

פרוטוקול ישיבת דירקטוריון

ביום 16/12/2025

מספר ישיבה 02/2025

משתתפים:

חברי דירקטוריון נוכחים:

גב' קרן משלניק – חברת הדירקטוריון

מר שי מוליאן – חבר הדירקטוריון

מתן שוורצמן – מ"מ מנכ"ל ומנהל פתוח עסקי

שלומי צדרבוניים – המנכ"ל הנכנס

גב' לירן אדרי – ראש המינהלת להתחדשות עירונית

אריק הורביץ- סמנכ"ל כספים

מר' עו"ד מתן ידגאר – מנהל אגף נכסים התקשרויות.

גב' מיקי מגל- מזכירת מנכ"ל / החברה

עו"ד איתן רוטשילד – יועץ משפטי של החברה

רו"ח מאיר ארביב – משרד רו"ח של החברה

מר שי קינן – ראש העיר ויו"ר הדירקטוריון

עו"ד אלי דודי – חבר הדירקטוריון

עו"ד הילה הורביץ- חברת דירקטוריון

מר גדעון גבאי- חבר דירקטוריון

גב' בתיה עזר – חברת דירקטוריון

(בכפוף לאישור משרד הפנים)

נעדרו:

ניצן סיטבון

יהונתן ענבה

סדר היום:

- אישור פרוטוקול דירקטוריון מתאריך מיום 9.4.2025 ומיום 4.9.2025
- הצגת תקציב 2026 ואישורו
- אשרור עץ ארגוני עבור משרד הפנים
- אישור פרויקט מסחר ב ח 370/4 ובקשת הלוואה
- אישור פרויקט " פאדלים" ובקשת הלוואה .
- אישור המלצת ועדת ביקורת לתוכנית ביקורת לשנת 2026.
- עדכון מורשי חתימה
- דו"ח מ"מ מנכ"ל ומינהלת התחדשות עירונית

- פרוטוקול ישיבת הדירקטוריון הקודמת מיום 9.4.2025 ומיום 4.9.2025 אושר פה אחד.

רח' המרכבה 47, חולון מיקוד 5885127 טל': 03-5018574 פקס: 03-5038486

עמוד 1 מתוך 7

www.calcalit-holon.com

אישור תקציב החברה ל-2023

- מנהל הכספים של החברה הציג את טיוטת התקציב של החברה ל-2025 ומציין כי וועדת הכספים עברה על התקציב וממליצה לדירקטוריון לאשר אותו.
- התקציב כפוף למצב ההסכמים היום. עם עדכון ההסכמים, התקציב יעודכן בהתאמה ויוצג בדירקטוריון העוקב.
- קיימים מס פרויקטים גדולים שהחברה עתידה לבנות נמצאים בהליכי מכרז והיתר ולכן החברה התאימה את צפי ההכנסות לשנה הבאה. כמו כן התקציב מבוסס על כך שהמועצה תאשר את התקציב השנתי העירוני.
- במסגרת מעבר על רשימת הפרויקטים היזמיים של החברה, הוצג שינוי מבני בפרויקטים וחלוקה לפרויקטים יזמיים ופרויקטים המחזירים את עצמם.
- החברה עתידה להעביר כ-25 מלש"ח לעירייה כדמי שימוש.
- הצעות תקציב – עדכוני שכר ל-2026

עדכוני שכר לעובדים ילא בכירים:

בהתאם לחוזר משרד האוצר-אגף השכר והסכמי עבודה, שלטון מקומי "עובדים בחברות עירוניות – שכר ותנאי העסקה" מיוני 2021, חוזר אשר אושר לחברה בדצמבר 2021 על ידי הדירקטוריון לעבוד לפיו. במסגרת החוזר נקבעו תנאים לקידום בשכר של העובדים,

- תקרת הקידום השנתי לעובד – כ-5%, ייקבע שיעור תקציב קידום.
 - חברה רשאית לקדם את שכרם של עובדיה בהתאם לתקציב הקידום החל מינואר בשנה הבאה.
 - תקציב הקידום יחולק ע"י מנכ"ל החברה בחלוקה דיפרנציאלית ושונה.
 - בחברה 5 תקנים לעובדים ילא בכירים.
 - הנהלת החברה מבקשת אישור לשינויי שכר כלהלן:
 - לכלל 3 העובדים, בין-400 ₪ ל-500 ₪ לעובד.ת לחודש.
- עדכוני שכר הכלולים במסגרת התקציב לשנת 2026:

- ראש מנהלת – זכאי לעדכון שכר מ-8,000 ₪ ל-8,500 ₪ במסגרת עדכוני שכר אחת לשנתיים, החל מ-1/1/2026, כ-6% לחודש.
- שני עובדים חברתיים זכאים לעדכון שכר של 1,000 ₪ כל אחד. החל מ-1/1/2026, כ-10% לחודש לעובד.
- מתכנתת במנהלת זכאית לעדכון שכר של 1,000 ₪ החל מ-1/1/2026, כ-10% לחודש.
- אדריכלית במנהלת זכאית לעדכון שכר של 1,000 ₪ החל מ-1/1/2026, כ-10% לחודש.
- עדכון בעקבות שינוי עץ ארגוני לחשבת החברה- לרמת משכר מנכל (בכפוף למכרז)
- הנהלת החברה מבקשת אישור לשינויי השכר שצוינו לעיל.

- גדעון גבאי אמר שיש שני מסלולים לתת לעובדים אחד הגזר משכר מנכ"ל והשני למקביל באותו תפקיד בעירייה לפי התקנות מבקש להצמיד את כולם לשכר מנהלים. יש לבדוק את נושא השכר למען הסר ספק. שי מוסיף כי הוא רוצה עובדים טובים ומרוצים בשכר מתגמל.

החלטה:

- הדירקטוריון אישר פה אחד את תקציב החברה לשנת 2026 ואת התאמות השכר
- אשרור עץ ארגוני עבור משרד הפנים
- מ"מ מנכל החברה הציג לדירקטוריון את השינויים בעץ הארגוני, כמו כן, הציג את נספח ב' – טופס בקשה להוספת משרה בכירה חדשה בתאגיד עירוני
- הוספת תקנים:

סמנכ"ל כספים – עד היום סמנכל הכספים היה מועסק באופן חיצוני (אוטסורסינג). לצד זאת, עלו המשימות של מערך הכספים בארגון (גידול בהתחשבויות בגין פרויקטים ואנרגיה מתחדשת, זאת לצד הפעלת "אמות" ומשימות הבקרה על הקומבינציה.

מנהל פיתוח עסקי – בשנים האחרונות נוספו משימות מניבות חשובות לחברה. החברה מקבלת על עצמה לנהל את מערך החניונים בתשלום בעיר (הכנסה נוספת של כ-5 מלשח בשנתיים הראשונות) לצד גידול בפרויקטים קיימות בתחומי האנרגיה המתחדשת גידול של כמיליון ש"ח) כמו כן, אנחנו מכינים בימים הלו תשתית להכנסת מינהלת הסכם גג שתקום בכפוף לחתימת הסכם הגג ומפתחים מינהלת אזור תעסוקה- מנהל האגף ירכז את כלל התחומים הנל

מנהל אגף משפטי – לאור הגידול בהתקשרויות החברה ובתחום נכסי החברה וגידול בנושאים להם נדרשת התייחסות משפטית, הוחלט להכניס פונקציה משפטית אשר תרכז את כלל הנושאים המשפטיים לצד כלל ההתקשרויות (כולל חוזי קבלנים בהקפים גדולים) וינהל את מערך הנכסים בחברה (כ-12 מלשח הכנסות בשנה) כמו כן יחסוך כ-6 אלף ש"ח יעוץ משפטי חיצוני.

מתכנן נוסף למינהלת התחדשות עירונית-מינהלת התחדשות עירונית מקדמת כ-30 תבעות (פרויקטים קיימים) בקידום תוכניות מפורטות. כחלק מפיתוח העיר, נדרש מהמינהלת להעמיד כוח אדם מקצועי נוסף (יש כרגע 3 תקנים)

שינויים שאינם תוספות:

חשבת החברה- עדכון למנהלת אגף
ניוד משרה לא בכירה – ניוד ממפקח בנייה למנהלת חשבונות
הדירקטוריון אישר פה אחד את שינוי העץ הארגוני

- עדכון מורשי חתימה בחברה

בחברה שתי קבוצות מורשים:

קבוצה א': - נציגי העירייה. יו"ר הדירקטוריון וראש העיר-שי קינן וגזברית העירייה- קרן משלניק.

קבוצה ב': מנהלים בחברה. כרגע - מתן שוורצמן (מ"מ מנכל) ושרון כהן (חשבת החברה) מבקשים להכניס את:

מר' שלומי צדריבונים- מנכל החברה הנכנס

מר' אריק הורוביץ - סמנכ"ל החברה -במקום שרון כהן

החלטה:

הדירקטוריון אישר פה אחד את שינוי מורשי החתימה

מתן ידגאר מנהל אגף נכסים ומשפטי

6. אישור פרויקט מסחר ב ח 370/4 ובקשת הלוואה

שכונת ח 370/4 נבנתה ללא הקמת שירותים לציבור (הן מוסדות ציבור והן מוסדות מסחר). החברה מתכננת מסחר זמני בשכונה בבנייה קלה (10 שנים), החברה תשכור את מקרקעי הנכס מאת העירייה לתקופה של 10-שנים מתחילת הפעלתו בתמורה לדמי שכירות כאמור להלן. שמנכל הכספים ומנהל הנכסים הציגו את הפרויקט ואת התוכנית הכלכלית.

דירקטוריון החברה אישר את הפרטים הבאים:

- החברה תקים את הנכס, בהשקעה של כ 4 מיליון ₪ (לפני מע"מ), באמצעות נטילת הלוואה או ממקורותיה העצמיים, באמצעות קבלן/ים וספק/ים אשר ייבחרו במכרז כדין של החברה, וזאת בהתאם לתוכניות והיתר בנייה כדין.

- אישור לנטילת הלוואה מהבנק או מהעירייה לעד 10 שנים

- הדירקטוריון מסמיך את החברה (מנכ"ל החברה + מנהל הכספים) לנהל מו"מ עם הבנקים וזאת בכדי לקבל את תנאי הלוואה הנוחים ביותר.

- אישור לבקשת ערבות בנקאית מהעירייה.

- אישור פרויקט הפאדלים ובקשת הלוואה

בשנים האחרונות נכנס לתאוצה משחק הפאדל ענף ספורט זוגי המשלב בין טניס וסקווש, נגיש ללמידה ומתאים למגוון רחב של גילאים ורמות.

רשויות רבות רואות במשחק מנוע צמיחה ומקור להכנסות וממנות מגרשי פאדל להשכרה (פ"ת, רחובות, תל אביב, ראשון לציון, באר שבע ועוד) החברה מעוניינת להקים 5 מגרשי פאדל, בהשקעה של כ 4 מיליון ₪ (לפני מע"מ), על חשבונה או באמצעות נטילת הלוואה או ממקורותיה העצמיים, באמצעות קבלן/ים וספק/ים אשר ייבחרו במכרז כדין של החברה, וזאת בהתאם לתוכניות והיתר בנייה כדין.

דירקטוריון החברה אישר את הפרטים הבאים:

- החברה תקים את הפרויקט, בהשקעה של כ 4 מיליון ₪ (לפני מע"מ), באמצעות נטילת הלוואה או ממקורותיה העצמיים, באמצעות קבלן/ים וספק/ים אשר ייבחרו במכרז כדין של החברה, וזאת בהתאם לתוכניות והיתר בנייה כדין.
- אישור לנטילת הלוואה מהבנק או מהעירייה לעד 10 שנים
- הדירקטוריון מסמיך את החברה (מנכ"ל החברה + מנהל הכספים) לנהל מו"מ עם הבנקים וזאת בכדי לקבל את תנאי ההלוואה הנוחים ביותר.
- אישור לבקשת ערבות בנקאית מהעירייה.

7. אישור המלצת ועדת ביקורת לתוכנית ביקורת לשנת 2026.

אישור תוכנית ביקורת לשנת 2006

הרינו להגיש לעיונכם רשימת נושאים אופציונלית לעריכת ביקורת פנימית בשנת 2026 בחברה. התוכנית כוללת להלן רשימת נושאים אפשריים ותקציב נדרש לכל נושא.

הנושאים המוצעים על ידי מבקרי הפנים הינם נושאים: 1 ו-2. כמו כן, לאור העבודה כי לא נערכה ביקורת בשנת 2025,

אישור תוכנית ביקורת לשנת 2006

- (1) התקשרות ותשלומים לספקים (כ-80 שעות) – הנושא נבדק לאחרונה בשנת 2014.
 - (2) ביקורת פרויקט קטן (כ 40 שעות).
 - (3) ביקורת פרויקט גדול (כ 80 שעות).
 - (4) גבייה מנכסים מניבים של העירייה (כ 80 שעות) – הנושא נבדק לאחרונה בשנת 2018.
 - (5) התקשרויות באמצעות מכרזים (כ 80 שעות) – הנושא נבדק לאחרונה בשנת 2015.
- ניהול הביקורת הפנימית (15 שעות) – לרבות: השתתפות בישיבות ועדת ביקורת, דירקטוריון, הכנת תוכנית עבודה, פגישות ועדכונים וכד'.

החלטה: דירקטוריון החברה אישר 3 ביקורות בהיקף של 240 שעות

1. התקשרות ותשלומים לספקים (כ-80 שעות)
2. ביקורת פרויקט גדול (כ 80 שעות).
3. גבייה מנכסים מניבים של העירייה (כ 80 שעות)

דוח התחדשות:

לירן אדרי מציגה את המינהלת להתחדשות עירונית והפעילות לשנת 2026.

הוצגו מסלולי הרשויות בעיר בניהם שני מתחים חדשים מתחם הסתדרות 197-209 ומתחם חנקין מרכז מסלולים אלו מקודמים ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית והעירייה.

הוצגו פיזור היזמות בעיר למעה מ 40 תוכניות שמקודמות לתוכניות למתן תוקף צפי של כ 25.000 יח"ד חדשות עד 2028 .

הוצג בסכם המסגרת לימון תשתיות ועבודת הפרויקט להכנסה של כספיים במסגרת אגרות וההיטלים מ התרי הבנייה בסך של למעלה 170,000 ₪ .

הוצג נושא הסכמי הפיתוח במסגרת סעיף 198 א' לפקודת העיריות, נחתמים בימים אלה הסכמי פיתוח עם יזמים שונים בעיר לטובת קידום ומימוש פרויקטים של התחדשות עירונית .

6. דו"ח מנכ"ל

- מתן מ"מ מנכ"ל ומנהל פתוח עסקי סקר את הפרויקטים שהחברה בונה ומתכננת.
- נושא הנגשת מבנים מבנים מקווים לסיים עד סוף מרץ 2026.
- גני ילדים ח 370 מתעכב צפי בפברואר 2026.
- קרית חינוך 12 370/4 כיתות ואולם ספורט תת קרקעי.
- שבט צופי עתיד ראש העיר מבקש שהנחת אבן פניה אהיה במרץ 2026.
- אולם ספורט אורט חולון
- פרויקט חדש מתנס שטיינברג+ קומה חדשה
- הגשנו קול קורא לשיפוץ המובאה במידה ונקבל נתחיל השיפוץ .
- פרויקט חדש הרצפלד ומעונות יום לנכים קשים.
- הסכמי גג

לירן אדרי הציגה את המינהלת להתחדשות עירונית והפעילות לשנת 2026.

הוצגו מסלולי הרשויות בעיר בניהם שני מתחים חדשים מתחם הסתדרות 197-209 ומתחם חנקין מרכז מסלולים אלו מקודמים ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית והעירייה.

הוצגו פיזור היזמות בעיר למעה מ 40 תוכניות שמקודמות לתוכניות למתן תוקף צפי של כ 25.000 יח"ד חדשות עד 2028 .

הוצג בסכם המסגרת לימון תשתיות ועבודת הפרויקט להכנסה של כספיים במסגרת אגרות וההיטלים מ התרי הבנייה בסך של למעלה 170,000 ₪ .

החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ
Holon Municipal Development Corp. Ltd.



Holon Municipal Development Corporation Ltd

הוצג נושא הסכמי הפיתוח במסגרת סעיף 198 א' לפקודת העיריות, נחתמים בימים אלה הסכמי פיתוח עם יזמים שונים בעיר לטובת קידום ומימוש פרויקטים של התחדשות עירונית.

שי קינן
ראש עיריית חולון

מר שי קינן
יו"ר הדירקטוריון

החברה הכלכלית לפיתוח חולון
ח.פ. 9-108248

מר מתן שוורצמן
מ"מ מנכ"ל החברה