

תאריך: 30.01.25
א' שבט ה'תשפ"ה

פרוטוקול ישיבת דירקטוריון יזום ראשון - החברה העירונית בע"מ (מס 01/2025)
מיום 30.01.25 בשעה 17:00 שהתקיימה במשרדי עיריית ראשון לציון

נוכחים:

אסף דעבול – המשנה לראה"ע ומ"מ יו"ר הדירקטוריון
ליאל אבן זוהר – סגנית וממלאת מקום ראה"ע
עידן מזרחי – סגן ראש העירייה
חלי סינאי - חברת המועצה
יעל אללוף - סגנית הגזברית להכנסות
מירב מדמוני - מנהלת אגף רישוי עסקים
לילך דויד – ממונה תחום חוזים והתקשרויות
רו"ח ענת דלומי - דח"צית

מוזמנים:

זוהר אחיאל מנכ"ל החברה, עו"ד עופר רוזניק יועמ"ש החברה, רו"ח חיים יוחאי – רו"ח מבקר

נושאים על סדר היום:

1. אישור פרוטוקול ישיבת דירקטוריון מיום 10.11.24.
2. סקירת מנכ"ל.
3. אישור מינויה של גב' דורית ציונית סיון למנהלת אגף כספים בחברה.
4. עדכון קבוצת מורשי חתימה.
5. עדכון ועדות הדירקטוריון בהתאם לנציגים החדשים.
6. הצעת תקציב 2025.

דיון:

יועמ"ש עו"ד עופר רוזניק: יש קוורום.
אסף דעבול: אפשר להתחיל את הישיבה, מברך את הדירקטוריון החדשות שהצטרפו ומבקש מהנוכחים סבב היכרות קצר.
אסף: מתחיל בהצגת סדר היום לדירקטוריון ומעדכן בדבר פעילות החברה בעניין פרויקטים בביצוע החברה.

נושא מס' 1 - אישור פרוטוקול ישיבת דירקטוריון מיום 10.11.24

מעלה להצבעה אישור פרוטוקול ישיבת דירקטוריון מיום 10.11.24

החלטות:

פה אחד – מאשרים את פרוטוקול ישיבת דירקטוריון מיום 10.11.24

נושא מס' 2 - שנת 2024 – סקירת מנכ"ל

זוהר אחיאל מנכ"ל החברה: מציג את פעילות החברה, בסקירה רחבה על צמיחתה מיום הקמתה ועד היום כאשר ב 2024 בהתאם להיקף פעילותה, קיבלנו את אישור משרד הפנים לרמה 4 הגבוהה ביותר, מה שמאפשר לחברה לגייס עובדים בכירים ברמת השכר המרבית בהתאם להוראות משרד הפנים.
פעילות החברה מתמקדת בשלושה תחומים עיקריים – יזום התחדשות עירונית, ביצוע פרויקטים בתחום בינוי ופיתוח וקידום פיתוח כלכלי תוך מיקוד במיסוד התשתית לתחום האנרגיה – הכנסות החברה לשנת 2024 הסתכמו ב כ 50 מלש"ח (טרם מאזן ודו"חות כספיים) אלו גם שלושת הווקטורים לצמיחה לשנת 2025 – כאשר בתחילת 2025 אנו מתמקדים בקידום מואץ של תחום האנרגיה, עד היום ביצענו בתחום זה - פריסת עמדות טעינה לרכבים חשמליים ומעבר למספק חשמל פרטי.

זוהר ממשיך ונותן סקירה על מכרז גדול ומקיף לפרויקטים בתחום האנרגיה הכולל אופציית הקמת תאגיד משותף שהחברה ערכה ומצוי בימים אלה בתהליכי אישור לפרסום.

בתחום ההתחדשות העירונית החברה תשלים בשנה הקרובה את יתרת הפרויקטים במסלול תמ"א 38/1 עד חיום החברה השלימה ומסרה לביצוע למעלה מ 40 פרויקטים של תמ"א 38/1. החברה מתמקדת יותר בקידום פרויקטים של פינוי בינוי ופרויקטים של הריסה ובניה במסגרת התכנית הבניינית, לחברה יש כבר מס רב של פרויקטים כאלו כאשר התכנון בכל פרויקט מתואם עם צוות התכנון העירוני והנהלת העירייה בהתאם לצרכי העיר.

לאחרונה השלמנו הוצאה ליזמים של 2 פרויקטים של התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי - פרויקט שרירא 1-6 שהתב"ע שלו הוגשה לאחרונה
- פרויקט מגדלי היכל התרבות - ז'בוטינסקי - וולפסון - התומר, שבימים אלו הדיירים משלימים הליך בחירת יזם.
בשנה הקרובה נוציא מכרזי יזמים נוספים בהתאם לאישור התכנון המקדמי.

במסגרת התכנית הבניינית לחברה צבר של פרויקטים מוכנים של יותר מ 10 מתחמים שיצאו לבחירת יזם מייד עם אישור התכנית הבניינית שנמצאת בהפקדה במחוזית.
נכון להיום צבר ההכנסות העתידיות מפעילות בתחום זה מעל 50 מלש"ח.

בתחום ביצוע פרויקטים של בינוי ופיתוח, החברה מבצעת 4 פרויקטים מרכז ראשונים לספורט אולימפי, השלמת פיתוח ובינוי טיילת חוף דרומית, בניה פיתוח ושימור מתחם חביב והשלמת תכנון וביצוע מרכז שיכון המזרח - סך היקף הביצוע המתוכנן לשנת 2025 כ 40 מלש"ח.

בתחום קידום פיתוח כלכלי - החברה פעולת ב 4 תחומים

- קידום פריסת עמדות טעינה לרכבים חשמליים
- פריסת מסכי פרסום עירוניים דיגיטליים ומסכי פרסום דיגיטליים מסחריים
- קידום התקשרות לביצוע פרויקטים גדולים בתחום האנרגיה
- קידום תב"עות ושיווק זכויות בניה עודפות

התחזית לשנת 2025 - המשך צמיחת פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית ובתחום הפיתוח הכלכלי בהיקף של כ 10%.

זוהר ממשיך ומציג מצגת על הפרויקטים של התחדשות עירונית, תוך מתן סקירה על פוטנציאל ההכנסות. עידן מזרחי - מציג בעניין פרויקטים בתחום ההתחדשות עירונית את הצלחת החברה במימוש הפוטנציאל שהחברה יצרה באמצעות השקעה ונחישות בשנים האחרונות, עידן העלה את בחינת האפשרות של קידום הפרויקטים כולל השלמת הליכי תכנון תב"עות לשם מקסום ההכנסות מפעילות זו.

ליאל אבן זוהר - מציגת את פעילות החברה בתחום זה גם בהקשר של מימוש צורכי העירייה כדוגמת פרויקט בינוי פינוי בינוי - של עולי הגרדום 80 ו 82 והרצל 130 שמאפשר את הרחבת ביה"ס הראל, וכן פרויקט פינוי בינוי באחד העם הצמוד למתחם חביב.

חברי הדירקטוריון מודים למנכ"ל על עבודתו המקצועית ותרומתו המשמעותית לצמיחת החברה.

נושא מס' 3 – אישור בחירה ומינויה של גב' דורית ציונית סיון למנהלת אגף כספים.

בחתאם להיקף הפעילות ואישור הדירקטוריון החברה ביצעה התאמת מבנה ארגוני שקיבל את אישורו של משרד הפנים אשר במרכזו הוספת אגף כספים כדי לאפשר ניהול שוטף מסודר ולהמשיך לתמוך בצמיחת פעילות החברה.

זוהר : ועדת כ"א בישיבתה מיום 26.12.2024 קיימה ראיונות מועמדים לתפקיד מנהל אגף כספים מכרז מס' 19/2024 הועדה בחרה את רו"ח דורית סיון ציונית כמועמדת המתאימה ביותר לתפקיד.

קו"ח של גב' דורית סיון ציונית - צורפו לחומר הישיבה.

הדירקטוריון מתבקש לאשר את בחירתה ואישור מינויה של גב' דורית ציונית סיון לתפקיד מנהלת אגף כספים בחוזה בכירים 60%-70% משכר מנכ"ל ע"פ הנחיות משרד הפנים. (איוש המשרה כפוף לאישור משרד הפנים)

החלטות :

פה אחד – מאשרים את בחירתה והעסקתה של גב' דורית ציונית סיון כמנהלת אגף הכספים בחברה מיום בחוזה בכירים 60%-70% משכר מנכ"ל.

נושא מס' 4 – עדכון קבוצת מורשי חתימה.

בחתאם להוראות תקנון החברה, הדירקטוריון מתבקש לאשר עדכון מורשה חתימה כדלקמן :

חתימת אחד מהמנויים בקבוצה א' בצרוף חתימת מר זוהר אחיאל או ליאל אבן זוהר (קבוצה ב') ובצרוף חותמת החברה או ע"ג שמה המודפס תחייב את החברה לכל דבר ועניין.

קבוצה	שמות ומס' ת.ז.
א'	רוז קינסטליך ת.ז. 32943474 עידן מורחי ת.ז. 300606043 אסף דעבול ת.ז. 054558028 יעל אללוף, ת.ז. 037472255
ב'	זוהר אחיאל ת.ז. 025592270 ליאל אבן זוהר ת.ז. 012422366

זוהר : בחתאם לתקנון חתימה של נציג אחד מקבוצה א' ונציג אחד מקבוצה ב' תחייב את החברה. מעלה להצבעה אישור עדכון קבוצת מורשי חתימה, הורדת קרן ברק מקבוצה א' בטבלה והחלפתה ביעל אללוף.

החלטות :

פה אחד – מאשרים את עדכון קבוצות מורשי החתימה.

נושא מס' 5 – עדכון ועדת דירקטוריון בהתאם לנציגים החדשים.

זוהר : מציג את חלוקת הדירקטורים לוועדות השונות.

להלן טבלה מעודכנת:

שם הוועדה	דירקטור	תפקיד
מכרזים	אסף דעבול - יו"ר ועדה	מ"מ יו"ר דירקטוריון ומשנה לראה"ע
	עידן מזרחי - מ"מ יו"ר ועדה	סגן ראה"ע וחבר המעצה
	לילך חזיד	ממנה תחום מכרזים והתקשורת
	מירב מדמוני	מנהלת אגף רישוי עסקים
	יעל אללוף	סגנית הגזברית להכנסות
	ענת דלמי	דח"צ
	אלי נאמן	דח"צ
	ליאל אבן זהר	מ"מ בהעדרם של אסף או עידן
כספים	יעל אללוף - יו"ר ועדה	סגנית הגזברית להכנסות
	ליאל אבן זהר	סגנית ומ"מ ראה"ע
	חלי סינאי	חברת מעצה
	אסף דעבול	מ"מ יו"ר דירקטוריון ומשנה לראה"ע
	ענת דלמי	דח"צ
	לילך חזיד	ממנה תחום מכרזים והתקשורת
ביקורת	ענת דלמי - יו"ר ועדה	דח"צ
	אלי נאמן	דח"צ
	חלי סינאי	חברת מעצה
כ"א	רז קינסטליך - יו"ר הוועדה	ראש העירייה ויו"ר הדירקטוריון
	אסף דעבול - מ"מ יו"ר ועדה	מ"מ יו"ר דירקטוריון ומשנה לראה"ע
	עידן מזרחי	סגן ראה"ע וחבר המעצה
	ענת דלמי	דח"צ
	אלי נאמן	דח"צ
	יעל אללוף - מ"מ לילך חזיד	סגנית הגזברית להכנסות
	ליאל אבן זהר	מ"מ בהעדרם של רז או אסף או עידן
נציג דירקטוריון ועדת התקשורת	לילך חזיד	ממנה תחום מכרזים והתקשורת
	מ"מ מירב מדמוני	מנהלת אגף רישוי עסקים

מעלה להצבעה אישור מינוי ועדות דירקטוריון והשינויים המבוקשים בהתאם לטבלה דלעיל.

החלטות:

פה אחד – מאשרים את מינוי ועדות דירקטוריון והשינויים המבוקשים בהתאם לטבלה דלעיל.

נושא מס 6 – הצעת תקציב 2025

מנכ"ל החברה מציג את עדכון תכנית העבודה לשנת 2025 ואת התקציב המוצע לשנת 2025 התומך בהמשך מגמת הצמיחה בפעילות החברה.
נערך דיון והמנכ"ל עונה על שאלות חברי הדירקטוריון.

מעלה להצבעה אישור הצעת תקציב 2025

החלטות:

פה אחד – מאשרים את הצעת תקציב 2025.

באין נושאים נוספים ננעלה הישיבה בשעה 18:45

אסף דעבול המשיך לראש העירייה
ומי"מ יו"ר הדירקטוריון



רשם: עו"ד עופר רוניק