

17.1.24

**פרוטוקול ישיבת דירקטוריון מס 01/2024 מיום 17.1.24 אשר התקיימה
במשרדי עיריית ראשון לציון בשעה 17:20**

נוכחים :

עידן מזרחי – המשנה לראה"ע ומ"מ יו"ר הדירקטוריון, ליאל אבן זוהר – ס. ומ"מ ראה"ע, משה
לבהר – המשנה לראה"ע, רפי אזולאי, הילה בן ארוש, אלי נאמן, שארלי אפנגר

מוזמנים :

זוהר אחיאל - מנכ"ל, עו"ד עופר רזניק - יועמ"ש החברה, רו"ח חיים יוחאי

מ"מ יו"ר הדירקטוריון : מר עידן מזרחי, מכריז על מנין חוקי ופותח את הישיבה בברכה לחברי
הדירקטוריון והצגת הנושאים על סדר היום.

נושאים על סדר היום :

1. אישור פרוטוקול ישיבת דירקטוריון קודמת מיום ה 07.06.2023.
2. סקירת מנכ"ל – חציון 2 2023.
3. חיזוק משאבי כ"א – אישור מבנה ארגוני תיקנון ואיוש.
4. אישור מינוי נציג דירקטוריון לחבר ועדת התקשרויות.
5. אישור תכנית עבודה שנת 2024 והצעת תקציב.

מ"מ יו"ר הדירקטוריון : מר עידן מזרחי נתחיל את סדר היום

1. אישור פרוטוקול מיום 7.6.23 - מ"מ יו"ר הדירקטוריון מעלה להצבעה אישור פרוטוקול
ישיבת דירקטוריון מיום ה 7.6.23.

החלטה: מאשרים פה אחד את פרוטוקול ישיבות דירקטוריון מיום ה 7.6.23.

2. סקירת מנכ"ל –

מנכ"ל החברה מר זוהר אחיאל : מציג מצגת על יעדי אגפי החברה ועל הפרויקטים של כל אגף,
המצגת הועברה לכל חברי הדירקטוריון. המנכ"ל מציג את צוות העובדים ואת המבנה הארגוני
המוצע לשנת 2024 וכן פירוט איוש משרות.

דיווח התקדמות תכנית העבודה לשנת 2023 חציון 2

שנת 2023 התאפיינה בכניסה אינטנסיבית לביצוע של הפרויקטים תוך התמודדות עם התאמת
המבנה הארגוני וגיוס בעלי תפקידים, בחציון 2 של 2023 החברה הצליחה לקדם ביצוע פרויקטים
והכנסות בהיקף של 40 מלש"ח עד תחילת אוקטובר, בשל מצב החירום שהחל עם מערכת "חרבות
ברזל" כידוע נסגרו כל אתרי הבנייה בעיר, השלכות האירועים על פעילות החברה ודרך
התמודדותה הועברו בדיווח מנכ"ל שהועבר לדירקטוריון ב 11.10.2023, במהלך נובמבר התקבלו
הנחיות מהעירייה להחזרת אתרי הבניה לעבודה בתנאים, החברה פעלה מול הקבלנים להכניס את
אתרי העבודה חזרה לפעילות בתנאים המוגדרים תוך התמודדות עם מצוקה אמיתית של חוסר
כ"א בענף בשל הסגר על יו"ש. בצורה מדורגת ועד דצמבר הצלחנו להחזיר את כל אתרי העבודה
שלנו לפעילות, קצב הביצוע לא אחיד בכל האתרים ותלוי בסוגי העבודות, כמו כן בעקבות
המלחמה הקבלנים מתמודדים עם עליה ניכרת בעלויות העבודה ואנו פועלים באופן פרטני בכל
פרויקט יחד עם העירייה לשמור על רציפות ביצוע ומתן מענה לפי הצורך ועוד נכונו לנו אתגרים
חברה, כרשות מקומית וכאומה בעקבות המערכה שנכפתה על ישראל ב 7 לאוקטובר.

על אף זאת, את שנת 2023 החברה מסיימת עם מחזור של כ 60 מלש"ח (דו"ח ראשוני לא מבוקר) היקף זה מציג בצורה הברורה ביותר את הקפיצה שביצעה החברה בהיקף פעילותה בהתאם לתכניות שאושרו, אני רואה ביכולת זו של החברה להחזיק היקף פעילות ביצוע של פי 7 משנה קודמת, תעודת כבוד לחברה ולעובדיה על אף הקשיים הן בתחום כ"א והן בעקבות המלחמה.

כמו כן בשנת 2023 בהתאם להחלטת העירייה, החברה הקימה את זרוע האנרגיה המתחדשת שתפקידה להוביל ולתכלל את כלל הפעילות העירונית בתחום ובעיקר בהיבט הפיתוח העסקי, תוך יזום וניהול פרויקטים בתחום האנרגיה המתחדשת בשת"פ עם הנהלת העירייה ועם כלל הגורמים הרלוונטיים בעירייה, בשלטון המרכזי ועם השוק הפרטי. בכך יזום ראשון פעולת בליבת תכלית החברה ומרחיבה את פעילותה היזמית בתחום התשתיות העירוניות ומסייעת לעיר להגיע לחזון ראש העירייה והנהלת העירייה לעיר ירוקה וקידום התייעלות אנרגטית.

במסגרת מכרז פומבי החברה התקשרה בהסכם עם מספק חשמל פרטי חב' "רפ"ק אנרגיה" לרכישת חשמל בהנחה ממוצעת של 7.75% על תעריף חח"י, פוטנציאל החיסכון השנתי רק מפעילות זו הוא כ 1 מיליון ₪.

בנוסף החברה השקיעה בבניית מודל טכני וכלכלי למכרז לביצוע פרויקטים בתחום האנרגיה המתחדשת הכולל גם אפשרות להקמת תאגיד משותף עם ספק אסטרטגי מהשוק הפרטי שייבחר במסגרת המכרז – המכרז מהווה פלטפורמה מיידית להנעת פרויקטים בתחום, במהירות וביעילות עם ספק אסטרטגי כך שהעירייה תוכל לנצל את משאביה ואת התמיכות הממשלתיות שזכתה בהם בטווח הזמן הקרוב.

בתחום ההתייעלות במשאבים עירוניים החברה פועלת בימים אלו לגייס במכרז מנהל תחום עודפי עפר שיקים וינהל זרוע נוספת של ניהול ואיזון עודפי עפר בעיר, פעילות זו מוערכת בפוטנציאל חסכון של עשרות מיליונים בשנה וכן צמצום זיהום אויר ומפגעים עירוניים הנגרמים מפעילות של פינוי ושינוע עפר עודף ו/או למילוי עפר.

בתחום ההתחדשות העירונית החברה הגיעה להישג משמעותי השנה, פרויקט ראשון של פינוי בינוי שהחברה הובילה הועבר ליזם שנבחר ע"י בעלי הדירות חב' "אאורה", בחודשים הקרובים אנו נפרסם את הפרויקט השני להצעות מיזמים - פרויקט דגל ברח' ז'בוטינסקי. החברה ממשיכה להשקיע ולקדם את תחום ההתחדשות העירונית במודלים מגוונים.

לסיכום בשנת 2023 החברה עשתה קפיצת מדרגה הן בהרחבת תחומי פעילותה והן בהיקפי הביצוע ובהמשך פיתוח וייצוב עוגני פעילותה. האתגר העיקרי בטווח הקרוב הוא חיזוק כ"א בתפקידי הניהול הלא מאוישים ובתקנים החסרים במבנה הארגוני שאותם אני מביא לאישור הדירקטוריון בהמשך סדר היום.

ליאל אבן זוהר – ראשית אני רוצה לציין את העבודה הטובה שמנכ"ל החברה עושה בחריצות ובנחישות בניהול פעילות החברה ובהתמודדות עם האתגרים של התקופה האחרונה ובעיקר בהתמודדות עם משימות אינטנסיביות של ביצוע פרויקטים ועם חוסר בכ"א בתחום זה בחברה.

עם זאת, בפרויקטים של בינוי ופיתוח שהחברה מבצעת כיום יש איחורים בלו"ז מסיבות שצריך לנתח אותן וללמוד מהן, לדעתי עוד לפני שהחברה שוקלת לקבל עוד פרויקטי בינוי ופיתוח בנוסף לפרויקטים שבתכנית העבודה.

מ"מ יו"ר הדירקטוריון: עידן מזרחי – אפשר ונכון לנתח וללמוד את הסיבות לאיחורים בלו"ז, אבל חשוב לציין שלא בכל הפרויקטים החברה באיחור בלו"ז, את אולם הספורט בחביב על אף הלו"ז הצפוף מסרנו בזמן, וכן במרכז ראשונים בספורט אולימפי אנחנו אפילו מקדימים במעט את הלו"ז על אף הקשיים של התקופה בעובדי בניין, יש איחורים בלו"ז גם בחכ"ר וגם בבניה ציבורית, כך שזה לא מצב שייחודי לנו ובכל זאת נכון שנבחן נא את הסיבות ונלמד להבא.

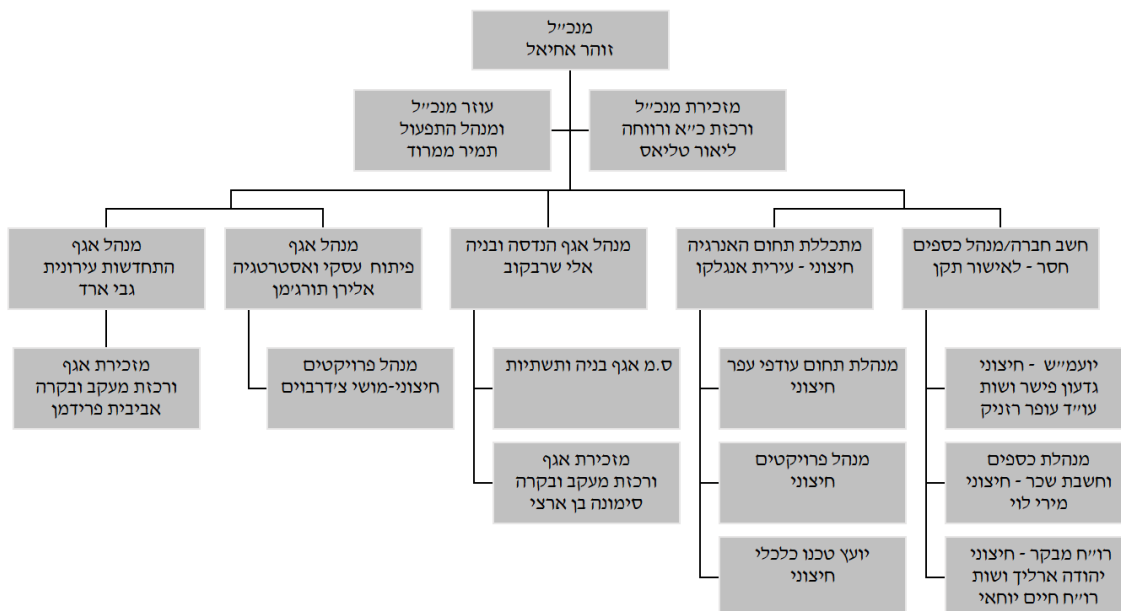
משה לבחר – אני חושב שנכון יהיה שמנכ"ל החברה יבצע ויצג ניתוח סיבות לעיכובים בלוי"ז בפרויקטים ובכך יהיה ניתן ללמוד מהם וכן להציג גם את התהליכים בעירייה ככל שהשפיעו על הלוי"ז, כך שלהבא יוצגו המשמעויות של שינויים או היעדר תקציב להנהלת העירייה מבעוד מועד.

3. חיזוק משאבי כ"א – אישור מבנה ארגוני מוצע תיקנון ואישור

מ"מ יו"ר הדירקטוריון: מר עידן מזרחי נעבור לנושא חיזוק כ"א בחברה כפי שמוצג מבוקש לאשר את הבקשות הבאות:

1. איתור וגיוס ס. מנהל אגף הנדסה (תקן קיים במבנה הארגוני) – החברה מתקשה מאוד לגייס עובדים מתאימים לתפקיד – לא ניגשים מועמדים למכרזים שפורסמו, בעקבות שכר מוצע נמוך ביחס לשכר בשוק ולדרישות התפקיד – ככל ולא יסתייע החברה מבקשת לגייס גורם מתאים בחשבונית.
2. חשב/ת מנהל/ת כספים – נדרש גיוס מידי (אין תקן במבנה הארגוני), הדירקטוריון מתבקש לאשר תוספת תקן זה למבנה הארגוני והגשה הבקשה למשרד הפנים לאישור – המשרה תוקצבה בתקציב 2024.
3. מ"מ מנהל פיתוח עסקי ואסטרטגיה – בשל תקופת הבחירות גויס אלירן תורגמן כמ"מ לתקופה של 3 חודשים עד לפרסום מכרז, עקב דחיית הבחירות לסוף פברואר בגלל המלחמה, מבוקש לאשר הארכת העסקה ל 3 חודשים נוספים + חודש נוסף להשלמת הליך גיוס ככל ויידרש לשיקול דעת החברה.

מבנה ארגוני מוצע



החלטה: מאשרים פה אחד גיוס ס. מנהל אגף הנדסה כקבלן חיצוני. מאשרים פה אחד להגיש בקשה למשרד הפנים לעדכון מבנה ארגוני כולל תקנון וגיוס מנהל כספים. מאשרים פה אחד את התקופה הנוספת שמתבקשת למ"מ מנהל פיתוח עסקי ואסטרטגיה, 3 חודשים נוספים + חודש נוסף להשלמת הליך גיוס במידה ויהיה צורך בכך.

4. אישור מינוי נציג דירקטוריון לחבר ועדת התקשרויות

מר גדעון פורז'נסקי כיהן כדירקטור בחברה מיום תחילת פעילותה, גדעון שימש כנציג הדירקטוריון לוועדת התקשרויות, גדעון סיים את עבודתו בעירייה ב 31.12.2023, הדירקטוריון מתבקש לאשר מינוי נציג דירקטוריון לוועדת התקשרויות.

החלטה: מאשרים פה אחד את המינוי של הילה בן הרוש ו/או יעל אללוף, כנציגות הדירקטוריון לוועדת התקשרויות של החברה, כאשר כל אחת מהן יכולה לקבל החלטות בוועדה, בהתאם לצרכים של החברה.

5. אישור תכנית עבודה שנת 2024 והצעת תקציב

מ"מ יו"ר הדירקטוריון - מר עידן מזרחי

תכנית העבודה והצעת תקציב לשנת 2024 משקפת את המשך הצמיחה בפעילות שביצעה החברה בשנת 2023 בהיקף הפעילות ובמגוון הפרויקטים כולל קידום פיתוח עסקי בתחום ניהול אנרגיה מתחדשת ובתחום התייעלות במשאבים עירוניים כפי שציין זוהר מנכ"ל החברה, התקציב המוצע כולל התאמת המבנה הארגוני להובלת פעילות התכנון והביצוע של הפרויקטים, בכך יזום ראשון ממשיכה לפעול בליבת תכלית החברה ומרחיבה את פעילותה היזמית בתחום הפיתוח והתשתיות העירוניות ומסייעת לקידום יעדי התייעלות אנרגטית.

מנכ"ל החברה מציג את תכנית העבודה לשנת 2024 לצד תכנון מול ביצוע ואת התקציב המוצע לשנת 2024 התומך בהמשך מגמת הצמיחה במחזור החברה. סיכום מחזור צפוי לשנת 2024 כ 76 מלש"ח מתוכם 64 מלש"ח מפרויקטים בינוי ופיתוח עירוניים, כ 10.5 מלש"ח מפרויקטים יזמיים. רווח גולמי צפוי כ 7.6 מלש"ח תקציב שוטף של כ 5.9 מלש"ח ורווח נקי לפני מס של כ 1.66 מלש"ח.

משה לבהר – האם השינויים שהתבקשו בנושא כ"א הוטמעו כבר בתקציב המוצע? זוהר אחיאל - כן, בתקציב הוטמעו השינויים המבוקשים.

מ"מ יור הדירקטוריון מעלה להצבעה את אישר תכנית העבודה והצעת התקציב לשנת 2024.

החלטה: מאשרים פה אחד את תוכנית העבודה והצעת התקציב לשנת 2024.

באין נושאים נוספים ננעלה הישיבה בשעה 18:30

המשנה לראש העירייה
ומ"מ יו"ר הדירקטוריון
ויו"ר הישיבה מר עידן מזרחי

רשם: עו"ד עופר רזניק