



29.05.2022

סה"כ עמודים - 3

פרוטוקול מס' 23

ישיבת דירקטוריון החברה מיום 29.05.2022

נוכחים:

מר אלי דוקורסקי	- ראש עיריית קריית ביאליק ויו"ר דירקטוריון
עו"ד הדס צור	- מ"מ יו"ר דירקטוריון
מר ליאור טרגן	- חבר דירקטוריון
מר אלי אפק	- חבר דירקטוריון
גב' אלונה אייזנברג	- חברת דירקטוריון
גב' סימה הרשמן קסטרו	- חברת דירקטוריון
גב' סימה בוחבוט	- חברת דירקטוריון

נעדרים:

מר יוסי אזריאל	- חבר דירקטוריון
גב' ענת סלע	- חברת דירקטוריון

נוכחים נוספים:

מר חן פרץ	- גזבר עיריית קריית ביאליק
מר חיים מור חיים	- מנכ"ל החברה
עו"ד יעקב לירז	- יועמ"ש חכ"ל
מר עופר בן עזרא	- משרד רו"ח EY

סדר יום:

1. אישור פרוטוקול דירקטוריון מס' 22 מיום 30.01.2022.
2. אישור פרוטוקול ועדת ביקורת מס' 7 מיום 23.05.2022.
3. אישור טיוטת דו"ח כספי מבוקר לשנת 2021.
4. שונות.

הישיבה נפתחה ע"י יו"ר הדירקטוריון מר אלי דוקורסקי באיחולי הצלחה לסימה בוחבוט לכבוד מינויה כחברת דירקטוריון של החכ"ל והמליץ לתאם ישיבה עם מנכ"ל החברה להיכרות.



1. אישור פרוטוקול דירקטוריון מס' 22 מיום 30.01.2022:

הוחלט פה אחד לאשר את הפרוטוקול.

2. אישור פרוטוקול ועדת ביקורת מס' 7 מיום 23.05.2022:

2.1. ד"ר אלונה אייזנברג יו"ר ועדת ביקורת של החכ"ל הציגה בקצרה את פרוטוקול מס' 7 מיום 23.05.2022, ציינה כי הביקורת הייתה נאותה ובשיתוף פעולה מלא של החכ"ל.

ישנם מס' קטן של רג'קטים: הסרת הספקים הלא פעילים ממאגרי החברה, קבלת חו"ד יועמ"ש גם למכרזי זוטא והוצאת מכתב זכייה טרם חתימה על חוזה.

בנוסף נבחר נושא ביקורת לשנת 2022 - בדיקת ההליך המכרזי בפרויקט הקמת ב"ס חינוך מיוחד PDD בנאות אפק העתיד להסתיים באוגוסט הקרוב.

2.2. הוחלט פה אחד לאשר את הפרוטוקול.

3. אישור טיוטת דו"ח כספי לשנת 2021:

3.1. דו"ח הכספי המבוקר הוצג ע"י רו"ח עופר בן עזרא מחברת EY.

3.2. מצ"ב מצגת שהוצגה.

3.3. הוצגו בפירוט סעיפי הכנסות והוצאות והוסברו ההפרשים משנה קודמת, ניתן הסבר מופרט לגידול בהוצאות שכר וקיטון בהוצאות שירותי פרויקטים (פרילנסרים) ומנהל הקמה, בנוסף השנה ישנו סעיף הוצאה חדש: אחזקת רכב.

3.4. בדו"ח הכספי הופרש סכום של 100,000 ₪ לסעיף תביעות בהתאם לחו"ד עו"ד המלווה את תיק התביעה שהוגשה ע"י נותן שירות חיצוני לחכ"ל. חו"ד מציינת כי סיכוי מימוש התביעה קטנים ובמידה והתביעה תתממש הערכת התשלום היא הסכום המפורש לתביעה כאמור 100,000 ₪.

3.5. היבט המיסוי- ניתן דגש על אופן התחשבות החכ"ל מול העירייה (cost+3%) והומלץ לבצע סקר מחירי העברה.

3.6. בדו"ח הכספי לשנת 2022 נראה עמלות פיקוח שינועו בין 3% ל- 4% מה שלא היה עד היום כחלק מהתפתחות העשייה ותחומי האחריות של החכ"ל.

3.7. **חיים מור חיים**: הסביר שהחל מחודש נובמבר 2021 לא אושר חשבון לקבלן עינב החץ (המבצע תשתיות בשכונת נאות אפק) מה שמקטין את הכנסות החברה. הסכם הפשרה שנחתם עם עינב החץ בינואר 2021 עמד על תמורה של כ-80 מיליון ₪ (פאושלי), נכון להיום שולם כ- 60 מיליון ₪, שאר הכסף נמצא ברמ"י.

3.8. **אלי דוקורסקי**: הקבלן עינב החץ הוצא מהשטח בעקבות אי עמידה בלוחות הזמנים, כרגע ממתנינים לקבלת חומר מעינב החץ לטובת התחשבות סופית. ככול הנראה ניגש להליך בוררות,

מצידם עינב החץ דורשים בורר הנדסי ומצד החכ"ל והעירייה נדרש בורר משפטי.

לאחר קבלת החומר מעינב החץ המסכם את כל דרישותיהם לתשלום חשבון סופי יתקבלו החלטות בעניין.



- 3.9. חן פרץ : האם ההכנסות צפויות להיות נמוכות משמעותית ממה שציפינו והצגנו בישיבת התקציב לשנת 2022?
- 3.10. חיים מור חיים : במידה ונצא במכרז סופי לפיתוח שכונת נאות אפק החברה תציג הכנסות יפות לשנת 2022.
- 3.11. אלי דוקורסקי : ציין מס' פרויקטים שהחברה מנהלת ביניהם פרויקט מניב-גגות סולאריים, עוד פרויקט מורכב וחשוב שהחברה מבצעת בימים אלה- שיפוץ מרכז מסחרי סביניה שיתבצע תוך כדי פעילות המרכז וללא הפרעה לבעלי העסקים, התקיימה פגישה עם בעלי העסקים ונבחר פרויקטור שילווח את תהליך הביצוע- מר דודו שגיא בעל ניסיון רב, פרויקט שיפוץ מגרשי כדורגל באורט ביאליק-4 מגרשים עם דשא סינטטי, טרם הוחלט מי ינהל את המגרשים.
בישיבה הבאה נציג סקירה על מצב הפרויקטים יחד עם הצגת דו"ח כספי חצי שנתי לא מבוקר לשנת 2022.
- 3.12. אלי אפק : התעניין בפרויקט שדרג אזור התעשייה וקו המטרונית.
- 3.13. אלי דוקורסקי : כרגע החברה מבצעת שדרוג שלב ב' ברחוב החרושת והכוונה לשדרג את כלל התשתיות באזור התעשייה, במקביל החברה מנהלת את פרויקט עדכון תב"ע של אזור התעשייה הישן- הגדלת אחוזי הבנייה, ופרויקט הרחבת אזור התעשייה שכרגע בשלב תכנון הטמנת קווי מתח עליון.
התחבורה הציבורית כרגע בשלבי תכנון ואישור מול משרד התחבורה לעדכון תוואי קו קיים.
בישיבה הבאה סימה תציג סקירה מקיפה לפרויקטים המתנהלים בתחום אזור התעשייה.
- 3.14. החלטה : הדו"ח הכספי המבוקר לשנת 2021 שהוצג אושר פה אחד.
4. שונות : יצא מכרז פומבי לבחירת אדריכל בפרויקט הקמת בניין העירייה החדש, טרם התקבלה החלטה בוועדת התקשרויות ומכרזים לגבי הזוכה עד לבחינת אופי הבניין הרצוי.

אלי דוקורסקי
יו"ר דירקטוריון

העתק :

יועמ"ש חכ"ל- עו"ד יעקב לירז, עו"ד רינת שיפרוט