

גי אייר תש"פ
27 אפריל 2020

פרוטוקול ישיבת דירקטוריון 23/2020

מיום 06.04.2020 שנערכה במשרדי החברה

חברי דירקטוריון המשתתפים:

- | | | |
|----------------------|---|-------------------------------|
| מר אמיר כוכבי | - | ראש העירייה ויו"ר הדירקטוריון |
| מר רן היילפרן | - | מנכ"ל העירייה |
| גב' יוכי נחמן | - | מנהלת מח' פרויקטים |
| גב' איילת לרר-מילאנו | - | מנהלת מח' נכסים |
| מר משה חנוכה | - | חבר מועצה |
| 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 אוני, רון עורקבי | - | רו"ח החכ"ל |

חברי הדירקטוריון שנעדרו:

- | | | |
|------------------|---|------------|
| גב' אביבה גוטרמן | - | חברת מועצה |
|------------------|---|------------|

מהלך הדיון:

משה חנוכה – שאלה מקדמית. האם חוקי לקיים ישיבה בזום?
עו"ד דן שוץ -

חוק החברות מאשר אלא אם יש איסור בתקנון החברה, בתאגיד העירוני. במסמכי התקנון של החברה אין איסור ולכן ניתן לקיים את הישיבה במערכת "זום" זה בשונה מסעיף 47 לתוספת השניה לפקודת העיריות.

להלן הנושאים על סדר היום:

1. אישור תוספת תקנים למבנה הארגוני של החברה

גלית – מציגה את המבנה הארגוני הקיים. מצב מאושר על ידי אגף התאגידים העירוניים. במסגרת התקנים המאושרים, פרסמנו 2 מכרזים – מהנדס חברה ומנהל חוזים והתקשרויות. הוגשו מועמדים. לאחר החג נזמין את המועמדים לראיונות בועדת מכרזי כח אדם. לאחרונה הוגשה בקשה לאישור אגף התאגידים להוספת 2 תקנים - ראש מנהלת אזורי תעשייה ועסקים ולצידו מזכירה.

אגף התאגידים מתנה את האישור באישור הדירקטוריון ובאישור תקציבי למשרות אלה. כידוע, עיריית הוד השרון הציבה לה כיעד לקדם ולפתח את אזורי התעשייה והתעסוקה בעיר, הן הקיימים והן העתידיים לקום בהתאם לתוכניות בניין עיר שבתוקף. לשם כך החליטה העירייה להקים מנהלת לאזורי תעשייה ועסקים אשר תופעל תחת החברה הכלכלית.

לצורך תפעול המנהלת כראוי ועל מנת לממש את תוכניות העבודה, הן בתחום ההנדסי, והן בתחום התפעולי, לרבות הובלה וביצוע של מגוון הפרוייקטים הכרוכים בפיתוח אזורי התעסוקה בעיר, נדרש למנות מנהל למנהלת, שיעמוד בראש המנהלת ולצידו מזכירה. זאת ועוד, החברה הכלכלית עוסקת בשנה האחרונה, בייזום פרויקטים כלכליים והשבחת נכסי העירייה, כפי שיפורט בהמשך הדיון. לשם ייזום, קידום ופיתוח אותם מיזמים ופרוייקטים כלכליים, נדרש בדחיפות בעל תפקיד שיוביל וירכז את כל המשימות הכרוכות בניהול ובמימוש הפרוייקטים והוצאתם אל הפועל – והגדרתו תהיה - מנהל פיתוח עסקי. על מנת לצמצם בהוצאות, לפחות בשלב ראשון, הננו ממליצים כי ימונה מנהל בכיר, שיאחד את שני תחומי האחריות התפקידו יוגדר כראש מנהלת אזורי תעסוקה ומנהל פיתוח עסקי.

משה – אבל גייסתם חברה להקמת מנהלת אזורי תעשייה (נדב לוריא). למה צריך ראש מנהלת?

גלית – נדב לוריא מונה כיועץ לליווי החברה להקמת מנהלת אזורי תעשייה ועסקים. הוא אמור להכין תוכנית אסטרטגית, תוכנית עבודה והכוונה שילווח את הקמת המנהלת לתקופה של 6



הוד השרון

חברה כלכלית עירונית לפיתוח בע"מ

חודשים עם אופציה להארכה. בשלב הראשון מיפוי וסקר של המצב הקיים, העסקים הקיימים, התוכניות וריכוז כל עבודת ההכנה לקליטת עסקים חדשים ועידוד ההשקעה באזורי התעשייה הקיימים והמתוכננים והנגשת ופישוט ההליכים מול המחלקות השונות ברשות. כל זאת עד שימונה בעל תפקיד כחלק מהמבנה הארגוני של החכ"ל.

אילן נימני –

יש לקדם את בעל התפקיד הזה לפני כל בעל תפקיד אחר, ולפני כל מכרז כ"א אחר.

עמוס –

עד שלא נראה לאן השוק הולך בשנה הקרובה אין טעם להשקיע במנהלת.

אמיר –

הרציונל בהקמת מנהלת אזורי תעסוקה כבר עתה היא בשל קיומו של אזור התעשייה הקיים. כבר היום יש הרבה גופים שצריכים ליווי וסיוע וגורם מקשר בינם לבין העירייה. היתרון של אזור זה בתקופת השבר מול אזורי תעסוקה אחרים, שזה אזה"ת יחסית קטן ואין נפח של בניינים שעשויים להפוך לפילים לבנים. אתמול אישרה הועדה המקומית לסנו להקים מחסן לוגיסטי.

עמוס –

סנו זה לא הייטק. בחברות הייטק, סטארט-אפ בשלב ה"סיד", המצב יהיה קשה ב 12-18 חודשים הקרובים.

רזית –

למה לא למשוך חברות בתחום הצריכה, לא רק הייטק, שיקימו את המטות שלהם באזור התעשייה.

אמיר –

זו בדיוק המטרה בפונקצייה כזו, חלק מהליווי, לקשר ולחבר בין הצרכים והרצונות של גורמים בשוק. כבר היום האזור מוכר וידוע בקרב חברות הפארמה. חלק מהמטרות בהתפתחות של האזור, להיות פתוח לעירוב שימושים ולא להסתמך רק על אפיק אחד.

אילן –

נכון שיש כרגע הקפאה של קרנות ההשקעה. אבל נחוץ שיהיה "קטר" בהיבט העיסקי שיוביל וידחוף.

אמיר –

התבי"ע בא.ת. נוה נאמן מיושנת שלא מאפשרת לפתח את אזור התעסוקה לכיוון שאנו רוצים. בנוסף יש תבי"ע הר/1400 בשטח פתוח מצפון למתחם. כמה עשרות דונמים, גם היא מיושנת ביחס לצפיפויות ולזכויות שאושרו בה. שכרנו צוות אדריכלים שייצרו תבי"ע חדשה לאזור כדי לאפשר זכויות בניה מוגדלות ויאפשר לנו להגדיר מגוון שימושים (כיום חלק מהיעוד הוא לתעשייה או לתעשייה חקלאית), הרחבת דרכים.

התביעה החדשה תוגש לאישור הועדה המחוזית, יש הבנה בועדה המחוזית לזרז תהליכים ולקצר זמנים.

עמוס-

ברור שרוצים להעלות את האחוז המשמעותי של משלמי הארנונה אבל לפני שמגייסים את האדם צריך להחליט מה הדרישות ומה התוכנית פעולה.

אמיר –

אנחנו עוד לפני פרסום המכרז לגיוס האדם המתאים. בשלב זה הבקשה מכם לאשר את התקן ולקבל את אישור אגף התאגידים. את תהליכי האפיון נעשה במקביל.

אילן –

חשוב להאיץ את הדבר הזה. יש עכשיו מרוץ. להעביר את המטות של תברות ענק כדי ששנתיים מהיום יהיו תוצאות בשטח.

רן –

בעל התפקיד לא בא רק לנהל את א.ת. נווה נאמן יש עוד אזורי תעשייה. א.ת. גיל עמל, אזור תעסוקה החדש בצפון העיר בסמוך לכביש 531. בנוסף מתן מענה לכלל העסקים בעיר במגוון העסקים שיש. כרגע אין מענה בראיה העסקית – יש מחלקה רישוי עסקים. אבל לא די בזה לשקף את הצרכים והרצונות של בעלי העסקים השונים ברחבי העיר.

עמוס –

דווקא בתקופה של ה"פוסט קורונה" יתפנו אנשים בעלי פרופיל גבוה. בעלי שעור קומה שיקדם את כל התחום הזה, כדאי לחכות.

הצבעה

אושר פה אחד.

החלטה:

מאשרים את השינוי במבנה הארגוני. הוספת 2 תקנים –

תקן 1- ראש מנהלת אזורי תעשייה ומנהלת עסקים ומנהל פיתוח עסקי

תקן 2- מזכירה לראש המנהלת.

2. תקציב 2020

יואב – סקירת סעיפי התקציב.

נושאים שונים שעלו במהלך סקירת התקציב:

חוזה חקלאית-

רווית- מה התוכנית לגבי החווה האם מיועדת רק למערכות החינוך בעיר?
אמיר – תהייה אפשרות לפתוח את המקום לקהל הרחב וסיוע עם הצוותים הקיימים להקמת גינות קהילתיות ברחבי העיר. יש כוונה לבדוק אפשרויות למינוף ולייצר מהחווה מקורות הכנסה.

ראש מועצת כוכב יאיר מבקש לבחון שתופי פעולה בין הרשויות בחווה.

מבנה מנהלת לאזורי התעשייה

בכניסה לרחוב החרש, יש מבנה שהיה בעבר מכון שאיבה. הכוונה להסב את המבנה כך שישמש את משרדי המנהלת.

בריכת גלי רון

הסדרת חריגות בנייה ושיפוצים

הפארק האקולוגי

עמוס –

מה לגבי מקורות הכנסה מהפארק?

גלית –

כזכור שכרנו את שירותיה של הגב' דלית שטאובר, מנכ"לית משרד החינוך, לצורך הכנת מערכי שעור ל 3 שכבות גיל לתלמידי ביי"ס יסודי. המערכים ישמשו הן את תלמידי העיר וכן בתי ספר בערים אחרות. במסגרת שירותי הגב' שטאובר, לקבל את אישור משרד החינוך על מנת שנוכל לשווק תוכניות חינוכיות אלה לבתי ספר בכל הארץ.

אמיר-

הקידום של המערכים מול מוסדות חינוך יש לזה משמעות כי משרד החינוך מתקצב בתקציב לא מבוטל תוכניות כגון אלה, כך שאם נצליח לייצר את התנועה. המקום פתוח. אך גובים מחיר סמלי.

ראוי לקדם תוכניות אלה כמה שיותר מהר ולבצע את הפעילות עם מדריכים איכותיים על מנת שתהייה לנו בקרה על זה.

גלית-

כידוע יש מגבלות בהסכם החכירה מול רשות מקרקעי ישראל וכנ"ל מגבלות בתביע. הננו מחכים לחתימת הסכם הארכת החכירה עם רמ"י (ההסכם הסתיים ב-19/3/20) ולאחר מכן יש לתאם מול רמ"י מסי נושאים באשר לתכני פעילות מניבה, לפחות לכיסוי הוצאות התפעול. יש חלקה נוספת בשטח של כ-32 דונם. שטח זה מהווה חלק משטח של כ-80 דונם בחכירה של רשות נחל ירקון מול רמ"י. רשות נחל ירקון חתמה על הסכם מול העירייה להקמת אגנים ירוקים. בשנים הקרובות אין כל כוונה להקים אגן שלישי. המחשבה לייחד מתחם זה למתחם אירועים. שוב יש להערך לתאום מול רמ"י.

רשות החנייה

יואב – לפי החלטת העירייה משרדי רשות החנייה עתידים להתפנות למבנה אחר בעירייה. בהתאם לכך הפתחנו את ההשתתפות של העירייה בתשלום דמי השכירות החל מה 1/7/20

רן-

השנה הוקם בעירייה אגף ביטחון ואכיפה שהוא מנהל גם את רשות החנייה. משקולים ארגוניים רוצים שהם ישבו בסמיכות. רוצים לשלב אותם במבנה אחד. יכול להיות שזה לא יהיה ב- 1/7 ויתכן והמעבר הזה יתעכב בסופו של דבר.

רוית –

מבינה את השיקולים אבל צריך למצוא פתרון אחר ולמנוע בזבוז כספי הציבור.

גלית –

אנו נבחן אפשרות להשכיר את המשרדים שיתפנו בשכירות משנה ובכל מקרה ישמש את מנהלת אזה"ת עד לשיפוץ המבנה.

משה –

צריך להקפיד שלא נגיע לגרעון בעקבות מעבר רשות החניה.

פרוייקטים יזמיים

גלית - הכוונה השנה להעביר את דגש הפעילות בחברה מזרוע תפעולית לזרוע יזמית ולהביא פרויקטים יזמיים.

הסיכום עם העירייה שבשלב הראשון כל ההשקעות הן על חשבון החברה, כאשר ההכנסות, לכשיגיעו בעוד מס' שנים, יהיו של החברה. אלא אם יוסכם אחרת בין הרשות לחברה באשר לחלוקת ההכנסות. אבל בכל מקרה לא מדובר בתקורת ניהול בלבד.

עמוס –

צריך להקפיד שהצלחות מהפרוייקטים היזמים יישארו בחברה.

יואב – לסיכום התקציב מראה גרעון. המטרה לממש את הגרעון מעודפי שנים קודמות.

עמוס –

לשים לב להוצאות בתקופת הקורונה.
גלית – מיד לאחר פרוץ המשבר, הפחתנו היקפי פעילות עם יועצים וקבלנים. שתי עובדות הוצאו לחליית.

התייעלות אנרגטית

נבחר יועץ למיפוי וסקר אנרגיה ותאורת רחובות, במטרה לצאת לפרויקט להחלפת פנסי תאורת רחובות לתאורת לד.

קאנטרי קלאב במתחם 1201

משה – האם התוכנית של אולם ספורט רב ענפי נגנזה?

אמיר –

על שטח האולם ספורט, במתחם 1200, מקימים קרית חינוך.
המתשבה שאולם הספורט הרב ענפי, ככל שתקציב יהיה זמין, יוקם במתחם 1202 שם יש שטחים הרבה יותר גדולים וקרוב לתחנת רכבת.
אמיר –
הכוונה להקים קאנטרי קלאב במתחם 1201, ברצועה בייעוד נופש ופנאי בסמוך לכביש 531.
גלית -

נשכרה חבי יעוץ להכנת תוכנית עסקית ובדיקת היתכנות כלכלית להקמת קאנטרי במתחם 1201 הכולל שימושים מסחריים נלווים להפעלת מרכז הספורט.

המרכז המסחרי ברחוב סוקולוב

מגרש בבעלות העירייה בייעוד מסחרי בתחום תכנית 1200.
נשכר אדריכל להכנת תב"ע בסמכות מקומית לתוספת שטחי בנייה, ומגוון שימושים. התוכנית הוגשה לאישור הועדה המקומית. כמו כן שכרנו שרותי יועץ כלכלי למיקסום הזכויות והשימושים ולהכנת תוכנית עסקית בהתאם לחלופות למימוש, באחת החלופות של פרויקט PPP.

הצבעה

אושר פה אחד.

החלטה:

מאשרים את התקציב לשנת 2020.

3. אישור תוכנית עיסקית חניון החרש

יואב-

התוכנית העיסקית התבססה על הנחות העבודה שקיבלנו מהעירייה – חניון זמני לתקופה של שנתיים עם אופצייה של שנה נוספת. השקעה של כ 700,000 שח בהקמת החניון כולל מערכות תפעול. בניכוי הוצאות תחזוקה ארנונה וכיו"ב. על פי תכנון החניון בשטח ברוטו של כ 5 דונם. יכול להכיל כ 164 מקומות חנייה (יש חניות נכים, מעברים וכיו"). הכוונה להפעיל את החניון באמצעות מפעיל. כאשר כל ההכנסות מדמי מנוי חודשיים או מתניות אורחים מזדמנים, לחברה והמפעיל יקבל סכום קבוע, שיסגר במכרז, לתשלום חודשי עבור תפעול וניהול, כולל בקרה, סליקה. על פי התוכנית העיסקית, הכנסה שנתיית צפויה של כ 230 אלפי ₪ לפני החזר השקעה. החזר השקעה משוער ב 3 שנים.

גלית –

המטרה היתה להסדיר את מצוקת החנייה ברחוב, כאשר המהלך של הקמת החניון ופתיחתו לציבור תבוא בשילוב אכיפה של חנייה בכחול-לבן בכל רחובות אזה"ת ע"י רשות החנייה.

עמוס –

לדעתי הנחת העבודה ביחס לדמי המנוי החודשיים גבוהה ביחס לעיר. למשל ברחוב הברזל בתל אביב, חניה מקורה – 500 ש"ח לפני מע"מ. מציע לבדוק שוב את התעריפים בהוד השרון ביחס לחניות פתוחות ולהשכרות חודשיות.

החלטה

תעשה בדיקה נוספת ביחס לעלות דמי מנוי לחודש הן באזור התעשייה והן באזורי התעשייה בערים סמוכות. לאחר מכן ישלח חומר מעודכן כאשר ההצבעה ביחס לתוכנית תעשה במייל.

הצבעה

מאשרים פה אחד

רשמה : גלית פוגל


מר אמיר כוכבי, ראש העירייה ויו"ר הדירקטוריון