



הוד השרון

חברה כלכלית עירונית לפיתוח בע"מ

ט' תמוז תש"פ

01 יולי 2020

פרוטוקול ישיבת דירקטוריון 24/2020

מיום 15.06.20 שנערכה במשרדי החברה

חברי דירקטוריון המשתתפים:

- | | | |
|----------------------|---|-------------------------------|
| מר אמיר כוכבי | - | ראש העירייה ויו"ר הדירקטוריון |
| מר רן היילפרן | - | מנכ"ל העירייה |
| גב' אביבה גוטרמן | - | חברת מועצה |
| גב' יוכי נחמן | - | מנהלת מח' פרויקטים |
| גב' איילת לרר-מילאנו | - | מנהלת מח' נכסים |
| גב' רות קלוד | - | נציגת ציבור |
| מר עמוס סימן טוב | - | נציגת ציבור |
| מר אילן נימני | - | נציג ציבור |

נוכחים:

- | | | |
|------------------------|---|--------------------------------|
| גלית פוגל | - | מנכ"ל החכ"ל |
| יואב מדמוני | - | מנהל כספים חכ"ל |
| דן שוץ, עו"ד | - | יועמ"ש החכ"ל |
| אופיר אזני, רון עורקבי | - | רו"ח החכ"ל |
| מר משה חנוכה | - | הצטרף בזום (לדיון בנושא מסי 6) |



הוד השרון

חברה כלכלית עירונית לפיתוח בע"מ

מהלך הדין:

1. אישור פרוטוקול מס' 23/2020 מיום 06.04.20.

גלית פוגל אבקש את אישורכם לפרוטוקול ישיבה מס' 23/2020:

הצבעה:

אושר פה אחד.

החלטה:

מאשרים את פרוטוקול ישיבה מס' 23/2020 מיום 06.04.20.

2. אישור הדוחות הכספיים לשנת 2019

יואב מדמוני סקר את הדוחות.

לדירקטוריון נימסר כי הדוחות נדונו בהרחבה בוועדת הכספים וכי הוועדה ממליצה

לדירקטוריון לאשרם.

אמיר - מבקש כי תעשה הפרדה בין הכנסות מפעילות החברה לבין הכנסות המתקבלות בחברה מהעירייה.

אופיר – דו"ח כספי צריך לשקף עקרונות חשבונאיים. הכנסה - זה מה שהחשבונאות קובעת. מה שמקובל ומחוייב, לצייין מה היקף העסקאות עם צדדים קשורים. לשם כך מופיע ביאור. במקרה זה ביאור 16.

אפשר להוסיף וולונטרית פילוח הכנסות לפי מקורות.

לסיכום - נוסף ביאורים – ונפריד בין מקורות ההכנסה.

אביבה - מופיע בדו"ח הכנסה של 150,000 ש"ח מהמפעיל של הבריכה ומנגד הוצאות של 76,000 ש"ח.

גלית – הוצאות יעוץ ותפעול. וכן הוצאות בגין בחינות שידרוג הבריכה.

אמיר - הרצון לשרג את הבריכה על מנת שתשרת את הציבור הרחב.

המטרה להשאיר את מרכז הספורט כמרכז ספורט עממי. ביחד עם מרכז הספורט החדש העתיד לקום בסמוך לכביש 531 והספורטן הקיים במערב העיר.

אילן – יש מניעה חוקית לרכישת נכסים על ידי החברה כלכלית?

אופיר – יש קרקעות ביעוד ציבורי יש אפשרות לרכוש או למגף את המגרשים ולבנות את המבנים. הואיל ואנו חברה עסקית אין מניעה שהעודפים שלה ישמשו לרכישת נכסים.

עמוס – למה לא "לשרוף" את הרווח ולעשות תכנון מס.

היה אפשר לעשות עוד דברים עם הסכום הזה במקום לשלם מס הכנסה. להשקיע פחת של 10%.

לשנת 2020- מבקש תכנון מס מבקש. להכין רשימת נושאים לפעולות שתוביל להפחתה ברווח. ממליץ לעדכן לקראת הרבעון האחרון של 2020.

אביבה – גרינברג צפון – מתי מסתיים?

גלית – היעד - סיום בספטמבר, לפני החגים. היו עיכובים. הן בשל בעיות תיאום תכנון מול בניה קיימת. היתרים שנתנו בשינוי מתוכנית הבינוי וכן עיכובים בשל "משבר הקורונה".

אמיר - חשבון מתנות – לבדוק.

השקעות בפארק – צריך לבדוק ולהגדיר מקצועית את אפשרות המימון וההשקעה שהתכנן תשתתף בפעילות ובהשקעות בפארק. בכפוף לאישור, להכין ביחד עם העירייה תוכנית השקעות ופעילות.

להביא עוד יועצים על מנת לממש את הפעילות. את הסכומים שמתקבלים להשקיע במשאבים. אם יש צורך ביעוץ פיננסי להתארגן כבר עתה לנושאים שצריך לקדם.

לסיכום - רו"ח אוני ציין כי לאור ביקורתו וחוות דעתו שצורפה לדוחות הוא ממליץ לדירקטוריון לאשרם. צוין כי הדוחות תואמים לתקציב שהוצג בהתאמות החשבונאיות הרלוונטיות.

הצבעה:

אושר פה אחד.

החלטה:

מאשרים את הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2019.

3. אישור ליציאה למכרז משותף עם תאגיד מי הוד השרון לפיתוח רחוב החרש רחוב החרש

גלית – תאור הפרוייקט - מיזם משותף של העירייה, באמצעות התכ"ל ותאגיד מי הוד השרון. עבודות לפיתוח לשדרוג ולחידוש התשתיות כאשר תאגיד המים מבצע החלפה ושדרוג קווי מים וביוב. עבודות הפיתוח כוללות, כבישים, מדרכות, שבילי אופניים, תאורה ופיתוח נופי. העירייה קיבלה תקציב של כ 4 מליון ₪ ממשרד התחבורה עבור שבילי אופניים.

רוית – האם יש הבנה ששבילי אופניים בעיר לא פעילים?

אמיר – הם לא, כי הם במקטעים, הכוונה לחבר את המקטעים. פרויקט מהיר לעיר דרך רמתיים, יוצא לדרך באמצעות נתיבי איילון מצומת סגולה.

במסגרת זו יבוצע חיבור לתחנת הרכבת עם שביל אופניים.



הוד השרון

חברה כלכלית עירונית לפיתוח בע"מ

כל הרעיון לפתוח ולשדרג את נראות אזור התעשייה, אזור תעשייה מתחדש.

מציין כי אושרו 2 בנייני משרדים ותעסוקה של חב' סופרין. סנו עומדת להקים מרכז לוגיסטי חדש. החברה חוייבה לבצע, בהתאם להנחיות הועדה, "קירות ירוקים". טכנולוגיה חדשנית של צמחיה ורטיקלית. למרות שיש להם קרקעות במקומות אחרים הם בחרו לא לצאת מהוד השרון.

בנוסף, בקרוב עתידים להגיע לאישור וועדה לתו"ב, בקשות להיתר עבור שני מבנים נוספים של 18 קומות כל אחד.

אזור התעשייה יכול להראות אחרת. הפרוייקט הזה בעל משמעות מאוד גדולה. תאגיד המים ערך בדיקה של מערכות הביוב והמים. ויש צורך בהחלפת קווים. הכל יקרה ביחד.

אילן – אני בא מעולם התקשורת. תוכנית התשתית היא קריטית. זה הזמן לתת דגש לתשתיות תקשורת – G5- להכין קווי תקשורת. עיר אוטונומית.

גלית – במסגרת צוות התכנון נשלב גם יועץ עיר חכמה. כל הנושא יבחן ע"י צוות היועצים של הפרוייקט. הכוונה להוביל את הנושא באזור התעשייה כנקודת התחלה ואח"כ לכל העיר.

אביבה – שווה להתעכב ולהשלים את התכנון הנדרש.

איילת – מצפון לאזור התעשייה נווה נאמן מתוכנן אזור תעשייה חדש, מרבית העסקים המתקדמים יהיו באזור החדש.

עמוס – אני מסכים זה עניין של תכנון אסטרטגי.

אמיר – מסכים וצריך לטפל בזה עכשיו.

עמוס – צריך לחשוב היטב לאן רוצים להביא את האזור הזה. יש להשקיע בתכנון אסטרטגי. לקבוע מה החזון.

אילן - מוכנים להיות מעורבים ולהיות שותפים לחשיבה לתכנון.

עמוס – צריך למנות גורם שיביא לפה חברות טכנולוגיות שיש להם "בשר"

אילן – חשוב וצריך להכין תשתיות לפני הקמת הבניינים.

עמוס – אני יושב בת"א, משלמים עשרות אלפי דולרים על תשתיות תקשורת, אם תהיה פתיחות לעשות שינוי, זה יהיה גורם שינוי רציני, להביא לפה "תותח" ולא להתפשר. זה יהיה ארוץ של פעם בחיים. השינוי המיוחל של מימון העירייה מעסקים ולא מתושבים. להביא את אחד היועצים הטובים במדינת ישראל לאזורי תעשייה.



הוד השרון

חברה כלכלית עירונית לפיתוח בע"מ

זה הדגש, בזה להתמקד. בניית עוד ביי"ס זה פחות מהותי.

אמיר – נעשה קבוצת חשיבה אם להכניס תכנון תשתיות כזה, מה היקפים הנדרשים והכל מבלי לעכב את הפרוייקט.

עמוס – אני רואה שהפארק האקולוגי מקבל תאוצה ושמע נשמע ברחבי ארץ. זו המטרה גם פה, לחרות על דגלינו בצורה הכי אגרסיבית את קידום פארק התעשייה.

אילן – לא לקרוא לזה פארק תעסוקה. לחשוב על מיתוג, על כיוונים.

אביבה – מה חלקו של התאגיד ב פרוייקט?

גלית – כ 50%.

דן - החזרת המצב לקדמותו לפי כללי מנהל המים – השתתפות עד 20%.

אמיר – חשוב לציין שהפרוייקט הזה נכנס לתאגיד מחוץ לתוכנית העבודה.

דן – האישור המבוקש מהדירקטוריון הוא אישור עקרוני ליציאה למכרז משותף.

מינהל המים אמור לאשר את המכרז המשותף לתאגיד המים.

הצבעה:

אושר פה אחד

החלטה:

מאשרים את היציאה למכרז משותף לביצוע עבודות פיתוח ברחוב החרש, ביחד עם תאגיד מי הוד השרון בע"מ.

4. הקפאת גביית דמי הפעלה בתקופת "משבר הקורונה" – דיון בבקשה של שני הזכיינים:

בריכת גלי רון והפודטראק בפארק האקולוגי.

גלית – מציגה את בקשות המפעילים שלא לשלם דמי זכיון בתקופת סגירת הפודטראק והברכה בתקופת הקפאת הפעילות בפארקים ובבריכות השתייה, בשל מגיפת "הקורונה".

לגבי הפודטראק מדובר בחודש אפריל בלבד 1,800 ש"ח.

לגבי הבריכה - הקפאת הפעילות היתה במשך חודשיים וחצי מ 15.3.2020 עד 27.05.2020 הננו מבקשים את אישורכם מבקש לקזז את החלק היחסי מדמי הזכיון בסך 17,671 ₪ בתוספת מע"מ.

כמו כן בשל אובדן הכנסה צפויה בשל מעוט נרשמים למנויים מבקש המפעיל להאריך את תקופת השכירות בפרק זמן של שנה על מנת שירוויח עוד עונת קיץ שמהווה את שיא.

עמוס – אובדן הכנסות – באחריות המדינה. לא באחריותנו.

החלטה:

מאשרים את **קיצוץ דמי ההפעלה:**

מפעיל הפודטארק - בסך 1,800 ש"ח בתוספת מע"מ, בגין חודש אפריל.

מפעיל הבריכה - בסך 17,671 ₪ בתוספת מע"מ, בגין התקופה שתחילתה ביום 15.3.2020 וסופה ביום 27.05.2020.

הצבעה:

אושר פה אחד.

5. סקירת סטטוס פרויקטים שבתהליך

גלית סוקרת את הפרוייקטים שהסתיימו ואת הפרוייקטים שבתכנון ובביצוע.

בית ספר נחשון

אילן - אודיטוריום – ב"יס נחשון – מציע לעשות שם כנסים, ארועים פעילות.

אמיר – הכנסות מפעילות כזו מיועדת לביה"ס.

הוספת מרחבים מוגנים בגני ילדים

אמיר - לאפשר המשך פעילות בעיתות חירום. וגם מוסיפים תדרים לגנים.

"הר הזבל"

אילן – השימוש "בשם הר הזבל" כבר לא ראוי – מבקש לבחור שם חדש.

התייעלות אנרגטית-

גלית - הפרוייקט בשלב הראשון מיפוי. התסכון הוא 60% מצריכת החשמל. יש אפשרות למענקים.

דני – עשינו פרויקט כזה באילת ובשדות דן. יש חסכון בשוטף לעירייה.

מתקנים פוטוולטאים על גגות מבני חינוך

אילן – מציע להפגש עם רשות החשמל. אם אפשר למכור את החשמל לגופים אחרים ולא רק לחח"י.

אמיר – זה התנאי של קרן מפעל הפיס שנותנת הלוואה בתנאים נוחים לרשויות לצאת למיזם.

גלית – אנחנו בשלב של סקר גגות והכנת תוכנית עיסקית. יש שתי חלופות הלוואה ממפעל הפיס או הלוואה עצמית בערבות העירייה. התוכנית תוצג לכם בישיבה הבאה ותובא לאישורכם.

חניון החרש

אמיר – בגלל הקורונה יש מספר חברות שעזבו את המתחם ופינו משרדים. בסיום התהליך של שדרוג רחוב החרש נכשיר חניון ציבורי. בשלב זה לא תעשה גבית תשלום עבור החנייה בחניון.

בניין משרדים ומסחר רחוב סוקולוב

עמוס – אין לעירייה נכסים מניבים.

אילן – תעבירו את זה לחכ"ל

שדרוג מבנה מכון שאיבה למשרדי המנהלת

עמוס – צריך לתקשר ולדברר את כל מה שקורה באזור התעשייה.

גלית – יש לנו יועץ שמלווה אותנו עד שיגיע ראש מנהלת אזורי תעסוקה ועסקים שיהיה גם סמנכ"ל פיתוח עיסקי. פירסמנו מכרז.

עמוס – בשכר של 20,000 ₪, אין סיכוי לגייס מישהו ראוי. צריך לגייס מישהו שידחוף את הנושא, להקים צוות לסיעור מוחות, לחשוב אחרת. אנחנו רוצים להפוך את החברה הזו למשהו אחר.

רן – אתה צריך גם וגם. גם מנהל בחברה שיוביל את הנושא, שיהיה החוליה המקשרת בין בעלי העסקים, היזמים לעירייה וגם מישהו מבחוץ.

עמוס – אני אומר לעצור רגע. להביא לפה מישהו שיתשוב אחרת ושלא יהיה עוד אחד מאזורי התעשייה בישראל.

רן – מה שקשה ליזמים מישהו ש"ירוך" איתם שבא ופותח דלתות מול גורמי העירייה. בלי קשר להביא מנטור בתחום.

עמוס – לחשוב על צוות שיתן אבני דרך לכל הבסיס הזה.

רן – הבן אדם למטה מאוד חסר. הם מבקשים אוזן קשבת. צריך מישהו כתובת.

עמוס - זה גורם תפעולי.

אילן – נעשה קבוצת סיעור מוחות.

אמיר – זה בן אדם שתפקידו לדאוג שהעירייה מבצעת את הפעולות שלה. בקיצור תהליכים לחברות קיימות "ולדוג" חברות חדשות. אדם שיעשה סקר שוק, שיבחן איזה חברות מחפשות מקומות, משרדים. הוא יהיה הגורם שמייצר את הפגישות.

עמוס – ברגע שתהיה אסטרטגיה יהיה קל להביא חברות.

חברות יעברו לתקופות ארוכות

אביבה – חייבים מיתוג לאזורי תעסוקה.

6. סיכום בירור בנושא הצבת קרון רכבת על הר הזבל

משה חנוכה – דירקטור לשעבר בחברה, מצטרף כמשקיף בשיחת זום.

גלית – מציגה את סיכום הבירור שנערך אצל מנכ"ל העירייה. הסיכום הועבר לחברים לפני הדיון.

אביבה - אנחנו רוצים בעובדים ש"יגדילו ראש". תיימון יוזם וחושב ועושה דברים. חשב שקראוון על גלגלים לא טעון היתר. היום בבתים פרטים אפשר להציב קראוון על גלגלים, אני בטוחה שהוא חשב זה שזה תקני אמר שיגדיל ראש. יעשה ואחרי זה שהחברה תשלם.

עמוס – זה גרוע ביותר. אייך את מצדיקה את זה? מחר הוא יגדיל ראש ויביא עוד 4 קראוונים.

אביבה – זה אדם מאוד חרוץ ומסור נמצא 7 ימים בשבוע.

עמוס – הוא התבלבל, צריך להבהיר לו את הקווים.

אביבה – לא אמרתי שאני מצדיקה. זה לא בסדר.

רווית – זה לא עסק פרטי.

עמוס – אנחנו פה בהתנדבות. אני לא יודע מה גבולות אחריות. רוצה לדעת מה הכיסוי הביטוחי שלנו. אני רוצה לישון בלילה.

אנשים לא מבינים את המשמעות. צריך להסביר לעובדים מה המשמעות למעשים שלהם. לא עלה על הדעת שמשה חנוכה ראה את זה מהכביש.

אילן – הציבו בחנוכה על ההר חנוכיה – לבדוק את המבנה מבחינת יציבות.

לצעדים הללו יש משמעות לחברה ולעירייה. העניין הוא לא הפיננסי. הבעיה מה היה קורה אם ילד היה עולה על הקרון, והיה קורה נזק.

ואם רשות מקרקעי ישראל היתה פונה. היום זה הקרון, מתר זה מקפצת. זה יוזמות פרטיות שבאות מרצון טוב, אך עלולות לפגוע בדירקטורים ובחברה.

מה הסמכות של הדירקטוריון, האם די שהוא עובד טוב והכל בסדר, או מציבים קו אדום שדברים כאלה שלא יקרו בעתיד. זה ענין רוחבי.

דן שוויץ - ברגע שזה הובא לפני דירקטוריון, הדירקטוריון יכול להמליץ על פעולות נוספת לדרג המקצועי והאם הוא מסתפק במה שנעשה עד כה.

הדירקטוריון יושב מעל האירגון ויכול להחליט מה שנעשה עד כה מספק אותנו. או צריך להגדיר את התפקיד של מנהל הפארק, האם רק תפעול או גם יזמויות.

אילן – מבקש לבדוק אם יש אישור בטיחות לתנוכיה.

עמוס – מההכרות שלי איתנו אין לו גבולות.

אביבה – אמרתי נקודות לזכות לרגע זה.

רווית – אפשר לרענן את ההנחיות.

אמיר – אין לו גבולות ואין לו הפנמה. גם בתחקיר שעשתה גלית וגם התחקיר של המנכ"ל שצריך היה להבהיר לו את חומרת המעשים. תוך שהוא לגמרי מבין ומכיר את מגבלות המקום מבחינת אישורי בניה (פוד טראק) והקמת הפארק, הנחיות וחוקים.

קל לו להגיד שקנה מכספו. אם זה היה ראש עיר אחר יתכן והיו מאמצים את הרעיון.

באופן שטחי אין הפנמה של החומרה, זה בן אדם המהווה את "הפנים" של החברה והעירייה.

שנה וחצי מבקש סיורים יש יוזמות ויש דברים שצריך לדאוג לדברים שביקשנו ויש דברים שרואה עצמו כבעל הבית. הוא בטוח שהדבר הכי תמור שעשה שלא עידכן את הדוברת לפני פוסט שהעלה בפייסבוק.

עמוס – לבדוק כל עבירת משמעת בפארק.

אמיר – מה היה בתנוכה, לא ראיתי מטף.

עמוס – אין מה לחזור עכשיו לדצמבר

משה תנוכה – הפניה שלי היתה מתוך הבנה שהעירייה או החברה עשו משהוא לא תקין ואני מבין שזה יוזמה של אדם אחד.



הוד השרון

חברה כלכלית עירונית לפיתוח בע"מ

עמוס - צריך להחליט שבמעידה הבאה לא יהיה שימוע ולא יהיה נסיון נוסף.

דני – הסמכות של הדירקטוריון להמליץ על פעולות נוספות. לקיים שיחה הבהרה, ולהכניס לתיק אישי ובמידה ואם יקרה מקרה נוסף להכנס להליך שימוע.

אילן – מבקש הגדרת תפקיד מוגדר, צמצום סמכויות לתקופה הקרובה, בקרה אישית.

רן – זו חברה קטנה – מי יעשה את התפקיד במקומו?

עמוס – לתת לו את כל הסמכויות עם אזהרה שכל מעידה מובילה לשימוע.

אין שום ארוע בפארק בלי אישור מנכ"ל ואישור מנכ"ל העיריה.

עשיית המעשים וחוסר הבנה מוחלט בהירכיה הזו מה ההליך הנכון להקמת המיזם

יש קו דק בין יוזם לבין עבריין. הוא עבר את הקו באופן בוטה. כל ארוע שיוגדר כארוע משמעותי, ע"י הנהלת החברה.

אמיר – אני הספקתי להכיר את האיש החלטה היא של גלית כמי שמנהלת אותו.

גלית – אני סבורה שהוא הבין את חומרת המעשה והפנים, אני מוכנה לתת לו צ'אנס נוסף.

רן – אני מציע להביא אותו לשימוע ולשמוע אותו לפני קבלת החלטה.

החלטה

דירקטוריון החברה רואה בחומרה רבה את התנהלות העובד שנעשתה תוך חריגה מסמכות. נוכח חומרת הדברים דירקטוריון החברה מנחה את מנכ"לית החברה לזמן את העובד לשימוע לצורך קבלת החלטה ביחס להמשך העסקתו בחברה.

לאחר קיום השימוע יעודכן הדירקטוריון בתוצאות ההליך.

הצבעה:

אושר פה אחד.

רשמה : גלית פוגל

מר אמיר כוכבי, ראש העירייה ויו"ר הדירקטוריון