

כ"ט טבת תשפ"א

13 ינואר 2021

**פרוטוקול ישיבת דירקטוריון 27/2020**

**מיום 09.12.20 שנערכה בזום**

**חברי דירקטוריון המשתתפים:**

- |                      |   |                               |
|----------------------|---|-------------------------------|
| מר אמיר כוכבי        | - | ראש העירייה ויו"ר הדירקטוריון |
| מר רן היילפרן        | - | מנכ"ל העירייה                 |
| גב' אביבה גוטרמן     | - | חברת מועצה                    |
| יגאל שמעון           | - | חבר מועצה                     |
| גב' יוכי נחמן        | - | מנהלת מח' פרויקטים            |
| גב' איילת לרר-מילאנו | - | מנהלת מח' נכסים               |
| גב' רות קלוד         | - | נציגת 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:**

- |                  |   |            |
|------------------|---|------------|
| מר עמוס סימן טוב | - | נציג ציבור |
|------------------|---|------------|

מהלך הדיון:

**1. אישור פרוטוקול מס' 26/2020 מיום 14.09.20.**

גלית פוגל אבקש את אישורכם לפרוטוקול ישיבה מס' 26/2020:

הצבעה:

אושר פה אחד.

החלטה:

מאשרים את פרוטוקול ישיבה מס' 26/2020 מיום 14.09.20.

**2. אישור תנאי הלוואה עבור פרויקט המתקנים הפוטוולטאים**

גלית – הצגה של עקרונות הפרוייקט.

- התקנת המערכות על גבי גגות מבני הציבור, תבוצע בשלבים במהלך שנת 2021.
  - בגמר התקנת כל מערכת ייחתם הסכם בין חב' החשמל לחכ"ל – לתקופה של 25 שנה, לאספקת החשמל לחח"י במחיר של 45 אג' ל 1 קוטי"ש.
  - שווי התפוקה – כ- 1.5 מש"ח – לשנה - החל מהשנה השנייה.
  - תזרים שנתי נטו צפוי – כ 550 אלש"ח, החל מהשנה השנייה.
- מימון הפרוייקט באמצעות הלוואה של עד 9 מליון ש' בערבות עירייה.
- יואב** – פנינו ל 3 בנקים למתן הלוואה למימון הפרוייקט. מציג את טבלת ההשוואה בין ההצעות. מדובר במסלול הלוואה משולב ריבית קבועה ומרווח מהפריים. ההצעה של בנק לאומי היא ההצעה המיטבית.
- רן** – הואיל ומדובר בהלוואה ל 15 שנים, מבקש לשנות את התמהיל, ל 70% ריבית קבועה ו 30% מרווח מהפריים.
- יואב** – מציג את חוות דעת גזבר העירייה – אישור מתן ערבות עירייה להלוואה.
- אישור זה ביחד עם אישור הדירקטוריון להלוואה, יועבר למשרד הפנים לאישור. גם מועצת העיר נדרשת לאשר את ערבות העירייה להלוואה.

החלטה:

חברי הדירקטוריון מאשרים את תנאי הלוואה עד 9 מליון ש', הלוואה ל 15 שנים, בתמהיל הבא של 70% ריבית קבועה ו 30% מרווח מהפריים, בערבות עירייה לצורך מימון פרויקט הקמת מתקנים פוטוולטאים במבני ציבור.

הצבעה:

אושר פה אחד

**3. אישור הסכם עירייה – חכ"ל - פרויקט המתקנים הפוטוולטאים**

### 3. אישור הסכם עירייה – חכ"ל - פרויקט המתקנים הפוטוולטאים

**גלית** – מציגה את עקרונות ההסכם.  
כל סכום שיתקבל מצדדים שלישיים לרבות חברת החשמל בקשר עם הפרויקט ו/או כל תשלום אחר נוסף יועבר לחברה במלואו (100%).  
החברה תעביר לעירייה שיעור של 75% מהרווח לפני מס ויתרת הרווח לפני מס, בשיעור של 25% תיוותר בידי החברה.  
אחריות וביטוחי הקבלן המבצע את הפרויקט, יכללו את העירייה כמוטב בנוסף לחברה.

**יגאל שמעון** – למה לא חלוקה ברווחים 30-70 כמו בפרויקטים אחרים כמקובל בעירייה?

אמיר – מדובר בפרמטרים אחרים ובסכומים בהיקפים אחרים.

רן – זה תוצר של שיח ומו"מ בין הצדדים.

**גלית** – אחד מעקרונות ההסכם, שהחברה תשלם לעירייה מקדמה על חשבון ההכנסות הצפויות להתקבל בפרויקט.

**רית** – מדוע ומאיזו סיבה?

**אביבה** – מבקשת לדעת מה סכום ההשקעה ולאילו מטרה.

רן – העירייה רוצה להשקיע בשלב ד' בפארק. החברה היא שמפעילה את הפארק ומקבלת הכנסות ממנו, בשלב זה מהפודטראק, אך יש תוכניות להכנסות ממיזמים ופעילות נוספות. כדי להשקיע בפארק, שיניב הכנסות, העירייה ביחד עם החברה הגיעו להסכמה שהחברה תקדים חלק מהסכומים ותעביר אותם כבר השנה על מנת לממן את הפעילות.

**אמיר** – חלק מההכנסות החברה נועדו לקדם פרויקטים בעיר. החברה עצמה יכולה לקדם פרויקטים שימשיכו לייצר הכנסות.

#### החלטה:

חברי הדירקטוריון מאשרים את ההסכם בין העירייה לחברה. לנושא הקדמת תשלום על חשבון ההכנסות הצפויות, תוצג לחברי הדירקטוריון תוכנית שתוכן ע"י החברה והעירייה.

#### הצבעה:

אושר פה אחד

### 4. ועדת מכרזים – מינוי חבר נוסף לוועדה

**גלית** - הועדה אמורה למנות 3 חברים. כיום חברים בוועדה, רן היילפרן – יו"ר הועדה ואיילת לרר-מילנו – חברת ועדה. יש למנות חבר נוסף.  
ההצעה למנות את הדירקטור יגאל שמעון כחבר בוועדה.  
**יגאל שמעון** – אני לא משתתף בדיון.  
**דן שוץ** – בתאגיד עירוני, אין חובה של יציאת החבר מהחדר.

#### החלטה:

חברי הדירקטוריון מאשרים את מינויו של יגאל שמעון כחבר בוועדת המכרזים.

#### הצבעה:

אושר פה אחד

**5. אישור העסקת מנהל אגף מנהלת אזורי תעסוקה ופיתוח עסקי:**

המבנה הארגוני של החברה אושר במשרד הפנים, אגף תאגידיים עירוניים. המבנה כולל מנהל אגף מנהלת אזורי תעסוקה ופיתוח עסקי. פרסמנו מכרז לתפקיד בתחילה לתפקיד סמנכ"ל. בעקבות הערות משרד הפנים, תיקנו את המכרז למנהל אגף והוספנו דרישות של תנאי השכלה ונסיון. לאחר הליך מיון כולל בעזרת חברת איבחון מיון והשמה, קינן שפי, ועדת מכרזי כח אדם של החברה, בחרה במועמדת ניצן טולצ'ינסקי-לוי, לתפקיד.

כעת יש לקבל את אישור הדירקטוריון להסכם העסקה.

**רויט** – אנו אמורים לאשר את המועמדת ללא קבלת קורות חיים?

אביבה – מה הנסיון של המועמדת?

**גלית** – המועמדת בעלת נסיון בעולם העסקים. היתה מנכ"לית של רשת בתי קפה.

**רן** – דיברנו בישיבות קודמות על בעל תפקיד, עובד חברה, שלצידו ילווה גורם חיצוני. שילוב של שני בעלי תפקידים.

**גלית** – התקן אושר במשרד הפנים ברמת מנהל אגף, האישור של חברי הדירקטוריון הוא לשכר, להעסקה, מדובר ברמת שכר של 60% שכר מנכ"ל החברה.

**אביבה** – דיברנו להביא מישהו שהוא תותח שייקדם את אזורי התעסוקה בעיר. ברמת שכר כזו זה בינוניות.

**דן** – רמות השכר לא בשליטה שלנו.

**רויט** – יכול להיות שהיא מאד מוכשרת. ממנכ"לית של רשת בתי קפה לנהל את אזורי התעשייה? אני לא בטוחה שאני יכולה לנהל זאת.

**אמיר** – ברמות השכר האלה לא ניתן לגייס את האנשים בעלי הנסיון ברמה אליה אנו שואפים. אנו יכולים לגייס את האדם המתאים בליווי יועץ חיצוני. אושר רק מנהל אגף ולא סמנכ"ל, במצב כזה אנו מגייסים את הגיוס הכי מוצלח שניתן ויש יועץ חיצוני.

**רן** – יש כרגע יועץ חיצוני לחכ"ל, יתכן וננסה לאתר יועץ חיצוני אחר שילווה את המנהלת.

**אמיר** – בעל התפקיד בדרג הזה, יהווה איש קשר לעסקים באזור התעשייה. אנו מזהים פער בתקשורת עם העסקים באזורי התעסוקה.

אין כיום אדם שיכול להגיע לעירייה ולפתוח את הדלתות. אנחנו בנקודת מינוס ולא אפס בכל הקשור להתנהלות באזורי התעסוקה. יש שם הרבה פוטנציאל שקיים. יש מיפוי אבל יש לחדש אותו, ליצור קשרים, ליצור חיבור בין העסקים לבין העירייה ולהניע את התהליכים, בין אם זה ע"י החכ"ל ובין אם ע"י העירייה. מישהו צריך להתעסק ברמה היומיומית. הדברים נעים לאט מדי וזו נקודת זמן קריטית. עצם העובדה שיש מנהלת כזו, והתייחסות יותר רצינית זה שלב ראשון. השלב השני זו השאיפה לממש את היעדים הגדולים, אחרי שייבנה וייווצר הנסיון.

**אביבה** – אם העירייה היתה שוכרת בעל תפקיד כזה לא יכולנו לשלם יותר?

**אמיר** – ברוב הערים, מנהלת אזורי תעסוקה זה חיצוני לעירייה. ברעננה החזירו את זה לעירייה. מחלקה.

**יגאל** – ישב צוות וראיין מספר רב של מועמדים. יש מישהי מתאימה, בדקו אותה, היא מוכנה לתפקיד בתשלום שמוצע.

**רוית** – זה לא עניין פרסונלי ולא של שכר. הנושא הוא עקרוני, קידום אזורי התעסוקה בעיר.

**אמיר** – נתקלנו בנושא של אישור תקן, התלבטנו אם להביא זאת לעירייה. חשבנו שאם התפקיד ברמת סמנכ"ל, נוסיף לתפקיד נפח פעילות של מנהלת עסקים עירונית. החלטנו שלא. בעירייה תוקם מחלקה לקידום עסקים. אזור התעסוקה צריך להיות חממה. היום הוא לא.

השלב הראשון, ליצור את קשרי העבודה עם העירייה, לצלוח את החיבור בין העסקים לעירייה. היא צריכה להיות הדמות אליה רוצים להגיע ולא להגיע לעירייה.

אזורי התעסוקה הם מנוע צמיחה אדיר לעיר. כרגע אנחנו בפער ודבר ראשון צריך להכיר את האזור. אנחנו נכנסים לפרוייקטים עתירי משאבים. צריך מישהו שירותי, שמכיר את העולם העסקי ולהתגבר על המכשולים. צריך מישהו עם "רגליים על הקרקע". יש יועצים שעשו עבודת הכנה ואלה או אחרים ילוו אותה. חייבים להתחיל ולהניע את הפרוייקט. אנחנו בתהליך הקמה.

**אביבה** – מה רמת השכר?

**גלית** – רמת השכר – 15,500 שח ברוטו.

**אביבה** – אני אצביע באכזבה. חבל לי אבל אני סומכת עליכם. בזה אני מביעה את המתאה שלי.

**רן** – מה האלטרנטיבה? גם בעירייה רמת שכר של מנהל אגף לא מגיעה ל 20,000 ₪.

**אמיר** – גם אנחנו במבחן כדי לקדם את הנושא הזה. מדובר באתגר דו כיווני.

**יגאל** – מה הציון שקיבלה במבחנים?

**גלית** – לא אכנס לציון רק אציין שההמלצה היתה מאד טובה. מדובר במועמדת עם מוטיבציה ורצון להצלחה. ביצועיסטית בעלת יכולת להוביל תהליכים.

**רוית** – זה בסדר להתפשר, רק לא להתפשר על החזון.

**אמיר** – בשנתיים האחרונות העירייה הפחיתה את הארנונה פעמיים והגישה בקשה למשרד הפנים בפעם השלישית. ביוני בוטלה אגרת השמירה, לא אוכפים חנייה ממרץ אלה הוצאות ישירות שהתושבים לא ממנים. כ 20 מליון ₪. בעיני ההתבססות של העיר על הכסף של התושבים, אינה נכונה. אזה"ת היה צריך כבר להראות אחרת.

באזה"ת גיל עמל, אושר לראשונה בניין של 10 קומות. באזה"ת נוח נאמן נבנים שני בניינים של 12 קומות כל אחד. לאחרונה אושרה להפקדה תוכנית של בניין של 30 קומות. העירייה דרשה לראשונה הפקעה משטח המשרדים ולא לגני ילדים.

אנו נדע לייצר מערך תומך שלם, נביא חברות גדולות העירה, נגרום לכך שתושבי העיר יעבדו בעיר.

אנחנו מביאים אנשים עם מוטיבציה ורצון להצלחה בתפקיד ולממש את החזון.

כדירקטוריון יש לנו גם משמעות, בטח בתפקיד כזה, לשתף, לחנוך וללוות את המועמדת על מנת להצלח.

יש פה הזדמנות להניע משהו חדש ולעצב אותו.

גם במכרזים בעירייה ה"טייטלים" הם לא שקובעים. מחפשים גם דברים אחרים, ניצוץ בוער בעיניים.

**אביבה** – בכל תקופת כהונתי במועצה אני זועקת לקדם את אזורי התעסוקה.

**ניצן טיקוצ'ינסקי-לוי, מצטרפת לדיון.**

**ניצן** – בשנה האחרונה הנני עובדת בעמותת "זיו נעורים", עמותה לנוער בסיכון. אחראית גיוס ופיתוח.

קודם לכן, במשך 18 שנה, עבדתי באילניס, רשת בתי קפה. התחלתי כעובדת וסיימתי כמנכלית. רשת – לא זכיינים – של כ 400 עובדים.

בשנה הזו, בחרתי לעשות למען החברה ולא משיקולי כסף. עסקתי בתחום העיסוקי בפיתוח. בשנת הקורונה גייסתי משאבים בהיקפים שלא היו קודם. מעניין אותי לפתח וליזום, להקים דברים שלא קיימים, מחפשת לפרוח ושלא יעצרו אותי.

אני אוהבת את מה שקורה בעיר בשנים האחרונות, אני ילידת הוד השרון ותושבת העיר. אני רוצה לעשות ולקחת חלק למען הקהילה.

**אמיר** – איך המעבר מעולם העסקים לעולם המגזר השלישי, עמותות?

**ניצן** – בעמותה קוראים לי "הסוס הפראי". הקצב אחר. אם יש משימה, עושים אותה כרגע. בעמותה הכל יכול לקחת יותר לאט. לקחתי את התפקיד שלי למקום אחר. אם אתה בא בבטחון ועובד עם תוכנית טובה, לא משנה אם זו עמותה.

**רוית** – איך תתמודדי עם המגזר הציבורי שיש לו את הקצב שלו בשונה מהמגזר העיסוקי?

**ניצן** – אני מאד ורסטילית. אני יודעת להתאים את עצמי ולכוון או לשנות דברים שיקרו בכיוון שלי. לחשוב על רעיונות חדשים, לחשוב יצירתי, לכוון למקומות חדשים.

**רוית** – ממה ששמעת על התפקיד, מה האתגר?

**ניצן** – לגרום לאזור התעסוקה לעבוד בוקר ולילה. מבני דירות קטנות לצעירים, אזורי בילוי, לפתח את כל אזורי התעסוקה בעיר.

**יגאל** – יש לך רקע בתכנון ובניה?

**ניצן** – לא. אבל גם בגיוס כספים לעמותות לא היה לי. למדתי והכשרתי את עצמי.

**אמיר** – לדירקטוריון יש הרבה מאד ציפיות באופן כללי מהחכ"ל ובאופן ספציפי מהפונקציה הזו. היכולת לייצר דפוס עבודה באופן מהיר ולתת מענה ולשמש כגורם מתווך, כ"פותרת דלתות" בעירייה ולהניע תהליכים.

המטרה להוביל עם הדירקטוריון, הנהלת החברה והעירייה את השלב הבא להתרחבות אזה"ת, עם האגם, במיקום הגאוגרפי, ולהיות מסוגלים להביא חברות נוספות. יצירת תשתית, אקלים חיובי סביב המימשק החדש כדי ליצור אצל הצרכנים באזור התעסוקה הזה חיבור ושיתוף.

**אמיר** – איך את עם תסכולים לאורך התהליכים? בשלב הראשון למידה ומיפוי ובשלב השני ניהול תהליכים מול העירייה, העשויים ליצור תיסכולים.

ניצן – יש הצלחות קטנות בדרך. ברור שהדרך מורכבת.

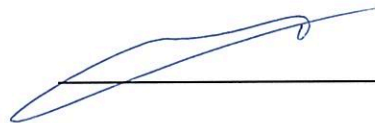
**ניצן יוצאת מהדיון.**

#### החלטה:

מאשרים פה אחד את הסכם העסקה עם ניצן טולצ'ינסקי-לוי לתפקיד מנהלת אגף מנהלת אזורי תעסוקה ופיתוח עיסקי. תנאי העסקה 60% משכר מנכ"ל (מירבי), ובכפוף לאישור משרד הפנים.

**אמיר** – חג חנוכה שמח.

רשמה: גלית פוגל



מר אמיר כוכבי, ראש העירייה ויו"ר הדירקטוריון

