

פרוטוקול מספר 002/2019

ישיבת דירקטוריון החברה לפיתוח הרצליה בע"מ ("החברה")

אשר נערכה בלשכת רה"ע, בתאריך 24.03.2019

נוכחים ה"ה (חברי דירקטוריון):

משה פדלון - יו"ר הדירקטוריון, ראש העיר
עופר לוי- חבר דירקטוריון, חבר מועצת העיר
יהונתן יסעור- חבר דירקטוריון, חבר מועצת העיר
אלעד צדיקוב - חבר דירקטוריון, חבר מועצת העיר

נוכחים אשר מיועדים להתמנות כחברי דירקטוריון:

גל ניצן
יוסי בן דרור
גלילה יבין
ארי שטיינברג
הילה רוזן
תמר פורייה

מוזמנים ה"ה:

ארז לזובר - מנכ"ל החברה
גבי שרון דרור - מנהלת התפעול של החברה
עו"ד בועז נוה - היועץ המשפטי של החברה
גבי ענבר מויאל - מנהלת תחום בקרת תאגידים עירוניים, עיריית הרצליה

על סדר היום:

1. הצגת פעילות החברה על ידי מנכ"ל החברה ;
2. אישור תקציב החברה לשנת 2019 ;
3. הצגת פרויקט אופנים להשכרה (תקציר מנהלים) ואישור הסכם עירייה - חברה להקמת והפעלת מיזם השכרת אופניים ברחבי העיר (אשר אושר במועצת העיר בישיבה מיום 12.03.2019).
4. שונות.

הדיון:

מר פדלון: פותח את הישיבה.

התקיים סבב היכרות בין הנוכחים.

1. הצגת פעילות החברה ע"י מנכ"ל החברה

מר לזובר: מבקש לציין שדירקטוריון החברה עתיד למנות 15 חברים, שליש מהם נבחרו ציבור, שליש מקרב עובדי העירייה הבכירים ושלש נציגי ציבור.

מועצת העיר אישרה את הרכב הדירקטוריון, אולם, בעוד שכהונתם של חברי מועצת העיר בדירקטוריון מתחילה באורח מיידי, הרי שעובדי העירייה ונציגי הציבור שעתידיים לכהן בדירקטוריון צריכים לעמוד בפני ועדת המינויים של משרד הפנים ולקבל את אישורה לכהונה. עובדי עירייה שכבר קיבלו בעבר את אישור הוועדה אינם נדרשים לעמוד בפניה שוב כל עוד יתמנו לאותה החברה.

בהתאם לכך, מכהנים כיום 5 חברי מועצת העיר וכן מר רוני גאון שכהן כדירקטור בקדנציה האחרונה ואושר בעבר על ידי הוועדה. דהיינו, הדירקטוריון מונה כיום 6 חברים.

מר פדלון: ארבעת התחומים העיקריים שהחברה מטפלת בהם הם: הקמת מוסדות חינוך - בתי ספר וגני ילדים; פיתוח מתחמים ותשתיות; תחום החניות; ו- מיזמים חדשים.

אני הנחיתי לבצע הפרדה בין תכנון הפרויקטים שיבוצע על ידי אגף הנדסה ובין הביצוע שינוהל על ידי החברה. החברה מסייעת לנו לממש את תכנית העבודה ובזמן קצר ביותר.

אני מציע שארז יציג עכשיו את המצגת שהכין וכן יערוך לדירקטורים סיור בפרויקטים של החברה.

מר לזובר מציג מצגת המסכמת את התחומים העיקריים שבם החברה מטפלת - פרויקטים, חניונים ופיתוח ויזמות עסקית, אשר העתקה מצורף לפרוטוקול הישיבה המתווק במשרדי החברה.

2. אישור תקציב החברה לשנת 2019

מר סלמן: מציג את תקציב החברה לשנת 2019 שאושר על ידי וועדת הכספים (ואשר נשלח אל החברים בטרם הישיבה).

התקציב, אשר מוצג בהשוואה לתכנית 2018 וביצוע שנת 2017, מורכב מארבעה נושאים: פרויקטים, שירותים, פרסום וחניונים.

הסעיף המהותי ביותר הוא הפרויקטים כאשר התקציב נקבע על בסיס התב"רים המאושרים בעירייה.

המתחזר שאנו צופים לחברה בתקציב 2019 הוא 282 מיליון ש"ח, שמורכב בעיקרו מתקציב התב"רים שאושר לחברה לשנת 2019 ויתרות שעברו משנת 2018. מדובר בגידול של כ- 100 מיליון ש"ח לעומת הביצוע בשנת 2018. עם זאת, התכנית להכנסות מפרויקטים בשנת 2018 עמדה על 284 מיליון ש"ח.

הפער בין תכנית לביצוע מוסבר על ידי כך שחלק מבין הפרויקטים מורכבים ולוח הזמנים להשלמתם התארך ובנוסף נכנסו במהלך השנה פרויקטים חדשים ועוכבו / בוטלו פרויקטים אחרים.

מערך החניונים - ההכנסות מחניונים צפויות לעמוד בסוף שנת 2018 על כ- 17.8 מיליון ש"ח לעומת 14.2 מיליון ש"ח בשנת 2017. הגידול בהכנסות חניונים נובע משלוש סיבות עיקריות:

- הוספת חניונים חדשים ומקומות חניה במהלך שנת 2018;

- העלאת תעריפים על ידי פורום החנייה העירוני;

- המשך הליך מיכון החניונים.

אנו צופים שבשנת 2019 ימשיך הגידול בהכנסות החניונים (לסכום מוערך של 18.1 מיליון ש"ח). צפי הוצאות אחזקת החניונים לשנת 2019 עומד על כ- 8.7 מיליון ש"ח והוצאות תמלוגי החניה עומדות על סך 6.8 מיליון ש"ח, התמלוגים המועברים לעירייה - נקבעו לכל חניון על פי דוח שמאי. הוצאות האחזקה כוללות בתוכן גם את תשלומי הארנונה לעירייה שעומדים על סך של כ-2.5 מיליון ש"ח לשנה.

הכנסות משירותים - הכנסות משירותים (כ- 1.5 מיליון ש"ח) כוללות בעיקר את ההכנסות מהפעלת חניון המשאיות. זהו חניון גרעוני (בבסיסו) שהפסדו ממומן על ידי העירייה.

תחום הפרסום - כל ענף פרסום החוצות עבר במהלך שנת 2018 לטיפול העירייה.

סה"כ ההוצאות הישירות הצפוי לשנת 2019 - כ- 289 מיליון ש"ח. החלק העיקרי של ההוצאות הינו בגין ביצוע פרויקטים (כ- 272 מיליון ש"ח), שהיקפם צפוי לגדול משמעותית בשנת 2019, וההוצאות בגין הפרויקטים בתקציב משקפות דמי ניהול בסך כ- 4% לחברה בגין ניהול פרויקטים.

הוצאות הנהלה וכלליות - אין שינוי מהותי.

מר לזובר: הוספנו שלוש משרות: מהנדס ביצוע נוסף, סמנכ"ל פיתוח עסקי וחדשנות ובנוסף מנהל חדר בקרה. במקביל, העסקת כוח אדם (קופאים/סדרנים / בודקים ביטחוניים) בחניונים עברה לחברת כוח אדם חיצונית.

מר סלמן: הצפי הוא לסיים את שנת 2019 עם רווח לפני מס של כ- 8.7 מיליון ש"ח, אשר מותיר רווח נקי של 6.6 מיליון ש"ח, לעומת 3.5 מיליון ש"ח צפוי לשנת 2018.

מר יסעור: אני מבקש לשקול בשנית את מתן ההטבה לחניה חניס לתושבי העיר במרכז העיר ובעיקר באזור התעשייה. לעומת זאת, בחניון החדש שיפתח באזור המרינה ("חניון העוגן") אני מבקש להשאיר במדיניות זהה לזו של חניון המרינה, היינו חניה חניס לתושבי העיר.

מר לוי: הנושא ייבחן עם מנכ"ל העירייה.

מר לזובר: כל הטבה שהעירייה נותנת לתושב משפיעה על החברה.

בשנת 2016 החברה שילמה למס הכנסה מס בגובה 3.5 מיליון ש"ח בגלל שמבחינת מס הכנסה אפילו שכביכול אין לחברה רווח, רשות המיסים ממסה לפי מחירי השוק שהחברה הייתה זכאית להם.

עו"ד נוה: המדיניות של גזבר העירייה הקודם הייתה לקחת את כל הרווחים מהחברה ולהעביר לעירייה, אנחנו בחברה הצגנו גישה הפוכה והבהרנו שלטעמנו מדובר בהתנהלות בלתי תקינה, ולבסוף ההכרעה התקבלה לאחר שמס הכנסה השית על החברה תשלום מס באופן רטרואקטיבי ובעצם כולם הבינו שהגישה שהחברה הציגה הייתה הנכונה.

מר לזובר: חשוב שלחברה יהיה הון עצמי, כדי שתוכל לממש פרויקטים יזמיים בעתיד מבלי להישען על ערביות עירוניות. לדוגמה, מעונות הסטודנטים, דיור בר השגה, חניון המוסכים ופרויקטים אחרים.

אילו לחברה היה הון עצמי, ניתן היה לבצע את הפרויקטים על ידי החברה כיום וזאת במקום פרסום מכרזי BOT שבמסגרתם יזמים יממנו את ביצוע ההקמה ואחר כך ייהנו מפירות הנכס לאורך שנים.

החלטה מס' 1:

תקציב החברה לשנת 2019 (אשר העתקו מצורף לפרוטוקול הישיבה המתווק (במשרדי החברה) אושר פה אחד על ידי דירקטוריון החברה.

3. הצגת פרויקט אופנים להשכרה (תקציר מנהלים) ואישור הסכם עירייה-חברה להקמת והפעלת מיזם השכרת אופניים ברחבי העיר (אשר אושר במועצת העיר בישיבה מיום 12.03.2019)

מר לזובר: מציג מצגת הכוללת את תיאור הפרויקט, יעדי הפרויקט, עיקרי המכרז ומפה עם סימון התחנות. העתק המצגת מצורף לפרוטוקול הישיבה המתווק במשרדי החברה.

מדובר בפרויקט שהעירייה ביקשה את החברה להוציא לפועל. החברה תפרסם מכרז, במסגרתו ייבחר מפעיל פרטי לעניין הקמה, תפעול ותחזוקה של מערכת שיתוף אופניים בעיר, המערכת תכלול בשלב ראשון 300 זוגות אופניים הפרוסים ב 30 תחנות, אשר מיקומן נקבע על ידי אגף שאיפה ואיכות הסביבה.

הפרויקט אינו ריווחי או יזמי, אלא מהווה שירות לתושב, לכן, מבוסס על מודל כלכלי שבעיקרו מסובסד / ממומן על ידי הרשות המוניציפאלית, העירייה.

מסמכי המכרז מוכנים לפרסום.

האישור שנדרש מהדירקטוריון הוא להסכם בין העירייה לחברה.

עו"ד בן דרור: עושה רושם שיש ריכוז של תחנות עגינה במערב העיר.

מר יסעור: האם פריסת תחנות העגינה מתכתבת עם תכנית האב לשבילי אופנים עירוניים?

מר לזובר: הזכין שייבחר יהיה רשאי באישורנו להוסיף/להסיר תחנות עגינה. אם יהיה צורך לעדכן את תכנית הפריסה נבצע זאת. המכרז הזה הוא סוג של "ניסוי וטעייה".

בכל מקרה, מיקום התחנות הינו לאחר עבודה וקביעה של מחלקת איכות הסביבה בעירייה.

מר שטיינברג: מבלי לעכב הוצאת המכרז, מציע לבדוק אפשרות לשיתוף פעולה עם ערים שכנות.

מר פדלון: רעננה ורמת השרון לא מספיק מפתוחות מבחינת נת"צ.

מר לזובר: בנוסף, יש תכנית אב של אופני דן שנתבי איילון מקדמים.

מר בן דרור: האם אין בעיה עם זה שהפרויקט לא כלכלי?

מר לזובר: זה פרויקט אחד מבין רבים, המדובר בפעילות בהיקף לא משמעותי ולפיכך לדעתנו אין לו השפעה על ההתנהלות של החברה, שבכל פרויקט אמורה להשיא רווחים.

מר בן דרור: חברה מסחרית בע"מ צריכה להשיא רווחים לבעלי המניות.

מר שטיינברג: גם מתן שירות נחשב להשאת רווח. זה פרויקט ללא רווח (לא פרויקט הפסדי).

מר בן דרור: מה הכוונה בתקופת אופציה?

עו"ד נוה: ההסכם הוא ל-6 שנים ובנוסף 4 שנות אופציה של שנה כל אחת. ההחלטה היא של העירייה באם להאריך את תקופות האופציה ובהתאם החברה תממש את האופציה מול הזכין.

מר בן דרור: מדוע סעיף האחריות חל על החברה.

מר לזובר: זו הייתה דרישת העירייה.

עו"ד נוה: לפי סעיף 249א לפקודת העיריות אם יש סתירה בין חובת הנאמנות של דירקטור בין חובתו לטובת העירייה לבין טובת החברה אזי הוא צריך להעדיף את טובת העירייה. המדובר בחריג יחיד במסגרת דיני התאגידים בכל הנוגע לחובות נאמנות של דירקטורים.

גב' יבין: בפריסת התחנות שהוצגה נראה כי לא תוכננה פריסת תחנות בשכונות מגורים רבות בעיר והיא מרוכזת בעיקר בצירים ראשיים ובמוקדי תעסוקה/ מסחר. יש להבטיח בפריסה המעודכנת שהשרות יהיה זמין ונגיש לתושבי הרצליה ולא רק למבקרים מחוצה לה.

בנוסף, מציעה לבחון בקפידה בסיוע יועצי תנועה/בטיחות את מספר (כמות) האופניים שישולבו בפרויקט וכן את פריסתם, מבחינה כמותית, בהתאם לתשתית הציבורית הקיימת, וזאת על מנת לצמצם ככל הניתן בעיות בטיחות, פגיעה בהולכי רגל ועומסי תנועה – לדוגמה בציר התנועה מתחנת הרכבת דרך הגשר לכיוון מערב העיר ואזור התעשייה צפוי עומס גדול בשעות השיא ולכן יש לדאוג להתאמת התשתית הציבורית.

מר לזובר: כפי שנאמר, מיקום התחנות לא נקבע על ידי החברה אלא על ידי אגפי העירייה הרלוונטים.

בנוסף, כל משתמש חותם על הצהרה והאחריות היא עליו לנהוג ע"פ כללי הרישוי והתחבורה.

החלטה מס' 2:

הסכם עירייה-חברה להקמת והפעלת מיזם השכרת אופניים ברחבי העיר (אשר אושר במועצת העיר בישיבה מיום 12.03.2019) מאושר פה אחד על ידי דירקטוריון החברה.

4. שונות

מר לזובר: אני מבקש לעדכן שעדיין לא נבחרה ועדת ביקורת חדשה כי מן הראוי שתאויש גם על ידי דירקטורים נציגי ציבור. יו"ר הועדה בקדנציה הקודמת היה יוסי לונדון.

כמו כן, אני מבקש לעדכן כי מבקר העירייה מבקש להגיע אלי לפגישה ולתאם ביקורת לשנת 2019. ברגע שיוחלט איזה תחום ייבדק נעדכן את מבקר הפנים של החברה ותוכן תכנית ביקורת לשנת 2019, לאישור ועדת הביקורת.

בנוסף, אני מבקש לזמן להרמת הכוסית הקרובה את חברי הדירקטוריון מהקדנציה הקודמת לצורך פרידה מסודרת.

מר פדלון מודה לנוכחים ומסיים את הישיבה.



משה פדלון, ראש העירייה
יו"ר הדירקטוריון

רשמה: שרון דרור

124\2\21\17