

פרוטוקול

מישיבת מועצת מנהלים של החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ

מיום 12.06.2022

משתתפים:

עו"ד חנוך דרך ארליך, יו"ר
מזל אבוטבול, חברה
רוזה סטפנסקי, חברה

נוכחים:

אבי עזר, מנכ"ל
מרק קרפ, מהנדס החברה.
ליאורה פרטוק, חשבת החברה.
מאיה אופק, רו"ח
סיגל צור, ע. מנכ"ל

נעדרו:

אבי אמסלם, חבר דירקטוריון,
אפרים וובר, חבר דירקטוריון.
שלמה רוטנברג, חבר דירקטוריון

סעיף 1 – עבודות אזור התעשייה צפוני, הגדלת היקף חוזה עד לתוספת של 50% מהיקף המכרז כתוצאה מדרישה להרחבת העבודות

מתבצעת עבודה שהוקצה לה 14.0 מיליון שקלים. הכסף מגיע מרמ"י לעירייה ולחפ"א. יכול להיות שיגיע ישירות אלינו וסוגיה זו נמצאת במשא ומתן. מדובר ברחוב המפרץ והמגדל אור והגיע עד לאזור מתקן החלקה של משרד התחבורה. שמעון וגורמי העירייה לחצו שיגדילו את שטח העבודה שזה יגיע עד לרחוב ציר הנפט שזה אומר עוד מאות מטרים והמשמעות היא הגדלת תקציב. על פי החוק מגיע עד - 25% מעבר לזה ועד ל- 50% צריך אישור דירקטוריון. יש קבלן זוכה שנתן 20.5% ואין סיבה להכניס 2 קבלנים על אותו השטח. מבקש להגדיל את החוזה עם הקבלן הזוכה עד ל- 50%. נושא זה מקובל ע"י רמ"י.	<u>אבי עזר:</u>
הוחלט פה אחד לאישור הגדלת עבודות א.ת.צ.	<u>החלטה:</u>

חנוך דרך ארליך, יו"ר הדירקטוריון

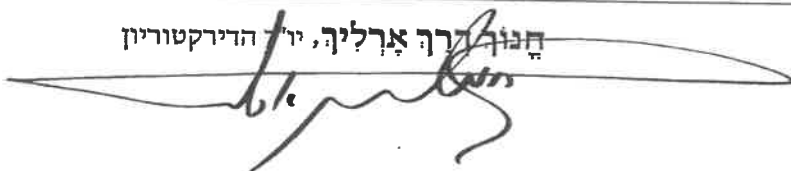
סעיף 2 – אישור דוח כספי שנת 2021

מאיה:	דוח כספי לשנת 2021 דוח רווח והפסד. רווח מעבודות פיתוח לשנה זו הסתכמו ב- 3,211,347 ₪ פחות משנה קודמת למרות שהמחזור היה נמוך משמעותית. במחזור שנה שעברה היה גבוה בגלל הכנסות מא.ת.צ. והסכמים עם רמ"י השנה אנו מציגים את הרווח בפועל פתוח יז' טז' פארק הייטק.
אבי עזר:	רווח נקי גדל למרות שבשנת 2020 הפסקנו לתת שרות של תחנת מעבר שהכניסה הרבה כסף.
מאיה:	פעילות נכסים והשכרה: ע"מ 13 הכנסות שאנו רואים מפעילות הכנסות נטו. מבית התמר, בית הנרקיס, חניון משאיות שנה שעברה מתחנת מעבר סך כל ההכנסות 5,632,413. הכנסות מהשכרה נטו, מבנה א.ת.צ. גני ילדים ומשרדים סך 4,426,523. הכנסות מפעילויות בנכסים והשכרות 10,058,936. פוטו וולטאי, אנטנות על גגות בית הנרקיס הכנסות ללא השקעה. הוצאות מימון: הסתכמו השנה בסך 269,457 ₪ הכנסות אחרי מימון הסתכמו ב- 12,986,000 מיליון. השנה אנו רואים ירידה בהוצאות הנהלה וכלליות ובשנת 2022 תהיה ירידה נוספת משמעותית.
חנוד:	בין היתר בגלל הקורונה
אבי:	בין היתר בגלל צמצום שכר, צמצמו 3 עובדים וכבר שילמנו את כל ההוצאות לגמר חשבון. אני מציע שהדוח שלנו הוא סימן טוב והדוח הבא שלנו יהיה בסימן עלייה נוספת
חנוד:	למה אחזקה וחשמל 43.000 שבעצם הורדנו נכס
מאיה:	מדובר רק על משרדים
אבי עזר:	חלק מהסכום הוא חלק מהמשרדים שאנו משכירים ואנו מקבלים על כך החזר.
מאיה:	שנת 2020 שנת קורונה עובדים עבדו מהבית היו פחות הוצאות בצריכת דלק ושרותים נוספים.
אבי עזר:	מציע לאשר את הדו"ח
החלטה:	הוחלט בפה אחד לאשר את דוח כספי לשנת 2021

סעיף 3 – הארכת התקשרות עם רוי"ח

אבי עזר:	מבקש ממאיה להמתין מחוץ לחדר ישיבות דנים בנושא העסקתה. מאיה רוי"ח טובה ולכן ממשיכה באותם תנאים
חנוד:	כבר דיברנו שהמחיר סביר ואין לנו איזו שהיא דרך להתייעל..
אבי עזר:	נוח לי וטוב גם ברצף השנים אחורה ואני מבקש לאשר את המשך העסקתה כרו"ח בחברה.
החלטה:	

חנוד דרף ארליה, יו"ר הדירקטוריון



הוחלט בפה אחד לאשר את המשך העסקתה של מאיה אופק ממשרד הרפז בתנאים הקיימים	
--	--

סעיף 4 - דיון בשצ"פ 313 להשכרה

אבי עזר:	רקע: השטח הוא שטח למחזור בא.ת.צ על שטח 60 דונם 12 דונם הוקצו לתחנת מעבר. היתרה 20 דונם שלא מנוצלים 10 דונם הושכר לבני וצביקה + 4 דונם סה"כ 14 דונם והיתרה כארדי זכה במכרז מיום 15/06/22 משלם שכר של 650 אלף שקל לחודש כאשר שליש יועבר לעירייה ושני שליש לחפ"א כך שהעסק הזה יגדיל לחפ"א את ההכנסות לשנת 2022 בחצי השני של שנת 2022. צמוד לשטח זה ישנו עוד של כ- 7 דונם (תצא מדידה) במכרז שהכנו הכנסתי את האפשרות של השצ"פ וביקשתי שיקצו לנו את השטח לטובת השכרה ולחדש זאת מידי שנה ומצאנו פתרון משפטי שיחיה שטח התארגנות ולהאריך זאת מידי שנה אני בהתכתבויות עם העירייה בנושא ובמידה ותהיה תשובה חיובית אז זו תהיה הכנסה נוספת של כ- 100 אלף שקל וכ- 1.0 מליון לשנה כאשר שליש לעירייה ושני שליש חפ"א
מזל:	מבקשת לקבל חוזה חתום.
אבי עזר:	צריך לציין גם שרצינו לגבות את הכסף מהקבלן הזוכה מוקדם יותר אבל עד שעשינו מדידה וקיבלנו מדידה מאוחר יותר, הגענו להסכמה עם הקבלן שיתחיל לשם החל מחודש 15/06/22
החלטה:	אושר פה אחד

סעיף 5: חו"ד משפטית על פטור ממכרז עבודות נוספות במרינה:

אבי עזר:	המרינה עושה עבודה בחוזה משולש, עירייה, רמ"י, חפ"א. מי שמשלם את הכסף לקבלן זו המרינה הכחולה. העירייה מבקשת עבודות מעבר למה שיש פניתי ליוהמ"ש ע"מ שיאשר שהתשלום יועבר ישירות מחפ"א. ביקשתי את ההסכמה של רמ"י והמרינה הכחולה ואושר.
החלטה:	אושר פה אחד

סעיף 6 – מגורים להשכרה

אבי עזר:	אנו מתקדמים לקראת קבלת היתר למגרש 83 ברובע ט'. במקביל קיבלנו את חוזה החכירה ל- 52 שנים עם עיריית אשדוד וכמו כן, אנו ביקשנו הצעות מכל הבנקים המסחריים הגדולים לקבלת אשראי לטובת בניית המבנה. עלות מוערכת כ- 60 מיליון.
החלטה:	א. מסמיכים את יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה לחתום על הסכם החכירה.

חנוך דרור ארלי, יו"ר הדירקטוריון

ב. לקבל את הצעות האשראי – מהבנקים ולקבל את ההצעה הטובה יותר.	
ג. סוגיית האכלוס תוצג בנפרד לקראת סיום הפרויקט.	
ד. אושר פה אחד	

7. שטח למחזור: עדכון מנכ"ל:

חברת טלאור כארדי זכתה במכרז של שטח למחזור, התשלום הוא של 13.26 ש"ח למטר סה"כ הכנסות של שטח המחזור יעמוד על 460 אש"ח לחודש.

8. הסכם חכירה מגרש 4 במרינה

החברה קיבלה את הסכם החכירה עם עיריית אשדוד למשך 52 שנים.

החלטה: מסמיכים את יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה לחתום על הסכם החכירה ולקדם את הפרויקט. הוחלט פה אחד.

9. בית ספר להשכלה למבוגרים: עדכון מנכ"ל

קיבלנו הרשאה לבצע את בית ספר להשכלה למבוגרים בסיטי תקציב של 1.0 מליון ש"ח לטובת התכנון.

10. חניון בסיטי: עדכון מנכ"ל

קיבלנו הרשאה לתכנון ובצוע חניון תת קרקעי בתכולה של 100 מקומות חניה בסיטי שמעליו יבנה בית ספר להשכלת מבוגרים.

11. תכנון הוסטל ברובע הסיטי:

אנו מתכננים את ההוסטל בסיטי בצמוד לבית ספר להשכלה למבוגרים, קידום הפרויקט יהיה בשלב זה עד לרמת היתר.

החלטה: מאושר פה אחד לתכנן את הפרויקט.

12. תחנת משטרה ישנה:

בשטח תחנת המשטרה הישנה הוקצה לחפ"א לטובת מגורים להשכרה. העירייה תכין הסכם חכירה ל- 52 שנים לטובת חפ"א.

החלטה: מסמיכים את יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה לחתום על הסכם חכירה עם העירייה.

הישיבה ננעלה:

נערך ע"י מזכירת החברה סיגל צור ע"פי הקלטה

חננה דרה ארליה, יו"ר הדירקטוריון

