

פרוטוקול ישיבת דירקטוריון מס' 1 לשנת 2026

רבעון 1 שנת 2026

החברה הכלכלית לערד בע"מ

תאריך: 03.05.2026

מקום הישיבה: משרדי החברה הכלכלית לערד בע"מ

נוכחים:

חברי דירקטוריון:

- מר יאיר מעיין - יו"ר הדירקטוריון
- מר אלידור כהן - חבר דירקטוריון
- גב' אירית בנדו - מהנדסת, חברת דירקטוריון
- מר חיים ציטרינבוים - מ"מ יו"ר
- מר מאיר שלמה גרינברג - חבר דירקטוריון

מוזמנים:

- עו"ד יונתן לוי - מנכ"ל חכ"ל בע"מ
- גב' לירז לילוף סנדרוסי - מנהלת אגף כספים חכ"ל ערד.
- מר קובי נעים - מהנדס, מנהל מנהלת הסכם הגג
- עו"ד שגיאתירוש - היועמ"ש לחכ"ל
- רו"ח ישעיהו רוט

חסרים:

- מר דודי אוחנונה - חבר דירקטוריון
- גב' גלית אופק - עו"ד, חברת דירקטוריון
- גב' איילת נחייסי - חברת דירקטוריון

סדר היום:

- דברי פתיחה
- סיכום דוחות כספיים
- סיכום רבעון 1 שנת 2026 - תקציב מול ביצוע
- הצגת מבנה ארגוני
- נפת פעילות משוכלל, טווחי שכר בהתאם להגדלת מחזור החברה.
- אישור חברי ועדת מכרזים
- אישור חברי ועדת כוח אדם - בכירים
- הנדסה - מנהלת הסכם הגג
- סיכום

דברי פתיחה מנכ"ל החברה הכלכלית עו"ד יונתן לוי

מנכ"ל החברה הכלכלית פתח את הישיבה, הדירקטוריון התכנס להצגה ואישור של הדוחות הכספיים לשנת 2025 והרבעון הראשון לשנת 2026, בהתאם לסדר היום שנשלח מראש לחברי הדירקטוריון.

מנכ"ל החכ"ל, מר יונתן לוי ציין כי מיום כניסתו לתפקיד מתנהלים בחברה למעלה מ-90 פרויקטים בתחומי ההנדסה, האנרגיה, עמדות הטעינה, התשתיות והפיתוח העירוני לצד התייעלות וריענון של כוח האדם בחברה. הוסיף וציין כי במהלך השנה האחרונה הושלמו תהליכי הסדרה ארגונית משמעותיים, לרבות אישור המבנה הארגוני של החברה, הגדרת תחומי אחריות וסמכויות, וחיזוק מנגנוני הניהול והבקרה, בהתאם לסיווג החברה בדרגה א'.

- **הנדסה** - צוין כי החברה מקדמת כיום 43 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום וכ-30 פרויקטים בביצוע בפועל, כאשר בחודשיים האחרונים בלבד נוספו כ-15 פרויקטים חדשים לביצוע. בין הפרויקטים המרכזיים, כביש 31, המרכז המסחרי, עבודות אספלט ברכסים ותשתיות עירוניות נוספות. המנכ"ל עדכן כי בשיתוף פעולה עם ראש העיר הושגה הגדלה משמעותית של הסכום הגג בעיר, הכוללת תוספת של כ-3,000 יחידות דיור ותוספת תקציבית של כ-270 מיליון ₪ לטובת פיתוח מוסדות ציבור ותשתיות על עירוניות. עוד צוין כי כיום קיימות כ-8,000 יחידות דיור לשיווק, ועוד כ-2,000 יחידות נוספות המצויות בשלבי קידום ואישור לקראת שיווק. הודגש כי מדובר בעבודה משותפת ועקבית של מנכ"ל החכ"ל מר יונתן לוי ומנהל מנהלת הסכום הגג, אינג' קובי נעים אל מול משב"ש ורמ"י, תוך קידום אינטנסיבי של התוכניות ההנדסיות והליכי האישור הנדרשים לצורך הרחבת היצע יחידות הדיור ופיתוח העיר.
- **מוסדות ציבור** – החברה מקדמת כיום 56 מוסדות ציבור המצויים בשלבי תכנון, היישום והתקדמות התיכנון תלוי תקציבים שעתידיים להגיע.
- **אזה"ת** – מתוך תקציב כולל של 55 מיליון ₪, בחודשים הקרובים נגיע לניצול של כ-12 מיליון ₪, במקביל אושר לנו להמשיך ולתכנן את מרבית אזה"ת.
- **אגירה** – החכ"ל בשיתוף מח' הנדסה של העירייה מקדמת חכירה של 130 דונם במט"ש והגדלה של השטח.
- **סולארי** – החכ"ל פועלים להצבת לוחות סולאריים במטרה להגדיל את ההכנסות לעירייה.
- **עמדות טעינה** – החברה מקדמת הקמה של 55 עמדות טעינה לרכבים חשמליים, אשר יוצבו ברחבי העיר בכפוף לתכנון מסודר של החכ"ל והעירייה, עוד צוין כי הסטנדרט המקובל ברשויות להציב שתי עמדות טעינה מהירות, בערך יותקנו חמש עמדות מהירות, אשר יוצבו בצמתים מרכזיים.
- **שילוט** – המכרז לשילוט בכניסה לעיר לא צלח, והנושא מצוי בבחינה מחודשת.
- **נכסים מניבים** – כלל הנכסים המניבים מאוכלסים, עם חוזים מסודרים ותשלומים חודשיים, לאחר תקופה ממושכת שבה החכ"ל התמודדה עם קשיים, בסיוע משפטי ובעבודה עיקשת ויוזימית.

החברה הכלכלית, סיימה את פעילותה בשנת 2025 ברווח, לאחר שנים של הפסדים, וציין כי מטרת החברה להמשיך ולהגדיל את הרווחיות לטובת הרחבת הפעילות העירונית ופיתוח העיר.

גב' לירז לילוף סנדרוסי – מנהלת הכספים

שנת 2025

פתחה את דבריה וציינה כי החברה ממשיכה במגמת הרווח, כפי שציין מנכ"ל החברה, וכי הדוחות הכספיים משקפים המשך צמיחה וגידול בהיקפי פעילות החברה. היקף הפעילות גדל מכ-18 מיליון ₪ בשנת 2024 לכ-71 מיליון ₪ בשנת 2025. עוד צוין כי הרווח השנתי הסתכם בכ-683 אלף ₪, כאשר לחברה עדיין קיים הפסד צבור לצורכי מס, ולכן לא צפוי תשלום מס בשנת 2026.

פיתוח כלכלי ותיירות – בתחום התיירות והמרחב העסקי, חל גידול בהוצ', בין היתר בשל פעילות הקליקה, אשר עדיין פועלת בהפסד למרות השתתפות העירייה.

אתר הטמנה זוהר – האתר הועבר לחכ"ל מהעירייה במאי 2025, נרשם רווח בסוף שנת 2025 של 846 אלף ₪ לעומת כ-110 אלף ₪ בשנת 2024. השנה הוקטנו כמויות ההטמנה, אולם עדיין ממשיכים לקלוט פסולת באתר הקיים.

פארק מוטורי – בניגוד להפסדים של מאות אלפי שקלים בשנה מהאתר. החכ"ל העבירה את האתר לזכ"ן שמשלם שכירות בגין הזיכיון, נותרו רישומים אחרונים ויתרות עבר והכנסות בגין שכירות.

מחזור כספי של החכ"ל, נובע מהפרויקטים הפעילים ברחבי העיר, כאשר היקף הפעילות גדל מ-6 מיליון ₪, ל-58 מיליון ₪, בכלל זה:

- 25 מיליון ₪ - רובע 12
- 3 מיליון ₪ - רובע 6
- 30 מיליון ₪ - הסכמי גג
- 300 אלף ₪ - טיילת סף מדבר.

ייצור חשמל – בנוסף לגגות הסולאריים שקיימים ברחבי העיר, נוסף פרויקט סולארי ברחבי העיר, במסגרת תקציב תב"ר + שוטף, כאשר שיעור התקורה עומד על 5% ביחס להוצאות הקמה.

עמלות ניהול – תכנון הפרויקטים, מנהלת הפרויקטים ובעלי תפקידים, יאוגדו לסעיף אחד תחת הוצ' שונות. לרבות פעילות בין החכ"ל לעירייה בניהם נגב גליל ומפקחים.

שילוט – בשנת 2025, נרשמו הכנסות של 159 אלף ₪, לעומת 183 אלף ₪ בשנת 2024, החברה לא עמדה ביעד ההכנסות משילוט בין היתר כתוצאה ממכרז שלא צלח לשילוט הדיגיטלי בכיכר העיר. אולם כבר השנה ניכרת מגמת שיפור ועליה בהכנסות.

אחרות – הוצ' מכרזים, הכנסות 70,012 ₪ אל מול הוצאות של 67,000 ₪.

- **שכר הנהלה** – נרשמה עלייה בהוצ' השכר בסך 741,000 ₪, הנובעת מתקופת חפיפה בין המנכ"ל הנוכחי למנכ"לית הקודמת, לרבות מענק הפרישה ששולם לה (סה"כ 253,000 ₪), גידול בשכר הנהלה כתוצאה מהגידול בהיקף והנחיות משרד הפנים והצמדה לשכר מנכ"ל העירייה שעלה. בנוסף הגידול בהוצאות נובע מתוספת כוח אדם בלשכת מנכ"ל, קליטת עובדת חדשה במחלקת הרכש והנהלת חשבונות, קליטת מנהלת כספים חדשה וחודש חפיפה וכן

קליטת עובדת במחלקת נכסים והתקשרויות (בסכום כולל 386,000) עוד נרשמו הפרשות להבראה ופיצויים 102 (בסה"כ 102 אלף ₪).

הוצ' הנהלה וכלליות – נרשם פער של 677,000 ₪, הנובע בעיקר מהוצ' ביטוח. זו השנה הראשונה שבה החכ"ל ביטחה את נכסיה בביטוח מקיף, אשר לא היה קיים בשנים קודמות, בנוסף בוצעה התקשרות עם יועץ משפטי (בעלות שנתית של 330,000), וכן הוקם אתר חברה (בעלות של 51,000)

- הוצ' ביטוח – 261 אלף ₪
- ארנונה ותחזוקת מבנים – 105 אלף ₪
- איגוד התאגדים – 40 אלף ₪
- רווחת עובד (אירועים) – 20 אלף ₪
- ייעוץ משפטי – 227 אלף ₪
- דיגיטציה אתר חברה – 51 אלף ₪

הוצאות מימון – הסתכמו ב-141 אלף ₪ לעומת 176 אלף ₪, בשנה הקודמת.

החברה מסיימת את השנה ברווח של 683 אלף ₪.

שנת 2026 (רבעון ראשון)

- **נכסים** – רווח שנתי צפוי 800 אלף ₪, כאשר כבר את הרבעון הראשון של שנת 2026 סיימנו עם הכנסות של 300,000 ₪, בעקבות ניהול אגרסיבי, ופעילות שוטפת, אנחנו נסיים את השנה ברווח גבוה יותר.
- **שילוט דיגיטלי** – ישנו קושי להגיע ליעד התקציבי בתחום.
- **שילוט פרסומי** – פועלים לשיווק למפעילים חדשים בעיר (גלידה "גולדה")
- **פרסום במכוונים** – במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026, נרשמה הכנסה של 80 אלף ₪, לעומת יעד שנתי קודם של 130 אלף ₪.
- **מבנים** – קיימים תקציבים לטובת פרויקט סולארי במימון תב"ר, לצד 3% אחזקה.
- **עמדות טעינה** – החברה שואפת להתחיל לראות הכנסות, ברבעון הרביעי של החברה ולאחר השלמת המכרז.
- **מנהלת אזה"ת** – 10,000 פתיחת תיקי יזמים.
- **תיירות** – מנהל התיירות ביקש לסיים תפקידו, לצורך קידום. יצאנו למכרז למנהל/ת תיירות חדש.
- **קליקה** – השנה אמורה להסתיים עם 190 אלף ₪, הפסד. ויחד עם זאת החברה פועלת לצמצום משמעותי בהפסדים. השנה עדיין קיים מימון של נגב גליל שיופסק בשנה הבאה. מטרת החברה לא לאפשר הפסדים ולכן יועלו מחירים לשכירות ובפרט שלא נסיים בהפסד.
- **הכנסות מסיוורים** – לאור המצב הבטחוני לא התקיימו סיוורים.
- **תפעול אתר הטמנה זוהר** – החברה פועלת בהתאם לתוכנית שמרנית, נוכח מצבו של האתר ביכולת ההטמנה, יחד עם זאת מתנהל מו"מ מתקדם מול הזוכים במכרז להפעלת התאים הנוספים, בין היתר לאור דרישות משרד הביטחון וסגירת החובות אל מול רמ"י. בשלבים סופיים של גיבוש העלויות הסופיות והצגתם בפני ראש העיר.

- **הסכום גג** – נתקבלו 306 אלף ₪, במקום 487 אלף ₪, אין הסבר מלבד השפעות המלחמה ושווקים. יחד עם זאת קיים צפי לקבלת תקציבים עתידיים לטובת מבני ציבור ולתשתיות חדשות.
- **מעוף שקד** – צפי לקבלת 20 מיליון ₪, עם העברת הכספים יחלו העבודות באופן מידי, קבלת הכספים אינם כתנאי לשווקים.

ביצוע כרגע עומד על 21.7 מיליון ₪, הכנסות 21.4 מיליון ₪, רווח בפועל 230 אלף ₪, ככל שקצב הפעילות יישמר, החברה צפויה להגיע לרווח של כ-900 אלף ₪, וזאת חרף הפגיעה בפעילות כתוצאה מחודש של לחימה במהלך מבצע "שאגת הארי".

הצבעות הדירקטוריון:

1. אישור הדוחות הכספיים, לשנת 2025 ולרבעון הראשון לשנת 2026.
- **הצבעה:** אישור הדוחות הכספיים לשנת 2025 והרבעון הראשון לשנת 2026.
- **החלטה:** אושרו פה אחד על ידי חברי הדירקטוריון ויו"ר הדירקטוריון.
2. עדכון שכר מנכ"ל ומנהלי אגפים, הוצג בפני חברי הדירקטוריון עדכון שכר למנכ"ל ולמנהלי האגפים, בהתאם לגידול בהיקפי הפעילות ובמחזורי החברה, ובהתבסס על ממוצע משוקלל של מאזן והכנסות משלושת השנים האחרונות העומד על 31,812,000 ₪. בהתאם לכך, אושרה העלאת מתח הדרגות למנכ"ל מ-75%-85% משכר מנכ"ל רשות ל-80%-90% משכר מנכ"ל רשות. בנוסף העלאת שכר לעובדים שאינם בכירים, הצמדה למדד וקידום שכר עד 6% בהתאם לשקלול הכנסות.
- **הצבעה:** אישור עדכון שכר מנכ"ל ומנהלי אגפים.
- **החלטה:** אושר פה אחד, על ידי חברי הדירקטוריון ויו"ר הדירקטוריון.
- **הצבעה:** העלאת שכר לעובדים שאינם בכירים
- **החלטה:** אושר פה אחד, על ידי חברי הדירקטוריון ויו"ר הדירקטוריון.

יו"ר הדירקטוריון, מר יאיר מעיין, ציין כי העלאת השכר ראויה לנוכח היקף הפעילות, ההישגים והעשייה המקצועית של הנהלת החברה.

3. אישור המבנה הארגוני, המבנה הארגוני המעודכן של החברה הוצג בפני חברי הדירקטוריון (מצ"ב תרשים)
- **הצבעה:** אישור המבנה הארגוני של החברה הכלכלית לערד בע"מ.
- **החלטה:** המבנה הארגוני אושר פה אחד, על ידי חברי הדירקטוריון ויו"ר הדירקטוריון.
4. אישור ועדת מכרזים, לאחר התייעצות עם היועץ המשפטי לחברה, עו"ד שגיא תירוש, הוצגה חלוקת הסמכויות בין ועדת המכרזים לוועדת כוח האדם.

הצבעה: אישור חברי ועדת המכרזים:

- מר יאיר מעיין ראש העיר – יו"ר
- מר חיים ציטרינבובים – סגן ראש העיר
- מר אלידור כהן – מנכ"ל העיריה
- מר מאיר שלמה גרינברג – נציג ציבור

החלטה: הרכב אושר פה אחד. על ידי חברי הדירקטוריון ויו"ר הדירקטוריון.

הצבעה: אישור ועדת משנה (מקדימה לוועדת מכרזים)

חברי ועדת המשנה:

- מר חיים ציטרינבובים – סגן ראש העיר

- מר אלידור כהן – מנכ"ל העיריה
- מר מאיר שלמה גרינברג – נציג ציבור

החלטה: ההרכב אושר פה אחד. על ידי חברי הדירקטוריון ויו"ר הדירקטוריון.

הצבעה: אישור ועדת כוח אדם בכירים

- מר יאיר מעיין ראש העיר – יו"ר הוועדה
- מר חיים ציטרינבוים - סגן ראש העיר
- גב' אירית בנדו - מהנדסת העיר
- מר אלידור כהן - מנכ"ל העיריה

החלטה: ההרכב אושר פה אחד. על ידי חברי הדירקטוריון ויו"ר הדירקטוריון.

5. גיוס מבקר פנים, הוצגה המלצה לגיוס מבקר פנים חיצוני, נוכח הגידול בהיקפי הפעילות של החברה, בהיקף פעילות חודשי של 30-40 שעות.
- **הצבעה:** אישור גיוס מבקר פנים.
 - **החלטה:** אושר פה אחד, על ידי חברי הדירקטוריון ויו"ר הדירקטוריון.

אינג' קובי נעים, מנהל מנהלת הסכם הגג - סקירת פרויקטים

אינג' קובי נעים הציג סקירה מקצועית של הפרויקטים המרכזיים המבוצעים על ידי החברה, ובהם:

- **חיבור כביש 31 לרחוב צבר (שכונת נעורים) – הכביש ייתן מענה לבאים מכיוון ים המלח, הכביש הוא חד כיווני ואין ממנו יציאה לכיוון ים המלח. עד לסוף חודש מאי 2026, ייסתמו עבודות עפר ואספלט.**
- **פיתוח אזור התעשייה – חל עיכוב של חודשיים בקידום העבודות, שיעקרו כתוצאה מתכנון צינור גז, בימים אלו התקבל התוואי להנחת הצינור, החכ"ל מקדמת חפירה ומילוי כדי לזרז את הנחת צינור הגז.**
- **באתר ההרס – כל העבודות באתר נעשות בשיתוף פעולה מלא עם מחלקת ההנדסה של עיריית ערד. התקשורת של ראש העיר להרוס מבנים, מחייבת את הגופים הממשלתיים לאשר התחדשות עירונית, בשלבי סיום עם החיזוקים של המבנים מייד לאחר מכן יוזמנו אני מס רכוש להעריך את הנזקים.**
- **גן ההרפתקאות – שיפוץ הפארק והתקנת מתקן בעלות של 3.5 מיליון ₪, העבודות החלו בתחילת מאי, צפי לסיום שלושה חודשים.**
- **בתי כנסת ברחבי העיר – ישנם מספר רב של בתי כנסת, בתהליך תכנון להיתר ותכנון לביצוע. קידום מואץ של בית הכנסת ברחוב רננים, שייתן מענה לשכונת אנשי הקבע שתאכלס בקרוב.**
- **פארק רננים – סיום הפארק עד סוף חודש מאי.**

דברי סיכום – יו"ר הדירקטוריון, מר יאיר מעיין

יו"ר הדירקטוריון וראש עיריית ערד, מר יאיר מעיין, בירך את הנהלת החברה ועובדיה על ההתקדמות המשמעותית בפעילות החברה ועל העבודה המקצועית והמאומצת המתבצעת בכלל התחומים. עוד ציין כי העירייה תפעל להרחבת היקפי הפעילות והתקציבים המועברים לחברה, לרבות בתחום התכנון, אזורי התעסוקה והסכמי הגג.

בסיום דבריו הודה למנכ"ל החברה, למנהלי המחלקות ולמנהלת הסכם הגג על עבודתם המסורה והמקצועית.

הישיבה ננעלה.

20/5/26

חתימה: יונתן לוי, עו"ד

מנכ"ל
החברה הכלכלית לערד בע"מ
ע"ד יונתן לוי,

מנכ"ל החברה הכלכלית לערד בע"מ

חתימה: יאיר מעיין

ראש העיר ויו"ר
דירקטוריון חכ"ל לערד
יאיר מעיין - יו"ר הדירקטוריון