

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

פרוטוקול החלטות דירקטוריון מס' 2/2025

שהתקיים בזום בתאריך 9.4.2025 בשעה 16:30

נכחו חברי הדירקטוריון:

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

נוכחים נוספים:

עופר ברקוביץ – מנכ"ל החכ"ל
לינור גולומב קרזנר – ראשת מנהלת התחדשות עירונית
רעות קפלן – מ"מ סמנכ"לית כספים
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 עמיחי ויינברגר – ממשרד היועמ"ש לחכ"ל
עו"ד עדי סדינסקי לוי – ממשרד היועמ"ש לחכ"ל
עו"ד רועי קשאני – ממשרד היועמ"ש לחכ"ל
רו"ח ברכי קופמן – ממשרד רו"ח המבקר

על סדר היום:

1. אישור דוחות כספיים ועדכון בדבר הלוואות החברה הכלכלית מעיריית רמת גן.
2. הצגת פרויקטים בביצוע ובתכנון ועדכונים בפיתוח עסקי.
3. ועדת ביקורת – דיון דו"ח ביקורת 2022 ותחילת עבודה סקר סיכונים.
4. הגדלת התקשרות עם הקבלן מצליח זאבי עד לסכום של 50% מערך החוזה המקורי.
5. פתיחת חשבון בנק ייעודי עבור מנהלת האנרגיה.
6. תקן סגנית מנהלת אגף כספים.
7. אשכול גני ילדים – "מרום נווה" הגדלת התקשרות.

מהלך הדיון:

1. אישור דוחות כספיים ועדכון בדבר הלוואות החברה הכלכלית מעיריית רמת גן

מ"מ סמנכ"לית הכספים הציגה את הדוחות הכספיים לשנת 2024 וסקרה את המצב הפיננסי של החברה.

בהמשך הוצג הנספח להסכמי הלוואות של החכ"ל מעיריית רמת גן. הוסבר כי החכ"ל הייתה אמורה לפרוע את הלוואות ב-5 תשלומים שווים החל משנת 2022. בשנים 2023-2024 לאור המלחמה, התשלומים הוקפאו והחל מדצמבר 2025 החכ"ל מתכוונת לפרוע את הלוואות. בנוסף בנספח שהוצג משנים את מנגנון הריבית לריבית לפי סעיף 3" לפקודת מס הכנסה. הוצג לוח סילוקין.

התקיים דיון על ביאורי הדוחות הכספיים וניתנו הסברים לגבי תביעות.

החלטה:

הדירקטוריון מאשר את הדוחות הכספיים המוצגים.

מאושר פה אחד

החלטה:

הדירקטוריון מאשר את תנאי הנספח שהוצג להסכמי הלוואה של החכ"ל מעיריית רמת גן.

מאושר פה אחד

2. הצגת פרויקטים בביצוע ובתכנון ועדכונים בפיתוח עסקי

מנכ"ל החברה הציג מצגת אודות עדכונים של פרויקטים בביצוע, בתכנון, בפיתוח עסקי והתחדשות עירונית במהלך רבעון ראשון של שנת 2025.

3. ועדת ביקורת – דיון דו"ח ביקורת 2022 ותחילת עבודה סקר סיכונים

מנכ"ל החברה הסביר כי בדו"ח הביקורת 2022 הקודם והאחרון שנערך, עלו נושאים של תיאום וניהול מול העירייה, וכי הנושאים הוטמעו וטופלו.

חברת הדירקטוריון, הגב' חן גינון כהן, הסבירה על חשיבות עמידה בלוחות הזמנים בפרויקטים, כך למעשה עשה דו"ח הביקורת משנת 2022 ולפי מה שהוצג בוועדת הביקורת של החכ"ל יש יישום מלא של מסקנות הדו"ח משנת 2022. כעת יוצאים לעריכת סקר סיכונים לפי תיעדוף ע"י המבקר הפנימי לפי נושאים, כדי שהחכ"ל תוכל לבחור על מה לשים את הדגש בדוחות הביקורת הפנימיים הבאים.

מנכ"ל החברה הצטרף להסבר והדגיש את חשיבות דו"ח הביקורת כאשר במקביל תמיד נעשית בקרה פנימית עצמאית בזמן אמת וכי הביקורת הפנימית היא כלי ניהולי נוסף.

4. הגדלת התקשרות עם הקבלן מצליח זאבי עד לסכום של 50% מערך החוזה המקורי

מנכ"ל החברה שיתף את המסמך שהופץ לחברי הדירקטוריון בנושא, המפרט אודות הצורך בהגדלה של ההתקשרות עם הקבלן מצליח זאבי.

הוסבר כי את סך העבודות נכון לבצע עם הקבלן הנוכחי כדי לחסוך זמן וכסף. המנכ"ל הדגיש כי כרגע הנושא במו"מ עם הקבלן – אך זה מובא כבר כעת לאישור הדירקטוריון נוכח היקף שיעור ההגדלה של החוזה (עד 50%).
התקיים דיון בנושא בין חברי הדירקטוריון.

עו"ד עדי סדינסקי לוי השיב כי הסמכות להגדלת התקשרות עד 50% היא בסמכות הדירקטוריון בהתאם לסעיף 3(7) לתקנות.

חברת הדירקטוריון, הגב' אביבית נימרודי ציינה כי הצטרפה לדיון בנושא זה רק כעת ולכן היא ביקשה להימנע מההצבעה בנושא זה.

החלטה:

דירקטוריון החברה מאשר עקרונית את ההגדלה של חוזה ההתקשרות עם הקבלן מצליח זאבי עד 50% מערך החוזה המקורי.

מאושר ברוב קולות (למעט חברת הדירקטוריון אביבית נימרודי שנמנעה)

5. פתיחת חשבון בנק ייעודי עבור מנהלת האנרגיה

מנכ"ל החברה הסביר כי הליכי מכרז האנרגיה הסתיימו וחברת דוראל מוניציפאל זכתה במכרז.

הוסבר כי במכרז נקבע כי החכ"ל מקבלת לרשותה מהזוכה סכום של 250 אש"ח, לצורך ניהול הוצאות.

הוסבר כי מדובר בסכום שמנוהל ע"י החכ"ל.

בהתאם לכך יש צורך לפתוח חשבון בנק חדש ייעודי ולפיכך נדרשת החלטת הדירקטוריון. המנכ"ל הסביר לחברי הדירקטוריון כי מורשי החתימה בחשבון החדש יהיו בהתאם לתקנון החכ"ל ובנוסף יינתן אישור בחשבון זה להרשאת צפייה בלבד לנציג הזוכה, מר יואב קצבוי, מנכ"ל דוראל מוניציפאל, והכל בכפוף להוראות המכרז והחוזה המוזכרים במסמך המוצג לחברי הדירקטוריון.

החלטה:

דירקטוריון החברה מאשר פתיחת חשבון בנק ייעודי עבור מנהלת האנרגיה שבו מורשי החתימה מטעם החכ"ל יהיו בהתאם לתקנון החכ"ל. לנציג חברת דוראל מוניציפאל, מר יואב קצבוי, תינתן הרשאת צפייה בחשבון זה.

מאושר פה אחד

6. תקן סגנונית מנהלת אגף כספים

מנכ"ל החברה הציג את מכתב הסיכום בנושא שהופץ לחברי הדירקטוריון טרם הישיבה. הוסבר כי החכ"ל מעוניינת לשדרג את תקן מנהל/ת מחלקת חוזים והתקשרויות לסגנונית מנהל/ת מחלקת כספים והציג את הנימוקים לכך: עומס גבוה של משימות ואחריות גדולה למאות התקשרויות בתחום הכולל את כל הפרויקטים בחכ"ל, ניהול מאות בעלי מקצוע

והתקשרויות ממאגר יועצים גדול ומשימות נוספות בתחום גיוס כוח אדם. לכן, מדובר בתפקיד חשוב שיש לחזק ולמצב אותו כעוגן משמעותי בחברה. מנכ"ל החברה המשיך והציג את המשמעויות הכלכליות מתוך המכתב המסכם. הוסבר כי לאחר אישור הדירקטוריון תתבצע פנייה למשרד הפנים לצורך שדרוג התקן, תוך תיאום עם חבר הדירקטוריון וסמנכ"ל תאגידים בעירייה, מר יאיר דמארי.

החלטה:

דירקטוריון החברה מאשר את הפנייה למשרד הפנים לצורך שדרוג התקן של מנהלת חוזים והתקשרויות לתקן סגנית מנהלת אגף כספים, כמפורט לעיל.

מאושר פה אחד

7.אשכול גני ילדים – "מרום נווה" אישור הגדלת התקשרות

מנכ"ל החברה הסביר כי מדובר בנושא דחוף, לצורך קבלת כספי מענק ממפעל הפיס. מנכ"ל החברה הציג את הסיכום שהופץ לחברי הדירקטוריון טרם הישיבה. הוסבר כי הקבלן החדש נדרש להיכנס בנעליהם של קבלני משנה שהיו אמורים להמשיך עבודות בפרויקט, בהתקשרות ישירה עם החכ"ל וחזרו בהם. עבודות נוספות אלו אושרו במסגרת ועדת ההתקשרויות של החברה וחייבו הגדלות בשיעור מצטבר של 18.79% ביחס לחוזה ההתקשרות המקורי.

עוד הוסבר כי בימים אלה החכ"ל בהליכי אישור חשבון סופי מול הקבלן שבסיום בדיקה של מנה"פ וחברת בקרה חיצונית, צפוי לעמוד על כ- 12,311,274 ₪ (מצטבר). לכן סכום זה מחייב הגדלה בהיקף של כ- 9% נוספים (סה"כ 28.15%) ביחס להיקף ההתקשרות המקורי.

מנכ"ל החברה הסביר כי היה צפוי שיהיו חריגים בעבודות והכל במסגרת תקציבית מאושרת מתואמת עם העירייה והגזברות. לאור שיעורי ההגדלה הנ"ל הוסבר כי נדרש אישור של הדירקטוריון.

מנכ"ל החברה הציג לחברי הדירקטוריון טבלה של הסעיפים בהם בוצעה ההגדלה.

החלטה:

דירקטוריון החברה מאשר את הגדלת ההתקשרות עם הקבלן ש.א.י יזמות והשקעות בע"מ בכ- 9% נוספים מערך החוזה המקורי.

מאושר פה אחד



כרמל שאמה הכהן-יו"ר דירקטוריון