

י"ח סיון תשפ"ד
24 יוני 2024

פרוטוקול ישיבת הנהלה וועדת כספים
מיום 24/6/2024

השתתפו:

גבי גילי קייט, יו"ר הנהלת החברה
מר ליאור דיעי, חבר ועדת הנהלה וכספים
ד"ר נתן כהן, חבר ועדת הנהלה וכספים

מר איתי קריספין, מנכ"ל החברה
עו"ד אבי ממון, יועמ"ש החברה
עו"ד גיא שוסט, יועמ"ש
רו"ח דני לייבלר, רו"ח החברה
רו"ח עומרי יוסף, חשב החברה
גבי יעל בן-ארוש, מנהלת מולטימדיה שיווק פרסום ופיתוח הון אנושי

נאצלו:

גבי אבישג אבטובי, חברת ועדת הנהלה וכספים (בחור"ל)
אדרי' תמר פוריה שרביט, חברת ועדת הנהלה וכספים

צף סדר היום:

1. אישור דוח כספי ליום 31 בדצמבר 2023 (נספח א').
2. אישור תקציב החברה לשנת 2024 (נספח ב').
3. תוצאות מכרז מסעדה במתחם האגם בפארק נחל באר-שבע (נספח ג').
4. שונות.

איתי קריספין

גיוילי נבחרה לשמש כיו"ר הנהלת החברה וזו הישיבה הראשונה בהשתתפותה. אני מאחל לך המון הצלחה בתפקידך.

1. אישור דוח כספי ליום 31 בדצמבר 2023

רו"ח דני לייבלר סקר את הדוח. מחזור החברה לשנת 2023 דומה למחזור של שנת 2022, למרות המלחמה והשלכותיה. בשנת 2023 חתמה החברה על הסכם שומות עם פקיד שומה באר-שבע, על הסדר שומות לשנים 2018 עד 2022 כולל.

ג'ולי קייט

מה הסיבה לעליה בשכר עובדים?

איתי קריספין

גייסנו עובד נוסף, בנוסף פרשה עובדת, כך שבשנת 2024 הנ"ל יבוא לידי ביטוי בתקציב השכר. ליאור דיעי מברך את החברה ועובדיה, על התוצאות היפות, למרות השנה הקשה והאתגרים המיוחדים שבה ומאחל הצלחה לשנה הבאה. נערך דיון, הדוח הכספי אושר פה אחד.

החלטה :

הנהלת החברה וועדת כספים מאשרת פה אחד דוח כספי ליום 31 בדצמבר 2023.

2. אישור תקציב החברה לשנת 2024

עומרי יוסף

עומרי מציג תקציב החברה לשנת 2024. מחסור הכנסות החברה לשנת 2024 עומד על כ- 250 מלש"ח, מתוכם 241 מלש"ח לפעילות הנדסית ו- 13 מלש"ח לפעילות משקים סגורים – פארק נחל באר-שבע ומנהלת התחדשות עירונית. הוצאות הנהלה וכלליות – מסתכם ל- 4.5 מלש"ח. הרווח הנקי – כ- 100 אלש"ח. הוצגה תוכנית עבודה הנדסית לשנת 2024, המפרטת את הפרויקטים אשר מרכיבים את ה- 241 מלש"ח. הפרויקטים הגדולים בשנת 2024 הם שכונת רקפות, שכונת רמות, שכונת הפארק, כביש 25 ושדרות יהודה הלוי.

החלטה :

הנהלת החברה וועדת כספים מאשרת פה אחד תקציב החברה לשנת 2024.

3. תזכורת מכרז מסעדה באתחול האגף בפארק נחל באר-שבע

איתי קריספין

פרסמנו שני מכרזים שלא צלחו, יש מורכבות מאוד גדולה בתחום האוכל בכלל ובבאר-שבע בפרט. מדובר בנכס גדול יחסית לפתיחת מסעדה והעלויות גבוהות עבור היזמים. לאחר שנכשלו שני המכרזים, קיבלנו אישור לניהול מו"מ. בהליך מו"מ עם הספקים נמצא ספק שאנחנו מאוד מרוצים ממנו. לספק יש מחלבה וגם מסעדה גדולה מאוד בפארק אריאל שרון. המסעדה נמצאת בתוך הפארק והיא יכולה להיות אבן שואבת לפארק ובכך להשלים את כל החוויה שאנחנו מנסים לפתח בפארק, כולל האטרקציות שיצאו לביצוע. אנחנו מקווים שבהמשך נוכל ליצור חוויה שלמה בפארק.

ג'ולי קייט

אני יודעת שמרבית התנועה בפארק תהיה בסוף שבוע ואני מבינה שמדובר במסעדה כשרה, אז איך זה שהמסעדה תיפתח בשבת?

איתי קריספין

הפורמט הוא כזה שהמסעדה תעבוד עד יום שישי בבלטפורמה של המסעדה עצמה, כאשר בשבת יהיה מתקן נוסף שייתן שירות למבקרים בפארק.

ג'ולי קייט

זה לא פוגע בתעודת הכשרות שלו?

איתי קריספין

המסעדה עצמה תהיה סגורה בשבת. לצורך העניין הספק יביא חוויה משלימה. מצד אחד ישמור על הכשרות ומצד שני יאפשר גם למבקרים שמגיעים בשבת לפארק, לקבל שירות.

ג'ולי קייט

נשמע רעיון מדהים, חשבתי על זה שלקח הרבה זמן למצוא ספק למסעדה, ולמצוא ספק שיפעיל מתקן רק בשבת יהיה קשה ויצור בעיה.

עו"ד אבי ממן

שלום לכולם,

אין לי להוסיף על הדברים של איתי, אבל ברשותכם אחד נקודה אחת ואני רוצה למסגר בעצם מדוע אנחנו דנים בעניין הזה כאן בפניכם. ההליך הזה (ניהול מו"מ לאחר שמס' מכרזים לא צלחו) אושר בדירקטוריון החברה ביום 20/2/24. למעשה, אנחנו עולים ומחויבים לעלות חזרה לדירקטוריון החברה, כדי לאשר את המלצת צוות המו"מ וזה לפני האישור הנדרש גם במועצת העיר (עשייה במקרקעין על ידי עירייה איתנה). הסיבה שאנחנו קודם מציגים לכם, ועדת הנהלה, את הנושא ואת ההמלצה היא כפולה: ראשית, נושאים מהותיים או כאלה שהם לא 'רגילים', בטח כאלה שבסמכות דירקטוריון, אנחנו נוהגים להביא לידיעת ועדת הנהלה; הסיבה השנייה, ועדת הנהלה היא זו שמאשרת להתקדם לדירקטוריון טרם העלאת הנושא בפניו. הועדה מאשרת לנו או מתקנת אותנו לפני כן או נותנת כל הוראה אחרת ולכן אנחנו כאן, חרף זאת שלכאורה הסמכות היא של הדירקטוריון.

הנקודה הנוספת שאבקש לחדד בהמשך לדבריו של איתי, אנחנו למעשה עשינו 3 הליכים פומביים. במסגרת המכרז הראשון ובעקבות פניות שהתקבלו מהספקים, שינינו כמעט את כל תנאי הסף ופרסמנו אותו מחדש. כמובן שהכל נעשה באישור ועדת המכרזים. חשוב להדגיש שהצוות המקצועי שניהל את כל ההליך הזה, התנהל בצורה שכאילו מנהל מכרז, באופן שוויוני. הליך המו"מ פורסם פעמיים בצורה פומבית. הצוות המקצועי היה מורכב מחנן בר זוהר מנהל פארק נחל ב"ש והיועצים המיוחדים שמלווים את כל נושא המסעדה בפארק, לצד נציג היועמ"ש, אשר המליצו על "מחלבת העברי".

בין שלב אישור הדירקטוריון לבין השלב שמעלים לאישור מועצת העיר, יהיה מו"מ אינטנסיבי מול "מחלבת העברי", כדי להגיע לנוסח הסכם לחתימה שכולל ביטוחים, ערבויות, כתבי כמיות, פיקוח והליך ביצוע העבודות.

אני רוצה להסביר – כאשר אנחנו מנהלים מו"מ, אסור לנו 'לבטל' את המכרזים שפרסמנו או להתעלם מהם, זה מעלה קושי משפטי. הגענו לסיטואציה שנותרנו עם מציע אחד שמנהל איתנו מו"מ, ושיש לו קושי ברכיב אחד של ההצעה המסחרית. הוראות המכרז קבעו שדמי השימוש של מפעיל המסעדה לא יפחתו מ- 6% ממחזור. כעת אנחנו מתכוונים לנהל מו"מ על 4.5% וזו בעצם הסטייה היחידה שהייתה.

איתי קריספין

נותרנו רק עם ספק אחד מרשים מאוד, אז הבנו שיש לנו אפשרות או להפיל את המו"מ או אפשרות לייצר אפשרות שוויונית, לאפשר לעוד ספק שחשב ש- 6% זה גבוה. גם לאחר שביצענו ל- 4.5% אף אחד לא ניגש. חשוב לי שתכירו את התנאים שהשתנו.

החלטה:

הנהלת החברה מאשרת פה אחד להעלות הנושא לדיון בישיבת הדירקטוריון הקרובה.

רשמה: יעל בן-ארוש



ג'ולי קייט
יו"ר הנהלת החברה