



פרוטוקול ישיבת דירקטוריון החברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

מיום 27.06.2024

חברי הדירקטוריון המשתתפים בישיבה :

מר אבי אלקבץ, יו"ר הדירקטוריון
מר חביב פרץ, דירקטור
מר שלום שלמה, דירקטור
גב' שרית דהן, דירקטורית
מר אבישי שאול, דירקטור
מר עדן יוקלר, דירקטור

חברי דירקטוריון נעדרים מהישיבה :

גב' ענבל אפשטיין כידרה, דירקטורית
מר אריה אברמוביץ, נציג ציבור, דירקטור

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 שגב סיטי, רו"ח חכ"ל
מר כפיר בזק, דובר העירייה

סדר היום :

1. הצגת ואישור הדו"ח הכספי לשנת 2023
2. דיון בבקשת פטור ממכרז לנכסים בשוק העירוני הישן
3. דיון בבקשת פטור ממכרז על הפעלת מזנונים בהיכל התרבות ופארק לב העמק
4. דיון בנושא הפעלת שלטי חוצות (בילבורדים) ברחבי העיר
5. הצגה ודיון – דו"ח ביקורת משרד הפנים
6. עדכון שכר מצילים



1. נושא ראשון - אישור מאזן כספי לשנת 2023

מר אבי אלקבץ: צהריים טובים, ברוכים הבאים לכולם, יש מספר סעיפים שנדון בהם היום, מעביר את זכות הדיבור לשגב, רו"ח, שיסביר לנו על הנושא הראשון, אישור מאזן כספי לשנת 2023 ולאחר מכן נעבור לנושא הבאים.

מר שגב סיטי: שלום, נתחיל בחוות הדעת, זו השנה השנייה שבה חוות הדעת היא חלקה, בשנים קודמות הייתה הערת עסק חי ואנחנו הורדנו אותה לפני שנתיים. בהמשך ניתן לראות את המאזן, נכסים מול התחייבויות, בעקרון כל ההכנסות שיש לחברה לעומת כל התחייבויות, גם פה המצב יחסית בסדר כי החברה מרובה בנכסים, יש גם התחייבויות אבל אנחנו בכיוון מאוד חיובי. בדו"ח רווח והפסד אפשר לראות את הגידול שיש על פני השנים, בשנת 2022 היה מחזור של כמעט 12 מיליון ₪, בשנת 2023 זה עלה לסכום של 14 וחצי מיליון ₪, צריך לשים לב שזו השנה הראשונה אחרי הרבה זמן שהחברה עברה מהפסד תפעולי לרווח תפעולי, אפשר לראות את זה בדו"ח, זה מראה את הפעילות שהחברה עושה בשיתוף פעולה עם העירייה, בהמשך אפשר לראות את הדו"חות על השינויים בהון, ביאורים, אני רוצה לשים דגש על כך שהעירייה היא צד קשור, זאת אומרת שאנחנו מתנהלים המון מול העירייה, אפשר לראות את זה בביאור מס' 11, פה למעשה אנחנו מבטאים את כל הפעילות שיש מול העירייה. בטופס פחת עשינו חלוקה לפי סוגי נכסים שיש לחברה וברמה שנתית במוצע יש לחברה 2 וחצי מיליון ₪ פחת כל שנה, לפי בדיקה שעשינו, זה אמור להסתיים בעוד 7 שנים במידה ולא יהיו השקעות נוספות כמובן. נכון לעכשיו זה מה שגורם לחברה להיראות פחות רווחית ממה שהיא במציאות. זה טוב ולא טוב כי מבחינת מיסוי אין פה מס, זה גורם לחברה להיות בהפסדים אבל מבחינת חוץ זה נראה שהחברה בהפסד אבל זה בעבור השקעות שהיא עשתה כבר בעבר. הוספתי 2 וחצי מיליון ₪ שהייתה הפרשה לתביעה וזה עוזר לחברה. אני רוצה שתראו דבר נוסף בסוף הדו"ח, בשנים קודמות עד שנת 2016-2017 החברה לא הגישה דו"חות התאמה למס ובשנים האחרונות אנחנו עשינו את הדו"ח התאמה למס כי החברה לא תמיד תהיה בהפסדים אלא בסוף היא תהיה ברווח אז זה מגן מס שיהיה לחברה קדימה על פני השנים, אם לא מציגים את זה למס הכנסה הוא לא רואה את זה, אז אנחנו מגישים גם דו"ח התאמה למס שיש בתוכה חוות דעת בתוך התאמה למס לצורכי מס של מס הכנסה.

מר שלום שלמה: ראיתי שנוסף להשקעות עוד 620 אלף ₪ לשנה של השיפורים בקאנטרי. האם אנחנו רוצים לעשות איזושהי שיערוך ואז להפחית את זה לעוד 25 שנים מכאן והילך? כלומר מהערך המופחת של היום לעוד 25 שנים, אני חושב שזה ייתן ביטוי יותר נכון לדו"חות הכספיים ויציג רווחים, מה שבאמת קורה בחברה.

מר שגב סיטי: אפשר לעשות פחת לצורכי מס ופחת לספרים, בספרים ניקח אותו יותר קדימה. אני אשב על זה עם נתנאל בצורה יותר רחבה ואז נוכל לדון על כך בישיבה הבאה.

מר שלום שלמה: אם נשארו 7 שנים ו-2 וחצי מיליון ₪ כל שנה פחת, כלומר הערך היום בספרים הוא 2.5 מיליון ₪ כפול 7 שנים נכון? סה"כ 26 מיליון ₪. אם אנחנו נפחית אותו 25 שנים, זה אומר שזה יהיה מיליון ₪ בשנה ואז אתה יכול להציג רווחים בספרים לצורכי מס.

מר שגב סיטי: אם עושים את הדבר הזה, אתם צריכים להבין שיש דבר שנקרא שנת ההיפוך ולפי זה צריך לדעת מה עושים.

מר שלום שלמה: אנחנו צריכים להתחיל להפחית את מתחם התחנה.

מר שגב סיטי: אנחנו נראה את זה בדו"ח של שנת 2024.

מר שלום שלמה: אז הפחת יגדל.

מר אבי אלקבץ: מבקש לשבח ולומר תודה לנתנאל, לצוות העובדים ונותני השירותים ולחברי הדירקטוריון על השיפור המשמעותי במצב החברה, יש לנו עוד עבודה רבה ומאומצת לקדם את החברה ואת עפולה ואנחנו נמשיך לפעול באמצעות החברה הכלכלית להשיג את המטרות האלו.



הצעה:

אישור מאזן כספי לשנת 2023 והבאתו לדיון במועצת העיר

החלטה:

מאושר פה אחד

2. נושא שני + נושא שלישי - דיון בבקשת פטור ממכרז לנכסים בשוק העירוני הישן + דיון בבקשת פטור ממכרז על הפעלת מזנונים בהיכל התרבות ופארק לב העמק

מר נתנאל כהן: את הנושא השני והשלישי אני מחבר מכיוון שהם בעצם על אותו הדיון לבקשת פטור ממכרזים, נכסים בשוק הישן ומזנונים בהיכל התרבות ולב העמק, יצאנו פעמיים למכרזים ללא זוכים, אנחנו רוצים להעביר את המכרזים לניהול משא ומתן ומבקשים את אישור הדירקטוריון. בשוק העירוני הישן המכרז השני פורסם לפני חודש וחצי והמכרז לפני היה לפני חצי שנה.

עו"ד אורי גורן: המכרז הוא ליחידות בשוק, יש לנו אומדן סגור במעטפה, הוא טיפה גבוה לדעתי בהתחשב בהצעות שהתקבלו לאחר שניתן האומדן, האומדן הוא ברמת ה-1,600 ש' והוא ניתן בתקופה שהייתה תחושה שהשוק יצליח, היום הערך הוא בסביבות ה-1000 ש' וזו גם האיזור של ההצעה האחרונה שקיבלנו. לגבי המזנונים, יצאנו למכרז למפעיל מזנון פארק ובהיכל התרבות וקיבלנו הצעה אחת. לכן מובאת אליכם הבקשה לניהול מו"מ בפטור ממכרז ככל שדעתכם היא שעריכת מכרז נוסף לא תביא תועלת.

מר נתנאל כהן: צריך להגיד שהביקוש לנכסים הוא גבוה, ההשתתפות במכרזים היא נמוכה, זאת אומרת, אנשים לא משתתפים במכרזים, הם באים לבקש לשכור את הנכסים ולהפעיל את המזנונים ואנחנו רוצים לקבל אישור לנהל משא ומתן.

מר אבי אלקבץ: מדובר בשוק הישן?

מר נתנאל כהן: כן מדובר בשוק הישן, בשוק החדש סיימנו להכין את טיוטת המכרז ונגיש אותו בקרוב לאישור משרד הפנים.

מר אבי אלקבץ: מה עם מזנון היכל התרבות? מישהו הגיש?

מר נתנאל כהן: ניגש מציע אחד והוא נפסל על אי עמידה בתנאי הסף ויש אנשים שרוצים אבל לא ניגשים למכרז. אנחנו רוצים לנהל משא ומתן גם במכרז הזה וננסה להביא את הכי טוב גם במכרז הזה וגם במכרז של השוק הישן.

מר אבי אלקבץ: אז מה בעצם החברה הכלכלית תקבל?

מר נתנאל כהן: כמה אלפי שקלים בשנה עבור השכירות, אבל העניין הכספי פחות חשוב, זה יותר בשביל השירות.

הצעה:

אישור פטור ממכרז ואישור על ניהול משא ומתן - נכסים בשוק העירוני הישן + הפעלת מזנונים בהיכל התרבות ולב העמק

החלטה:

מאושר פה אחד



3. נושא רביעי - דיון בנושא הפעלת שלטי חוצות (בילבורדים) ברחבי העיר

מר נתנאל כהן: בנושא הרביעי נדון בשלטי הבילבורדים, השלטים הגדולים 3 X 4 שחברת מקסימדיה מפעילה באמצעות מכרז, סה"כ יש 26 שלטים, 18 שלטים הם מפעילים מסחרית, 8 שלטים העירייה מקבלת לפרסום עירוני. הם פנו אלינו לפני חודשיים בבקשה לצאת מהעיר עפולה, זאת אומרת לא כדאי ולא כלכלי עבורם, כבר בקורונה הם עשו סימנים והמלחמה הביאה אותם להחלטה לבקש לצאת מהעיר. התשובה הראשונה שנתנו להם היא שלילית עד סוף שנת 2024, זה צריך לבוא לדיון וגם אם כן אנחנו צריכים להתכונן לזה. האלטרנטיבה היא לסרב, הם תחת מכרז ויש סנקציות שאם הם לא ישלמו או לחילופין האופציה היא לפרסם מכרז אבל להתנות אותו בכך שאנחנו נקבל את דמי הזכיינות שאנחנו מקבלים כיום מהזכין.

מר אבי אלקבץ: כמה הם משלמים בשנה?

מר נתנאל כהן: הם משלמים חודשי, 18,000 ₪ לחודש. ההמלצה שלנו בשלב זה לסרב לבקשתם ובמידה שנראה שלא מתקדם ונכנסים לעימותים, נשקול את האופציה ליציאה למכרז. האם ההמלצה מקובלת?

מר אבי אלקבץ: כן, קודם כל לומר להם לא ובמידה ויש התנגדויות נשקול את האלטרנטיבה.

הצעה:

בשלב זה דחייה של הבקשה ודיון עתידי במידת הצורך.

החלטה:

מאושר פה אחד

4. נושא חמישי - הצגה ודיון דו"ח ביקורת משרד הפנים

מר נתנאל כהן: בנושא החמישי נדון על דו"ח הביקורת של משרד הפנים, משרד הפנים מינה רו"ח מר חוסיין טאהא, שעשה ביקורת בחברה לשנת 2021. כחלק מהדרישות של המשרד אנחנו צריכים לקיים דיון בדירקטוריון ואז לשלוח להם את הפרוטוקול. נעבור על הדו"ח והפרקים. פרק א' הוא על נתונים כלליים על החברה, פרק ב' נמצא ללא ליקויים, פרק ג' סעיף 1, המבנה הארגוני לא נמצא ליקויים, פרק ג' סעיף 2 בנושא התקשרויות, יש ממצא אחד שבמכרזי זוטא לא נמצא קריטריונים והסדרים לפיהם ניתן לצרף קבלן /ספק נוסף למאגר הספקים בתאגיד וכן נקבעו קריטריונים לכניסת ספק למכרז זוטא. התגובה שלנו הייתה שאנחנו פונים לספקים שנמצאים במאגר הספקים של העירייה.

עו"ד אורי גורן: אני חושב שקיבלנו החלטה כזאת בדירקטוריון שמאשרת את רשימת הספקים של העירייה.

מר שלום שלמה: אני יכול להציג לכם דו"ח ביקורת שמציינים לשבח תאגידים עירוניים שמאמצים את רשימת היועצים/ספקים של העירייה.

מר נתנאל כהן: בפרק האחרון הם בדקו את ניהול הנכסים של החברה וציינו שלא קיימים ליקויים בבדיקת ניהול הנכסים.

מר אבי אלקבץ: ישר כוח לכולם, ממצאים שמראים על התנהלות תקינה ומקצועית, המשיכו כך.



5. נושא שישי - עדכון שכר מצילים

מר נתנאל כהן: הנושא השישי והאחרון, עדכון קצר על הקאנטרי ועדכון שכר מצילים.

מר עמית אשכנזי: שלום לכולם, כיום אנחנו עובדים בכפוף למבנה הארגוני של כוח האדם שלנו במיוחד מצילים מפעילים שאנחנו בבעיה איתם, כולם יודעים מה המחירים בשוק וקשה מאוד להעסיק מצילים בשכר שאנחנו מציעים. אנחנו משלמים 40 ש"ח ברוטו שעות, אנחנו במחסור מאוד גדול בעונה הנוכחית מבחינת העלות, לא רוצים להגיע לעבוד אז הצעתי לנתנאל לראות איך אפשר להעלות את השכר כדי להעסיק מצילים. היום שכר שעות למציל נע בין 60-100 ש"ח, מצילה יכולה להגיע גם ל-200 ש"ח שמצילה היא לציבור הדתי. קשה לי להתנהל בשכר הזה. אני מחזיק אותם בשיניים. כמובן שאנחנו יודעים את המחירים האלה, אנחנו צריכים לשדרג את השכר כדי שאוכל להמשיך להעסיק את המצילים ושהם לא יעזבו.

מר אבי אלקבץ: על איזה שכר חשבת?

מר עמית אשכנזי: ביקשתי מנתנאל להעלות ל-50 ש"ח שעות לעונת הקיץ שזה חודשיים וחצי. גם מפעיל אותו הדבר כמו מציל ו-45 ש"ח לשעה לשאר העונה.

מר אבישי שאול: מה ההפרש השנתי של העלאת השכר?

מר נתנאל כהן: אנחנו בעצם מבקשים להעלות את השכר לכל השנה מ-40 ש"ח שעות ל-45 ש"ח שעות, מדובר על 30-40 אלף ש"ח בשנה סה"כ ובעונה שזה חודשיים וחצי, להעלות ל-50 ש"ח שעות שזה עוד 10 אלף ש"ח פחות או יותר. אורי שואל למה אנחנו מביאים את זה לדיון, אני אענה ואגיד שהדירקטוריון הסמיך אותי להעלות שכר בלי צורך באישור דירקטוריון אבל מכיוון שמדובר בהעלאה רוחבית לכל המצילים אז אנחנו רוצים שתהיה החלטה של כולנו יחד, שאומרת שאנחנו מעלים ל-45 ש"ח שכר שעות לאורך כל השנה ו-50 ש"ח שכר שעות לעונת הקיץ.

מר עמית אשכנזי: המצילים בחוץ מרוויחים בסביבות 60 ש"ח שעות, המצילים מודעים לשכר בחוץ, יש להם פרומים, הם מאוחדים מאוד, אני לא רוצה לאבד את המצילים. אני מגיע לשיבה לאחר שיח עם המצילים והם מוכנים להעלאה בסדר גודל הזה.

מר נתנאל כהן: המצילים מבקשים שדרוג בשכר וההצעה לדעתי הוגנת במידת הצורך נפנה למשרד הפנים לעדכון העץ הארגוני.

מר עמית אשכנזי: אני רוצה לעדכן עוד דבר, כשיפוף חדר הכושר הסתיים היה לנו יעד של 3000 מנויים, אז עברנו את ה-3000 וקצת. לפני השיפוף היו 2200 מנויים. הגידול הוא חיובי ואנחנו שמחים על כך אל אף העומס.

מר אבי אלקבץ: המצילים עובדים קשה, אני חושב שראוי לנכון להעלות את שכר המצילים לשכר שהצעתם.

הצעה:

אישור העלאת שכר המצילים ל-50 ש"ח בעונת הקיץ ו-45 ש"ח לשעה בשאר השנה.

החלטה:

מאושר פה אחד

אבי אלקבץ – יו"ר הדירקטוריון