

26/2/2019

לכבוד
חברי דירקטוריון
החברה לפיתוח בית אריה בע"מ

ג.א.ג.

פרוטוקול ישיבת דירקטוריון מיום 25/2/2019

כללי :

1. ביום 25/02/2019 התקיימה ישיבת דירקטוריון. להלן תפורט רשימת משתתפים בדיון :

הדירקטורים : גיל עד ארד, אבי זיו, אבי קימחי, יניב זהבי, נועה סאיאס, חי משה הילל.

יועצים- רובי אלמוג – רו"ח, עופר יעקב- יועמ"ש, עודד שגב – מבקר מועצה.
אורחים – דירקטורים בהליכי מינוי (טרם קיבלו מינוי פורמלי ולא היוו חלק מהקוורום וההחלטות)- דנה מורי, אסף יצחק דניאל ברקו צופה – נטע כרם .
שלומי לנגר -מנכל מועצה , אהרונני אלה – חשבת והח"מ – יו"ר החל"פ, יהודה אלבוים.

2. נושאים על סדר היום

1. עדכונים
2. מינוי וועדת ביקורת
3. הצגת המצב הכספי של החברה לפיתוח – חשבת החברה ורואה חשבון רובי אלמוג.
4. סמכות הדירקטוריון במתן הנחות לבעלי עסקים.
5. מכתב מתושב לגבי החזר הנחת בן ממשך.
6. נושא שלא על סדר היום - הפקדה בנאמנות בטוחות משתכנים מאושר בה אחד לתוספת לסדר היום.

פרוטוקול סיכום הישיבה

1. עדכונים וכללי

- הצגת המשתתפים בדיון,

- מובהר כי רק הדירקטורים בפועל בעלי זכות השפעה
- מבוקש להכניס נושא נוסף לסדר היום – הפקדת בטוחות בנאמנות .
- **אושר פה אחד להוסיף לסדר היום.**
- עדכון לגבי פגישת חירום עם החברה למשק וכלכלה לגבי חובות חברה לפיתוח בית אריה בע"מ.

2. מינוי וועדת ביקורת ויו"ר ועדת ביקורת

- מבוקש למנות מהדירקטוריון וועדת ביקורת שני חברים ויו"ר.
- **שלומי :** אין מגבלה בחברה לפיתוח לוועדת ביקורת (קואליציה או אופוזיציה) צריך להיות מורכב מיו"ר ועוד שני חברים.
- לשאלת הדירקטוריון הוסבר כי לא התמנתה וועדת ביקורת בעבר והוצע ע"י הדירקטוריון כי לא תהיה וועדת ביקורת בהמשך.
- צריך למנות וועדת ביקורת. מדובר בכשל שאין להמשיכו.
- גיל עד ארד – מעוניין
- דניאל ברקו ודנה מורי (מיועדים) – מעוניינים אך אין הם דירקטורים בפועל והמינוי מותנה באישור כהונתם ע"י משרד הפנים
- למעט גיל עד ארד , אף אחד מהדירקטורים בפועל אינו מעוניין לשמש כחבר וועדת ביקורת.

מוצע מתוך הקיימים - גיל עד ארד – יו"ר.
במידה ויאושרו ברקו דניאל ודנה מורי לדירקטורים בחברה לפיתוח , אז הם יהיו חברים בוועדת הביקורת.

החלטה – גיל עד ארד אושר פה אחד כיו"ר הוועדה.

3. סמכות הדירקטוריון במתן הנחות לבעלי עסקים

- עלה בישיבה הקודמת נושא הנחות לזכייני מתחם המזנון המהיר.
- **שלומי :** הנושא עולה כי מסתבר שהדירקטוריון נטה לאשר את ההנחות ולא בטוח כי זה נכון מבחינת סמכויות מנהל תקין.
- **עופר :** מגבלה עיקרית בעסקים שמופעלים מכח מכרז . ניתן לתת הנחות רק כאשר יש מחלוקת משפטית עניינית וגם אז הדרך לעשות שינוי זה רק דרך בית משפט.

החלטה – לבדוק מול היועמ"ש אם אפשר לעשות תיקון מחירים ובמידה החלטות מעין אלו התקבלו בעבר שלא כדין – ויש לבטלן.

מכתב מתושב לגבי הנחת בן ממשיך

4.

הוצג מכתב שהתקבל מתושב ונסיבות הבקשה לווייתור החזר הטבת בן ממשיך שמחויב המשתכן להחזיר לחברה בהתאם להוראות חוזה פיתוח. לשאלת הדירקטוריון ההטבה היא כ - 200 אלפי ש"ח ולפי תנאי חוזה פיתוח מי שקיבל הטבה הוא נדרש להשיבה לחברה לפיתוח אם מוכר הבית 10 שנים מקבלת טופס 4. היו בעבר בנים ממשיכים שהחזירו ההטבה לחברה.

4.

עופר : מי שלא משלים את בניית הבית לא יכול להתמנות בקבוצת הבנים הממשיכים ולכן יש למנות את הזמן מקבלת טופס 4

גיל עד : הסיבה לעקרון שהבנים הממשיכים לא יעשו רווח נדלני. ניראה מהמכתב שהוצג שאין להם כוונה לעשות רווח נדלני ומצד שני אנחנו לא יודעים עליהם כלום - האם באמת מתגרשים, בכמה כסף בנו הבית ובכמה מכרו אותו וכיוצ"ב. חסרים נתונים.

שלומי : מכתב שבאמת קורע לב אבל לדעתי אין לנו כלים אמתיים לבחון את הדברים. מדובר במכתב שנכתב ע"י תושב ולא ע"י גורם מקצוע.

יש לקחת בחשבון כי אתם דירקטורים של החברה לפיתוח בית אריה ואני אישית כמנכ"ל בימים הספורים שאני חדש בתפקיד נתקלתי בעוד מקרים ומדובר על כדור שלג כשללא קריטריונים יכול להביא למדרון חלקלק.

לדעתי צריך נוסחה אחידה לכולם, קריטריונים שווים לדוגמה רישום במחלקת רווחה, הצהרת עורך דין, חקירת יכולת וכיוצ"ב. ההחלטה צריכה להיות מושכלת.

יהודה : אני מבקש לראות קבלות - כמה עלה המגרש וכמה עלתה הבנייה.

דניאל : מציע שלא להיכנס לתחשיבים הכלכליים של התושב, אם עשה טעות כלכלית זו לא בעיה של החברה. החברה לפיתוח זה עסק לכל דבר.

הטבת הבן ממשיך זה בשביל המשכיות בישוב והבקשה סותרת את העקרונות ויש לעמוד בתנאי ההסכם. כל בעיה אחרת יש לפנות למחלקת רווחה.

אסף : השאלה אם הבנק מאלץ אותו למכור.

יהודה : מבקש נתונים והוכחות בשביל לקבל החלטה.

דניאל : פותחים פתח למשהו לא ראוי. כלים לקבלת החלטה.

אבי : הגישה צריכה להיות שונה מגישה המועצה. הגישה של החברה

לפיתוח היא כלכלית בלבד ומטרתה להרוויח.

יהודה : אני חושב שיש היבטים נוספים מעבר לכלכליות ולרווחים.

שלומי : יש לקבל החלטה על קרקע מוצקה וצריך לבחון מהן הכלים ומהן הקריטריונים לקבלת החלטה בנושא שכזה בדגש על שפה אחידה
נטע : חסרים נתונים.

שלומי : לדירקטוריון אסור לסגור דלת אלא לאפשר את היכולת להפעיל שיקול דעת ויש לראות מהן הכלים שיעזרו להפעיל שיקול דעת. מצד שני לדירקטוריון יש חובת נאמנות לדירקטוריון להתחשב במצב החברה.

אבי : יש למצוא האיזון בין ישוב קהילתי לבין חברה כלכלית.
שלומי : החברה היא חברה בע"מ על כל מה שמתמע מכך מבחינת רשויות המס והצורך להראות רווח מכל פרויקט.
עופר : החברה היא חברה למטרת רווח והיא צריכה לקיים את עצמה.
דניאל : יש לבדוק חקירת יכולת של המשפחה. מי יממן חקירת היכולת?
שלומי : החברה במצבה הנוכחי לא יכולה לממן חקירת יכולת מול תושב זה או אחר.

זהבי : מציע עתידי מציע להחזיר הטבה לפי חלק יחסי של הזמן שעבר.

שלומי : אתה חייב לזכור שאתה דירקטור ! מה עלות המגרש ?
אלה : עלות המגרש כבן ממשיך כ- 400 אלפי ש"ח.
נטע : ממליץ לוועדת ביקורת לבדוק הנחות שניתנו לבנים הממשיכים 2-4 שנים אחורה. יש לי תחושה שיהיו ממצאים. לשאלת הדירקטוריון מה זה נותן הצופה ענה שנותן לו הרבה מאוד מסיבות שהוא לא רוצה לפרט.

מוצע - 1. להוריד מסדר היום.

2. למנות וועדת הנחות שהגזברית תהא חברה בה.

נועה : מצינת כי לפי משרד הפנים הגזברית לא צריכה להיות קשורה לחברה לפיתוח גם לא כדירקטורית.

לגופו של עניין - יש למנות וועדת הנחות, ככל שרוצים לתת הנחות וליצור קריטריונים אחידים לכולם.

החלטה:

מורידים מסדר היום עד קבלת המלצות מוועדה שתמונה - וועדת חשיבה לכלים שיאפשרו לחברי הדירקטוריון לקבלת החלטה מושכלת למחילת חובות. שותפים לוועדה גיל-עד, אבי, מבקר המועצה, ועופר.

מאושר פה אחד.

אלה : בחווי הפיתוח יש נספח ערבות בנקאית אוטונומית לתקופת הבניה.
ישנם משתכנים שמעדיפים לתת שיקים בנקאים כחלופה לערבות הבנקאית
האוטונומית . מדובר בכסף מזומן והחברה מפקידה בחשבון הבנק בפקדון.
בכספים אלו לא נעשה שימוש מעולם.

שלומי : לאור מצבה של החברה , החברה חושבת שהפקדת הכספים
בנאמנות זהו הדבר הנכון לעשות על מנת למנועה מצב בו המצוקה הכספית
תגרום לעשות שימוש בכספים הללו.

עופר : מדובר בכספים שלא לשימוש החברה, מדובר בביטחונות.

נטע : כשע שלא נעשה קודם לכן.

שלומי : מבחיר שזו החלטת החברה ולא הדירקטוריון. אבל לאור המצב גם
נטע וגם אני חושבים שנכון הוא שהדירקטוריון יהיה מודע לכך ויהיה שותף
להחלטה.

החלטה :

הפקדה בנאמנות של בטוחות משתכנים אצל עו"ד עופר יעקב

מאושר פה אחד.

6. הצגת המצב הכספי – חשבת החברה ורואה החשבון רובי אלמוג

שלומי : אתמול הייתה פגישת חירום בחברה למשק וכלכלה.

החברה למשק וכלכלה היא זרועה ביצועית ארוכה של כלל
רשויות מקומיות. יתרונות ההתקשרות עם החברה למשק
וכלכלה – פיקוח, חוזים, פיקוח וכאשר יש משבר מסתייעים עד
גבול מסוים בחברה למשק וכלכלה (גרייס).
אתמול הייתה סקירה כללית של הפרויקטים המבוצעים דרך
החברה למשק וכלכלה וביקשנו ממנכ"ל החברה יכולת לגשת על
התקופה הלא פשוטה היום , רגע לפני שהחברה הופכת לחדלת
פירעון.

התחייבויות של החברה לפיתוח אין להם כרגע גב כלכלי.
החובות מול הקבלנים מעמיק וגם כלפי המשתכנים. המצב הוא
רע מאוד.

כיום נמצאים בנקודה שבו יש חוסר 16-17 מליוני ש"ח
בפרויקטים מול משכ"ל ועוד כ- שני מליון מול קבלנים ישירות.
הפרויקטים מול ממשכ"ל הם : רחל המשוררת (פרויקט
הסתיים – גמ"ח), כרמים 1509 (פרויקט הסתיים – גמ"ח), חניון

משאיות (מוקפא כרגע), 31 יחידות (בביצוע) ותמר (טרם החל),
שצ"פ עופרים (מזעור נזקים, ממומן ע"י משרד השיכון), אולם
ספורט (מה שנוותר לשלם עבור הפיתוח)
הגרייס שניתן עד כה הוא כ- 3.3 מיליוני ש"ח.
סה"כ - 16-17 מיליוני ש"ח.
לחברה פרויקטים נוספים שמבוצעים לטובת המועצה.

נטע : היכן כל הכסף של הפרוייקטים הנוכחיים ?

שלומי : אין לי מושג אבל אני יכול להעריך שהחברה השתמשה בכספים
למה שאנחנו רואים בשטח - קאנטרי, מקווה, בתי כנסת וכיוצ"ב.
כיום הקופה ריקה.

נטע: אני לא מאמין שהכספים הלכו לשם, אני מבקש לבדוק.

שלומי : למרות המצב העגום, החברה למשק וכלכלה מוכנים להגדיל
את מסגרת הגרייס אם וכאשר נדע להראות להם תבייע שקיימת בפועל
ולא תאורטית.

לחברה לפיתוח יש פוטנציאל אדיר, אבל מה שיש כרגע בקנה זה
תאורטי. בנוסף מתוכנן אזור תעשייה גדול בשטח של כ- 1,100 דונם (!)
מה שיכניס המון כסף לקופת החברה.

יש 7 תבעות נוספות בקנה, שמיסיבה לא ברורה במשך שנה וחצי כמעט
לא דורגו בסדרי עדיפויות במנהל האזרחי. אתמול יצאה בקשה רשמית
לדירוג סדרי עדיפויות במנהל האזרחי.

לאחר דירוג סדרי העדיפויות במנהל האזרחי זה עובר הלאה לראש
הממשלה.

הפוטנציאל העתידי הוא גדול ויש אור בקצה המנהרה.

השאלה - איך צולחים את התקופה הזו ?

מציין גם את כמות התביעות העצומה והחריגה שמגיעות למועצה
והחברה לפיתוח במיוחד ששומעים על מצבה של החברה לפיתוח גם
מתושבים וגם מקבלנים.

החשיפה בפרוייקט 31 יחידות מעמיקה עקב עיכוב הפרוייקט לאור
מגבלת תזרים מזומנים.

לטעמי (אני רק ממליץ) אין צורך לחפור בעבר יש כרגע מצב לא פשוט
שצריך להתמקד בו ולראות כיצד יוצאים ממנו, אבל יש צורך להציג
נתונים ולראות לאן פנינו מועדות.

אלה : הוצג הגרעון תזרימי החצי שנתי המשוער של החברה לפיתוח
מסתכם בכ- 19 מיליוני ש"ח כולל מע"מ. המקורות לכיסוי הגרעון זה
רווחים משיווק מגרשים עתידיים.

דניאל : מבקש מצגות.

שלומי : ההערה במקומה.

דנה : מה צפי מבחינת הכנסות?

דניאל : 39 מגרשים שנמכרו ורוב הכספים התקבלו.

יהודה : בנקודה הזו אני רוצה להתעכב. אני שואל כל הזמן – איפה

הכספים ולא קיבלתי תשובות. מבהיר שזה מינוס שלא אני יצרתי

ובשלושה חודשים שאני בתפקיד לא קיבלתי תשובות (!)

אני לא ידעתי ולא יכולתי לדעת, זה מעצבן אותי מאוד.

אני לא אותב לשמוע שהחברה חלדת פירעון.

החברה לפיתוח היא זרוע ביצועית של המועצה וזו שאלה שמאוד

מטרידה אותי.

מכיוון שאנחנו יודעים שהקבלנים קיבלו פחות ממה שנגבה עבור

הפיתוח, אני לא מבין היכן הלך הכסף.

אני שוחחתי עם הקבלנים וממה שהבנתי מה עלות פיתוח מגרש היא כ –

312 אלפי ש"ח והמגרשים נמכרו בכ 800-900 אלפי ש"ח.

דניאל : אם יש לך ספק ואתה חושד לפלילים או לא לפי חוק, אפשר

לבדוק את הדברים.

יהודה : לא אמרתי שאני חושד לפלילים.

שלומי : לגבי העבר לא רלוונטי לטעמי כרגע, יש להסתכל קדימה אל

העתיד, להתמקד בעת הנוכחית כיצד מחלצים את העגלה מהבוץ.

צריך לזכור כי כל מגרש שיימכר כיום מכניס אותנו לבור גדול יותר

ואנחנו נבלע בבור השחור ונפתח חזית נוספת מול משתכן בגלל שהכסף

יבלע והוצאות הפיתוח יישארו לפתחנו.

נטע : אירוע פלילי זה שאתה מציג שאתה יכול לסיים פרויקט ואתה לא

יכול לסיים אותו.

אני מבקש לשאול את רובי אלמוג אם יש מאזן 31/12/2017.

דניאל : מדובר באשראי ספקים, אין הלוואות.

רובי : הדוח המבוקר האחרון 31/12/2016. אין עדין דוח מבוקר

31/12/2017. היום התקבל מסמך לפני האחרון לסגירת הדוח.

לעניין חוות הדעת – אני צריך לקבל מהחברה תזרים מזומנים עדכני.

אני מציין כי במידה ולא ניתן להביא את החברה לאיזון הכלכלי, אני

כמבקר עשוי לתת הערת עסק חי.

בשנת 2016 יש הפסד גדול וגרעון בהון. ההפסדים המצטברים של החל"פ

הם כ – 7 מליוני ש"ח.

שלומי : הבעיה של החברה זה לוחות זמנים, איך מתמודדים עם לוחות

הזמנים?

נטע : אי מציע פתרון. מי הבעלים של החברה לפיתוח ?

שלומי : המועצה.

נטע : הייתה ועדה ממונה. נציגי משרד הפנים ישבו במועצה ואישרו את גלגול הכספים. אני חושב שהחברה לפיתוח בשנת 2019 לא צריכה לממן את הטעויות שהיו פה במשך 3 שנים באישור המדינה, ולכן צריך להיזהר לפני שמוצאים פתרונות שמשרד הפנים אחראי עליהם.

יהודה : כך נעשה ב-3 פרויקטים אחרונים, כל פרויקט כיסה על הפרויקט הקודם. המדינה צריכה לתקן.

אין יש מאין, מדובר בכיסוי חורים והחור הבא בדרך.

מדוע אני צריך לקחת על עצמי ?

משרד הפנים מינה כמו חברי מועצה, החברה לא התנהלה כמו שצריך ונהיה חור. אני מבקש לחזור אחורה.

יניב : אתה לא פרקטי.

האם יש צפי עלות פיתוח למגרשים שאנחנו עתידים לשווק ?

שלומי : התביעה הראשונה בסדרי העדיפויות הרווח הגולמי החוזי הוא כ 14 מליוני ש"ח.

נטע : אתה רוצה למשכן את הישוב בגלל חוב של מדינת ישראל ?

הרווח לא אמור לכסות חוב, אמור לכסות את התפעול בלבד.

דניאל : אפשר לחקור את העבר, אבל זה לא סותר שצריך להיות פרקטיים.

יהודה : זו לא פרקטיות.

אבי : אפשר לבדוק אחורה ולפנות למשרד הפנים. לפי דעתי לא ייצא מיזה כלום, אבל אני לא באמת יודע. הפרקטיקה זה לבנות תוכנית עסקית ולראות איך מבריא את החברה.

שלומי : יש חובות קיימים ואין לוחות זמנים.

אבי : בשביל להבריא את החברה יש לעשות תוכנית עסקית, נטילת הלוואות וגרייס מהחברה למשק וכלכלה.

שלומי : המנכל של החברה למשק וכלכלה הוא מאוד בעד, בא לקראתנו יחד עם זאת, יש פה מצב נתון, איך מגשרים על 19 מליוני ש"ח ?? הפוטנציאל הוא אדיר אבל יש בעיה בלוחות הזמנים, התזרים המזומנים בניתיים באוויר.

תוכנית הבראה ותזרים מזומנים ותוכנית שבקנה זו סיסמא. יש מצב נתון !

השאלה – איך מתייחסים לאופק בשביל לא לקבל הערת עסק חי ? יש פוטנציאל של אזור תעשייה של מאות דונמים, אתם כנראה לא מבינים את המשמעויות הכספיות של מליונים רבים שיכנסו לקופת החברה לפיתוח והמועצה.

ישנן גם במקביל תביעות עם רווחים גדולים.

מצד שני יש גורמים שלא בשליטתנו – בחירות לממשלה, דרג מדיני, תכנית ה-100 של טרמפ.

זיו : זה לא תוכנית הבראה !

שלומי - לא.

יהודה : אתם רוצים לעשות יש מאין ואי אפשר.

שלומי : המטרה שלנו זה לדבר עם משרד הפנים, משרד הפנים הוא שותף ויש פה מציאות. ביקשנו פגישה דחופה עם מנכ"ל משרד הפנים, לא רק בגלל שהוא שותף אלא גם בגלל שהוא רגולטור. אני מבקש לשים את הדברים על השולחן אסור לאפשר רעיונות כמו לפרק את המועצה ולחבר אותנו למועצה אזורית מטה בנימין זה לא לטובתנו.

שאלה לרובי - איך עוזר לנו למנוע הערת עסק חי ?

רובי : ישבתי עם אלה לפני הישיבה ויש לי הערה חשובה- ראוי לבדוק אילו התחייבויות יש במערך החוזים והרכש שהם מוניציפליים. לדוגמה - מקווה הוא לא מקור הכנסה ויש לחייב את המועצה.

יהודה : הוצאות החברה לפיתוח זה רק לפרויקטים שמחזירים כסף ?
רובי : כן. אני ההיתי שולף החוצה עבודות מוניציפאליות.

נועה : המועצה לא יכולה להשית על עצמה עוד גרעון. הביצוע גדול יותר מהתקציב.

נטע : משרד הפנים ייקח על עצמו את הגרעון הזה.

רובי : אני מדבר במשקפים של החברה לפיתוח. החברה לפיתוח מטרתה להשית רווחים ולא לשרת גוף כזה או אחר בהיבטים מוניציפליים. כך גם ההתייחסות מבחינת רשויות המס. הבעיה ניכרת במיוחד במע"מ.
יהודה : איך המועצה לקחה במשך שנים מיליונים מהחל"פ ? חסר מיליונים ! מאיפה בנו את הקאנטרי ?
רובי : קאנטרי להבדיל ממקווה הוא יחידה כלכלית שמניבה מקורות הכנסה לאורך זמן.

יהודה : אבל צריך כסף בשביל לבנות

רובי : אם מחפשים כסף אז חלק מהרכוש הקבוע זה הקאנטרי.

יהודה : אני שוקל למכור את הקאנטרי.

רובי : לשאלתו של שלומי, במצב עניינים רגיל, יש לבנות תוכנית עסקאות עתידיות, ללכת לגורם ממך ולהראות את הרווחים העתידיים.
שלומי : אין לוחות זמנים ואי אפשר להתחייב. כל התחייבויות ללו"ז לאור הנעלמים של המצב הגאו פוליטי תהיה לא אחראית וברמה גבוהה של הימור.

נטע : אני חושב שיש להציף הבעיה לפני הבחירות ושיסגרו את החברה לפיתוח.

שלומי : אתם יכולים לקבל החלטה שסוגרים את החברה, אבל יש הפוטנציאל והפוטנציאל הוא קיים, הוא לא תאורטי. הבעיה כרגע זה לוחות הזמנים - הנתון הזה חסר.
אם לא היה פוטנציאל אז לא ההינו מקיימים היום את השית.

אבי : יש הרבה בלי לוחות זמנים. למה ?

שלומי : כי לא הופקדה תבייע.

מבחינת בנקים ומשכ"ל – על סמך מה הם יתנו מימון

והלוואות?

תוכנית הבראה ותזרים מזומנים זו סיסמא !

נטע : הסיפור יחסית פשוט. המצב חמור וידוע. מה עושים לפני שמפיקים חברה ? התשובה – הולכים לבעלים ומבקשים מהבעלים כסף. הבעלים אלו המועצה שלקחה בעלות בקדנציה האחרונה. **שלומי** : הנעלם הגדול זה איזשהו אופק, המהנדס יבדוק אם יש משהו שלא טופל וניתן לקדמו במהירות על מנת לתת מעט אויר לנשימה לחברה.

אסף : מציע לבדוק תזרים מה מגיע מאולם ספורט, עופרים וכיוצא ב.

דניאל : לא ניתן להביע דעה מבלי לראות מאזן מסודר.

שאלה לרובי – מה קורה לבעל מניות כאשר חברה נשלטת פושטת רגל ? המגרשים העתידיים הם לא רכוש של החברה, יש אשראי ספקים והתחייבויות.

אפשר ללחוץ על משרד הפנים ע"י הערת עסק חי. להראות

שהחברה הולכת לקטסטרופה ופשיטת רגל ולצעוק.

יהודה : אנשים שנפנה אליהם במשרד הפנים היו פה דירקטורים

והיום במשרות בכירות, הם לא ירו לעצמם ברגל.

דניאל : דווקא בגלל זה.

נטע : יש להכין תביעה נגזרת לדירקטוריון, כל הדירקטורים כולל

המדינה.

דניאל : זו לא החברה היחידה שנקלעה לקשיים. יש הרבה רשויות

במגזר הערבי. מה הפתרון שם ? האם פשטו את הרגל ? מה הם עשו?

שלומי : עד לפני יותר מ-10 שנים משרד הפנים נתן מענה ולא נוצר

מצב של רשות חדלת פירעון. בעשור האחרון אני לא מכיר

סטיואציה כזו, משרד הפנים מראה שהרשות לא יודעת להתנהל ואז

כולנו נהפוך לוועד מקומי לכחלן ממוא"ז בנימין אמירה שאתם

מכירים טוב ממני.

נטע : זה מצב בלתי אפשרי. מדינת ישראל פיזרה את המועצה אז

היא אחראית.

שלומי : לא מדויק. לא כל המועצה פוזרה. ראש הרשות נשאר ונוספו

לו אנשי מקצוע מטעם משרד הפנים.

יהודה : אני ההיתי מבין המפוטרים. בהתחלה פיזרו את כולם

ואח"כ החזירו את ראש הרשות ונוספו לו ממונים.

אבי : אין יכולת לקבל החלטות.

שלומי : אנחנו לא נדרשים בעט לקבל החלטות, מדובר על הצגה של

הדברים, תמונת מצב עדכנית שביקשתם שתתבצע.

אבי : מה עושים הלאה ?

גיל עד : מציין כי בנוסף יש להתחשב בפרוטנציאל של התביעות.
עופר : צריך לעשות בדיקה מה נעשה בעבר. הנתונים קיימים. הכל רשום. לא יתכן שלא יודעים היכן הלך הכסף, זה לא הוויכוח. הוויכוח הוא האם נכון היה להוציא הכספים כפי שיצאו הכספים, ואז לקבל החלטות.

שלומי : איזה החלטות ? יש בקשה להביא בדיקה בעלות של כ- 40 אלפי ש"ח. האם יש כסף לשלם? מה הדחיפות לדוש בעבר? המצב הוא ברור, הנתונים קיימים אין לנו את האפשרות הכספית בעת הזאת לממן עלות של בדיקה חיצונית.

למי שלא יודע אין לנו 500 ש"ח לשלם לחברת חשמל עבור ביקורת במקווה. אתם צריכים להחליט האם להוציא אלפי ש"ח. אני שואל את רובי מתי נקבל דוחות?

רובי : אפשר מחר בבוקר, אבל השאלה מה תהיה חוות הדעת
עופר : לגבי שיווק יחידות חדשות – אם יש חשש לחדלות פירעון אין לשווק יחידות חדשות.

יהודה : זה פלילי?

שלומי : גם אם זה לא פלילי הרי שזה לא מוסרי.

עופר : לא תקין וחמור גם מבלי שיהיה פלילי ויתכן כי פלילי.

עופר : לגבי פוטנציאל החברה, אפשר לשנות סוג של התנהלות. יש תביעה בתוקף ואת זה אני יודע ויש תביעה שמופקדת היום. יש אור בקצה המנהרה.

שלומי : לתביעה המופקדת יש התנגדויות. אין עדין תוקף. זה לא ממשי. אבל אולי יש פה משהו שהלך לאיבוד. מציע לבדוק מחר תוכנית כלשהי שנשכחה ושלא טופלה. יש לנהוג ביתר זהירות אם המשתכנים החדשים. אם אנחנו יודעים שאנחנו חדלי פירעון, עלינו לנהוג בזהירות רבה.

לחברה אין הלוואות, יש עוד כסף בבנק, הניהול הוא בידיים שלכם, התקשרויות הבאות זה אתם.

רובי : גם שנה שעברה עלה והוצע תזרים המזומנים ויש לזה גילוי בדוחות הכספיים. שנת 2016 היתה שנה עם הפסד גדול.

שלומי : גם אנחנו יכולים להציג תזרים מזומנים.

רובי : נדרשנו לבחון בשנת 2016 הערת עסק חי.

שלומי : ניתן לקבל החלטה שמציגים תזרימי מזומנים.

בכדי להימנע מהערת עסק חי אפשר להציג את התבעות ללא לוחות זמנים? הרי הכל ריאלי לאישור- אי אפשר לדעת, לא ניתן לדעת ולא ניתן לכמת.

האם כדיקטורים אתם מוכנים לחתום על תזרים ללא לוחות זמנים.

אבי : אולי זה היה קיים כל שנה.

נטע : יש להשלים מהר את הדוחות . יש להשלים עד סוף החודש ללא חוות הדעת ושבע לאחר מיכן לקבל דוח מבוקר 2018.

רובי : כאשר מקבלים תומך לוקח בערך חודש לעשות את הביקורת.

נטע : יש להגיע למנכ"ל משרד הפנים עם הטיטות . יש לנצל המומנטום עד 10.3.2019.

דניאל : מי חותם על הדוחות?

שלומי : מורשי החתימה.

נטע : לא נחתום על הדוחות.

שלומי : זו המציאות.

נטע : אז הדוחות לא יחתמו.

דניאל : יש ביטוח דירקטורים?

אלה : יש

נטע : הביטוח לא יכסה.

שלומי : המצב לא מזהיר בלשון המעטה. אנחנו פועלים במקביל מול מנכ"ל משרד הפנים , במקביל פועלים בתוך הבית ופועלים מול המנהל נחזור ונעדכן אם משהו יוצא לפועל. אולי נימצא תוכנית מגרה – אולי משהו מסתתר.

אתם צריכים לקבל החלטה לגבי אחורה- האם לבדוק? האם מישחו חיצוני? איך הגענו למה שהגענו?

דניאל : מציע לראות את טיוטת הדוח המבוקר 2017 ולקבל דוח 2016 בכדי להתעמק.

שלומי : האם דוח 2016 נדון בדירקטוריון?

נועה : כן. הוצג.

שלומי : יש להעביר לחברי הדירקטוריון דוח מבוקר 2016 וטיטות 2017.

רובי : אני מפנה ל- 2 ביאורים חשובים בדוחות : ביאור מספר 1

וביאור 14-17 לעניין רווח והפסד וביאור 18 – תביעות משפטיות.

מבהיר כי לא תחתם חוות הדעת עד שיצגו תזרימי המזומנים.

גיל עד – בדוחות 2016 ראיתי מקדמות / חובות למשתכנים. במה מדובר?

רובי : חשבוונאות גרידא. מדובר בחוב בעבודות

שלומי : איך מתקדמים ? עם אלו אסמכתאות באים למשרד למנכ"ל משרד הפנים ?

רובי : אם מדברים על דוח לא מבוקר אז אפשרי לבצע תוך 10 ימים.

דניאל : מבחינת רשויות המס, איך אנחנו מבחינת לוחות זמנים?

רובי : יש לי אורכות עד 31/3/2019.

גיל עד : מתי ניתן להוציא מידע לתושבים.

אבי : נקבל מבול של תביעות שלא יאפשרו לנו לעשות תוכניות עתידיות.

שלומי : אין חיסיון , כרגע אין אינפורמציה. יש לעשות בדיקה בתוך הבית. כשתהיה לנו תשובה אם קרסנו או שמעמידים מצב שונה.

נטע : מחר בבוקר האינפורמציה תיחיה בפייסבוק. שיו"ר הדירקטוריון הקודם ייתן התייחסות מחר בבוקר.

זיו : שלומי מנסה בכל הכח להציל ספינה טובעת.

אבי : אין שום תוכנית הבראה ושום הצעה.

נופר : עד שלא מתקבלת החלטה צריך ללמוד על החברה. שמירה על החברה זה אינטרס שלכם. שיו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל כשיתמנה יחליטו על הצעד שצריך לעשות. אתם עלולים לאבד שליטה על התהליך.

שלומי : אם נשים דברים על השולחן לדעתי אין מוטיבציה לאף אחד מהצדדים להוציא מידע החוצה בוודאי לא לאופוזיציה.

אבי : אני רוצה פתרונות.

נופר : משתכנים מחכים למגרשים שלהם.

יהודה : איך אני יכול להיות בטוח שתהיה דממה ?

שלומי : צריך לקחת אחריות.

דניאל : אי אפשר להשאיר את המצב כפי שהוא. אני אישית יצאתי מהשיבה מעודד. חשבתי שהגרעון גדול יותר. אולי החברה אינה חדלת פירעון. לוקח בחשבון שאם לוקחים בחשבון התביעות המצב גרוע יותר. לתושבים שקנו מגרשים יש חוזים מולם ואנחנו נעמוד בחוזים בין אם נריב עם משרד הפנים או כל מה שיידרש מאתנו.

שלומי : אתה חותם על מה שאתה אומר?

דניאל : לא. מחכה למאזן הלא מבוקר.

שלומי : הלהט להוציא החוצה לפני שהדברים מגובשים הוא להט הרסני.

דניאל : אני מאמין שייצא בכל מקרה.

שלומי : איך יצא ! למה יצא? גורם לא אחראי יוציא?

אין מוטיבציה לאף אחד להוציא החוצה. לא משנה לאיזה זרם פוליטי הם שייכים. ואם ייצא כל אחד מהצדדים יצטרך להגיב.

דניאל : יש תושבים שצריך להיות אחראי עליהם ומצב החברה לא גרוע לפי דעתי.

שלומי : מדברים בסיסמאות שלא עומדים מאחוריהם ואתם צריכים לסכם ביחד שלא יוצא החוצה לפני שיש לנו תשובות וכוונות ברורים.

דניאל : השחי כרגע על החוב של החברה לפיתוח ואם עד עכשיו לא הגיע תושב כתוצאה מהשיח כנראה שגם לא יגיע.

שלומי : לאופוזיציה אין מוטיבציה – כי הרי יהודה לא גרם לגירעון.
 לקואליציה אין מוטיבציה משום שיהודה היום אחראי על החברה. אין
 מוטיבציה לאף אחד. מציע שלא להשתתף בשיתוף הזה.
 נחכה לפגישה עם המנהל, משרד הפנים ורק אז יהיה לנו חומר שניתן
 להתבסס עליו.

סיכום החלטות

מס	נושא	החלטה
1	מינוי וועדת ביקורת ויו"ר ועדת ביקורת	גיל עד ארד אושר פה אחד כיו"ר הוועדה.
2	סמכות הדירקטוריון במתן הנחות לבעלי עסקים	לבדוק מול היועמ"ש אם אפשר לעשות תיקון מחירים ובמידה והחלטה התקבלה שלא כדין יש לבטלה.
3	בקשה מתושב לגבי הנחת בן ממשיך	להוריד מסדר היום עד קבלת המלצות מוועדה שתמונה – וועדת חשיבה לכלים שיאפשרו לחברי הדירקטוריון לקבלת החלטה מושכלת למחילת חובות. שותפים לוועדה גיל- עד , אבי , מבקר המועצה , ועופר.
4	הפקדת בטוחות משתכנים בנאמנות	הפקדה בנאמנות אצל עו"ד עופר יעקב
5	הצגת מצב כספי של החברה	יש להעביר לחברי הדירקטוריון דוח מבוקר 2016 וטיוטת 2017

יהודה אלבוים

יו"ר החברה לפיתוח בית אריה

