

7 למרץ 2016
ה' אדר ב תשע"ו

לכבוד
חברי הדירקטוריון

הנדון: פרוטוקול של ישיבת דירקטוריון מספר 1 לשנת 2016

א.ג.ג

בתאריך 6.3.16 התקיימה ישיבת דירקטוריון מספר 1 לשנת 2016 במשרדי העירייה. השתתפו: אפי דרעי, יעל חן-נחמן, ירון חדות, רמי מראלי, חדוה וינרסקי-פרץ, דני לוי ויחזקאל יחזקאל. נעדרו: ישראלה רוזן, מיטל יצחקי-טולדאנו, ליהי איינס ושלוש רוזנברג. נכחו: יועמ"ש החברה עו"ד גיא ממן ובני סעד.

להלן סדר היום לישיבה:

1. אישור פתיחת חשבון בנק ייעודי לאזור התעשייה
2. אישור לניהול קורס מנכ"לים למנהל החכ"ל.
3. שירותי בריאות כללית – אישור לקיחת הלוואה.
4. תוכנית רובוטיקה
5. דיווחים על תביעות משפטיות
6. שונות

יו"ר הישיבה אפי דרעי פתח את הישיבה וביקש בפתח דבריו מהיועמ"ש של החברה לבדוק את נושא העדרויות של חברי דירקטוריון מהישיבות.

פירוט לסדר היום:

1. אישור פתיחת חשבון בנק ייעודי לאזור התעשייה:

החברה הכלכלית עומדת לתכנן ולבצע את עבודות הפיתוח באזור התעשייה. מבוקש לאשר פתיחת חשבון בנק ייעודי שבו ינוהלו כל הפעילויות של עבודות הפיתוח במתחם, כפי שנהוג במתחמים אחרים. לחברה קיימים היום 4 חשבונות בנק:

- א. בנק הפועלים – חשבון כללי
- ב. בנק הפועלים – פרויקט גבעת אלונים
- ג. בנק לאומי – פרויקט יפה נוף
- ד. בנק דקסיה – מקב"ת ינוב

רמי מראלי שאל למה דווקא בבנק דקסיה והוסבר ע"י חזי שמבחינה מסחרית זהו הבנק הכי נוח לעבודה מול חברות כלכליות ורשויות מקומיות. ירון חדות שאל מהו הסטטוס של איזור התעשייה. אפי דרעי ענה שפורסם מכרז לשיווק ע"י רמ"י. אולם לאחר שהתברר לעירייה, שההגדרה של תעשייה בלתי מזיקה נכללים גם מפעלים ליצור בטון, המקבלים אישור מהמשרד להגנת הסביבה, הוחלט לעצור את המכרז, ולהגיש לוועדה המקומית בקשה לשינוי תבי"ע בסמכות מקומית, כדי שלא יהיו פה תעשיות מזהמות עתירי שטח אדמה וללא שטחים בנויים.

החלטה:

מאשרים פה אחד, פתיחת חשבון בבנק דקסיה שישמש את פרויקט אזור התעשייה.

2. אישור ניהול קורס מנכ"לים:

משרד הפנים מבקש לאשר למנהל החברה לרכז קורס להכשרת מנכ"לים לחברות עירוניות. קורס זה יהיה קורס חובה לכל מנכ"ל חדש בתאגידים עירוניים.

הקורס יכלול 6 מפגשים פרונטאליים והיתר הרצאות מקוונות. המשמעות היא שבימי המפגש אצטרך להעדר מהעבודה (ע"ח ימי חופש).
ועדת כח אדם, בישיבתה מיום 18.10.15, אישרה את הבקשה והדירקטוריון מתבקש לאשר למנכ"ל עבודה נוספת לתקופת הקורס בלבד.

החלטה:
מאשרים פה אחד.

3. אישור לקיחת הלוואה:

החברה הכלכלית מתכננת ובונה מבנה עבור שירותי בריאות כללית. על פי החלטת העירייה מיום 3.3.2014 הוחלט לאשר יציאה למכרז להקמת המבנה בשטח 250-300 מ"ר עיקרי, ולאשר לקיחת הלוואה בסכום של 2.5 מיליון ₪.
המכרז ניבנה באופן שבו קופות החולים התבקשו להציע הצעות לשכירת מבנה מרפאה שייבנה ע"פ פרוגרמה ומפרט טכני של הקופה הזוכה. ההצעות הן לפי מחיר ל-1 מ"ר שכירות לפי השטח שייבנה בפועל.
כמו כן, במכרז תוקן השטח למבנה בקומה ראשונה ל-300-400 מ"ר שטח עיקרי.
ע"פ הפרוגרמה שהגישה שירותי בריאות כללית השטח מסתכם ב- 420 מ"ר עיקרי ו- 190 מ"ר שטחי שירות וכן תוספת לובי של 40 מ"ר למדרגות לקומה שנייה. סה"כ שטחי בנייה: 650 מ"ר.
על פי סעיף 2.7 למכרז 6/2014 נאמר "לקופ"ח תינתן אופציה לשכור שטחים נוספים לצורך הגדלת המרפאה אשר ייבנו על מגרש זה או על המבנה בקומה מעל."
מצ"ב בקשת שירותי בריאות כללית להגדלת השטח המתוכנן.

במסגרת התכנון החברה מתכננת בנייה של מעטפת לקומה שנייה. הביצוע, ע"פ בדיקת הכדאיות הכלכלית לא ישים.
אומדן העלות לפרויקט מסתכם כדלהלן:

| סה"כ עלות | מעטפת | מרפאה | |
|------------------|-----------|------------------|------------------|
| | 650 | 650 | שטח מבנה: |
| | 2,500 | 7,000 | עלות בנייה למ"ר: |
| | | 250,000 | פיתוח שטח |
| 6,425,000 | 1,625,000 | 4,800,000 | סה"כ עלות מבנה: |
| 320,000 | | 320,000 | עלות מתכננים |
| 6,745,000 | | 5,120,000 | סה"כ עלות |
| 674,500 | | 512,000 | בצ"מ |
| 7,419,500 | | 5,632,000 | סה"כ כללי |
| 1,261,315 | | 957,440 | מע"מ |
| 8,680,815 | | 6,589,440 | סה"כ |

המחיר למ"ר בנייה, 10,000 ₪ כולל מע"מ, גבוה משמעותית מהמחיר הנהוג בפרויקטים של משרדים וכד' בגלל המערכות המורכבות הקיימות במבנה, הדרישה לאיכות חומרים גבוהה, בגלל השחיקה הצפויה של המבנה וסטנדרט הבנייה הנהוג במוסדות רפואיים. יש לציין שזהו המחיר שנקב בבקשה הראשונית לדירקטוריון בתאריך 3.3.2014, וזאת מתוך שיחות עם קופ"ח מאוחדת וכללית.
בדיקת כדאיות כלכלית מראה שבתרחיש ריאלי תקופת החזר ההשקעה אם בונים, ע"ח החכ"ל את המעטפת של קומה שנייה, היא למעלה מ- 18 שנה, עם תזרים מזומנים שלילי בגלל החבות במס. וללא מעטפת תקופת החזר ההשקעה כ- 13 שנה.
סביר שהבנקים לא יאשרו תקופת החזר השקעה כה גדולה.
בפנייה שנעשתה לבנק דקסיה התקבל אישור להלוואה עד לסך של 6 מיליון ₪, המיועדים לבניית קומה ראשונה בלבד. האישור התקבל לאחר בחינת כדאיות ראשונה שנעשתה ע"י רוי"ח זיצר, ולאחר בקשה להגדלת תקופת ההסכם בין העירייה לחכ"ל מ- 23 שנה ל- 24 שנים ו- 11 חודשים.
בנוסף, החכ"ל מבצעת תהליך של ניווד זכויות בנייה, ממגרשים ציבוריים סמוכים, כדי שניתן יהיה לבנות בעתיד קומה נוספת.

תהליך ניווד הזכויות כולל ניווד יתרת זכויות לא מנוצלת מהמגרשים הסמוכים של מעון היום וגן הילדים, למגרש 201 שמיועד לקופ"ח, בשטח של 406 מ"ר (להגדיל את הזכויות מ- 773 מ"ר ל- 1,179 מ"ר) וכן, שינוי קווי הבניין (היום מותר לבנות בקו בניין של 15 מטר, אם בונים שתי קומות, לעומת 5 מטר אם בונים קומה אחת. המטרה היא שגם אם בונים שתי קומות קו הבניין יישאר 5 מטר). לפיכך, מוצע להמתין עם הבנייה של המעטפת של קומה שנייה ולדון בה אם וכאשר יהיה תקציב/מימון לפרויקט, ולאחר קבלת האישור לניוד זכויות.

בתאריך 2.3.16 התקיימה ישיבת מועצת העירייה ואושרו ההחלטות כדלהלן:

1. העירייה מאשרת לחכ"ל לקחת הלוואה בסכום 6 מיליון ₪ לתקופה של 15 שנה ובריבית של עד 4%.
2. העירייה מאשרת לחכ"ל ערבות על סכום ההלוואה לתקופת הבנייה.
3. תקופת ההסכם עם החכ"ל תיגדל מ- 23 שנה ל- 24 שנה ו- 11 חודשים.
4. החכ"ל תבנה מעטפת לקומה השנייה. המימון יהיה ממקורות העירייה או מהשכרת הקומה השנייה לגורמי חוץ.

ירון חדות שאל מי אחראי לאחזקה של המבנה בתקופת השכירות. בבדיקה שנערכה מאוחר יותר התברר שבסעיף 12.2 לחוזה בין החכ"ל לשירותי בריאות כללית נאמר:

"השוכר מתחייב להחזיק את הנכס במצב טוב ותקין באופן תמידי ושוטף ולתקן על חשבוננו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו ברמה גבוהה, מצב טוב, תקין ונאות במשך כל תקופת השכירות לרבות ולא רק, נקיון, תאורה, תחזוקה, גינון בכל שטח הנכס."
ובסעיף 12.6 לחוזה נאמר:
"הניהול, ההפעלה והאחזקה של הנכס יהיו על חשבון השוכר, ויתבצעו ברמה נאותה בעצמו ו/או באמצעות עובדיו."

שאלה נוספת של ירון חדות הייתה האם ניתן לחייב את שירותי בריאות כללית לשכור קומה נוספת. בבדיקה בחוזה לאחר הישיבה, התברר שלא קיימת אפשרות כזו.

החלטה:

מאשרים פה אחד לקיחת הלוואה לתקופה של עד 15 שנה בסכום של עד 6 מיליון ₪, מבנק דקסיה, או כל בנק/גוף מוסדי אחר, בהתאם למכרז שיערך בין הגורמים הממנים, בריבית של עד 4% לשנה, והגדלת תקופת ההסכם עם החכ"ל ל- 24 שנים ו- 11 חודשים.

4. תוכנית רובוטיקה: מצ"ב פנייה.

חדוה וינסקי סיפרה שהייתה פעילה בחצי שנה האחרונה בפרויקט וקיימות בעיות תפעוליות, אולם הרעיון של מבנה למדע וטכנולוגיה מקובל עליה.
יעל: פרויקט הרובוטיקה החל מפרויקט קטן, ולשמחתנו גדל מאוד. לאור ההישגים והתרחבות הפרויקט יש צורך להקים מרכז למדעים וטכנולוגיה שיקדם גם את נושא הרובוטיקה. למשל להוסיף מגמת סייבר. וליצור תשתית לתלמידים שימשיכו בעתיד ללמוד בלימודי מדע וטכנולוגיה.
המטרה להקים מינהלת שתנהל את נושא המדע והטכנולוגיה ותשתף גם אנשי צבא ואקדמיה.
חדוה: אני רוצה לראות סדר ותוכן ברור לפרויקט כי כיום יש חוסר סדר בפעילות.
יעל: ברור שהעדר גורם מתכלל גורם לכוחות שונים למשוך לכיוונים מנוגדים. הפרויקט היום גדל לממדים שיש צורך לנהל אותו.
רמי מראלי: יש קבוצה עם הישגים וכפר יונה נחשבת למעצמה בארץ. התשתיות לא מספקות וצריך מבנה שיתמוך בכך. המבנה מיועד לכל הקבוצות.
אפי: אני מבין את הערותיה של חדוה. מה שיעל אמרה שיש להתכנס תחת מטריה אחת שתנהל מגיל יסודי ועד תיכון.
יעל: אם הפרויקט לא היה גדל לא היינו חושבים לבנות מבנה מיוחד.
רמי: המבנה תוכנן הרבה לפני כל התחושות הלא טובות שקיימות בין חברי הקבוצות, במטרה שכולן יעבדו יחד.
ירון: אני מקווה שהמבנה יגלם גידול עתידי.
רמי: המבנה יספיק ל- 10 שנים. בעתיד ניתן להוסיף בצורה מודולרית.
ירון: חשוב להביא מימון כי יש רק חצי מימון כרגע.

אפי: ניתן להגיש בקשה למפעל הפיס וחלק מההקצבה של כפר יונה להפנות לנושא זה.
רמי: השאלה האם החכ"ל יכולה להקים את המבנה הזה מבחינה משפטית.
עו"ד גיא ממון: החכ"ל כזרוע הארוכה של העירייה יכולה להקים. כספי דמי השכירות ממשרדי המכירות שייכים לעירייה, והעירייה יכולה להחליט את היעוד שלהם.
לצורך כך יש לחתום על חוזה בין העירייה לחכ"ל שיעלה על הכתב את כל העקרונות שכתובים בפנייה.
ירון חדות: למועצת העירייה יש להביא תוכנית מימון כלכלית.
יעל: תפקיד המינהלת לתכנן את הנושא וזה ייקח זמן. הפעילויות השונות יוכלו להיות מוצגות לא בזמן הקרוב אלא בהתאם לעבודת המינהלת.

החלטה:

מאשרים עקרונית הקמת המבנה למדעים וטכנולוגיה. יש לחתום חוזה עם העירייה שיסדיר את אחריות החכ"ל ואחריות העירייה. יש להגיש לדיון במועצת העירייה תוכנית מימון סגורה.

5. דיווחים על תביעות משפטיות:

לאחרונה הוגשו נגד החברה שתי תביעות משפטיות.

5.1. אהרון ונאוה אוזן: תביעה על סך של כחצי מיליון ש"ח בגין השגת גבול לשטחם ונזקים שניגרמו לטענתם בשטחי מקב"ת ינוב.
השטחים של משפחת אוזן גובלים מדרום במקבת ינוב, ומיועדים להפקעה ע"י נתיבי ישראל לצורך סלילת כביש 562.
ההפקעה התבצעה במרץ 2016. הטענה: פגיעה בחממות הגובלות כתוצאה מדיקורים. התביעה היא על הפסד הכנסות עד 2021.

5.2. אמצ שמש: הקבלן שבנה את פרויקט יפה נוף הגיש תביעה על סך של כרבע מיליון ש"ח. לטענתו לא שולם לו סכום זה שנובע מקריסת כביש שהתרחשה במהלך הביצוע של הפרויקט. הוגשה תביעה לחברת הביטוח שעדיין לא השלימה את הטיפול בתביעה. הקבלן החליט בינתיים לתבוע.

יו"ר הדירקטוריון נעל את הישיבה.

ב ב ר כ ה
אפי דרעי
יו"ר הדירקטוריון