



החברה לפיתוח הרצליה בע"מ

פרוטוקול מספר 002/2026

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

אשר נערכה בתאריך 29.04.2026

נוכחים ה"ה (חברי דירקטוריון):

יריב פישר - יו"ר הדירקטוריון, ראש העירייה
איל פביאן - חבר דירקטוריון
עופר לוי - חבר דירקטוריון
דנה אורן ינאי - חברת דירקטוריון
אלכס גולדשטיין – חבר דירקטוריון
מאיה אלדר- חברת דירקטוריון
רוני גאון - חבר דירקטוריון
אילן קרומר - חבר דירקטוריון
יוסי בן דרוור - חבר דירקטוריון (הגיע בשעה 15:20)
דורון דבי - חבר דירקטוריון
סיגל גרבר - חברת דירקטוריון
עידית אלכסנדרוביץ שטנר - חברת דירקטוריון

מוזמנים ה"ה:

מיכאל רבינוביץ - מיועד לכהן כחברת דירקטוריון
ארז לזובר - מנכ"ל
עמי סלמן - סמנכ"ל כספים של החברה
שרון דרוור - סמנכ"ל תפעול של החברה
יניב חורש - סמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה
רו"ח ארז שפלר - רואה חשבון מבקר (חיצוני) של החברה
עו"ד בועז נוה - היועץ המשפטי (חיצוני) של החברה
משה הורנשטיין - אחראי הגנת הפרטיות בחברה (באמצעות אפליקציית ZOOM)

על סדר היום:

1. אישור פרוטוקול ישיבת דירקטוריון מיום 02.02.2026.
2. אישור דוחות כספיים לשנת 2025.
3. הצגת עמידה במדדים וביעדים לעובדי החברה הבכירים לשנת 2025.



4. אישור תקציב קידום (העלאה) לעובדים לא בכירים לשנת 2025, בהתאם למסמך משרד האוצר.
5. הצגת ממצאי סקר DPO (הגנת הפרטיות)
6. אישור לכהונת מר ארז לזובר כדירקטור בחברת "חוצה ישראל" (חברה ממשלתית).
7. עדכון מנכ"ל.
8. סטטוס ולוחות זמנים פרויקטים מרכזיים.

הדיון :

מר פישר פותח את ישיבת הדירקטוריון ומברך את הנוכחים.

1. אישור פרוטוקול ישיבת דירקטוריון מיום 02.02.2026

מר לזובר : הפרוטוקול הופץ לכל החברים, נדרש לאשר אותו אם אין הערות.
החלטה מס' 1: פרוטוקול ישיבת הדירקטוריון מיום 02.02.2026 מאושר פה אחד.

2. אישור דוחות כספיים לשנת 2025

מר לזובר : רו"ח שפיר יציג לכם את הדו"חות הכספיים של החברה לשנת 2025.
רו"ח שפיר : מציג את הדו"חות הכספיים לשנת 2025, אשר העתקיהם נשלחו אל חברי הדירקטוריון, בטרם הישיבה וכן מצורפים לפרוטוקול הישיבה, ומתויקים במשרדי הנהלת החברה.
הדו"חות ללא הסתייגויות עם חוות דעת חלקה.
אני אציג את הדוחות בהשוואה לשנת 2024.

מאזן החברה

המאזן של החברה מראה מזומנים בהיקף של כ- 9.4 מיליון ש"ח לעומת כ- 30 מיליון ש"ח בשנה הקודמת. במהלך השנה החברה חילקה דיבידנד ומכאן הקיטון. בנוסף, העירייה הקדימה תשלומים ליום 31/12/2024 בגלל העלייה בשיעור של 1% במע"מ. לכן, התזרים השנה יותר נמוך.
הון עצמי כ- 29 מיליון ש"ח לעומת 34 מיליון ש"ח בשנת 2024.
בהון העצמי של החברה יש ירידה בגלל חלוקת הדיבידנד בסכום של למעלה מ- 13 מיליון ש"ח בשנת 2024 וכ- 10 מיליון ש"ח בשנת 2025.
סך המאזן לשנת 2025 מסתכם בכ- 77 מיליון ש"ח לעומת כ- 87 מיליון ש"ח בשנת 2024.

דו"ח רווח והפסד

מחזור ההכנסות לשנת 2025 נמוך יותר ועומד על כ- 282 מיליון ש"ח לעומת 360 מיליון ש"ח בשנה הקודמת.
גב' אלדר : ממה נובעת הירידה במחזור?
רו"ח שפיר : הרווח התפעולי קטן, הכנסות החברה נשענות על שני ענפים מרכזיים - פרויקטים וחניונים. בשנה שעברה פעילות החניונים הניבה רווח גבוה יותר. בגלל שהכנסות מפרויקטים קטנו אז דמי הניהול שהעירייה משלמת קטנו בהתאמה.
הרווח התפעולי הינו כ- 12 מיליון ש"ח, לעומת כ- 17 מיליון ש"ח בשנה קודמת.

הוצאות הנהלה וכלליות בסך כ- 6.3 מיליון ש"ח. קטנו בהשוואה לשנת 2024 בגלל ירידה בהוצאות שכר ובהוצאות אחזקה משרדיות.

רווח נקי עומד על כ- 5.2 מיליון ש"ח.

באור 13 - הוצאות מפרויקטים, תפעול חניונים

ניתן לראות את פילוח ההוצאות לפי סוג השירותים שנותנת החברה: עבודות תשתיות, מוסדות חינוך, חניונים.

גב' אלדר: אודה להסבר על ביאור 3 שורת בית העלמין.

עו"ד נוה: בביקורת שערך רשם העמותות לפני מספר שנים הובהר שבית העלמין יתקשר ישירות עם קבלנים (קרי, החברה לפיתוח הרצליה בע"מ) ולא באמצעות העירייה.

מר לזובר: לכן, העבודות בבית העלמין לא מתבצעות באמצעות תב"ר עירוני אלא תאגיד הקבורה מעביר את התשלומים ישירות לחברה.

רו"ח שפיר: ממשיך בסקירת הדוחות.

באור 4 - עיריית הרצליה

יש יתרה קטנה שהחברה קיבלה כהלוואה מהעירייה

האם יש שאלות נוספות?

מר לזובר: אם אין שאלות, נעלה את הדוחות לאישור.

החלטה מס' 2: הדו"חות הכספיים של החברה לשנת 2025, אשר העתקיהם מצורפים לפרוטוקול הישיבה, המתויק במשרדי הנהלת החברה, אושרו על ידי דירקטוריון החברה, פה אחד, ויובאו להצגה - בהתאם להוראות הדין - בפני מועצת העיר הרצליה.

3. הצגת עמידה במדדים והיעדים לעובדי החברה הבכירים לשנת 2025

מר לזובר: בוועדת התגמול הייעודית לעניין זה, בראשות מנכ"ל העירייה ויחד עם עופר לוי ודנה אורן ינאי, קיימנו דיון לבחינת עמידת החברה ומנהליה במדדים שנקבעו לנו בתחילת השנה.

פרוטוקול הישיבה צורף לחומר הנלווה וכפי שניתן לראות החברה לא עמדה ב-100% מהמדדים.

אעביר את זכות הדיבור למנכ"ל העירייה.

מר גולדשטיין: קבענו למנהלים יעדים מדידים כדוגמת: עמידה בתקציבים, מסירת פרויקטים במועד.

בוועדה עשינו מעקב לגבי מדדים של כל מנהל ואחוז העמידה בהם, תוך הסתכלות על המחויבות וההישגים.

אמנם לא הייתה עמידה של 100% אבל הוצגו הישגים יפים ובהתאם אישרנו את התגמול למנהלים, לרבות את קביעת המדדים לשנת 2026 אישרנו ובסוף השנה נקיים דיון בוועדה לצורך בקרה ובחינת העמידה בהם.

גב' גרבר: וזה נהוג?

מר לזובר: ההליך כפוף להנחיות של משרד הפנים ומשרד האוצר.

גב' גרבר : בנושא איכות השירות, אשמח להסבר על המדד של הוספת צ'אט בוט לסמנכ"ל תפעול. זה הליך טכנולוגי. איך מודדים את התועלת והשירות לתושב. המטרה של העירייה היא לתת שירות לתושב. איך מודדים את התועלת?

מר לזובר : היעד היה לסייע בתהליך הפיתוח ולהכניס את הכלי לעבודה, מדובר בסינון שיחות שמגיעות לחדר הבקרה של החניונים.

מר גולדשטיין : המטרה לייעל את השירות שהחברה נותנת בתחום החנייה - מענה מהר, שירותי לתושב.

מר דבי : מכניסים טכנולוגיה בלוח זמנים מסוים שנקבע - זה היעד.

גב' גרבר : הלקוחות שלנו הם התושבים.

מר לזובר : זה יעד של התייעלות.

גב' גרבר : בדוחות הכספיים ראינו חסכון בסעיף משרדיות בין שנת 2024 לשנת 2025. אני רואה בזה טעם לפגם דווקא. בנוסף, צריך שיעדים יהיו רוחביים יותר כמו למדוד את איכות השירות לתושב. הפרויקט צריך להיות בעל ערך לתושב.

מר לזובר : חלק מהירידה בסעיף הוצאות המנהלה היה כי לא שולם שכר מנכ"ל מספר חודשים וחלק היה התייעלות בהוצאות.

מר דבי : גם הסט-אפ הוא יעד.

גב' גרבר : נושא תפקיד מקבל שכר על עבודתו. אם עושה אקסטרה יקבל אקסטרה.

עו"ד נוה : את הדיון הזה היה צריך היה לקיים לפני כשנה, כאשר דנו בבחירת המדדים. הדיון היום הינו בעמידה במדדים.

מר גולדשטיין : משרד האוצר השכיל להבין, אחרי שנעשו פניות רבות של ראשי רשויות, שצריך את הכלי של התגמול ומתן בונוסים למנהלים על פי מדדי הצטיינות.

מר פישר : השירות בחניונים הוא בכיוון אחד, זמן מענה ושביעות רצון של התושב.

מר גאון : צריך להבין שיש שגרה ולראות מעבר לשגרה הזו. אם מנהלים עובדים בעומס עבודה גדול, אז יש רצון לתגמל אותם, את אותו עובד מצטיין שנמצא בשגרה שלו.

מר לזובר : אני כתפיסה מקבל את מה שסיגל אומרת והשנה זה שלא עמדנו ב-100% מהיעדים שנקבעו זה חלק מהסיבה.

החלטה מס' 3 : דירקטוריון החברה מאשר פה אחד (למעט גב' גרבר שנמנעת) את עמידת החברה ביעדים כפי שהוצגו ושאושרו על ידי דירקטוריון החברה (באופן חלקי), וכן מאשר את מלוא הניקוד שניתן כאמור בוועדת התגמול ולרבות מאשר ציון של 20% עבור מנכ"ל החברה בקשר לשלב הערכת הדירקטוריון.

4. אישור תקציב קידום (העלאה) לעובדים לא בכירים לשנת 2025, בהתאם למסמך משרד האוצר

מר לזובר : מדובר בתוספת שכר לעובדים הלא בכירים בהתאם לעמידה ביעדים.

אחוז ההעלאה נקבע על ידי משרד האוצר והחברה מבצעת חלוקה דיפרנציאלית לפי הערכת עובד.

שכרם של העובדים לא צמוד למדד והתוספת לשכרם היא רק באמצעות המנגנון הזה.

שיעור תקציב הקידום שנקבע על ידי משרד האוצר לשנת 2025 עמד על 2.75%, היינו סך של 25,932 ש"ח תוספת שנתית ובהתאמה סך של 2,160 ש"ח תוספת חודשית שתחולק בין 10 עובדים לא בכירים.

לפי החוזר, עובד יכול לקבל עד מקסימום 6% משכרו.

גב' גרבר : התגמול לא שווה לעובדים?

מר לזובר : לא, חלוקה שונה לכל עובד לפי הערכת המנהל הישיר.

גב' גרבר : לפי מדדים שנקבעו להם בתחילת השנה?

מר לזובר : כן.

מר דבי : ניתן לחרוג מהתקציב הנ"ל?

מר לזובר : לא.

אנו מבקשים לאשר חלוקת התוספות לשנת 2025.

החלטה מס' 4: דירקטוריון החברה מאשר, פה אחד, את תוספת תקציב קידום לעובדים לא בכירים בחברה לשנת 2025 בסך של 25,932 ש"ח.

5. הצגת ממצאי סקר DPO (הגנת הפרטיות)

מר משה הורנשטיין, מציג מצגת ומסביר על חוק הגנת הפרטיות:

חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981, מהווה את המסגרת המשפטית המרכזית בישראל להגנה על פרטיותו של אדם ועל המידע האישי אודותיו, ומסדיר בין היתר את אופן איסוף, השימוש, השמירה והעברת מידע אישי; לצדו, תקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), התשע"ז-2017, קובעות דרישות אופרטיביות לאבטחת מידע במאגרי מידע, לרבות סיווג רמות אבטחה, ניהול הרשאות, בקורות גישה, תיעוד, ניטור וניהול אירועי אבטחה; בנוסף, תיקון 13 לחוק מחזק את מנגנוני האכיפה והפיקוח, מרחיב סמכויות רגולטוריות ומחדד את חובות הארגונים בהגנה על מידע אישי, ובכך מעגן סטנדרט מחייב להגנה על פרטיות בעידן הדיגיטלי.

החברה החלה בתהליך מילוי דרישות הרגולטור בתחילת השנה. אחת הדרישות היא מינוי מנהל מאגר ואני נבחרתי לנהל את הנושא. יש עדיין משימות לנהל ולהשלים.

מר לזובר : מעצם היותנו חברה עירונית, אנחנו מחויבים לרגולציה הזו.

מר הורנשטיין : תיקון 13 לחוק הפך את האכיפה למשמעותית וגם חידד חלק מן הדרישות. גם חברה פרטית צרכה לעמוד בדרישות להגנת הפרטיות אבל בתכולה אחרת. חברה עירונית נמצאת ברף הגבוה יותר מבחינת דרישות החוק.

גב' שטנר אלכסנדרוביץ : מה לוח הזמנים למילוי כל הדרישות?

מר חורש : היעד שלנו הוא להשלים את כל המשימות עד סוף חודש מאי הקרוב.

מר הורנשטיין : אם היום יעשו לנו מבדק, לא נקבל להערכתך קנס.

גב' גרבר : מתי מסתיים המועד לעמוד ברגולציה?

מר הורנשטיין : הוא כבר הסתיים באוגוסט 2025.

גב' גרבר : מה המשמעות?

עו"ד נוה : אם תהיה ביקורת, אנחנו עלולים לקבל קנס, אבל יש סיבות אובייקטיביות מדוע לא עמדנו.

מר לזובר : החוק לא נתן זמן להתארגן.

מר גולדשטיין : התחלנו את התהליך, מינינו ממונה לנהל את המשימות.

מר לזובר : נכון, אנחנו נעדכן בדיון הבא מה הסטטוס וכן נפיץ לכם את המצגת.

6. אישור לכהונת מר ארז לזובר כדירקטור בחברת "חוצה ישראל" (חברה ממשלתית).

ארז לזובר יוצא מן החדר.

עו"ד נוה : עלתה בקשה של ארז לאשר כהונה שלו כדירקטור בחברה ממשלתית. לפי חוזה העסקה שלו, חל איסור על עבודות נוספות. עם זאת, יש החרגה לכהונה כדירקטור בחברה ציבורית.

במקרה הזה, מדובר בחברת "חוצה ישראל" שהינה חברה ממשלתית.

גב' גרבר : אז ראשית זה מותר, ושנית, זה לא יפגע בפעילות שלו כמנכ"ל?

עו"ד נוה : מדובר בהשתתפות בכישיבה אחת לחודש.

גב' גרבר : ושלישית, יש לזה ערך מוסף.

מר פישר : זה חשוב לארז, זה גורם סיפוק. אני בעד

החלטה מס' 5: דירקטוריון החברה מאשר, פה אחד, את כהונת מר לזובר כדירקטור בחברת "חוצה ישראל" (חברה ממשלתית).

7. עדכון מנכ"ל

מר לזובר : אעדכן על הליך תביעה בפרויקט מתחם קרית שחקים. קרית שחקים הוא מתחם מהסכם הגג הקודם. מנהל הפרויקט שנבחר, חברת "גורדי", הוחלפה בחברת ניהול אחרת, בין היתר, על רקע קיום ניגוד עניינים שלהם. היציאה שלהם מהפרויקט הייתה בהסכמה אבל הם ביקשו תגמול גדול יותר והגישו תביעה נגד החברה ע"ס כ- 5.6 מיליון ש"ח.

גב' גרבר : ניגוד עניינים של מי?

מר לזובר : לחלק מעובדי חברת גורדי היה ניגוד עניינים עם יזמים במתחם.

עו"ד נוה : יצאנו למכרז לבחירת מנהל פרויקט והם לא הצהירו על הקרבה המשפחתית. מאוחר יותר, נודע לנו על הבעייתיות שבקיום ניגוד העניינים אבל בגלל אילוצי לו"ז נחתם מול גורדי הסדר ניגוד עניינים באופן ראשוני. במרוצת הדרך, ההסדר לא היה מספק ולכן הגענו להסכמה על היפרדות.

מר לזובר : אנחנו מתמודדים עם 3 טענות מרכזיות: האחת, באיזו נקודה הם העבירו "מקל" לחברת הניהול החדשה בפרויקט; שנית, ערך המבנה של הפרויקט עלה ואחוז שכ"ט חושב לפי ערך מבנה ישן ולא מעודכן ושלישית, הפסד רווחים עתידיים שהיו מקבלים לו היו ממשיכים לנהל את הפרויקט. התקיים דיון בבית משפט והופנינו להליך גישור. הצעת המגשר, העומדת כיום על הפרק, היא על סך של 2 מיליון ש"ח. אנחנו צריכים להחזיר תשובה בימים הקרובים ובוחנים את הסיכונים לכאן ולכאן.

במקביל, יש חוב של העירייה לעניין מנהלת קרית שחקים. בשנת 2023 נחתם הסכם בין העירייה לחברה לתשלום שנתי על סך 300,000 שקלים במהלך 5 שנים, לטובת הקמת מנהלת קרית שחקים. אם נלך לפשרה בתביעת גורדי, לא נוכל לעמוד בקיזוז של 3.5 מיליון ש"ח.

מר פביאן : אני מבקש לקבל ולקרוא את החומרים בתביעה.

מר לזובר : נעביר.

גב' אלדר : החשיפה לא קיבלה ביטוי בדוחות הכספיים?

מר לזובר : שמנו הערה בנושא בסוף הדוחות.

עו"ד נוה : על פי חוות דעת שלי לא ביצענו הפרשה בגין התביעה.

מר קרומר : האם חברת גורדי פוצתה בשלב מקדים ו- 2 מיליון ש"ח הם פיצוי נוסף?

מר לזובר : הסכמנו על תשלום של חצי מיליון ש"ח בגין העבודה שהם ביצעו לכאורה בנייהול הפרויקט.

מר קרומר : אז הפער הוא 1.5 מיליון ש"ח?

מר לזובר : נכון.

מר פישר : זה אירוע שיש הרבה מה ללמוד ממנו. אני מזכיר שלא מדובר בהנהלה הנוכחית.

מר לזובר : נושא נוסף, מנהלת להסכם הגג החדש. מדובר במספר מתחמים מרכזיים: קרית מסלול, חוף התכלת, מתחם 3006, מתחם הר/1934, תע"ש רמה"ש, ובנוסף מתחם גליל ים ג (הר/1986) שאינו במסגרת הסכם הגג. ובנוסף, עוד כ-28 פרויקטים ברחבי העיר שתומכים במענה לגידול העיר ומתומחרים בנפרד המוגדרים כתשתיות-על.

המנהלת שתוקם מתקצבת על ידי רמ"י ב-40 מלש"ח ל-10 שנים. הנהלת העירייה החליטה שהמנהלת תקום בחברה.

מר לזובר מציג שקף של המבנה הארגוני הצפוי.

מר פישר : חשוב לנו שהמנהלת תישאר "בבית", תחת הניהול של מנכ"ל החברה. אני סומך את ידי על החברה. הפרויקטים עומדים להתממש בקרוב ואנחנו רוצים לבוא מוכנים עם ידע מקצועי.

מר פישר מתנצל ויוצא מהדיון.

מר לזובר : המנהלת אינה ישות משפטית לכן, כל נושא הכספים והתפעול יתנהלו בחברה.

מר פביאן : זה חייב להיות מתואם מול אגף ההנדסה.

מר לזובר : בוודאי.

המנהלת מתקצבת ל-10 שנים אבל, לדעתי, תמשיך מעבר לכך. יתכן שהאיוש שלה ישתנה בהתאמה לכמות הפרויקטים המטופלים.

מר בן דרור : האם תושבי הרצליה, שבזמן העבודות יסבלו מאי נוחות, רעש, הגבלות תנועה וכדומה, יזכו לעדיפות במתחמים החדשים? ואיפה התמורה לעירייה?

מר פביאן : התמורה לעיר היא קבלת מימון מהמדינה לצורך ביצוע ושדרוג תשתיות. לגבי התושבים, בחלק מן הרובעים הללו יהיה דיור מועדף לבני המקום.

8. סטטוס ולוחות זמנים פרויקטים מרכזיים.

מר לזובר : עקב אילוצי לו"ז נדון בסטטוס הפרויקטים בדיון הבא.

נעביר לכם את המצגת שהוכנה לדיון וכוללת סטטוס פרויקטים מרכזיים לעיון

מר פביאן מודה לנוכחים ומסיים את הישיבה.

יריב פישר, ראש העירייה ויו"ר הדירקטוריון

רשמה : שרון דרור