

פרוטוקול ישיבת דירקטוריון החברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

מיום 28.04.2025

חברי הדירקטוריון הכשלתפים בישיבה:

מר אבי אלקבץ, יו"ר הדירקטוריון

מר חביב פרץ, דירקטור

מר שלום שלמה, דירקטור

גבי שרית דהן, דירקטורית

מר עדן יוקלר, דירקטור

חברי דירקטוריון נעדרים מהישיבה:

גבי ענבל אפשטיין כידרה, דירקטורית

גבי רונית תורג'מן, דירקטורית

נוכחים

מר נתנאל כהן, מנכ"ל החכ"ל

מר עמית אשכנזי, מנהל הקאנטרי קלאב

עו"ד אורי גורן, משרד יועמ"ש חכ"ל

רו"ח יגאל קדוש, רו"ח חכ"ל

מר יצחק שריקי, גזבר העירייה

סדר היום:

1. הצגת ואישור הדו"ח הכספי לשנת 2024

2. עדכונים שוטפים

1. נושא ראשון – הצגת אישור דו"ח כספי לשנת 2024

**מר אבי אלקבץ:** צהריים טובים, ברוכים הבאים לכולם, יש מספר סעיפים שנדון בהם היום, מעביר את זכות הדיבור ליגאל, רו"ח, שיסביר לנו על הנושא הראשון, הצגת ואישור דו"ח כספי לשנת 2024 ולאחר מכן נעבור לנושא הבא.

**מר יגאל קדוש:** שלום, נתחיל בחוות הדעת, החברה סיימה את השנה בגירעון של 808 אלף ₪ ולמרות זאת יש כיוון חיובי, אם נסתכל על הרווח הגולמי זו השנה השנייה שהחברה ברווח גולמי. עד שנת 2022 החברה הייתה בהפסד גולמי וגם הפסדים חשבונאים נקיים של מעל 2 מיליון ₪, בשנת 2023 הייתה מגמה חיובית ושנמשכת לשנת 2024 על אף ה-808 אלף ₪ האלו. צריך לזכור שכל שנה יש לנו פחת הוצאה חשבונאית של 2.5 מיליון ₪ ואם מנטרלים את זה החברה הרוויחה 1.7 מיליון ₪. הכנסות החברה בשנת 2024 היו 13 מיליון ₪ לעומת 14.5 מיליון ₪ בשנת 2023, עלות המכירות 12 מיליון ₪, הכנסות החברה – השוק העירוני 189 אלף ₪, קאנטרי קלאב 7.7 מיליון ₪, השכרת נכסים 1.6 מיליון ₪, כוח אדם 171 אלף ₪, בריכה עירונית ומזנונים 607 אלף ₪ הייתה עליה יפה בגלל פארק המים גליצי עלייה יפה, חממה טכנולוגית 560 אלף ₪, ניהול פרויקטים 2.1 מיליון ₪ והכנסות מערכת סולרית 56 אלף ₪.

**מר אבי אלקבץ:** אשמח שתסביר לנו על העלייה בהכנסות בקאנטרי קלאב ואת הירידה בהכנסות בפארק המים.

**מר נתנאל כהן:** העלייה בעצם היא במזנונים, הפארק מים בניהול שחקים.

**מר אבי אלקבץ:** מופיע בניהול הפרויקטים שירדתם בהכנסות מ-2.5 מיליון ₪.

**מר יגאל קדוש:** נכון, כי בשנת 2023 היה פרויקט ספציפי של הפארק מים עלות הבניה עצמה.

**מר אבי אלקבץ:** וציננתם את זה בדו"ח כהכנסה?

**מר יגאל קדוש:** כן, כי התקבלו כספים מהעירייה אך גם היו הוצאות מנגד.

**מר נתנאל כהן:** בנוגע לקאנטרי רואים עלייה בהכנסות בעקבות השיפוץ שביצענו וכך גם היה גידול במינויים.

**מר אבי אלקבץ:** למה רשום 8 מיליון ₪ הוצאות בקאנטרי?

**מר יגאל קדוש:** יש פה את העניין של הפחת.

**מר אבי אלקבץ:** כמה שנים נשאר לנו לעניין הפחת?

**מר יגאל קדוש:** בקאנטרי קלאב נשאר שנתיים וחצי ולשוק העירוני נשאר שש שנים.

**מר שלום שלמה:** האם התחלתם להפחית את מתחם התחנה?

**מר נתנאל כהן:** אני רוצה לשאול מדוע הפחת צריך להיות על החברה הכלכלית אם הנכס שייך ורשום על עיריית עפולה? אין לחברה בעלות עליו, הנכס לא רשום על החברה הכלכלית, אין לנו טאבו עליו. השוק לדוגמא כן רשום בהערת אזהרה וגם הקאנטרי קלאב.

**מר שלום שלמה:** היא רשומה בספרי החברה הכלכלית, מדוע ההשקעה רשומה בספרי החכ"ל?

**מר נתנאל כהן:** הסכם הגג היה עם החברה הכלכלית והיא עשתה את ההשקעות של כספי הסכם הגג ומתחם התחנה.

**מר יצחק שריקי:** נכון, בשנים הראשונות, מכיוון שההסכם הוא הסכם משולש: עירייה, חכ"ל ורמ"י, החכ"ל ביקשו שההכנסות וההוצאות על מתחם התחנה יעברו דרכם וזה לא הגיע לעירייה. זה נסגר מול החכ"ל ישירות. זאת ההכנסה של 11 מיליון ₪ שאנחנו רואים בדו"ח.

**מר יגאל קדוש:** נמשיך בהצגת הדו"ח, המורכב משוק העירוני 856 אלף ש"ח שבתוך זה יש את העניין של הפחת על סך 550 אלף ש"ח, השכרת נכסים 427 אלף ש"ח שכולל עמלות דמי חכירה שהחכ"ל משלמת לעירייה כל שנה, כוח אדם 197 אלף ש"ח, בריכה עירונית 461 אלף ש"ח, חממה טכנולוגית 223 אלף ש"ח, ניהול פרויקטים 1.37 מיליון ש"ח ומערכת סולארית 80 אלף ש"ח, סה"כ 11.908 מיליון ש"ח. כמו שאמרתי בהתחלה בכל זאת יש רווח גולמי ומגמה מאוד חיובית כשבדקים חברות וניהול. הוצאות כלליות 1.786 מיליון ש"ח המורכב משכר עבודה 1 מיליון ש"ח, אחזקת רכב 92 אלף ש"ח, אחזקת חשמל, שכ"ד ומיסים 89 אלף ש"ח, משרדיות 21 אלף ש"ח, כיבוד 12 אלף ש"ח, משפטיות הנה"ח וביקורת 551 אלף ש"ח ופחת 5.5 אלף ש"ח. הפסד הפעלה (הוצאות הנהלה כלליות) ע"ס 808 אלף ש"ח המורכב מהלוואות ותביעות.

**מר שלום שלמה:** מה הרווח של החברה בניכוי פחת?

**מר יגאל קדוש:** 1.7 מיליון ש"ח

**מר שלום שלמה:** החברה רווחית מאוד כשלוקחים בחשבון את נטרול הפחת, רואים את זה בדו"ח.

**מר יגאל קדוש:** אציג לכם את הנתונים בדו"ח, הרווח הגולמי בנטרול הפחת הוא 3.5 מיליון ש"ח.

**מר נתנאל כהן:** חשוב לציין שהדו"ח לא משקף את המציאות התזרימית של החברה.

**מר אבי אלקבץ:** יש פער עצום בין התקציב לתזרים. ההלוואות לא נרשמות כתזרים. החברה משלמת 110 אלף ש"ח בחודש כפול 12 חודשים, סה"כ 1.3 מיליון ש"ח בשנה, החברה משלמת 1.3 מיליון ש"ח מתוך הפחת וזה אומר שאין תזרים.

**מר יצחק שריקי:** אפשר לשאול יותר פשוטה, כמה כסף יש בבנק היום?

**מר אבי אלקבץ:** האם החברה הכלכלית מקבלת חלק ממנהלת הסכם הגג?

**מר יצחק שריקי:** אפשר להגיד

**מר אבי אלקבץ:** אנחנו נבדוק את זה

**מר נתנאל כהן:** אנחנו רגע לפני בעיה תזרימית מה שלא היה לנו הרבה שנים בגלל צמצום הפרויקטים והוצאות המימון הקבועות – כרגע אנחנו כ-300 אל"ש בחשבונות אני אעביר טבלת מרוכזת של הוצאות והכנסות אני מאמין שנעבור את זה והמצב יהיה טוב יותר בהמשך אבל בינתיים נצטרך עזרה בקידום תשלומים שמגיעים לחברה.

**מר אבי אלקבץ:** כשעובדים על אחוזים מסוימים ובונים אותם לתקופה מסוימת אם הפרויקטים עולים יש יותר שארית אם הפרויקטים יורדים אין רווח.

**מר נתנאל כהן:** אנחנו עושים למשל מינימום 2 פרויקטים בגודל כמו בתי ספר למהנדס אחד. אם אין עבודה אחרת המהנדס משוחרר בגלל זה אנחנו מעסיקים במיקור חוץ.

**מר אבי אלקבץ:** צריך לבנות מנגנון קטן מכספי מנהלת הסכם הגג שהוא כמו בלון רציפות. כשהחברה עם הרבה פרויקטים אין צורך בזה ושאתה עם קצת פרויקטים לא תגיע למצב שאין תזרים.

**מר נתנאל כהן:** הקושי הוא בלמצוא אנשים טובים, עכשיו יש לי את המפקח מיכאל שהוא מצוין ומנהל עבורנו את הפרויקטים ואנחנו הולכים לשחרר אותו וכשאני ארצה אותו בעתיד כשיהיו הרבה פרויקטים הוא כבר לא יהיה פנוי.

**מר אבי אלקבץ:** יש את פרויקט הקתדרה.

**מר נתנאל כהן:** הקתדרה והאלה אמורים להיכנס תחת מפקח אחד כדי שהחברה תהיה רווחית אחרת החברה תפסיד כסף ואני לא רוצה להפסיד מפקח כמו מיכאל כי יכנסו לנו עוד פרויקטים ובשביל להחזיק אותו אני צריך תזרים.

**מר אבי אלקבץ:** אולי לקחת את המפקח ולתת לו לזרז את הפרויקטים שמחכים, כמו להוציא היתרים, 3 מעונות יום. מועצת העיר הקרובה מלאה בתברים.

**מר נתנאל כהן:** זאת השאלה הבאה שלי, חלק מהעבודה שלנו היא עבודה אפורה, הכוונה היא שאנחנו עושים המון עבודה ולא רואים עליה הכנסה, כמו עבודות תכנון או הגשת קולות קוראים.

**מר אבי אלקבץ:** תשלח בבקשה מייל לגזבר עם העתק אליי על איזה פרויקטים אתם עובדים ועל זה אתה מבקש חלק תקורות כי אחרי זה אתה באמת תגיע למצב שאתה תתקע תזרימית.

**מר יצחק שריקי:** אנחנו מכירים את המצוקה הזו, אני ונתנאל דיברנו על זה השבוע, על הארנה, ונתנאל רוצה להמשיך ולהעסיק את המפקח, אבל אנחנו לא יודעים מתי אנחנו מתחילים עם הארנה, אז הם רוצים איזושהי הבטחה על הארנה.

**מר נתנאל כהן:** חשוב לי לציין שפעם ראשונה אחרי שלוש שנים, דחינו תשלומים לספקים.

**מר יגאל קדוש:** אני ממשיך להציג את הדו"ח, נגזרי פעילות.

**מר אבי אלקבץ:** כמה נשאר לשלם בהלוואות?

**מר נתנאל כהן:** נשאר 2.7 מיליון ש"ח, בערך שנתיים וחצי

**מר אבי אלקבץ:** כשהפחת ירד גם ההלוואות ירדו.

אנחנו כאן עם מעט מאוד הלוואות ממה שהתחלנו, ובפחת יחסית גבוה ושהולך להסתיים או הולך לרדת בחצי לפחות בעוד כשנתיים ואז נראה מצב הרבה יותר טוב, אבל לתקופה הזו לייצר הכנסות כאלו זה ישר כוח גדול אז כל הכבוד למנכ"ל החכ"ל ולצוות החברה, לקאנטרי במיוחד וכל הצוות, יש לך צוות של 4 בנות ובסה"כ 30 עובדים כולל עמית וצוות הקאנטרי וצוות החברה. אני מציע לאשר את הדוחות הכספיים.

## הצעה:

אישור הדו"ח הכספי לשנת 2024 והבאתו לדיון במועצת העיר

## החלטה:

מאושר פה אחד

## 2. נושא שני - עדכונים שוטפים – עדכון שכר מצילים והעלאת מחירי כניסה לבריכה החיצונית בקאנטרי קלאב עפולה + חתימת מורשי חתימה על שירותים דיגיטליים בבנק הפועלים

**מר נתנאל כהן:** רצינו לנהל דיון על מחירי הבריכה החיצונית בקאנטרי קלאב ואני אגיד גם למה. אנחנו שילמנו בעונה שעברה למציל 50 ש"ח לשעה, הדרישה המינימלית של מצילים עכשיו היא 70 ש"ח לשעה, אין פחות. בדיון הקודם של הדירקטוריון העלנו את המחיר מ-40 ש"ח לשעה ל-50 ש"ח לשעה. פרצנו את התקרה של היועץ הארגוני שלנו ושלחנו עדכון למשרד הפנים על זה והם הסכימו והבינו את המצב. ועכשיו התקרה עוד יותר נפרצת, מ-70 ש"ח לשעה למציל וגם מפעילי בריכה דורשים יותר. כל התפעול עולה, דיברתי עם עמית ואמרתי לו שאני לא רואה דרך אחרת לאזן את זה, זאת אומרת או שאנחנו מפחיתים מהרווחיות שלנו או שאנחנו גובים יותר.

**מר אבי אלקבץ:** מה מחיר הכניסה היום היום?

**מר עמית אשכנזי:** 25 ש"ח ביום חו"ל 30 ש"ח ביום שבת.

**מר אבי אלקבץ:** ומה המחירים באזור?

**מר עמית אשכנזי:** בין 50-60 ש"ח

**מר אבי אלקבץ:** מה ההמלצה שלך?

**מר עמית אשכנזי:** ההמלצה שלי היא לגבות 35 ₪ ליום חול 40 ₪ ביום שבת.

**מר אבי אלקבץ:** כמה כרטיסים מחרת בשנה אתה יכול להגיד לי או כמה כסף עשית בבריכה החיצונית?

**מר עמית אשכנזי:** עשינו 360 מנויים

**מר אבי אלקבץ:** ובכמה כסף מחרת מנוי?

**מר עמית אשכנזי:** זה מנוי משתנה, מנוי יחיד בסביבות 600 ₪, זוגי 1000 ₪

**מר אבי אלקבץ:** קודם כל זה יפה אבל זה מוריד לך את הרווחיות.

**מר נתנאל כהן:** אני אגיד לך מה קרה, ברגע שפתחנו את פארק המים ב30 ₪ כניסה רוב האנשים הלכו לשם וזה הוריד את הכנסות הבריכה.

**מר אבי אלקבץ:** שוחחתי עם ספיר מנהלת שחקים, וסיכמנו שנעלה את מחיר הכניסה בגליצי' ל40 ₪ ברגע שיוסיפו את 2 המגלשות החדשות. אני בעד לעשות לקהילות מסוימות ימי כיף ב20 ₪ כניסה. עמית, כמה אסם משלמים לדוגמא?

**מר עמית אשכנזי:** 70 ₪ לאיש.

**מר אבי אלקבץ:** ומה זה כולל?

**מר עמית אשכנזי:** כניסה בלבד.

**מר אבי אלקבץ:** קודם כל, כל הכבוד, למה אין עוד ארגונים כאלו?

**מר עמית אשכנזי:** יש לי אבל אני לא יכול לסגור את המקום כי זה פוגע בתושבי עפולה אז אני משלב יחד את כולם. אם זה ארגון כמו אסם משתלם לי לסגור אבל אם לא אז אני משלב אותם יחד עם הקהל.

**מר אבי אלקבץ:** אז נסכם שבפארק המים גליצי' תשלום כניסה לתושבי עפולה יהיה ביום חול 40 ₪ ימי שבת 50 ₪ ותושבי חוץ תשלום כניסה יהיה 120 יום חול 160 ₪ ימי שבת.

**מר נתנאל כהן:** לגבי הקאנטרי קלאב, ברגע שפתחנו את הפארק מים, התושבים שהגיעו ושילמו 25 ₪ לכניסה לבריכה החיצונית הם גם אלה שישלמו 35 ₪ כניסה.

**גב' שרית דהן:** מי שאוהב שקט יגיע וישלם לבריכה החיצונית בקאנטרי 35 ₪ כניסה, פארק המים מלא בילדים ובבריכה בקאנטרי יש שקט.

**מר נתנאל כהן:** אני לא בעד להעלות מחירי מנויים, אלא להעלות רק את המחיר של הכניסות החד פעמיות. שיעשו מנוי זה עדיף.

**מר אבי אלקבץ:** זו גישה נכונה, לדעתי צריך להוריד את מחירי המנויים ולהעלות את מחירי הכניסות החד פעמיות וכך אנשים יעשו יותר מנויים. לצורך העניין, אם הממוצע של המנויים הוא 800 והיית על 400 זה שווה ל300 אלף ₪, אם תורידו את המחיר של המנוי ב100 או 200 ₪ אתה תגיע ל500 אלף ₪ כי יהיה לך את הבסיס ואז תעלה את המחיר של הכניסה החד פעמית.

**מר נתנאל כהן:** אנחנו ניתן מחיר מנוי מופחת עד תאריך מסוים, 30/05/2025 כך אנשים יזדרזו לעשות מנויים ואנחנו מאבטחים את עצמנו, 10 אחוזי הנחה, אנחנו לא נוגעים במחיר המנוי השנתי אלא נותנים הנחה במכירה המוקדמת ומעלים את המחיר של הכניסה החד פעמית כדי שאנשים יעשו יותר מנויים. מחיר כניסה חד פעמית לבריכה החיצונית תהיה 35 ₪ ביום חול 40 ₪ בימי שבת.

מר נתנאל כהן: הנושא הבא הוא חתימת מורשי החתימה על טפסים מבנק הפועלים עבור שירותים דיגיטליים.

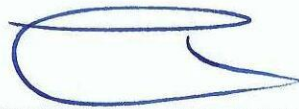
מר אבי אלקבץ: מורשי החתימה חותמים.

הצעה:

אישור העלאת שכר המצילים ל-70 ש"ח, אישור העלאת מחירי כניסה בפארק המים ובבריכה החיצונית קאנטרי קלאב ב-10 ש"ח לאור התייקרות עלויות ההפעלה וקידום פיתוח פארק המים.

החלטה:

מאושר פה אחד



אבי אלקבץ – יו"ר הדירקטוריון