנים.

יאיר דמארי: אני רוצה להגיד לפרוטוקול, המכרז היה אמור לצאת לפני כמה זמן פשוט חליתי ולא היה אפשרות להתעסק עם זה ועכשיו אנחנו נקדם את זה.

8. מועדי דירקטוריון הבאים:

- א. יתואם תאריך לקראת פסח.
- ב. 29.6.2025 בשעה 10:00 בזום
- ג. 22.9.2025 בשעה 10:00
- ד. 22.12.2025 בשעה 10:00 בזום

החלטה:

דירקטוריון החברה מאשר את המועדי ישיבות הדירקטוריון הבאות הנ"ל:

- א. יתואם תאריך לקראת פסח.
- ב. 29.6.2025 בשעה 10:00 בזום
- ג. 22.9.2025 בשעה 10:00
- ד. 22.12.2025 בשעה 10:00 בזום

מאושר פה אחד

כרמל שאמה הכהן
ראש עיריית רמת-גן

כרמל שאמה הכהן-יו"ר דירקטוריון