

תאריך : 30/11/2025

לכבוד : משתתפי הדיון

הנדון : פרוטוקול ישיבת דירקטוריון החברה הכלכלית מיום 23/11/2025

ביום ראשון 23/11/2025 התקיימה ישיבת דירקטוריונים של החברה הכלכלית, נכחו בדיון :

חברי הדירקטוריון:

יו"ר - ראש העיר אלברט טייב, סגן ראש העיר יגאל אשרם, גזברית העירייה ענבל דרור היימן, מנהל אגף שפ"ע גיל כץ, גב' עינב נגר, גב' גלית אולמן, גב' מעיין חג'אג', גב' ניצן ניידורף, מר צביקה יוגב.

משקיפים:

מנכ"ל החברה בנימין בן משה, יועמ"ש החברה הכלכלית עו"ד שגית גליקסמן, בת חן כהן מנהלת לשכת מנכ"ל חכ"ל

נעדרים:

מר צביקה ימין מנכ"ל העירייה, מר עמית אזולאי נציג ציבור

על סדר היום:

1. עדכון סטטוס פרויקטים
2. חוזה חכ"ל – עירייה לנושאים יזמות וניהול
3. נספח עדכון חוזה חכ"ל - עירייה תשתיות ובינוי
4. הגדלת התקשרות מערכות במה וצוגים - היכל התרבות

מהלך הדיון:

אלברט טייב פותח את הדיון, מבהיר כי נוצרה סיטואציה שיש לאשר בדחיפות הסכם מסגרת בין החכ"ל לבין העירייה בנוגע לפרוייקטים יזמיים, מכיוון שיש כרגע מכרזים "באוויר". לכן לא כונסה ישיבה פרונטלית וניתנה התראה קצרה.

מסביר שלפי הסכם המסגרת הישן, שנחתם בשנת 2012, החכ"ל זכאית לקבל תקורת ניהול בגובה 5% מערך הפרוייקט. המנגנון הזה לא מתאים לפרוייקטים יזמיים כמו אלו שהחכ"ל יוזמת היום, בהם היא מאתרת את הקרקע הציבורית, מגבשת רעיונות בנוגע לאפשרות הניצול שלה הקרקע, ומוציאה אותו לפועל (לדוג' הקמת מגרשי פאדל וטניס). בפרוייקטים כאלו הוחלט שהתמורה של חכ"ל תהיה עד 30% מהרווח בפרוייקט. בנוסף, גם בפרוייקטים שאינם יזמיים (לדוג' שיפוץ היכל התרבות) הוחלט לעדכן את גובה תקורת הניהול ל-7% לגבי עבודות שגובהן עד 10 מיליון ₪.

אלברט מציין את שביעות רצונו מעבודת החכ"ל, שעומדת ביעדים ואף למעלה מכך (לדוג' בפיתוח אזה"ת ובשרונה).

בן משה : מודה לאלברט על הפרגון והתמיכה בחכ"ל שמורגשת בשטח. מציין שיציג סקירה מסודרת שמפרטת את סטטוס הפרוייקטים בישיבה הפרונטלית הקרובה שתתקיים, בה יוצג גם התקציב. מזכיר, באופן כללי, פרוייקטים יזמיים שהחכ"ל מקדמת/ בודקת כגון מגרשי הפאדל והטניס. מציין שלאור גידול קצב הפעילות, החכ"ל מעוניינת לגייס עובדים נוספים.

מזכיר את המכרז מסגרת החדש לבחירת קבלן מסגרת לעבודות פיתוח, שנסגר בהנחה של 30% ממחירון דקל במקום 26.7% הנחה. כלומר, החכ"ל והעירייה תשלמנה לקבלן פחות, גם אחרי שתקורת הניהול של חכ"ל תגדל ב-2%.

מזכיר את הפעלת בריכת השחייה העירונית, שבכל שנה ההפעלה הסתיימה בהפסד עבור העירייה ואילו השנה נותר רווח של מאות אלפי שקלים, וזה כאשר כמות התלונות של התושבים היתה הפחותה ביותר. אז מצד אחד, המפעיל נתן שירות טוב יותר לתושבים, מצד שני, הפרוייקט עבר לרווח, ורווחים אלו משמשים לטובת פרוייקטים אחרים כמו הקמת בית קפה בבית נבולסי.

בן מתייחס לעבודות פיתוח שנעשו לאחרונה באזה"ת ואפשרו קבלת כספים נוספים מרשות מקרקעי ישראל, לפי אבני הדרך שנקבעו איתה (עבודות סלילה, עמודי תאורה, שבילי אופניים).

בשכונת שרונה נמשך הפיתוח (שלב ב'), תוך הקדמה של לוחות הזמנים המקוריים, ואז נעבור לשלב ג'. לשאלתה של **עינב נגר** בנוגע להצבת עמדות טעינה בשרונה, בן משיב שישנן עמדות טעינה ראשונות ברחוב השלווה, וברחוב המשאלות. המיקומים נקבעו תוך התחשבות בתושבים (למנוע הפרעה).

בשכונת יפה נוף, הפיתוח מושלם בימים אלו : הצבת עמודי תאורה בכביש 57 ליד הגשר ועבודות גינון.

בשכונת ב.מ.300 הסתיים הפיתוח ברחוב ההדס והכוונה להמשיך לרחובות האלה השיטה והערבה.

פרוייקט היכל התרבות נמצא בשלבים אחרונים, התקנות ציוד אחרונות. בפרוייקט זה בוצעו שדרוגים ותוספות לעומת התכנון המקורי, לדוג' התקנת שואב מרכזי, ווי-פיי למצלמות ולמערכת אזעקה, ובמה חדשה במקום זו שהיתה הרוסה. כעת מסיימים את עבודות פיתוח החוץ, שכלל לא היה בתקציב המקורי, והתאפשר בזכות עבודה מוקפדת עם אפס בצי"מים.

לשאלתן של **עינב נגר ומעיין חג'אג'** מתי ייפתח היכל התרבות לקהל, בן משיב כי הוא מעריך שבשבעות הקרובים יינתן טופס 4, שהוא אינו קובע מתי יתחילו בהצגת מופעים ואירועים בהיכל, ושלהערכתו בסוף דצמבר החכ"ל תמסור את הפרוייקט לעירייה אחרי קבלת כל האישורים הנדרשים. סקירה מלאה המתייחסת לפרוייקטים נוספים תוצג כאמור בסוף החודש.

עו"ד שגית אביבי גליקסמן : נותנת רקע קצר אודות התפקיד הקלאסי של התאגידיים העירוניים לשמש כזרוע ביצועית של העירייה בפרוייקטי תשתיות ובינוי. כך היה גם בחכ"ל, ולכן בשנת 2012 נחתם חוזה מסגרת שקבע שעל כל פרויקט בינוי ותשתיות שהכ"ל תבצע עבור העירייה, היא קבל תמורה בגובה של 5% בתוספת מע"מ מהיקף הפרוייקט, בנוסף להוצאות הישירות שנובעות בפרוייקט שאותם מקזזים מלמעלה.

מאז, התפקיד המסורתי בחכ"ל קצת השתנה, והיום היא יותר הולכת לכיוון יזמות, לחפש פרויקטים שבהם העירייה כמעט לא מוציאה כסף ומעמידה נכסים עירוניים לטובת איזה יזם, שהוא גם משקיע את ההון הראשוני שלו, הוא מעמיד שירות לטובת התושבים, הוא משלם כסף לעירייה/ לחכ"ל עבור השירות הזה, וגם בדרך כלל אחרי כמה שנים הוא מוסר לעירייה מבנים או מתקנים מגרשים בנויים.

נכיוון שחווה המסגרת הישן לא התאים לפרוייקטים כאלו, וכדי להימנע מלהכין לכל פרוייקט כזה חוזה נפרד, הוחלט להכין חוזה מסגרת ייעודי לפרוייקטים יזמיים, שהוא קובע את תנאי ההתקשרות בין העירייה לבין החכ"ל, ובנוסף מכיל נספח שהוא מעין הזמנת עבודה פרטנית. בכל פעם שהעירייה והחכ"ל מסכימות על פרוייקט ספציפי שיועבר לחכ"ל, הן ממלאות את הפרטים בהזמנת העבודה, חותמות ויוצאות לדרך. בנוסף, לגבי חוזה המסגרת הישן של בינוי ותשתיות, הוחלט לעדכן את סכום התמורה המגיעה לחכ"ל, באופן בו התמורה עבור פרויקט שהעלות שלו עד 10 מיליון ש"ח תעלה ל 7% בתוספת מע"מ, כאשר התמורה עבור פרויקט שהיקפו מעל 10 מ"ש תישאר בגובה 5%.

אז היום אתם מתבקשים לאשר את הנספח לחוזה מסגרת בינוי ותשתיות, שמעדכן את גובה התמורה כאמור, וגם לאשר את חוזה המסגרת החד שהוכן בהתייחס לפרוייקטים יזמיים, לדוג' הקמת מגרשי פאדל וטניס, הפעלת פודטראקים ברחבת היכל התרבות, טעינה חשמלית.

אחרי אישור הדירקטוריון, זה יובא לאישור מועצת העיר, ואז הצדדים יוכלו לחתום על המסמכים האלו. לשאלת **מעין חג'אג'** מה ההבדלים העיקריים בין שני חוזי המסגרת, שגית מבהירה כי בפרוייקטים מסוג בינוי ותשתיות, החכ"ל מתכננת ומבצעת עבור העירייה עבודה שבמהותה היא עבודה קבלנית: החכ"ל שוכרת אדריכל ויועצים, מכינה תוכניות ומביאה אותן לאישור העירייה, ואחרי שיש תכנון סופי מאושר החכ"ל מכינה מכרז ביצוע, בוחרת קבלן, בוחרת מנהל פרויקט, דואגת שהקבלן יבצע את העבודה, ואז מוסרת אותה לעירייה. פרויקטים יזמיים הם אחרים: זה מתחיל באיזה שהוא רעיון שבד"כ החכ"ל הוגה, היא מכינה תוכנית עסקית כדי לבדוק את ההיתכנות שלו, מתחילה להריץ את הרעיון הזה מול העירייה, מאתרת קרקע מתאימה להקמת המיזם. צריך להבין שבפרוייקט כזה החכ"ל תרצה שהעירייה תתחייב בפניה מראש שמדובר בקרקע בבעלות העירייה, שהייעוד התכנוני שלה מתאים להקמת המיזם, אחרת יש פה חשיפה משפטית גדולה. החכ"ל תרצה שהעירייה תיתן לה זכות הרשאה להשתמש בקרקע הזו. כלומר, מדובר במערכת יחסים אחרת, ולכן החלטנו להקדיש לזה חוזה מסגרת נפרד.

לשאלת **צביקה יוגב**, שגית מבהירה שהקרקע לא משנה את בעלותה, היא נותרת בבעלות העירייה. שגית מבהירה שבמסגרת מיזם כזה, גם העירייה, שנוותרת הבעלים של הקרקע, תרמה מהחכ"ל שתתחייב כלפיה בהתחייבות שונות, לדוג' להכניס מגבלות והוראות מתאימות בהסכם של החכ"ל עם המפעיל כדי להבטיח את הפינוי שלו בסוף התקופה, להכניס כיסוי ביטוחי מתאים למקרה שמישהו חלילה ייפגע בשטח שהוא בבעלות העירייה. כלומר, מדובר במערכת יחסים קצת שונה מזו המוסדרת בחוזה מסגרת של בינוי ותשתיות. זה מצב שונה אם נותנים ליזם לבוא ולהקים מתקנים או מבנה בקרקע עירונית ולהפעיל אותה לטובת הציבור במשך 5 שנים ואחכ להחזיר את החזקה בקרקע, לעומת מקרה שהחכ"ל שוכרת קבלן שיקים גן ילדים או ביי"ס וייתפנה מהשטח.

לשאלת **מעין חג'אג'** כיצד ייקבע האם החכ"ל תקבל 20% או 30% מהרווחים, שגית מציינת שבחוזה כתוב שהתמורה לחכ"ל הינה עד 30%, כלומר, הסכום המדויק 30% יהיה נתון למשא ומתן בכל התקשרות בנפרד.

בן משה משיב לשאלת **מעין חג'אג'** מה האחוז המקובל היום בחברות כלכליות אחרות והאם ישנו מסמך השוואה שנעשה בעניין: בפרוייקטים אחרים של הפעלת מגרשי פאדל, לדוג' בעיריית שוהם החברות הכלכליות מקבלות 100% מהרווח שהוא לא כל כך גדול שבסוף את לוקחת קרקע, לא משקיעה שקל את מקבלת את המוצר בחזרה וגם במהלך הזמן הזה את מקבלת אחוזים. במהלך השנים האלה העירייה נהנית מהארנונה, ולאחר 5 שנים הפרוייקט עובר לעירייה והיא מרוויחה 100%.

לשאלת **מעין חג'אג'** מה מקבל המפעיל שהקים את המיזם, בן משיב כי הוא מקבל את ההכנסות כתוצאה מהפעילות בקרקע למשך 5 שנים.

בן משה: מדובר בסכום הגון, הוא לא בין הגבוהים שראיתי אבל גם לא מהנמוכים. צריך לזכור שלא מדובר בעירייה סופר עשירה שיכולה לוותר בקלות על הכנסות כאלה, מצד שני היא מעוניינת שהחכ"ל תיזום פרוייקטים. אז יש כאן איזון נכון וצודק.

עו"ד שגית אביבי גליקסמן: בסעיף 11 לחוזה המסגרת החדש מוסבר מנגנון התמורה. החכ"ל מקבלת עד 30% מתוך הרווח התפעולי שהוא סך ההכנסות של הפרוייקט בניכוי עלויות ישירות. כלומר, בשלב הראשון מקזזים את העלויות הישירות של הפרוייקט מתוך הכנסות הפרוייקט וממה שנשאר מחלקים בין העירייה לבין החכ"ל. בשלב האחרון של המו"מ, העירייה ביקשה לקזז גם את העלויות הישירות שלה ולא רק של החכ"ל, ולכן זה הנוסח שהוצג לכם.

עינב נגר מבקשת לדעת מה גובה התמורה של חברות כלכליות בערים מקבילות (כ"ס, צורן) כדי לקבל קנה מידה להשוואה.

בן משה: בסוף זה משחק סכום אפס, בלי היזמויות האלה של החכ"ל, העירייה לא תיזום בעצמה, ואף אחד לא יקבל כלום. מבקש לסבר את האוזן, לדוג' במכרז הפאדל, 30% מההכנסות בן כ-4,000 ₪ לחודש. היתרון הגדול הוא שיהיו לתושבים מגרשים כאלה.

אלברט טייב: ההסכם הזה רץ בין החכ"ל לעירייה כבר חודשים רבים, בסופו של יום מצאנו לנכון שתמורה של עד 30% משקפת את היתרון הגדול של החכ"ל, היכולת שלה ליזום פרויקטים כאלה וליישם אותם.

עו"ד שגית אביבי גליקסמן: ממשיכה להסביר את חוזה המסגרת החדש: בעמודים 11 ו 12 זה נוסח הזמנת עבודה שיש למלא ולהשלים בכל פעם: שם הפרוייקט, תיאור השירותים שיסופקו ע"י החכ"ל, לוחות זמניים להקמה והפעלה, תקציב הפרוייקט ושיעור העמלה. אם יש למישהו עוד שאלות לגבי טיוטת החוזה אז זה הזמן, לפני שמאשרים את החוזה.

עינב נגר: מי מבצע את הבקרה על העמידה בזמנים בכל פרוייקט?

עו"ד שגית אביבי גליקסמן : החכ"ל אחראית על הלוי"ז כלפי העירייה, והיא ממנה מנהל פרויקט לכל פרויקט שבודק גם עמידה בלוי"ז.

אלברט טייב : בנוגע לכל פרויקט העירייה והחכ"ל קובעות מועדים מוגדרים, מועד תחילה, מועד סיום ומועד מסירה.

עינב נגר : למה אין התייחסות לנושא הביטוח?

בן משה : לכל חוזה וחובה יש נספח ביטוחי שהקבלן/ היזם מחויב לו.

עו"ד שגית אביבי גליקסמן : בנוגע לחוזה המסגרת עצמו, יועצת הביטוחים של העירייה היא גם של החכ"ל, והיא הבהירה שכל פוליסות הביטוח של העירייה כוללות גם את התאגידים העירוניים, זה אותה פוליסה. לכן לא צריך להסדיר את נושא הביטוחי בין העירייה לחכ"ל, אלא בין החכ"ל למפעיל.

עינב נגר : האם יש הבדל בין פרויקט חדש לפרוייקט קיים ? האם חוזה המסגרת יחול על הפיתוח בשכונת שרונה? על הקמת מגרשי הפאדל?

עו"ד שגית אביבי גליקסמן : חוזה המסגרת יחול רק על הזמנות עבודה שיחתמו מכאן והלאה ע"י החכ"ל והעירייה. סביר להניח שיחול על מגרשי הפאדל. הוא לא חל על פיתוח שרונה מכיוון שזה פרויקט קבלני ולא יזמי.

מעין חג'אג' : האם אחרי שחוזה המסגרת יחתם, יוכן חוזה נפרד לכל פרויקט?

עו"ד שגית אביבי גליקסמן : לא חוזה, תוכן הזמנת עבודה לכל פרויקט.

מעין חג'אג' : שאלה אחרונה, יש סעיף שאומר שאם מישהו מהנציגים הוזמן למסירה של הפרוייקט ולא הגיע, אז הוא למעשה אישר את תוצאותיה. נראה לי קצת חריג.

עו"ד שגית אביבי גליקסמן : זה לא מכוון דווקא לנציג העירייה. כל נציג מבין הנציגים אשר הוזמן לטול חלק מהבדיקה ולא הגיע יחשב כמי שנכח ואישר את תוצאותיה, זה סעיף סטנדרטי שקיים גם בחוזים אחרים. ממילא אם יש בעיות בפרוייקט אז החכ"ל לא תאפשר מסירה שלו. העירייה והחכ"ל נמצאות באותו צד מול היזם.

צביקה יוגב : רק היום קיבלתי את החוזים לעיין בהם, ואני מבקש זמן נוסף כדי לקרוא אותם לעומק.

אלברט טייב : מדובר בחוזה חדש שמובא לדיון היום, ועוד נספח עדכון לחוזה קיים שכולל עמוד אחד.

צביקה יוגב: לגבי חוזה המסגרת לעבודות בינוי ותשתית, האם כשיוצאת הזמנת עבודה היא משולמת לפי מחירון דקל? מהיכרותי מדובר במחירון יקר, משהב"ט לדוג' עובד בהנחה של 15% ממחירון דקל.

בן משה: התמורה שאנו משלמים לקבלן משתנה לפי ההצעה שהוא הציע במכרז. קבלן המסגרת שזכה במכרז האחרון שפרסמנו נתן הנחה של 30% ממחירון דקל.

צביקה יוגב: מדוע המחיר שמשולם לקבלן לא כתוב בחוזה המסגרת בין העירייה לחכ"ל?

בן משה: כי זה לא שייך לחוזה המסגרת.

עו"ד שגית אביבי גליקסמן: חוזה המסגרת קובע את התמורה המגיעה לחכ"ל מהעירייה, 5% או 7% מעלות ביצוע עבודות (היקף הפרוייקט). אחר כך מפורסמים מכרזים ונבחרים קבלני ביצוע, ואז נקבעת התמורה המשולמת להם.

יגאל אשרם: האם פרוייקט הפאדל יעבוד בשבת?

אלברט טייב: זה לא קשור לחכ"ל, זה ייקבע לפי המדיניות העירונית.

מעיינ חג'אג': מצטרפת לבקשה של צביקה. אני חושבת שלשלוח חומר לדיון, על אף שהוא לא ארוך, כמה שעות לפני הישיבה, ולצפות שאני אקרא את זה בעיון המספק זה לא סביר. מדובר בחוזה חשוב שצריך להקדיש לו זמן בכדי ללמוד ולהבין את הדברים לעומק. אני לא מרגישה בנוח להצביע כרגע.

אלברט טייב: אני הסברתי בתחילת הדברים שלי את המצב ואת הדחיפות שנוצרה. הדברים נרשמו, אנו ניגשים להצבעה.

גלית אולמן: אם מדובר בפרוייקט שהוא ביוזמה מלאה של החכ"ל, היא בעצם עשתה את הכל, אז מלוא הרווח שייך לה?

עו"ד שגית אביבי גליקסמן: לא, לפי החוזה, המקסימום שהוא תקבל זה 30% מהרווח התפעולי.

מעין חג'אג': ומי יקבע את האחוז המדויק בכל פרויקט?

בן משה: זה ייקבע בהסכמה ע"י העירייה והחכ"ל

ניצן ניידורף: מה המנגנון למניעת חריגות תקציב?

בן משה: התקציב כאן חיצוני הוא לא בהשקעת העירייה, זה יזמות.

עו"ד שגית אביבי גליקסמן: ועדין דאגנו לרשום בנספח א בהזמנת עבודה מה תקציב הפרויקט, הצדדים יצטרכו להציג את תקציב הפרויקט ועדין יש סעיף בחוזה שהעירייה ביקשה שאם החכ"ל רואה שהולכת להיות בחריגה מהתקציב, היא צריכה להודיע מראש.

עינב נגר: לאיזה תקופה מתייחס חוזה המסגרת?

עו"ד שגית אביבי גליקסמן: בחוזה בין גופים קשורים הרעיון הוא שהוא ימשיך לרוץ עד שאחד הצדדים לא מבטל אותו. בכל מקרה, כל אחד מהתדדים רשאי לבטל אותו בהודעה מראש.

גלית אולמן: מה החידוש בחוזה זה? האם הנושא עד 30% לא היה בחוזה הישן?

בן משה: החוזה הישן היה חוזה מסגרת לבינוי ותשתיות, ובו החכ"ל מבצעת פרויקט עבור העירייה, שהעירייה ממנת אותו, והיא מקבלת עמלה מהיקף הפרויקט. כאן מדובר בחוזה יזמי, יזם שמקים על חשבונו פרויקט על קרקע עירונית, משתמש בה בתקופה מוגבלת, 5 שנים, ואח"כ מתזיר את הקרקע והמבנה לעירייה.

מי בעד אישור חוזה המסגרת בין העירייה וחכ"ל בנושא פרויקטים יזמיים?

בעד: יגאל אשרם, עינב נגר, אלברט טייב, גלית אולמן, ענבל דרור-הימן, ניצן ניידורף, גיל כץ.
נמנעים: צביקה יוגב, מעין חג'אג'

החלטה:

לאשר את חוזה המסגרת בין העירייה לבין החכ"ל לפרוייקטים יזמיים

מי בעד אישור הנספח לחוזה המסגרת בין העירייה וחכ"ל בנושא בינוי ותשתיות?

בעד : יגאל אשרם, עינב נגר, אלברט טייב, גלית אולמן, ענבל דרור-הימן, ניצן ניידורף, גיל כץ.
נמנעים : צביקה יוגב, מעיין חגי'אג'

החלטה:

לאשר את הנספח חוזה המסגרת בין העירייה לבין החכ"ל בנושא בינוי ותשתיות

חתימת יו"ר הועדה:
