



9/4/2026

לכבוד: משתתפי הדיון

הנדון: פרוטוקול ישיבת דירקטוריון החברה הכלכלית מיום 9/4/2026

ביום חמישי 9/4/2026 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 הנדסה מר אלי דיגא, גבי גלית אולמן, מר עמית אזולאי, גבי עינב נגר, מר אלי דיגא, גבי מעיין חגי'אג', גבי ניצן ניידורף.

משתתפים:

מר בנימין בן משה	- מנכ"ל החברה הכלכלית
מר ניסן גז	- מנכ"ל העירייה
גבי אורית בז'רנו שפירא	- מבקרת העירייה
עו"ד גיא ממן	- יועמ"ש החברה
עו"ד שגית אביבי	- יועצת משפטית החברה הכלכלית
מר דני לייבר	- רו"ח של החברה הכלכלית
גבי בת חן כהן	- מנהלת לשכת מנכ"ל חכ"ל

נעדר: מר צביקה יוגב

על סדר היום:

1. אישור תקציב 2025
2. אישור ניהול מו"מ לבחינת אפשרות להתקשרות, ללא מכרז, עם המציע היחיד שהגיש הצעה במכרז להקמת והפעלת מתחם פאדל
3. עדכון סטטוס פרויקטים



מהלך הדיון:

בנימין בן משה : פותח את הדיון, מציין את הנושאים שעל סדר היום, החכ"ל עוברת לרווחיות אחרי לא מעט שנים לא רק תוכניות אלא התוצאות עצמן בפועל.

מעין: מבקשת להבא לא לשלוח רק בזימון את המסמכים והחומרים אלא גם במייל לכולם.

בנימין בן משה : לא רק מעבר לרווחיות זה גם הבניה של החכ"ל, שנים קדימה קיצוץ הוצאות והגדלת וזה הסעיף החשוב ביותר הגדלה של הכנסות, לבסס את החכ"ל שנים קדימה עם נכסים מניבים.

רווח - נקודה לשמור על הרווחיות הנכונה, וההצלחה היא העובדה בכדי שנעלה לדירוג א.

הרווחיות הנכונה בחכ"ל היא בין 1-3%.

מציג באמצעות מצגת את סטטוס הפרויקטים הקיימים כיום בחכ"ל :

תכנון קרית החינוך בר אילן המכרז מסתיים ביום ראשון, התארגנות לסיום שיפוץ היכל התרבות כולל פתיחת ההיכל ב 1/6/2026, גיוס עובדים כגון מנהל טכני, מנהלת שיווק ומכירות מציידים את ההיכל בריהוט כגון חדרי שחקנים, מחשבים וכו.., שיפוץ מרכז הפעלה מבנה מורכב מאוד ויצרנו יחד עם כל אגפי העירייה תוצאה כולל חדר ישיבות ועד למרכז המוקד כולל כל המכלולים שצריכים להיות במוקד העירוני ברגע שיירגע הכל אנחנו מוכנים לצאת לדרך, זה יהיה מרכז ברמה גבוהה. הערכה 18 חודשים

מקווה חדש בשכונת שרונה נמצאים בישורת האחרונה צריך לאשר את התוכנית הסופית ונצא למכרז ביצוע.

מבנה רובטיקה נמצא בשלבי ההתרים יש תיק מידע תוך מספר חודשים יהיה לנו היתר, כמובן ולא יהיו בעיות.

מעין: מה הסטטוס של המבנה ?

בנימין בן משה : נמצא בתהליכי היתר התהליך התחיל, יש יועצים, היה סיור ואיסוף נתונים, יש תכנון ראשוני.

פרויקט במימון העירייה.

בי"ס נפלאות המקום נמצא ברחוב האתרוג, יש שינויי טבא, אנחנו רוצים לקדם את הפרויקט לאחר קבלת האישורים ואח"כ נוכל להתקדם לתכנון מפורט.

שכונת יפה נוף שביל שמחבר לאחר החלטת ראש העיר לבצע השלמה של המדרכות החסרות בכמה רחובות, מבוצעת שכבה אחרונה של האספלט מסיימים את הבניה, בקרוב נעשה את השכבה האחרונה, פרויקט גדול.

מעין: באיזה רחובות אנחנו מתמקדים בעבודה ?

בנימין בן משה : חנה רובינא, בצד שמאל של הקניון נמצא בשלב סופי, כל השאר נמצאים בשלב של השכבה הראשונה של האספלט. שושנה דמארי השלמת מדרכות, יש תאורה זמנית, כל הדברים האלה מתכנסים לכתב כמויות, אח"כ

נצא לביצוע כל ההשלמות.

מעין: מה הצפי ?



בנימין בן משה : מאמין תוך 3 חודשים נוכל לצאת לביצוע, נעשה בחלקים מכיוון שגרים בשכונה.

אזור תעשייה יש כביש מתחבר, היתה גבעה ענקית של פסולת שפינינו, קיבלנו תקציבים מרמ"י, לאחר מאמצים רבים יש חשמל יש ארונות חשמל היתה המון מורכבות ולכן לא היתה תאורה עד היום.

עשינו גם סיבים אופטיים של בזק, השלמנו השחלות של עמודי תאורה, מיד לאחר החג נרשת פרויקט גדול. עובדים עם 3 צוותים במקביל לביצוע שבילי אופניים ומדרכות.

מעין: מה קורה בשאר אזור התעשייה ?

בנימין בן משה : נמצא בפיתוח מואץ מאוד, יש כמה מגרשים שהתחילו בניה, שבילים מוכנים יואר בשבועות הקרובים, לגבי המגרשים יש שינוי טבא שנעשה, בשיתוף פעולה עם אגף הנדסה ורמ"י, סדר גודל שנה וחצי הקרובות יצאו לשיווק של מגרשים נוספים.

עמית: מה מונע מאיתנו לחבר את אזור התעשייה לעיר ?

בנימין בן משה : יש תכנון עתידי, וזה כרגע לא שם, מכנים פניה שמאלה מכביש 57, מצריך אישור של משרד התחבורה. החיבור יקרה בכל מקרה.

אלי דיגא : עמית, ב 10 שנים הקרובות יהיה

התוכנית של מערב כפר יונה התום שלה נושק ל אזור התעשייה, שני צירי גישה חשובים בין הישנה דרך מערב כפר יונה לאזור התעשייה. התוכנית נמצאת בוועדה המחוזית עם הרבה מורכבות, זו לא תוכנית שתאושר מהר.

מעבר לשבילים הקיימים ושבילים חקלאיים, אין אפשרות לחבר את העיר עם אזור התעשייה.

שכונות ותיקות רחוב הערבה התעכב בחודש האחרון היום בבוקר עשיתי סיור הפועלים חזרו לעבוד, צפי שבוע הבא נסיים ונעבור לרחוב האלה ולאחר מכן נעבור לרחוב השיטה ונסיים.

עמית: מה עם שכונת שרונה ?

בנימין בן משה : תכף מגיע אליה

גינת כלבים בשכונת שרונה נעשה גידור, היה קצת קשה בגלל התקופה בשבועות הקרובים נסיים אותה ונפתח אותה לקהל הרחב.

עינב: איפה נמצאת ?

בנימין בן משה : מאחורי מגרש הכדורסל שקרוב לתיכון שרונה

מגרש המשחקים לנוער יש תשתיות זה יהי מתחם לנוער שיהי בו מתקני משחק מול ביי"ס עתיד.

מעין: יש תכנון שהוא לא הדמיה ?

בנימין בן משה : יש תכנון לא מפורט, שמציב את הדברים בנקודות שלהם יש תוכנית העמדה.

שרונה שלב ב' רחוב רעות השלב הסתיים לחלוטין מסיימים תכנון של שלב ג יש הערות למתכננים עושים בשילוב אגף הנדסה לקחנו ושיפרנו ראינו מה לא תוכנן ומה ניתן לשפר.

סדר גודל של חודשיים לסיום ההערות לאחר מכן נתקדם לשלב ג.



פרויקטים בניהול ויזמות

בניה של החכ"ל להכנסות השוטפות של המקום, נמצאים בגיוס אנשים.
1/5/26 מנהלת אגף תפעול שתעזור בניהול כל הנכסים כמות שיא של עבודה

מעין: כמה עובדים יש עכשו בחברה?

בנימין בן משה: בהיכל התרבות לא כל המשרות המתוכננות מאוישות. אנחנו בהליכים לגיוס עובדים/נותני שירות.

התפקידים כוללים מנהל, מנהל תכני, מנהלת שיווק ומכירות

2 נציגות שירות ופקידת קבלה שתהיה גם מנהלת חשבונות, זה בעניין היכל התרבות.

בחכ"ל יש לנו מזכירה את בת חן, קטי מנהל כספים, סיגל מהנדסת, יש אותי, ומנהלת אגף תפעול.

ניצן: לא צריך להביא לאישור הדירקטוריון לפני שמאשרים?

בנימין בן משה: בהתאם לתקנון צריך להביא את לועדת כח אדם.

יש כל מיני שינויים נוספים שרלוונטיים לעניין עובדי החברה שאנו בוחנים אם נכנסו לחוק ההסדרים.

רוצים להקל על רגולציה כפולה, לא כל עובד צריך להעביר בדירקטוריון וגם בוועדת כוח אדם.

מעין - אם יש תקנות שאמורות לעבור נשמח שתעביר לידיעתנו

בנימין בן משה: אבקש מגיא

מעין - אשמח לראות את הפרוטוקול של ועדת כוח אדם

בנימין בן משה: כל הפרוטוקולים באתר, תבקשי מבת חן והיא תעביר לך.

אלברט: מה שנמצא באתר לא צריך להעביר לאף אחד.

בנימין בן משה: בריכה עירונית ממש עכשו בשעה 17:30 סיימנו ועדת מכרזים אישרנו את המפעיל של הבריכה

במכרז החדש הכנסנו ספורט אתגרי לייזר תג, קרטינג, מתנפחים.

אותו מפעיל ייקח צד שלישי או בעצמו ויעשה את הדברים.

בשנה שעברה אישרנו את המפעיל בכדי שיהיה מפעיל, רצינו להגדיל ולהשתמש בכל השטח של הבריכה

לעבוד שוב בצורה יזמית בלי תקציב חיצוני. הצעתי אותה במצגת הקודמת אבל זה משהו שכעשו אושר במכרז.

עינב: זה יקרה?

בנימין בן משה: זה אושר עכשו במכרז יש למפעיל חודשיים להתארגנות וכן תוך מספר חודשים עובד.

עמית: צפי הכנסות מהפעילויות?

בנימין בן משה: כן

מתחם ספורט קרוספיט, בכניסה לבריכה נפעיל באמצעות יזם חיצוני (יקים ויפעיל) למשך 5 שנים את המתחם

עדין לא יצא למכרז, יש תוכנית כלכלית, נבדק כדאיות, תוך מספר חודשים נצא למכרז.

ניהול היכל התרבות החכ"ל מנהלת אותו.

בניית והפעלת בית קפה במבנה בית נבולסי, יש תוכנית אדריכלית, הוזמן מונה חשמל, נקודת מים ממעינות השרון

וביוב יש יועצים שעובדים בשטח על תוכניות, יש מנהל פרויקט ויש קבלן, הוגשה בקשה לתיק מידע מתקדם לתהליך

אישורים.

מעין: מתי ביצוע?



בנימין בן משה : ברגע שיאושר ויוכרז יש כל מיני גורמים שאנחנו תלויים בהם, הערכה של האדריכל בין 3/4 חודשים אח"כ נוכל לצאת לביצוע, בקרוב נוכל לשבת שם נעשה הרמת כוסית של חברי הדירקטוריון.

מעיין: יוצא מכרז לגורם שיפעיל ?

בנימין בן משה : כן

החכ"ל תממן את השיפוץ, המפעיל ישכור מאיתנו את המבנה, 1 רווחת התושבים 2 הכנסה כלכלית, הרעיון ליצור כמה שיותר מקומות בילוי מעיין: מה העלות השיפוץ ?

בנימין בן משה : העלות יכולה להגיע ל 600,000 ש"ח במחירון דקל.

הכסף הראשון מההשכרה בעצם יכסה את ההוצאות, הערכה של שנתיים, לאחר מכן רווח נקי.

מתחם פאדל וספורט, המצב כאן ללא מימון צריך 100% יזם חיצוני שיבוא וייקח את זה. ברגע שנעשה ל 10 שנים נהפוך את זה לכלכלי לכל דורש, אנחנו נצטרך אישורים ממשרד הפנים אין בדיוק שר הפנים במשרה מלאה והדבר הזה מעכב.

לכן נעשה אחרת נעשה ל 5 שנים, אין הרבה מפעילים שייקחו את זה ל 5 שנים מכיוון שלהקים את המקום עולה 4 מ"ש, ואם נרצה מקום יפה תוסיפו עוד מ"ש, מפעיל שבא ואומר אני הולך להשקיע 5 מ"ש ל 5 שנים ועד לשלם שכירות ואחרי 5 שנים המקום שייך לעירייה, לא כדאי.

כל מי שקיים בתחום קיבלנו הצעה אחת בגלל הדברים הנ"ל.

הברה שנתנה את ההצעה היא חברה שהכי הרבה הקימה מגרשים בישראל, היא נכנסת לתחום ההפעלה ולצורך צבירת ניסיון רוצה להתחרות במכרזים נוספים ולכן לקחה ריזיקה, יש להם את כל הבק אופיס במקומות אחרים שהם מפעילים,

עינב : אתה מתכוון לחברת סטיל פאדל פי.טי ספורט ?

בנימין בן משה : נכון

הם ניגשו למכרז בלי לשאול יותר מדי שאלות, חברה מהגדולות בארץ בתחום מגרשים וגם מפעילה לא מעט בשנים האחרונות.

זו חברה שעובדת שנים ניגשה באמצעות חברת בת, הם לא עשו בצורה חלקה ועדין אנחנו לא רוצים לפספס משקיע שבא להשקיע 5 מ"ש בכפר יונה, נעלה להצבעה להתקשרות.

עו"ד שגית: ניסיון בהפעלה הצליחו להציג, הקושי היה עם המחזור הכספי בזה הם לא עמדו, ולכן נדרשה חוות הדעת המשפטית בה מצוין כי לפי תקנות המכרזים, במקרה שהוגשה הצעה היחידה והיא לא עומדת בתנאי הסף והדירקטוריון סבור שלא תהיה תועלת באף מכרז נוסף, הדירקטוריון יכול לפשר התקשרות בתוך מכרז.

עינב: לפי מה שאתה אומר ולפי חוות הדעת המשפטית שהמודל העסקי שבנינו במכרז הזה בעצם לא כלכלי לאף יזם. במקומות אחרים צרכנים של ספורט ההכנסות מזה וגם יבוא לידי ביטוי למשקיע, למה לא לשנות את התנאים ? לחשוב על מודל עסקי שישרת את שני הצדדים.



בנימין בן משה : לגבי הכסף אם היה לנו כסף , לצערי זה לא המצב כאן תחום הפאדל קיים שנים.

עו"ד שגית : הוא עומד בכל הקריטריונים חוץ מהמחזור הכספי. מעבר לכך, ההגשה הוצעה ע"י חברת הבת שהיא יחסית חדשה ולכן לא יכולה להציג מחזורים כספיים בנוגע לשנות עבר. לא ידוע לנו למה לא הגישו את ההצעה בשם חברת האם, אולי שיקולים כספיים או שיקולי מס. לעניין הכדאיות הכלכלית עבור היזם: בדמי ההרשאה הקבועים במכרז ניתנה הטבה משמעותית, דמי הרשאה מדורגים.

שנה ראשונה 40% מדמי ההרשאה, שנה שניה 60%, שנה שלישית 30%. הסיכון עבור החברה הוא מובן כאשר נכנסים לבניית מבנה מורכב מסובך ויקר וארוך טווח ואז יש חשש שהיזם לא יעמוד בהתחייבויות בגלל היעדר כדאיות. זה פחות רלבנטי כאשר מדובר בפרוייקט כזה, שבו היזם מזמין ומרכיב קיט מוכן, ותוך זמן קצר. במקרה כזה, גם אם היזם לוקח סיכון ומוכן אפילו להפסיד כסף בכדי לצבור ניסיון ברזומה שלו, אין סיכון ממשי עבור החכ"ל.

עינב: בשכונת שרונה לקחנו קבלן שעזב אותנו ועכשו אנחנו משלמים פי שתיים.

האם באמת נכון לעשות התקשרות על פרויקט הזה ?

בנימין בן משה : נגיד אחרי שנה בנה את המבנה ולא מצליח להפעיל אותו, קיבלנו 5 מ"ש שאין לנו ונצא למכרז הפעלה חדש במחיר גבוה כי אין הקמה רק הפעלה. 0 השקעה.

עו"ד שגית : במכרז שלנו, אם היזם יחליט שאין לו כדאיות בהפעלה, אז מקסימום נשארנו עם מגרשים וערבות ביצוע

אלברט : עינב הדעה שלך לא מבוססת, מחכים שנתיים לאישורים ממשד הפנים, זה דבר מאוד חשוב, אנחנו עירייה קטנה עובדים מהפה ליד.

מציין לגבי השיפוץ של בית נבולסי שזה הקטן ולא הגדול, אם היה לנו כסף הינו הולכים לשותפים, עכשו נחכה כמה שנים עד שנחזיר לחכ"ל את הכסף של השיפוץ.

בנוגע לפאדל ניסינו לבדוק אפשרות/תוכנית עסקית אחרת, בדקנו את עצמנו ואין לנו שקל, ואין לנו אפשרות.

זוהי חברה מצוינת שכל אחד עושה את השיקולים שלה, צריך לקחת בחשבון התפקיד שלנו כדירקטורים

זה לבדוק האם יש סיכון לחכ"ל, רוצים להתקדם עם הפרוייקט.

עו"ד שגית : ביקשנו מחזור כספי לשנים 22,23,24, לחברה הזו יש מחזור לשנים 24,25 ואפילו 26. אם הם היו פונים מראש ומבקשים להציג במכרז מחזור כספי לשנים אלו אז לא היתה סיבה שלא לאשר.

אלברט : פרויקט חשוב ודחוף, אנחנו משופעים בפיצרות והמבורגר, יש לנו כאן קהילה מדהימה שמחפשים רק משחקי ספורט.

יגאל : חישוב קל יש 120,000 ₪ בחודש



החברה הכלכלית
לפיתוח כפר יונה

עינב: יש לנו מגרשים בכפר יונה שלא מתוחזקים_ לבוא ולעשות משהו חדש ולא לטפל ביישן .. צריך משהו במקביל
בנימין בן משה: קירוי מגרשי ספורט זה חלק מתוכנית התייעלות, יש לנו זוכה במכרז האשכול, ולאחר ועדת שלושה
בעירייה נבחרה חברת אורמש.

כל הפרויקט עולה בפועל, חברת אורמש תשקיע עשרות מיליוני שקלים בכפר יונה במתקנים סולאריים ומתקני
אגירה.

החלפה של תאורה ומזגנים וקירוי של מגרשי ספורט, יעלה בישיבת מועצה ונאשר את כל המיקומים.
הוצבו עמדות טעינה חשמליות מהירות אולטרה ברחוב אהבת אדם.

רו"ח דני לייבלר:

מציג בפירוט את התקציב לשנת 2025, עונה על שאלות בנושא התקציב.

החלטה:

הדירקטוריון מאשר פה אחד

1. תקציב לשנת 2025
2. אישור ניהול מו"מ לבחינת אפשרות להתקשרות, ללא מכרז, עם המציע היחיד שהגיש הצעה למכרז להקמת והפעלת מתחם פאדל,
- 3.

חתימת יו"ר הדירקטוריון

אלברט עינב ע"ד
ראש העירייה
אלברט עינב, עו"ד – יו"ר הדירקטוריון