



אפריל 16, 2023

פרוטוקול ישיבת דירקטוריון מספר 63

יו"ר הדירקטוריון רה"ע	-	שמואל בוקסר	<u>נוכחים:</u>
דירקטור	-	ערן לבב	
דירקטור	-	אינג' בועז גמליאל	
דירקטורית	-	אפרת דמארי	
דירקטורית	-	אורנה דרייזין	
דירקטורית חברת מועצה	-	פנינה זיו	
דירקטור	-	יעקב דהן	
דירקטור	-	עו"ד משה שפורן	
מנהלת פרויקטים עירוניים	-	עו"ד אושרית סורוז'ון	<u>מוזמנים:</u>
מנהל מתחמים ומתקנים	-	גלעד זיתון	

על סדר היום:

1. הצגת תוכנית עבודה לשנת 2023.
2. הצגה ואישור פעילות אגף חדש לאחזקת מבנים.
3. אישור דו"חות כספיים שנת 2022.
4. אישור ועדת מכרזים מתאריך 16/04/2023.
5. אישור חו"ד יועץ משפטי בעניין מנהלת חשבונות (מירית ארפי).
6. עדכונים:
 - (1) סטטוס פרויקט סולארי.
 - (2) כללי.

מר שמואל בוקסר – יו"ר הדירקטוריון ורה"ע:

שלום לכולם, אני שמח לפגוש אתכם.

תומר קרני:

שלום לכולם, על סדר היום אישור מאזן ודו"חות כספיים שנת 2022, הצגת תוכנית עבודה, הצגה ואישור פעילות אגף חדש לאחזקת מבנים, אישור ועדת מכרזים מתאריך 16.4.23, אישור חו"ד עו"ד ניב בעניין מנהלת חשבונות (מירית ארפי). ועדכונים: סטטוס פרויקט סולארי ושונות. הדו"חות הכספיים הועברו טרם הישיבה לכל חברי הדירקטוריון

יתרונות בניהול ופיקוח פרויקטים על ידי חכ"ל נס ציונה:

1. יעילות תפעולית – מיקוד והשקעת משאבים בתחום ספציפי מייעלת את ההליך ומביאה לתוצאות טובות יותר. קיצור משמעותי בהליכים בירוקרטיים.



2. **גמישות** – לחברה העירונית גמישות יתר בביצוע עבודות, העסקת קבלנים והעברת תשלומים. יתרון נוסף שימוש ביתרות חכ"ל נתונות לשיקול החברה ומנהליה.
3. **מימון חכ"ל** – מצב קיים - חכ"ל ממומנת מתקציב שוטף, אשר מכביד יותר על העירייה. בפרויקטים הנדסיים ימומנו הוצאות החכ"ל מתקורות דרך תקציבי הפיתוח.
4. **מיזמים משותפים עם יזמים פרטיים** – יכולת בלעדית של חכ"ל, אפשרות להקמת מיזמים משותפים עם השוק הפרטי.
5. **גבייה תקורות/דמי ניהול מקבלן מבצע** – יכולת בלעדית לחכ"ל (מבוצע היום במשכל ובמספר רשויות).

מודל תקורות קיים ומוצע					
סוג התקורה	תיאור	פרויקט	פרטי ההסכם	תקורה כיום	תקורה מוצעת - מאושרת
הפעלה מלאה	פעילות עם אינטנסביות גדולה שוטפת, ויומיומית, מבוצעת ע"י עובדי החברה	אחזקת והפעלת בריכה	180 שנתי + הכנסות מהפעלה	אינו מוגדר	Cost + 10 %
		הפעלת איצטדיון	1,386 שנתי	5%	10% מההוצאות 5% Cost + מההכנסות
הפעלה חלקית	מצריכה תשומות מיוחדות והוצאות גבוהות יחסית	שירותי מוקדי 106	1,700	12.5%	Cost+12.5%
		עבודות בניוי קטנות	עד - 1,000	יוחלט בהמשך	
הפעלה "מתווך"	חכ"ל כגורם מתווך ללא תשומות או הוצאות מיוחדות	שירותי מערכות מיגון G1	68 ש"ח * 212 אתרים 141 אש"ח	12% תקורה + 5% בגין תיקונים	5%
		עבודות בניוי גדולות	1,000 - 15,000		
					סה"כ תוספת

עו"ד משה שפורן:

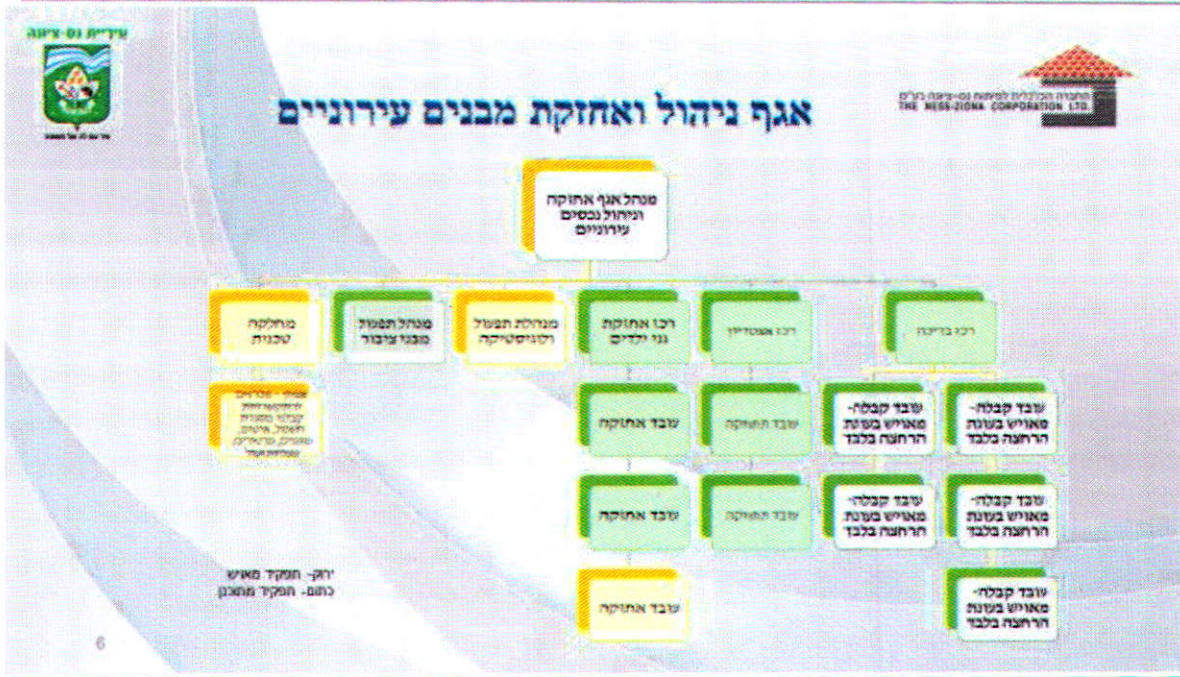
האם לקחתם בתקציב את האפשרות שתידרשו לשכור קבלן ו/או עובדים מתוך החברה ומחוץ לחברה?

תומר קרני:

ככל שנצטרך לשכור קבלנים הרי המדובר בתשתיות עומק ולזה אנו נשתמש בקבלני המאגר בעירייה כפי שנעשה היום באגף שפ"ע ובאגפים אחרים. עוד יש כוונה לקבל לידינו את הפעילות המחלקה הטכנית באגף שפע כך שנדע להעניק את שירותי האחזקה באופן מלא. כמובן שנבצע הערכת מצב יחד עם העירייה בעוד כחצי שנה.

מודל אחזקה ע"פ עלות למטר

מבנה עירייה תעריף 7.5 מ"ר ₪	גני ילדים מוסד חינוכי 9.5 מ"ר ₪
חינוך רווחה - 2600 מ"ר חודשי - 19,500 ₪ שנתי - 234,000 ₪	חודשי - 67,000 ₪ שנתי - 810,000 ₪
עירייה ותל חי לפי אותו תמחור 1600 מ"ר שניהם יחד חודשי - 12,000 ₪ , שנתי - 144,000 ₪	
כולל מלאי מחסן	כולל מלאי מחסן
סה"כ תמורה: חודשי - 98,500 ₪, שנתי - 1,188,000 ₪	
מחיר אחזקה חודשי כוללת	מבנה משרדים
7.5 ₪	אגף חינוך רווחה - 2600 מ"ר, בניין עירייה - 800 מ"ר בניין תל חי - 800 מ"ר
6 ₪	כל מבנה נוסף 1000 מ"ר ומעלה
7 ₪	1000 מ"ר ומטה

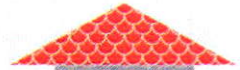


שמואל בוקסר :

מבקשים לאשר את הוספת האגף החדש לניהול ואחזקת מבנים עירוניים
החלטה: מאשרים פה אחד את הוספת האגף.

פרויקטים מתוכננים לביצוע במסגרת שיפוצי קיץ:

היקף ביצוע	פרויקט
כ - 1.3 מ'	שיפוץ ביה"ס בן גוריון - שיפוץ רחבת כניסה, מבני שירותים והסרת אריחי שיש
כ - 500 א'ש"ח	שיפוץ ביה"ס לב המושבה - שיקום מסדרון הכניסה ופיתוח חצר
כ - 500 א'ש"ח	שיפוץ מבני נוער - בית הנץ, בית הנוער
כ- 800 א'ש"ח	שיפוץ רוחבי - גני ילדים



החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ - תקציב שנת 2023					
2021		2022		בא"ר 4 - היבואות וההוצאות והליזינג	
התקציב מתוכנן	ביצוע בפועל	התקציב מתוכנן	ביצוע בפועל	התקציב מתוכנן	התקציב מתוכנן
14,000	8,000	10,000	8,311	15,000	אחזקת מקום
500,000	550,000	700,000	646,966	1,043,600	מטבחות וכלי חשמל
250,000	245,000	122,500	157,924	117,000	מבטלת לשמט מב"ל
			2,330	-	השתתפות פעילות חבר ור"ט מב"ל לית
30,000	30,000	32,000	44,466	35,000	הוצאות נסדרו מב"ל
6,000	1,800	4,000	2,640	4,000	ביטוחים
		35,000	37,840	35,000	תקשורת
120,000	103,314	120,000	195,403	150,000	ייעוץ אסטרטגי כלכלי
			65,169	50,000	יעוץ מיסוי
7,000	10,870	11,000	10,479	12,000	החסי ציבור
17,000	20,500	21,000	28,272	20,000	משכריות
20,000	20,000	20,000	21,072	22,000	מקורות חשבונות
1,000	1,657	2,000	1,936	2,000	הגדלת חשבונות
3,000	100	3,000	3,131	3,000	אגרות דואר
25,000	21,514	25,000	24,568	35,000	ביטוחים
			11,096	12,000	אירועים חגיגי (כולל גברים)
			402	1,020	מגוון שיווק
20,000	12,000	15,000	6,462	7,000	ש"י נדל
5,000	4,100	4,500	2,635	3,000	עבודות בנק ואשראי
3,000	2,500	3,000	1,966	2,200	הוצאת הוצאות
15,000	120	15,000	1,018	30,000	מליון מנסיונות - סמנטי
5,000	15,750	20,000	36,489	20,000	השתלבותי הכשרות מיקצועיות
6,000	3,242	3,242	3,566	4,000	פרסים
10,000	8,424	9,000	8,424	9,000	מחשבים - סניף חשבונות
					תוכנת טכנות לשכר
1,057,000	1,058,891	1,175,242	1,312,575	1,631,820	סג"ב היבואות:

עו"ד דפנה קירו כהן

באחריות הח"ל מספר פרויקטים בתחום האחזקה שכבר התחילו לעבוד עליהם גן רקפת וביהס בן גוריון ויש כוונה להמשיך ולהעביר פרויקטים.

שמואל בוקסר:

בראייה שלי כמו שציינתי לא אחת החברה הכלכלית צריכה לעשות את הפיתוח בעיר ושאגף הנדסה יעסקו בתכנון, חובת ההוכחה על החברה ואם נראה שהם יודעים לעשות את זה נעביר להם עוד פרויקטים. כמו שידענו לתת פרויקטים אנחנו יכולים גם לקחת חזרה ואני מקווה שהחברה תתפתח ונוכל באמת להעביר אליה את פעילות הפיתוח.

תומר קרני

אנחנו בהחלט מתחייבים להוכיח את עצמנו, תודה לראש העיר ולמנכ"לית העירייה, קיימנו מפר פגישות להכנת תוכנית העבודה. אני חייב לציין כבר בחודשים הראשונים לעבודתי בחברה שיש לי צוות טוב, את אושרית וגלעד שעושים ימים כלילות באיכפתיות להצלחת החברה. אנחנו חברה שפועלת ביעילות, הוכחנו זאת בניהול הפרויקטים השונים והשאפה להיות חברה שרוב הכנסותיה לא תלויים בעירייה.

שמואל בוקסר:

מבקשים לאשר את תקציב ותוכנית העבודה לשנת 2023.
החלטה: מאשרים פה אחד את התקציב לשנת 2023 ותוכנית העבודה.

אישור – דוח"ות כספיים

רו"ח ארז ישראל

רו"ח ארז ישראל ממשרד מידד, הלוי ושות' מציג את הדו"חות הכספיים של החברה לשנת 2022. המאזן משקף את הנכסים וההתחייבויות של החברה ליום 31/12/2022. מזומנים בבנקים 10,920 אלפי ₪ חייבים אחרים 938 אלפי ₪. הרכוש השוטף 11,859 ₪- מייצג מזומנים ונכסים אחרים שיהפכו למזומנים לאחר תאריך המאזן. רכוש קבוע 16,200 אלפי ₪- לעומת 3,754 אלפי ₪ ב-2020. הגידול נובע מהשקעות בפאנלים סולריים בשנת 2022 בסך 12,726 אלפי ₪. הפחת רק 182 אלף ₪ כי הפאנלים טרם הופעלו במלואם שנה הבאה הפחת יעלה משמעותית עם הפעלת הפאנלים ומכירת החשמל. התחייבויות שוטפות מסתכמות לסך 4,929 אלפי ₪- זהו הסכום שהחברה תשלם לזכאים לאחר תאריך הדוח בשנה הקרובה.

התחייבויות לזמן ארוך- הלוואות מהבנק 20,839 אלפי ₪- יפרע כל שנה 1,500 אלפי ₪ נציין שהריבית היא פריים ועלתה משמעותית.

שטרי הון ללא תאריך פירעון כרגע למועצה 3,508 אלפי ₪ לעירייה.

הון עצמי – גרעון 1,245 אלפי ₪- המשמעות התחייבויות מעל נכסים שהם הפסדים נצברים רווח והפסד לשנת 2022- הכנסות 7,397 אלפי ₪, עלויות ישירות ושכר 5,922 אלפי ₪ רווח גולמי 1,475, הנהלה וכלליות 1,217 אלפי ₪, מימון 136 אלפי ₪ עליה לעומת 23 אלף שנה קודמת בשל ההלוואות.

רווח 121 אלפי ₪.

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה		ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	ש"ח	ש"ח	ביאור
5,796,264	7,397,762			הכנסות ממכירות, מתן שירותים וביצוע עבודות
*4,776,857	5,922,582		(11)	עלות המכירות, מתן השירותים וביצוע עבודות
<u>1,019,407</u>	<u>1,475,180</u>			רווח גולמי
*1,017,485	1,217,001		(12)	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>1,922</u>	<u>258,179</u>			רווח לפני הוצאות מימון
(23,904)	(136,818)			הוצאות מימון, נטו
<u>(21,982)</u>	<u>121,361</u>			רווח (הפסד) לשנה

* מיון מחדש

שמואל בוקסר:

מבקשים לאשר את הדו"חות הכספיים של החברה.

החלטה: מאשרים פה אחד את הדו"ח הכספי לשנת 2022.

שמואל בוקסר:

מבקשים לאשר את החלטת ועדת המכרזים מיום 16/04/2023

החלטה: מאשרים פה אחד את החלטת ועדת המכרזים מיום 16/04/2023.

אישור תוספת שכר לגב' מירית ארפי

משרד הפנים אישר ההסכם של מירית ארפי מנהלת החשבונות של החברה. בפניכם חוות הדעת של היועץ המשפטי של החברה. בחלוף ותק של שנתיים בתפקידה ולאור שביעות הרצון מתפקודה, מבקשים להעלות את השכר 35% משכר מנכ"ל.

שמואל בוקסר:

מבקשים לאשר את התוספת שכר של מנהלת החשבונות הגב' מירית ארפי ב 5% , לשיעור של 35% משכר מנכ"ל חכ"ל.

החלטה: מאשרים פה אחד את העלאת השכר לגב' מירית ארפי.

עדכונים:

מכרזים:

תומר קרני:

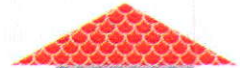
1. מכרז פודטראקים

פרסמנו את המכרז, שלושה מתעניינים רכשו את חוברת המכרז, בשלבי סיום של המכרז.

מיקום	גוש	חלקה	הערות
גן החשמל	3639	312	
טוסקנה	3638	155	
גן נווה - יציאת אירופה	3636	48	
גן האמהות	4722	18	
גרנדקוויל	4546	41	

2. מכרז לוקרים מתוכנן לצאת החודש.

3. מכרז קבלנים ויועצים מתוכנן לתחילת מאי.



4. מכרז עמדות טעינה חשמליים/תחילת מאי.

עו"ד אושרית סורוז'ון:

1) מעדכנת בסטטוס עבודות פרויקט סולארי:

סטטוס ביצוע - פרויקט סולארי

מתחילת הפרוייקט בשנת 2022 הותקנו 21 מערכות סולאריות על גגות מבני חינוך וציבור, בהספק מותקן של 3.08 מגה, כ- 20% יותר מהמתוכנן. רשימת אתרים בוצעו עבודות איטום באתרים בעלות של 800 אש"ח.

בניית 7 קרוויים חדשים במגרשי הספורט בבתי הספר בעלות של 6.3 מ'.

רווח עקיף מהפרוייקט:

- ✓ בייס בנתחומי הדר - הושלמה הבניה
- ✓ בייס סביונים - בשלבי סיום
- ✓ בייס נענים - בשלבי סיום
- ✓ בייס אירוס - בתהליכי תוכנת המונסטרוקציה
- ✓ בייס שדות - בהמתנה לקונסטרוקציה
- ✓ בית הנוער - בהמתנה לקונסטרוקציה
- ✓ בייס ראשונים - בשלבי קבלת היתר - 25.4 התחלת ביצוע

צמי להכנסה של כ- 68,528,892 ₪ ב- 25 שנה מיצר חשמל נקי מאנרגיית השמש

רווח זכייה מהפרוייקט:

עקרונות המודל - פרויקט סולארי

עקרונות ראשוניים - המודל הכלכלי:

- הכנסה לפי תעריף אסדרה - 45 אג' לקילוואט לתקופה של 25 שנה.
- התקנה של 4.8 מגה על גגות מבני חינוך וציבור בעלות העירייה ובניית 4 קרוויים חדשים.
- מימון כל הפרוייקט ב- 100% אשראי בבנקאי.

השוואת ערכים מרכזיים מודל כלכלי במקרה - מודל כלכלי מעודכן:

תזונים בסיסיים מהמודל הכלכלי	מודל במקור	מודל מעודכן
הספק מותקן בKWP	4.8 מגה	4.2 מגה
הכנסות בריטו שנה ראשונה	3,564,000 ₪	3,118,500 ₪
ריבית על הלוואות	1.00%	4.52%
סכום רכש/ הלוואה	23,268,604 ₪	22,275,672 ₪
PIRR	10.84%	9.88%
NPV	20,121,736 ₪	13,867,537 ₪
סה"כ הכנסות ל25 שנה	77,054,463 ₪	68,528,892 ₪



פרויקט סולארי – הלכה למעשה

החברה הכלכלית לפיתוח נס-ציונה בע"מ
THE NESS-ZIONA CORPORATION LTD

למול הפחתת ההוצאה של רכיבי השקעה הודועים במודל הכלכלי בסך כולל של 3,832,000 ₪ ישנם מספר גורמים להפחתת הרווחיות של הפרויקט:

התוצאה	במועל	במודל המקורי הנחת העבודה	
<ul style="list-style-type: none"> עלייה בהחזר החודשי עלייה בסך החזר הריבית בכ- 6 מיליון ₪ 	4.52%	1% חז' ריבית- 1.8 מיליון ₪	עליית הריבית במשק
השקעה נוספת בסך של 2.8 מיליון ₪	7 (במסומ 4, 8 ו-6 עמודים)	4	הקמת קרוויים במגרישי המפורט
השקעה נוספת בסך של 400 אש"ח	800 אש"ח	400 אש"ח	איטום גגות
השקעה נוספת בסך של 2 מיליון ₪	כ- 2 מיליון ₪	לא קיים	תוספת עמ"י דרישת הרשות כגון: בקר חיצוני, אבטחה, ועיצן איטום, דמי הקמה לתאגיד המים ועוד.



פרויקט סולארי - תוצאות

החברה הכלכלית לפיתוח נס-ציונה בע"מ
THE NESS-ZIONA CORPORATION LTD

הסיבות המרכזיות לירידת תזרים מזומנים:

- תשלום מלא סכום הלוואה של הפרויקט ולא ע"פ תשלום ההשקעה בפועל.
- עליית הריבית במשק.

שנה	הספק מותקן בקילוואט	ריבית	קרן בש"ח	אחזקה שוטפת	סה"כ הוצאה בשוטף	הכנסה צפויה	תזרים בפועל	תזרים מצטבר - רב שנתי	ע"פ מודל כלכלי
2021									
2022	3008	336,060	180,000	97,000	613,060	1,057,631	444,571	444,571	444,571
2023	3008	972,126	1,551,724	247,120	2,770,970	2,500,000	-270,970	173,601	692,280
2024	4200	907,015	1,551,724	305,238	2,763,977	3,118,500	354,523	528,124	354,523
2025	4200	836,672	1,551,724	305,238	2,693,634	3,087,393	393,759	921,883	393,759

הערות:

- ✓ 3.08 מנה המערבית שפעלות מלא החל מינואר 2023
- ✓ ללא עלויות ישירות - קבלן
- ✓ שנת 2023 - לפי 17 מיליון הלוואה ל 3 מנה. החזר חודשי לשנה 1,560,600 שדות אחזקה

שמואל בוקסר :

על אף עליית הריבית הפרויקט הסולארי עדיין מאוד רווחי.

אורנה דרייזין

האם נלקח בחשבון נושא תחזוקה מונעת?

עו"ד אושרית סורוז'ון

בהחלט, במסגרת המכרז אחריות הקבלן לתקופה של 5 שנים לביצוע בדיקות תחזוקה אחת לשנה וביצוע שטיפות של המערכות 6 פעמים בשנה. כמובן שבחלוף 5 שנים נדאג להסכם תחזוקה עם הקבלן או חברה אחרת.

שמואל בוקסר:

להתראות לכולם, תודה רבה.

הישיבה ננעלה



שמואל בוקסר - ראש העיר
ויו"ר הדירקטוריון של החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ