

מדינת ישראל

גנזך המדינה

בית הדין

מקנות וא' אג'ק

משרד הפנים

מס' תיק

2102

מ:

6102

עד:

מחלקה
מיון ו
מחול ו
P-1

מס' תיק מקורי

14/35

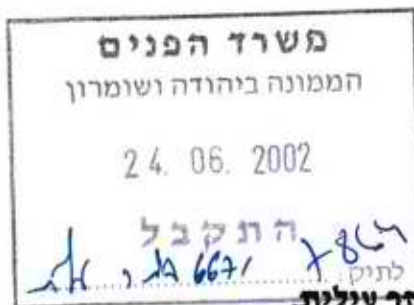




רח' רבי עקיבא 38 ביתר עלית 579

עיריית ביתר עלית

יום שני י"ד תמוז תשס"ב
24 יוני 2002
סימוכין: 191



לכבוד
מר בנימין ריקרדו
הממונה על היישובים ביר"ש

שלום רב,

הנידון: הקמת החברה הכלכלית לביתר עלית

1. בחמשך לשיחות שקיימנו בנידון רצ"ב מועבר אליך עפ"י ההנחיות:

- א. מחקר כלכלי בנושא פעילות החברה.
- ב. תקנון החברה.
- ג. החלטת מועצת העיר על הקמת החברה.

2. כדוע לך אנו נמצאים עתה בתקופת קליטה רבה ביותר ולחברה תפקידי מפתח בסיוע בקליטה זו. אודה לך באם תמליץ על אישור הקמת החברה הכלכלית בהקדם על מנת שנוכל להתחיל לאלתר בהפעלתה.

בכבוד רב,

יצחק פינדרוס
ראש העיר

חיומר: 02-5482862
תרבות: 02-5482866
חברה וטור: 02-5482865
מוקד: 02-5482865
P.1/1

מרכזיה: 02-5482888

02-5806419

מזכירות: 02-5482874/6/8
הנדסה: 02-5482370
בסחון: 02-5808891
02-5807225 פקס

24.06.2002 11:11
ELCHAM-NORM

אלחנן נעם

חברת הניהול בע"מ
יעוץ כלכלי אסטרטגי
מערכות תמיכה בניהול
השקעות וגיוס הון



חבר בלשכת היועצים
העסקיים בישראל

החברה לפיתוח ביתר עילית

בקשה להקמת

חברה עירונית

מוגש לאישור משרד הפנים

המנהל לשלטון מקומי

המחלקה לרשויות מקומיות ותאגידים

והממונה על המחוז

סיוון תשס"ב

מאי 2002

ערכו : תמר מירסקי , כלכלנית , M.B.A

גי רוטשילד , רו"ח-כלכלן , M.B.A

תוכן עניינים

3	תקציר מנהלים.....
4	חזון ראש העיר.....
5	עיריית ביתר עילית - רקע.....
5	רקע - העיר.....
8	שירותים קהילתיים.....
9	מוסדות חינוך ודת.....
10	הקמת חברה לפיתוח - היבטים משפטיים ומיסוי.....
11	סקירת הפעילות העיקרית המבוצעת ע"י עיריית ביתר עילית.....
11	מים.....
15	אגף שפ"ע (שיפור פני העיר).....
15	ביוב.....
16	אשפה.....
17	ניקיון.....
19	אחזקה.....
19	וטרינר, הדברה.....
19	תברואה סביבתית.....
19	גינון.....
20	אזור התעשייה.....
22	ענף תחבורה.....
23	ענף הבניה.....
25	הקמת החברה לפיתוח ביתר עילית.....
25	מבנה ארגוני מוצע.....
26	הוצאות שוטפות הנהלת החל"פ ביתר עילית.....
27	בחינת שני ענפים נבחרים.....
28	בחינת ענף התחבורה.....
57	פרופורמה לרווח והפסד בחברה לפיתוח - שנה ראשונה.....
58	סיכום והמלצות.....
59	נספחים.....
79	פרוטוקול מישובים מליאת מועצת העיר.....
82	החברה לפיתוח ביתר עילית תקנון.....

תקציר מנהלים

העיר ביתר עילית נוסדה בשנת 1988 במטרה להוות מענה התיישבותי לאוכלוסייה החרדית. בשנת 1995 מנה הישוב ביתר כ – 6,000 תושבים ועד שנת 2002 גדלה האוכלוסייה פי שלוש ויותר וצפויה לעמוד על 25,000 תושבים בסוף שנת 2003.

עיריית ביתר עילית עמלה במקביל לקצב הגידול הגבוה באוכלוסייה להקמת תשתית שירותים ראווה תוך עמידה ביעדי התקציב וזכתה על כך בפרס שר הפנים לניהול וכן תוך הקפדה על איכות חיים גבוהה הבאה לידי ביטוי במראה פני העיר ואשר גם על כך זכתה בפרס מטעם המועצה לישראל יפה .

כחלק מראיית הצרכים הנוכחיים והעתידיים של תושבי העיר , מבקשת העירייה להקים חברה כלכלית אשר תהווה מקור שירותים נוסף באותם התחומים שיכולתה של העירייה מוגבלת בהם וכן תהווה מנוף כלכלי להקמת פרויקטים חדשים לרווחת התושבים.

לשם כך נתבקשנו לבחון אפשרויות להקמת חברה כלכלית.

לאחר שבחנו את פעילויות העירייה השונות, בחרנו משיקולים כלכליים וארגוניים שני ענפים – תחבורה ובניה כמחלקות הראשונות שתוקמנה ולהלן עיקרי הממצאים הצפויים לשנת הפעילות הראשונה :

מחלקת התחבורה תפעל בשלב הראשוני בהרכב של 12 רכבים קטנים מוגני ירי בעיקר לצורך הסעות תלמידי החינוך המיוחד צפויה להגיע למכירות בגובה 3.3 מליון ש"ח ולהשאיר רווח תפעולי בגובה של כ- 800 אלף ש"ח .

מחלקת הבניה צפויה להגיע להיקף מכירות של 12.8 מליון ש"ח ולהשאיר רווח תפעולי בגובה 500 אלף ש"ח.

ובסה"כ , לאחר הוצאות הקמה, הרווח התפעולי בשנה הראשונה

צפוי לעמוד על 1.1 מליון ש"ח.

לאור עבודתנו ולסיכום- המלצתנו היא להקים את החברה העירונית בהרכב מצומצם בתחילה, כמפורט בעבודתנו, על מנת לאפשר בסיס לפעולה בתחומים נוספים בעתיד לרווחת התושבים.

חזון ראש העיר

העיר ביתר עילית הולכת ומתפתחת בקצב מואץ ביותר, שאינו מוכר בישובים אחרים במדינת ישראל. אוכלוסיית העיר מתקרבת ל- 25,000 תושבים. מידי שנה מתרחבת העיר בשיעור של כ- 3,500 תושבים בשנה, מתוכם כ- 1,700 לידות כ"י.

בעיר לא קיימות תשתיות מספיקות לחיים אזרחיים, מעבר לתשתיות המוניציפליות המינימליות. לפיכך, חייבת לקום חברה כלכלית לפיתוח העיר ביתר עילית, שתשמש מנוף כלכלי בתעסוקה ובחיי המסחר, וכדי להפוך את העיר מ"שכונת מגורים" לעיר גדולה ומתפתחת. חובה להפוך את קצב הפיתוח והבניה הפרטית והציבורית למנוף לפיתוח החוסן הכלכלי של העיר.

עיר בסדר גודל של ביתר עילית אינה יכולה להישען אך ורק על הכנסות מארנונה למגורים. אוכלוסייה בסדר גודל של ביתר עילית אינה יכולה למצוא פרנסתה בירושלים והסביבה – הן בגלל ייחודיות האוכלוסייה והן בגלל בעיית הניידות בכבישי יש"ע.

ביתר עילית תוכננה כעיר מחוז בכל התחומים ונמשך בע"ה לפעול כדי שאכן כך יהיה.

תעסוקה

בביתר עילית חייב לקום אזור תעשייה המתוכנן עפ"י הייחודיות של התושבים:

1. מתאים לעבודות נשים המשמשות גם כעקרות בית ואמהות למשפחות ברוכות ילדים, דבר המחייב עבודה באזור הבית.
2. רוב הגברים יכולים לעסוק בעיקר בתחום ההיי-טק, בשיווק ובמקצועות קודש.
3. אזור התעשייה ישמש כגורם הכנסה נוסף לעיר, מעבר לארנונה למגורים.

בית הבראה לילדות

בביתר עילית יש הצדקה כלכלית להקים בית הבראה לילדות, וזאת לנוכח קצב הילודה הגדול שעומד היום על 1,700 לידות בשנה ונמצא במגמת עליה. הדבר יגביר את התעסוקה בעיר ויהיה לרווחת התושבים.

תיירות פנים

מבנה האוכלוסייה החרדית והקשר המשפחתי היחודי בין ההורים לילדיהם, מחדד את הצורך בהקמת בתי הארחה ובתי אבות כדי לאפשר אירוח ושהייה של ההורים קרוב לילדיהם – בשבתות, בחגים ובימי חופשה – יחד עם הנוף הפסטורלי והאוויר הצח של הרי יהודה.

בניה

בביתר עילית מתבצעת בניה ציבורית ופרטית, בהיקף של עשרות מיליוני שקלים בשנה. אין ספק, כי ביצוע חלק מהפרוייקטים על-ידי החברה הכלכלית, ישמש מנוף נוסף לפיתוח וייזום פרויקטים ופלטפורמה לפיתוח וקידום אזור התעשייה.

תחבורה

בביתר עילית מספר כלי הרכב הפרטיים הנמוך ביותר באופן יחסי במדינת ישראל (גם עפ"י נתוני הלמ"ס) והשימוש בתחבורה ציבורית ותחלופות לרכב פרטי הינו גבוה ביותר. חברת תחבורה לנסיעות פרטיות להסעת אלפי תלמידים יכולה להפוך למקור הכנסה לתושבי ביתר ולעירייה תוך שליטה טובה יותר בנעשה וברמת בטיחות ראויה.

לסיכום:

ברור כי כדי שביתר עילית תמשיך ותתפתח, חייבת לקום חברה כלכלית אשר תפתח את אזורי המסחר, התעשייה, אולמות וכל שאר השירותים אשר אינם נכללים בסל השירותים המוניציפליים.

עיריית ביתר עילית – רקע

רקע – העיר

הישוב ביתר עילית (להלן-ביתר) נוסד בשנת 1988 (תשמ"ח) וקיבל מעמד מוניציפלי בשנת 1990 (תש"ן). הישוב קיבל מעמד של עיר בשנת 2001 (תשס"א). הישוב נמצא בשוליים הדרום-מערביים של הרי ירושלים, כ- 10 דקות נסיעה מעיר הבירה, ונקרא ע"ש ביתר שהיתה המעוז האחרון של מרד בר-כוכבא.

ביתר הינה העיר הראשונה שהוקמה במסגרת הבניה הציבורית לאוכלוסייה החרדית ושלבי הקמתה הינם בפיקוח והכוונה ממשלתיים. תכנון זה נעשה רק לגבי בנייני מגורים ולא מתקני לימוד, דת ונוי בעיר. ככזו, ביתר הוכרה כאחד הפתרונות האופטימליים לבעייתיות של צפיפות אוכלוסין ויוקר הדיור באזורי מגורים חרדיים.

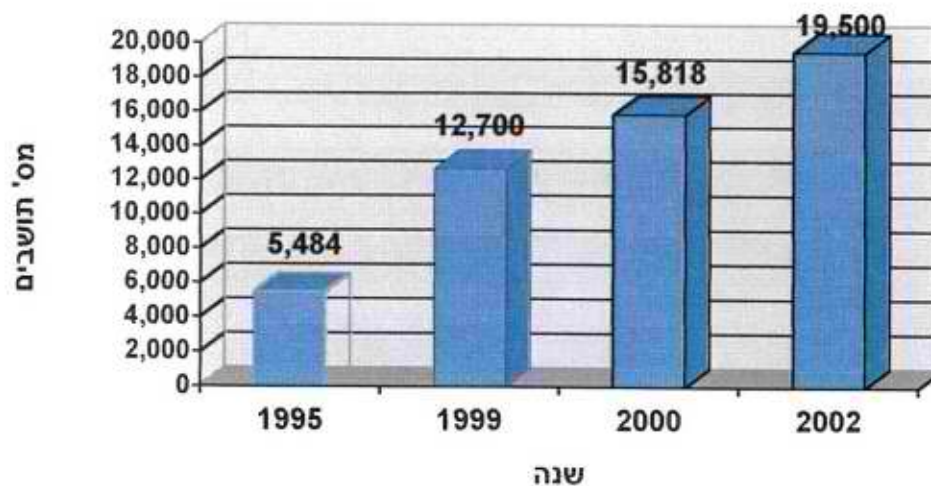
ביתר מתוכננת בתכנית מתאר מקומית 426 שאושרה בשנת 1988 וכוללת אדמות מדינה בשלוש גבעות מקבילות (A, B, ו- C). ע"פ התכנון צפויה העיר להגיע לכ- 10,000 יח"ד בשטח תכנון של 4,300 דונם. עם השנים הופשרו שטחים נוספים ממזרח ומצפון (שטח D). ע"פ התכנון הקיים עשויה ביתר לכלול כ- 10,000 בתי אב שהם כ- 80,000 נפש.

שלב הבניה הראשון היה בגבעה A הנחלקת לשלוש שכונות (אתרוג, דקל והדס). גבעה B נחלקת אף היא לשנים, כאשר בשלב זה מאוכלסים כ- 650 מתוך ה- 1,150 יח"ד של B1. שאר היחידות צפויות להיות מאוכלסות ברובן באוקטובר 2002. B2 נמצאת אחר שלבי התכנון.

התושבים הראשונים הגיעו בקיץ 1990 ומאז נמשכים גלי האכלוס. בד"כ משווקים מתחמים של כ- 1,000 יח"ד. מאז היווסדו של הישוב, מסתכמת ההגירה אליו במאזן חיובי ביותר, כאשר מרבית המשתכנים מגיעים מריכוזי האוכלוסייה החרדית – ירושלים ובני ברק.

נכון להיום, מתגוררות בביתר כ- 3,200 משפחות שהן כ- 19,500 נפש. המצב כיום הינו כ- 30% מההיקף המתוכנן ובמרוצת 2002/3 צפויה האוכלוסייה לעמוד על כמחצית מההיקף המתוכנן.

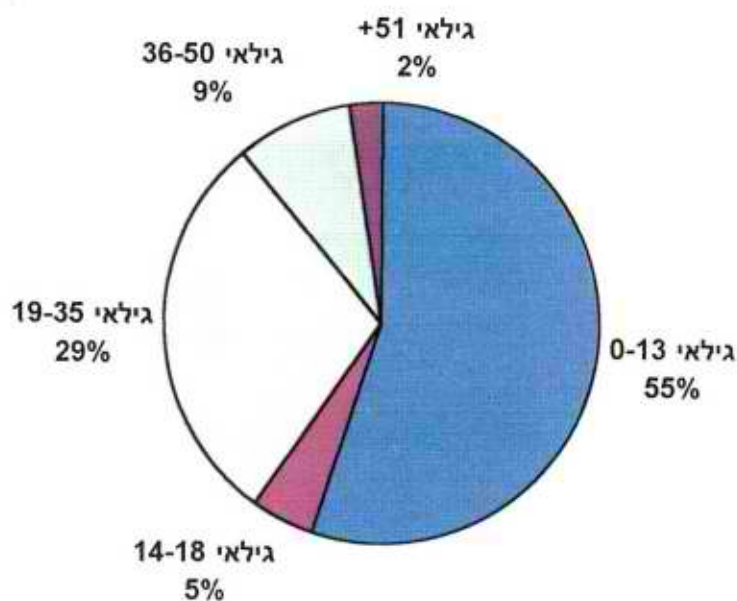
הגידול באוכלוסייה בשנים 1995-2002 (נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה):



הגידול באחוזים:

- בארבע השנים בשנת 1995 ועד 1999 גדלה האוכלוסייה ב – 130%
- משנת 1999 ועד סוף 2000 גדלה האוכלוסייה בעוד 25%
- משנת 2000 ועד 2002 גדלה האוכלוסייה בעוד 23%

התפלגות האוכלוסייה כיום לפי קבוצות גיל (נתונים מהעירייה):



במהלך תקופה זו, גם נמשכות עבודות הבניה בגבעה B ובעוד מספר חודשים תחנכנה הדירות הראשונות. הבניה הראשונית בגבעה זו מסתכמת ב- 1,150 יח"ד והיא צפויה להגדיל את האוכלוסייה בעיר בעוד כ- 4,600 נפש. גבעה זו, צפויה להכיל בתום בניינה כ- 5,000 יח"ד.

88% מכלל בנייני המגורים הינם בני 3-4 קומות, 7% בני 5 קומות ו- 5% בתים דו-קומתיים. הרחובות המרכזיים בישוב הינם ברוחב 18 מטר.

בנוסף לגידול בכמות האוכלוסייה עקב הגירה חיובית והתפתחות העיר קיים גידול טבעי ניכר הנובע משיעורי ילודה גבוהים הנאמדים בכ- 1,700 עד 2,000 לידות בשנה במקביל לשיעורי תמותה נמוכים עקב התפלגות הגילאים כמפורט לעיל.

בתי המסחר והעסקים אינם מתוחמים ב"מרכזים מסחריים" כבישובים קטנים, אלא פרוסים לאורך הרחוב הראשי. חיי החברה, הפנאי והמסחר פועלים משעות הבוקר המוקדמות ועד לשעות הלילה המאוחרות כולל סופי שבוע. סך זמן הליכה מקצה לקצה בתוך תחום המגורים של הישוב הינו כ- 40 דקות.

שירותים קהילתיים

עקב ריכוז שירותים בתחומה כולל אולם שמחות גדול, מהווה ביתר מוקד משיכה לתושבי הישובים הסמוכים – צור הדסה, בר גיורא, מבוא ביתר, מטע, נס הרים וישובי גוש עציון.

התחבורה הציבורית מופעלת ע"י חברת "ביתר תור", חברה בת של "הורן את ליבוביץ". החברה מפעילה 5 קווי תחבורה מהישוב לירושלים, לבית שמש ולבני ברק. בציר ירושלים – ביתר מתקיימים מדי יום כ- 180 נסיעות במהלך כל שעות היום.

קופות החולים פתחו כאן סניפים גדולים ומשוכללים כולל מבני קבע של קופ"ח לאומית ומאוחדת. בנוסף, שני מוקדי חירום רפואי פועלים בעיר 24 שעות ביממה ומספקים שירותי עזרה ראשונה וקיימת נקודת הזנקה של מד"א ובה שני אמבולנסים.

יש בישוב כספומט לשימוש לקוחות כל הבנקים. אין סניפי בנק. בביתר קיים מרכז לשיטור קהילתי שהוקם יחד עם משטרת ישראל והינו דגם ראשוני למש"ק בישוב חרדי. גם סניף של המשמר האזרחי פועל במקום.

המוסד לביטוח לאומי ייסד סניף ורשות הדואר עומדת לפתוח בקרוב את הסניף השני שלה במקום. מוקד בטחוני עירוני מאויש 24 שעות ביממה ונחשב למשוכלל ויעיל ביותר. המוקד כולל מצלמות וידאו המספקות מראות ויזואליים סימולטניים על הנעשה בנקודות רגישות מסביב לישוב.

מוסדות חינוך ודת

בביתר כ- 120 גני ילדים לזרמי החינוך הדתי והחרדי (מתוכם 34 במבני קבע), 18 ביי"ס לבנים (מתוכם 5 במבני קבע), ו- 11 ביי"ס לבנות (3 במבני קבע).
סה"כ כ- 11,000 ילדים עד גיל 13 מתוכם כ- 6,400 תלמידים ועוד כאלף בגילאי 14-18 הלומדים מחוץ לעיר.

בביתר כ- 75 בתי כנסת לכל העדות והנוסחים, 48 בתי מדרש ו- 8 מקוואות. כ- 350 מפעלי גמ"ח קיימים להשאלות בכל התחומים.
מרכז להכשרה מקצועית נפתח לאחרונה ביזמת העירייה ובמימון מפעל הפיס ומשרד התמ"ס.

פרס שר הפנים לניהול והמועצה לישראל יפה

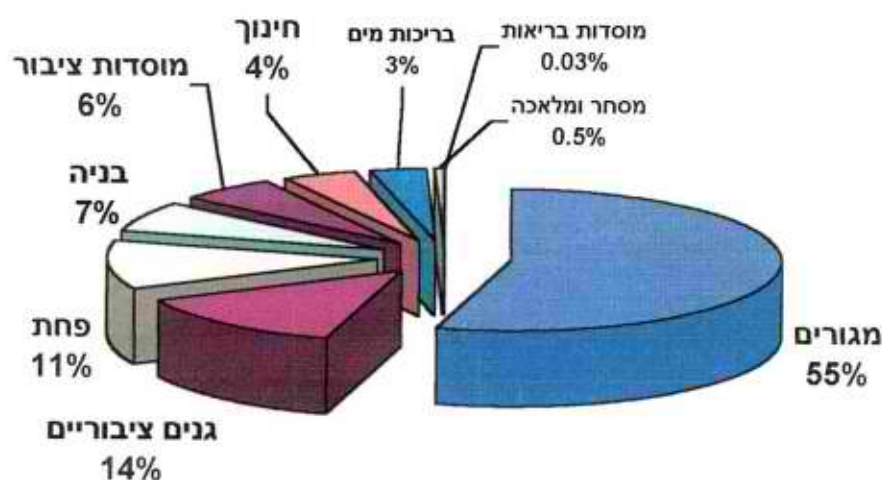
העירייה זכתה בפרס שר הפנים לניהול אחראי של המערכת התקציבית במשך 5 שנים ברציפות (1996-2000) וקיבלה גם בפעם הרביעית את הפרס של כוכבי יופי מטעם "המועצה לישראל יפה".

סקירת הפעילות העיקרית המבוצעת ע"י עיריית ביתר עילית

מים

כמות המים שזרמה לעיר ביתר בשנת 2001 ונמדדה בשני השעונים גם יחד של חברת מקורות הגיעה לסך של 1,090 אלפי קוב בשנת 2001 .
צריכה זו התפלגה בין המגזרים השונים באופן הבא :
(מקור הנתונים – תוכנת "אוטומציה")

מגזר	צריכה ב - 2001 (מ"ק)	שיעור מכלל הצריכה
מגורים	591,956	55%
גנים ציבוריים	145,757	14%
בניה	78,323	7%
מוסדות ציבור	63,726	6%
חינוך	46,789	4%
בריכות מים	37,312	3%
מסחר ומלאכה	5,169	0.5%
מוסדות בריאות	281	0.03%
סה"כ צריכה	969,313	89%
פחת מים	120,687	11%
סה"כ קניה ממקורות	1,090,000	100%



מספר מדי המים בתוך העיר מונה כ - 3,500 מתוכם 3,200 מחוברים לבתי אב והיתרה, כ- 300 מדי-מים, בשאר המגזרים. קריאת המונים במדי המים מתבצעת ע"י חברת "מלגס" באמצעות 4 עובדים המגיעים ליום אחד אחת לחודשיים. קריאות המונים מעודכנת למחשב לתוכנת "אוטומציה" ומועברת למחלקת גביה. כמו כן מדווחת "מלגס" על מדי מים מקולקלים שמתקנת העירייה ללא תשלום נוסף מהתושבים.

הוצאות ענף המים :

עלות הקניה ממקורות עומדת על 1.44 ש"ח + מע"מ בתוספת של 0.15 ש"ח לקרן שיקום עבור כל 1 מ"ק. סה"כ שולמו לחברת מקורות בשנת 2001 (כולל מע"מ) 2,028,186 ₪ עבור רכישת מים (ע"פ ספר תקציב 2002).

בנוסף, משלמת העירייה לחברת מקורות עבור תחזוקת הצנרת בתוך העיר בין 15,000 ₪ ל- 18,000 ₪ לחודש, חוזה זה כולל תחזוקה של עד 1 מטר צינור מתחת לפני הקרקע, מעבר לכך התשלום נעשה בנפרד. הנ"ל כולל אחזקת בריכות המים. עלות קריאת מונים ע"י "מלגס" הינה כ - 10,000 ₪ לחודש. סך העלות השנתית לתחזוקת הצנרת ולקריאת המונים עמדה בשנת 2001 על 272,031 ₪.

העירייה העסיקה עובד אחד האחראי על תחום המים ברחבי העיר ובשנת 2002 תוגבר בעובד נוסף. עלות העובד בשנת 2001 עמדה על 81,615 ₪. לצוות המים והגביה - רכב אחד. הוצאות על חומרים שונים בתחזוקת הצינורות ומדי המים בשנת 2001 עמדה על 15,500 ₪.

סך הוצאות בענף המים לשנת 2001 כ- 2,400,000 ₪ שהם כ - 2.2 ש"ח למ"ק בממוצע. מתוך הוצאות אלו מהווים התשלומים למקורות בסך 2,028 א'ש"ח כ- 85% ול"מלגס" בסך 272 א'ש"ח כ- 11%. 4%, כ- 100 א'ש"ח, הינם עלות עובד וחומרים שונים.

הכנסות ענף המים:

גבית אגרת המים מהתושבים ומענפי הפעילות הצורכים מים מתבצעת ע"פ דירוג תעריפים ע"פ חוק הרשויות המקומיות כדלקמן:

(הנתונים ממחלקת גביה והנה"ח)

סוג צרכן	מחיר למ"ק (כולל קרן שיקום ומע"מ)
מגורים וגינון (תעריף בסיס) *	2.69 ₪
מוסדות חינוך ובי"כ	4.28 ₪
מקוואות	1.76 ₪

*תיתכן תוספת תשלום למגורים במידה ונמדדה צריכת יתר מעל 2 מ"ק בממוצע לנפש בבית אב של עד 4 נפשות ו- 3 מ"ק לכל נפש נוספת מעל 4 נפשות לבית אב. סך הכנסות מאגרת מים (כולל מע"מ) לשנת 2001 עמדו על כ- 3,450,000 ₪.

עלות התקנת מד מים חדש הינה 252 ₪, סך ההכנסה מהתקנת מדי מים בשנת 2001 עמדה על 22,600 ₪.

סה"כ הכנסות לענף המים לשנת 2001 כ- 3,500,000 ₪,

סה"כ הוצאות לענף המים לשנת 2001 כ- 2,400,000 ₪,

מכאן שעודף ההכנסות על ההוצאות הישירות מענף זה לשנת 2001 הוא 1.1 מליון ש"ח ההולכים לכיסוי הוצאות הנהלה וכלליות רלוונטיות.

השוואה לשנים קודמות (באלפי ש"ח):

	ענף מים 2001	ענף מים 2000	% הגידול בענף מים 2000-2001
הכנסות	3,452	3,156	9%
הוצאות	2,400	1,950	23%
עודף הכנסות על הוצאות ישירות	1,052	1,206	-13%

הענף בארץ:

בימים אלו נערכת במדינת ישראל תוכנית לרפורמה במשק המים והביו. הנטיה, כפי שמסתמנת כיום הינה להעדיף זכיינים בתחום שיהיו אחראים על כל מכלול המים והביו. כולל תשתיות. במצב כזה, זכיון יוכל להקים מערך הובלה וחלוקת מים או מתקן טיהור, יהיה אחראי על כלל המערכות ובתמורה יקבל את ההכנסות בגינם במהלך תקופה ארוכת טווח.

לאור זאת, מומלץ לבחון את הנושא בצורה רחבה יותר, בדגש על אופציה להקמת תאגיד מים וביו.

אגף שפ"ע - שיפור פני העיר

בראש מחלקת שפ"ע עומד מר מוטי זיידה. בתפקידו הוא אחראי על נושאי הביוב, האשפה, הניקיון, האחזקה, ההדברה והגינון.

ביוב

נושא הביוב הינו באחריות מחלקת שפ"ע, כאשר שני מתקני הטיהור באחריות מחלקת ההנדסה.

יש כ- 6-8 תקלות בחודש, אשר רובן מטופלות לאחר פניית תושבים למוקד העירוני (106). אחת לשנה נעשית שטיפת בורות, בעיקר במקומות בעייתיים. תקלות ביוב נפתרות לעיתים ברמת העירייה ע"י צוות האחזקה הנעזר בביוביות גדולה וקטנה שבעלות המועצה לצורך כך ולעיתים יש צורך בקבלן חיצוני.

הביוב מועבר לשני מכוני סניקה הנמצאים בביתר ומתוחזקים ע"י מקורות. הולכת, סילוק וטיהור השפכים נעשה ע"י חברת הגיחון. התשלום מועבר ע"ב חודשי עם הגשת חשבון.

נתונים כספיים בענף הביוב (אלפי ש"ח):

תקציב 2002	ביצוע 2001	ביצוע 2000	
<u>הכנסות</u>			
1,200	996	48	אגרת ביוב
<u>הוצאות</u>			
1,200	1,083	604	עבודות קבלן
360	268	264	חשמל
20	0	19	שונות
1,580	1,351	887	סה"כ הוצאות
(380)	(354)	(839)	הוצאות בניכוי הכנסות

בנושא הרפורמה במשק המים והביוב בישראל – ראה פרק המים לעיל.

אשפה

בביתר (A) קיימות כיום כ- 135 מכולות 6 קוב המהוות מכולה אחת ל- 20-25 משפחות (כ- 150 נפש). יחס מכולה למשפחה הינו כמקובל בארץ אך עקב הרכב האוכלוסייה הייחודי לשוב הצורך במכולות אשפה גדל עם הזמן בד בבד עם התרחבות המשפחות. חישוב של הצורך במכולה לנפש (ולא למשפחה) יהיה במקרה זה מדויק יותר.

ע"פ הערכת מנהל המחלקה מפונה מכולה ב- 250 ק"ג בממוצע. סה"כ כמות האשפה המפונה בחודש הינה כ- 575 טון, המהווים כ- 1 ק"ג אשפה לאדם ליום, נמוך מהממוצע הארצי העומד על כ- 1.5 ק"ג אשפה לאדם.

האשפה מפונה ע"י קבלן (ג.א.ן תברואה בע"מ) העובד במקום משנת 1998. תוקף חוזה הקבלן מוארך אחת לשנה.

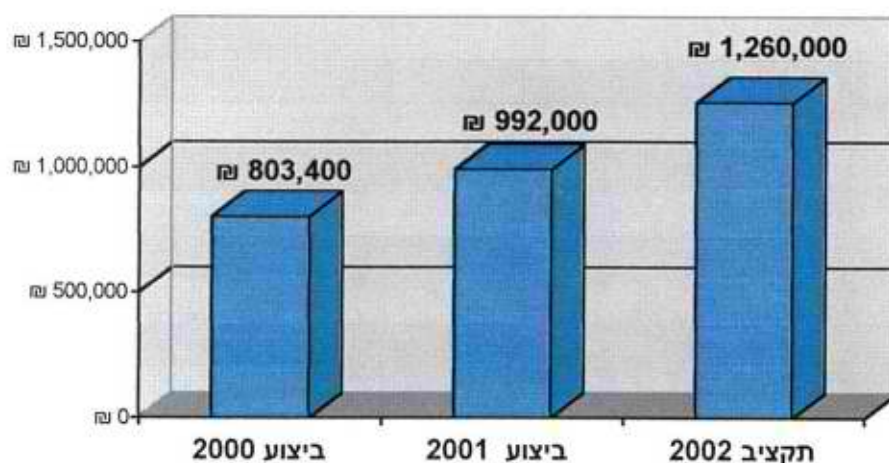
התשלום עבור פינוי למכולה הינו 29 ש"ח + מע"מ למכולה, כאשר עלויות ההטמנה וכן תיקוני המכולות הינן על הקבלן. התשלום נמוך יחסית למחיר השוק. הקבלן מפנה כל מכולה ארבע פעמים בשבוע כאשר הפינוי בימים ראשון ושישי מתבצע בכל הישוב, ובשאר הימים (ב-ה') מתחלק לפעמיים שני סבבים, סה"כ ארבע פעמים. 10 מכולות במקומות בעייתיים (כגון מכולת) מפונות בכל יום.

הפינוי מתחיל בשעה 7 בבוקר. בימי שישי הפינוי נעשה ע"י 2 משאיות בו זמנית אשר עוזבות את הישוב בסביבות 12 בצהרים.

הפינוי נעשה בד"כ לשדות מיכה או לאשדוד.

בנוסף, מחויב הקבלן לשטוף את המכולות לפחות פעם אחת בחודש. לא ברור אם הדבר נעשה בפועל.

עם אכלוס גבעה B צפוי גידול בהוצאות פינוי אשפה, מ- 1 מיליון ש"ח ל- 1.26 מיליון ש"ח.

ההוצאה בגין פינוי אשפה :

ניקיון

הניקיון בביתר מתבצע ע"י קבלן (ג.א.ן תברואה בע"מ) שהינו גם הקבלן לפינוי האשפה ביישוב. החוזה לענין הניקיון הינו החל מיוני 2001 ובתוקף כל עוד חוזה פינוי האשפה בתוקף. היתרון בכך הוא שאין תחום אפור בנושא. בנוסף, האחריות לביצוע ולתוצאות הינה על הקבלן.

העירייה משלמת לקבלן 50,000 ש"ח + מע"מ לחודש. במקרים של שעות נוספות יחושב השכר ע"ב 23.5 ש"ח + מע"מ לשעה.

הקבלן מחויב לעבודה ע"ב 9 עובדים ומנהל עבודה (במחלוקת אם כלול ב- 9 הנ"ל) עם רכב צמוד. העבודה מבוצעת במשך 6 ימים בשבוע, בין השעות 08:00 ו- 16:30. העבודה כוללת את התחום המאוכלס, כבישי גישה, שבילים, גנים ציבוריים, מעברים ומדרגות, שטחי בתי כנסת ומקוואות.

עבודת הניקיון כוללת בין היתר ניקוי רחובות ומדרכות, גני משחקים ופארקים, ריקון אשפתונים ביישוב והחלפת השקיות (השקיות עצמן ע"ח העירייה), ניקוי תאי מי גשמים, סיוע בפתיחת סתימות ביוב, הורדת מודעות שאינן על לוחות מודעות, שטיפת תחנות אוטובוסים לפחות פעם בחודש, ניקוי רחבות בתי כנסת עירוניים ומקוואות, איסוף פסולת גדולה וחריגה (בתשלום) ואיסוף גניזה. הניקוי כולל את כל סוגי הפסולת.

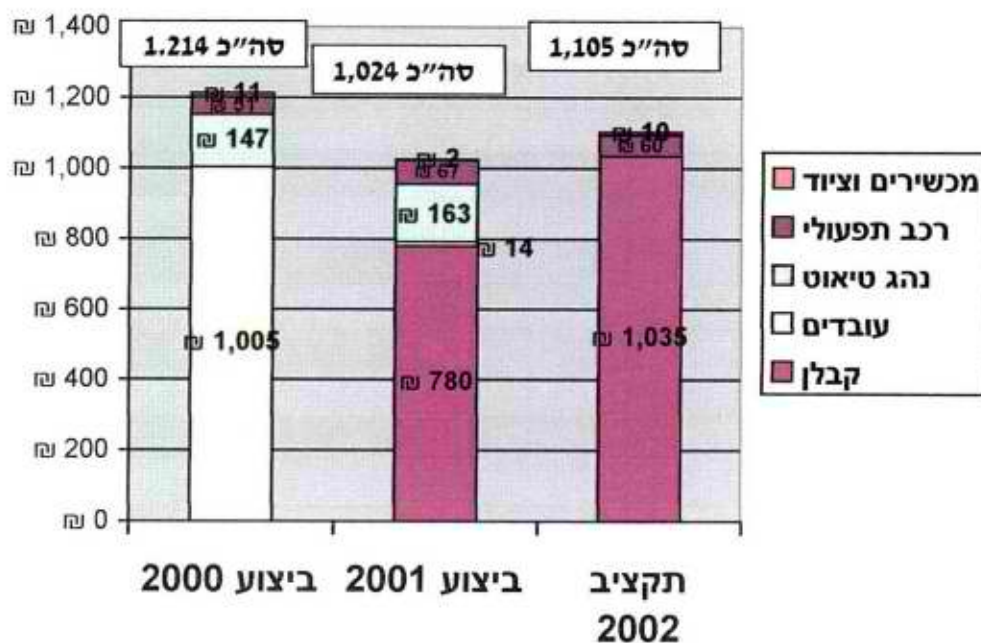
קיים רכב טיאוט ששייך לעירייה ומשמש את עובדי הניקיון של הקבלן. הוצאות הרכב הינן על העירייה.

איסוף פסולת חריגה נעשה ע"י רכב הקבלן ועובדיו (בנוסף לרכב מנהל העבודה). עלות פינוי/הטמנת הפסולת – על העירייה. בד"כ מפונה פסולת זו למכולה מרכזית ביישוב וממנה החוצה. עקב עומס, מכולה זו בד"כ עמוסה ויוצרת מטרד. פסולת בנין מפונה ע"י קבלני הבנין.

ניקיון – נתונים כספיים:

התפלגות ההוצאות והשינוי לפי שנים

ניתן לראות שעיקר ההוצאה כיום הינה עבור קבלן משנה, לעומת שנת 2000 בה עיקר ההוצאה היתה בגין העסקת עובדים. סה"כ ירדה ההוצאה בגין ניקיון מ- 1.2 בשנת 2000 ל- 1.1 מיליון ש"ח.



אחזקה

במדור האחזקה יש 5 עובדי עירייה ו- 10-12 עובדי כ"א. מתפקידם לטפל בכל עבודות האחזקה הציבוריות ברחבי הישוב (לדוגמא – תיקון מדרכות) כולל עבודות יזומות ואחזקת מוסדות חינוך ודת.

בנוסף יש חשמלאי עובד עירייה ואיתו 1-2 עוזרים (כ"א). לצוותי האחזקה 4 טרקטוני אחזקה, ולצוות החשמל – רכב.

וטרינר, הדברה

הוטרינר משמש ב- 25% משרה ומתקיים מו"מ להגדלת המשרה. אחראי על כלבים משוטטים.

סה"כ עלות שירות הוטרינר כולל חומרים בשנת 2001 עמדה על 43,000 ₪ וצפויה לעמוד בשנת 2002 על 109,000 ₪.

ההדברה נעשית ע"י קבלן חיצוני, העלות השנתית להדברה עמדה בשנת 2000 על 98,000 ₪ ובשנת 2001 על 90,000 ₪.

תברואה סביבתית

נכון להיום, יש בעירייה תברואן העורך ביקורות תברואה במוסדות.

גינון

הגינון בביתר מתבצע דרך מכרז של החברה למשק וכלכלה של השלטון המקומי ע"י "גני חברון" החל ממאי 2002 ולתקופה של שנתיים. אחריות הביצוע – על הקבלן. הפיקוח – על החברה למשק וכלכלה.

שירותי הגינון כוללים אחזקת שטח של 75 דונם במחיר של 357 ש"ח לדונם לחודש וכ- 15 דונם נוספים בעלות נמוכה יותר, אחזקת עצים (1066 יחידות) במחיר של 15 ש"ח לעץ לחודש ואחריות לתיקוני צנרת ואביזרי השקיה במחיר של 1,000 ש"ח. סה"כ משלמת העירייה, בתוספת מע"מ, 53,194 ש"ח לחודש. עבודות האחזקה אינם כוללים טיפול במתקני חצר, ארגזי חול ושבילים.

בנוסף, מתוכננים בכל שנה נטיעה ופיתוח בסך של 200-300 אי"ש"ח, להוציא את השנה האחרונה שהיתה שנת שמיטה.

סה"כ הוצאות גינון צפויות לשנה הקרובה – 900,000 ש"ח (600 אי"ש"ח לקבלן ו- 300 לפיתוח).

אזור התעשייה

אזור התעשייה טרם הוקם. יש תב"ע ותכניות לפיתוח בשלב הראשון וכן בוצעו כבר עבודות פיתוח לפני כ- 9 שנים בהיקף כספי דאז של 1 מליון ש"ח. השטח המוקצה הינו כ- 75 דונם, אולם רק 15 דונם מהם כעת יכולים לעמוד למכירה.

על מנת להעמיד שטח זה לרשות יזמים יש לבצע עבודות פיתוח מינימליות בגובה של 4.2 מליון ש"ח (ר' נספח מס' 5 – שלושה עמודים). ככל הנראה יוותרו עבודות בהיקף של כ- 2.5 מליון ש"ח לביצוע באמצעות קבלן משנה שיקבל את השטח לפיתוח ומכירה באופן שיסוכם מולו.

ביוני 2001 הגישה חברת "חפציבה" הצעה לפיתוח אזור תעשייה בשלושה שלבים :
שלב א' –

שטח של 20 דונם, מתוכו יוקצו 10 דונם למבנים להשכרה שיבנו ע"י חברת "חפציבה" ו- 10 דונם האחרים יוקצו ליזמים. הוגדר כי שלב זה יחל מיד עם תום חצי שנה מקבלת ההרשאה לתכנון ופיתוח.
סך עלות פיתוח שלב א' \$1,000,000 (50 אלף דולר לדונם).
שלב ב' –

יפותחו עוד 10 דונם שיוקצו ליזמים, לוח זמנים – תוך שנה ומחצית מסיום שלב א'. בכפוף לדרישות יזמים תיתכן אף הקדמת הביצוע של שלב זה.
סך עלות פיתוח שלב ב' \$500,000 (50 אלף דולר לדונם).

שלב ג' –

פיתוח של יתרת השטח בגודל 16 דונם תוך שנתיים.
סך עלות הפיתוח שלב ג' \$800,000 (50 אלף דולר לדונם).

סה"כ עלות פיתוח \$2,300,000.

שיווק המגרשים ייעשה ע"י חברת "חפציבה" ע"פ נהלי משרד התעשייה והמסחר.

ההצעה של חברת חפציבה לא אושרה נכון להיום ומתקיימים מגעים ראשוניים עם חברות בניה ויזמים נוספים.

28/5/02

בשנת 1999 נרשמו כ- 12 פניות יזמים מתוכן 4 כבר אושרו ע"י התמ"ס , 5 טרם
הגישו בקשה ועוד 3 יזמים מעוניינים בשכירות בלבד.
במידה והדברים יגיעו לידי מימוש יהיה צורך בבדיקת נכונותם מחדש.
מיוני 2001 לא קודם נושא אזור התעשייה.

ענף תחבורה

כיום לא קיים ענף פעילות זה בעירייה.
 מערכת התחבורה הציבורית בעיר מופעלת ע"י "ביתר תור" והסעות התלמידים מבוצעות באמצעות קבלן משנה אחד או יותר כאשר מדיניות המחירים ומסלולי הנסיעה נקבעים באופן עצמאי מול כל ב"ס בנפרד.
 תושבים המעוניינים לבצע הסעה באופן פרטי מזמינים מאחת חברות ההיסעים.

עיריית ביתר צרכה בעצמה שירותי הסעות עבור :

- מחלקת חינוך - הסעות ל - 85 תלמידי החינוך המיוחד ונכים מביתר לירושלים הלך ושוב כולל מלווים, מבוצע ע"י החל"פ גוש עציון.
- מחלקת רווחה - עבור קייטנת נשים
- מחלקת תרבות - הסעת רבנים אורחים או מרצים שונים.

סיכום הסעות ע"י העירייה בשלוש השנים האחרונות :

(הסכומים בש"ח)

2000	2001	מחצית 2002	
993,763	1,675,585	560,756	חינוך מיוחד
7,169	8,244	-	קייטנת נשים
749	22,010	21,139	הרצאות
1,001,681	1,705,839	581,895	סה"כ הסעות במימון העירייה

על פי הערכות מחלקת חינוך כ- 70% מהילדים מעל גיל שנתיים ועד גיל שלוש עשרה (כולל) משתמשים בשירות ההסעות שמארגן ביה"ס בו הם לומדים, סה"כ כ - 4,600 תלמידים הנוסעים מדי יום הלך ושוב .

ענף הבניה

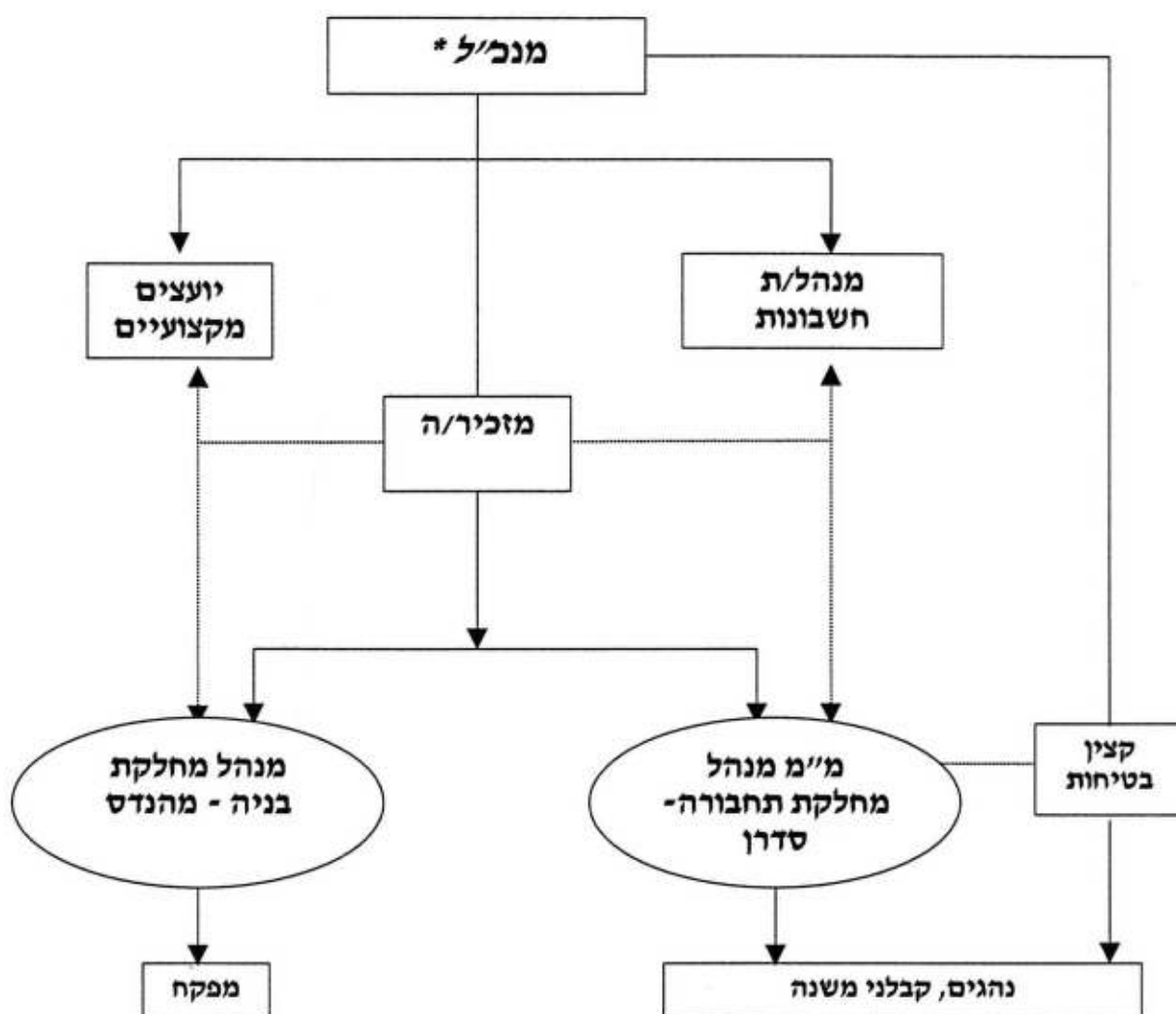
פעילות הבניה נמצאת כיום כולה תחת אגף הנדסה בעירייה.
היקף העבודות הממוצע לשנה נע בין 10 מליון ש"ח ל- 15 מליון ש"ח.
נכון למאי 2002 קיימים 24 פרויקטים בבניה בהיקף כספי צפוי של 25 מליון ש"ח
לכל הפחות.
רוב הפרוייקטים הנם מבני ציבור ומקצתם כבישים ותשתית עירונית אחרת.
הניהול והפיקוח על הפרוייקטים מבוצע ע"י מהנדס העירייה ושני מפקחים מטעמו.
היקף הפיקוח משתנה בהתאם להסכם מול הקבלן המבצע .
בעמוד הבא מוצגת טבלת הפרוייקטים הפתוחים בהנהלת חשבונות.

מס' סידורי	שם הפרוייקט	תקציב עד סוף 2001	בצוע עד סוף 2001			בצוע 2002		
			הכנסות	הוצאות	הפרש	הכנסות	הוצאות	הפרש
1	מועדון נוער אתר B	7,100	7,100	6,609	491		1,521	-1,521
2	ישיבת צאנו 7301	6,730		23	-23		1,810	-1,810
3	ביצוע אולם ספורט	5,266		17	-17		-	-
4	בתי כנסת ומעון	4,548	57	781	-724	2,842	2,842	-2,842
5	בי"ס חבד	4,350	4,575	4,455	120		-	-
6	בי"ס בנות יאודה	3,654	4,612	5,521	-909	21	-21	-
7	מקווה B צ 29	3,600	3,600	1,715	1,885	777	-777	-
8	בי"ס משי. יהודה 173	3,594		-	-		-	-
9	מקווה מגרש 716	3,100	2,700	1,910	790		-	-
10	שלוחת מתנס צ 3	3,000		-	-		-	-
11	מתנס 730 שיכון	2,955		-	-	908	-908	-
12	שפוצים מוסח 2001	2,540	2,400	2,288	112		-	-
13	כיתות גן 722	2,300		687	-687	645	645	-
14	גני 172	2,300		632	-632	610	632	-22
15	חבד בנות ב 709	2,074	3,026	3,176	-150		-	-
16	כיתות גן 742	1,500	1,512	1,705	-193		-	-
17	מעון יום 183	1,500	1,436	1,616	-180		-	-
18	גני צ 16	1,500		3	-3	418	496	-78
19	בי"ס צ/21 אתר B	1,431	161	418	-257	965	-965	-
20	תחנה לבריאות המשפחה	800	503	1,119	-616		-	-
21	שיפוצים כלליים	700	700	401	299	211	-211	-
22	גן בנות יאודה 709	560		19	-19		-	-
23	מתנ"ס	500	500	570	-70	178	178	-
24	פיתוח מקווה נ צ 29	495		-	-	338	-338	-
25	כביש גישה חיי עולם	346	15	329	-314	132	9	123
26	השלמת עבודות מים	346		264	-264		-	-
27	מקווה חבד	300	300	10	290		-	-
28	שיפוץ מעון בעש"ט	250	300	277	23		-	-
29	גן משחקים 156	210	138	234	-96		-	-
30	פרוזקטור לנחלין	190	190	150	40		-	-
31	גינה מפעל הש"ס	160		167	-167		-	-
32	צקווה זמני A3	150	150		150		-	-
33	מעון יום B צ 12	112		-	-		-	-
34	גן משחקים 603	110	110	105	5		-	-
35	הסדרת צמתים	100	100	111	-11		-	-
36	מעקות בטיחות	99		132	-132		-	-
37	סככות המתנה	81	50	81	-31		-	-
38	התקני בטיחות	80	80	1	80		-	-
39	תיקונים בטיחותיים למוס"ח	40	40		40		-	-
40	בי"ס חבד בנים 723		114	185	-71		-	-
41	בי"ס חנוך לנוער		125	96	29	1,050	-1,050	-
42	גני צ 13		100	47	53		-	-
43	תאורה בצמתים			-	-	31	-31	-
44	כביש מחבר A ל-B			-	-	1,017	-1,017	-

הקמת החברה לפיתוח ביתר עילית

לאור הסקירה של הפעילויות העיקריות המבוצעות כיום ע"י העירייה, נראה לנו כי הקמת חברה לפיתוח בכפוף לחוות דעת משפטית פרטנית הינה דבר מעשי ומומלץ. לפיכך מוצג המבנה הניהולי הנדרש ועלויותיו וכן בחינה של שני ענפים שנראים לנו אפשריים להפעלה באמצעות החברה לפיתוח בשלב הראשון.

מבנה ארגוני מוצע



*במטרה לחסוך את ההוצאה העיקרית יש לבחון חלופות לתפקיד הניהול (חלופה פנימית או חיצונית)

הנהלת החברה לפיתוח ביתר עילית**הוצאות שוטפות****הוצאות שכר עבודה במונחי עלות**

<u>לשנה</u>	<u>לחודש</u>	
240,000	20,000	מנכ"ל (חלקי)
30,000	2,500	רכב מנכ"ל
96,000	8,000	מנהל/ת חשבונות
72,000	6,000	מזכיר/ה
<u>438,000</u>	<u>36,500</u>	סה"כ שכר עבודה

הוצאות הנהלה וכלליות

<u>שנתי</u>	<u>לחודש</u>	
60,000	5,000	ח"ח וביקורת
60,000	5,000	יועצים
48,000	4,000	שכ"ד
36,000	3,000	טלפון, פלאפון ודואר
36,000	3,000	פרסום
24,000	2,000	משרדיות
18,000	1,500	אחזקת תוכנות
12,000	1,000	השתלמויות
12,000	1,000	חשמל ומים
6,000	500	אחזקה ותיקונים
6,000	500	ביטוחים
6,000	500	מתנות
6,000	500	כיבודים
<u>330,000</u>	<u>27,500</u>	סה"כ הוצאות הנה"כ
<u>768,000</u>	<u>64,000</u>	סה"כ הוצאות הנהלת החברה*

* הוצאה זו תועמס לצורך הדוח על שתי פעילויות בלבד (50% כל אחת), אולם בפועל צפויות לפעול מחלקות נוספות ותבוצע העמסה חלקית פחותה בהתאמה.

השקעות :

להקמת החברה תידרש השקעה ראשונית בהעמדה פיזית והוצאות רישוי של כ - 400 אלף ש"ת.

השקעה בגין רכישת 12 רכבים בגובה 2.6 מליון ש"ח מובאת ומועמסת על מחלקת תחבורה כפי שיפורט בהמשך.

סה"כ השקעות נדרשות - 3 מליון ש"ח.

הון חוזר :

היקף ההון החוזר החודשי שיידרש לחברה צפוי להיות שווה בקירוב לעלויות שכר עבודה של העובדים והוצאות כלליות שוטפות היות ואלו משולמות מדי חודש ואילו ההכנסות עבור העבודה המתבצעת מתקבלות מהלקוחות באשראי.

לפיכך, ההון החוזר צפוי לעמוד על כ - 120 אי"ש"ח בחודש ובהנחה שאשראי לקוחות יעמוד בממוצע על שוטף + 45 יום יהיה צורך בכ - 240 אי"ש"ח, שלהערכתנו יוכל להתקבל כאשראי מסחרי רגיל כנגד הפעילות.

בחינת שני ענפים נבחרים

בחינת ענף התחבורה

פרק זה נדון בשני נושאים:

1. בחינת הפעלת 12 רכבים קטנים מוגני ירי (מסוג סוואנה/אקונוליין) להסעות החינוך המיוחד בשלב ראשון ומידי.
2. בחינת הקמת מערך תחבורה כללי להסעות תלמידים ואחרות בעיר כשלב שני.

הפעלת 12 רכבים מוגני ירי:

במסגרת חובת העירייה לבצע הסעות לילדי החינוך המיוחד עומדת לרשות העירייה האפשרות לרכוש 8 רכבים מוגני ירי (בנוסף ל – 4 המופעלים ע"י קבלן משנה) כאשר המיגון במימון ממשלתי להפעלתם למטרה זו.

בהנחה שהמצב הנוכחי בו הילדים מוסעים לירושלים ברכבים לא מוגנים אינו רצוי, קימות שתי חלופות להפעלה זו:

- הפעלה באמצעות חברה לפיתוח שתוקם.
- השכרת הרכבים לחברת הסעות תמורת העברת הסעות החינוך המיוחד לביצועה ולאפשר לה לבצע ברכבים הסעות נוספות כרצונה.

על מנת לבחון חלופות אלו נבדוק ראשית את רווחיות הפעלת רכבים אלו בהנחה שפעילותם היחידה היא הסעות החינוך המיוחד, ושנית את ההכנסות הנוספות מקהלי היעד האחרים הפוטנציאליים.

הסעות החינוך המיוחד ונכים - רקע:

כיום ישנם 85 תלמידים המוסעים לירושלים למוסדות חינוך מיוחד ומוסדות נכים.

ההסעות לתלמידי החינוך המיוחד מתבצעות ע"י 12 רכבים לא מוגני ירי.

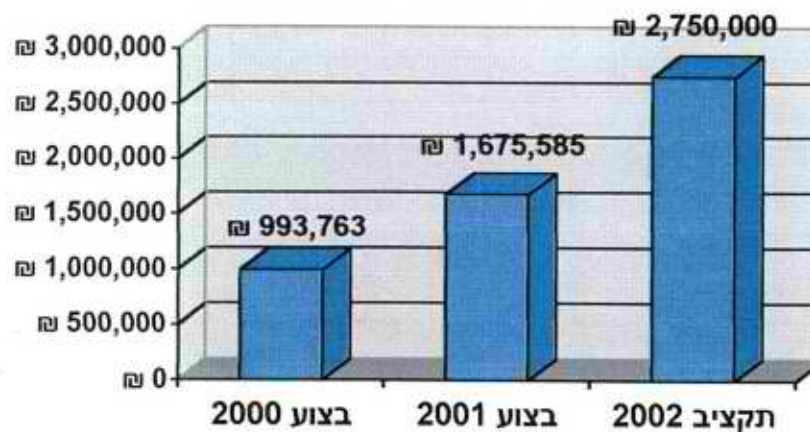
בנוסף יוצא רכב אחד להסעת נכים פעמיים בשבוע לתלמיד הלומד בפנימייה.

מוסדות החינוך המיוחד פועלים 12 חודשים בשנה.

ההסעות מתבצעות ע"י קבלני משנה ברכבים שאינם מוגני ירי.

סה"כ הוצאות לחודש כיום עבור הסעות החינוך המיוחד 230,000 ₪, מתוכם כ- 70,000 ₪ עלות המלווים.

במונחים שנתיים:



בחינת הפעלה באמצעות חברה לפיתוח:**עיקרי הנתונים**

מספר הרכבים – בשלב המידי (יוני 2002) צפויה העירייה לקבל זכאות לרכישת 8 רכבים כאשר המיגון במימון ממשלתי. סך הרכבים הנצרך להסעות החינוך המיוחד הינו כעת 12 רכבים ולכן החישוב בהתאם לכך למרות שיתכן שבשלב זה יופעלו 4 רכבים באמצעות קבלני משנה.

בצד ההכנסות – משרד החינוך מתקצב מחיר לק"מ ב – 5.17 ₪ ומחיר התייצבות ב- 236 ₪ לרכבים מוגני ירי.

עפ"י הכפלה של מספר המסלולים בק"מ בתוספת תקבול התייצבות לכל מסלול בנפרד נמצא כי ההכנסה ליום לכל המסלולים מתקציב משרד החינוך תעמוד על 9,497 ש"ח (ר' טבלה מפורטת בעמ' הבא). מסלולים אלו מבוצעים ע"י 12 רכבים, כלומר בחישוב ממוצע, כל רכב "מכניס" ליום כ- 791 ₪ כולל מע"מ או 676 ₪ ללא מע"מ.

בנוסף, צפויות להתקבל הכנסות נוספות שנתייחס אליהם בהמשך היות והבחינה הבסיסית היא לבדוק אם פעילות הסעות החינוך המיוחד הינה רווחית, הפסדית או מאוזנת והיא הפעילות העיקרית בשלב הראשון.

בצד ההוצאות – נלקחו בחשבון הוצאות קבועות המסתכמות בעלות יומית של 362 ₪ (ביטוח, טסט וכד') והוצאות משתנות יומיות בגובה 34 ₪ (דלק וכד') (ר' נספח 3).

השקעות - רכישת רכבים - עלות רכב מסחרי עומדת על כ- 250,000 ₪ כולל מע"מ, כלומר כ- 213,000 ₪ ללא מע"מ. סה"כ עלות 12 רכבים נאמדת בכ- 2.6 מליון ש"ח שתמומן באמצעות הלוואה בהסדר כפי שיקבע בין העירייה לחברה העתידית. הביטוי לכך בדוח רווח והפסד כלכלי הינו בהחזר ההלוואה בגין הרכישה (הקרן) שהוא למעשה ירידת ערך הרכב בגובה של 128 ₪ ליום לרכב וכן בתשלומי ריבית (הוצאות מימון) בגובה 51 ₪ ליום לרכב.

א. הכנסה מהסעות החינוך המיוחד - ליום

הטבלה הבאה מתארת את ההכנסה הפוטנציאלית ליום בהתחשב בשני פרמטרים לפיהם מתקצב משרד החינוך והם: מחיר לק"מ ותקבול עבור התיצבות

(הכנסה כולל מע"מ)

סה"כ מס' מסלולי למסלול בממוצע	סה"כ ק"מ	סה"כ מחיר לק"מ (כולל מע"מ)	סה"כ מסלולי למסלול (כולל מע"מ)	סה"כ תקבול התיצבות	סה"כ תקבול התיצבות	סה"כ הכנסה ליום
12	25	300	5.17	236	2,832	4,383
14	25	350	5.17	236	3,304	5,114
26		650			6,136	9,497

סה"כ ההכנסה ליום לכל המסלולים כולל מע"מ עפ"י תקציב משרד החינוך : 9,497 ש"ח
הסעות אלו מבוצעות כיום ע"י 12 רכבים מסחריים
כלומר, הכנסה ממוצעת ליום לרכב אחד:

791	ש
676	ש

ללא מע"מ:

ב. תחשיב רווח והפסד לרכב מסחרי ללא מע"מ

ליום	לחודש	לשנה
ל - 12		
לרכב בודד	רכבים	מההכנסה %
676 ש	8,117 ש	100%
2,435,000 ש	202,917 ש	
הכנסות הוצאות		
309 ש	3,709 ש	46%
1,112,821 ש	92,735 ש	
קבועות		
29 ש	347 ש	4%
103,988 ש	8,666 ש	
משתנות		
338 ש	4,056 ש	50%
1,216,808 ש	101,401 ש	
סה"כ הוצאות		
338 ש	4,061 ש	50%
1,218,192 ש	101,516 ש	
רווח גולמי		
128 ש	1,538 ש	19%
461,538 ש	38,462 ש	
ירידת ערך		
51 ש	612 ש	8%
183,480 ש	15,290 ש	
מימון		
רווח תפעולי (לפני הגהלה וכלליות)	159 ש	1,911 ש
24%	47,764 ש	573,173 ש

הרווח הגולמי - ניתן לראות כי הפעלת 12 רכבים מוגני ירי רק עבור הסעות החינוך המיוחד צפויה לכסות את כל ההוצאות הקבועות הישירות כולל שכ"ע לנהג באופן מלא וכן את ההוצאות המשתנות הישירות ואף להשאיר רווח גולמי שנתי בסך 1.2 מליון ש"ח.

הרווח התפעולי - מהרווח הגולמי יש להפחית את החזר ההלוואה בגין רכישת הרכבים כולל הוצאת מימון. החזר ההלוואה מחושב על פי שלוש שנים והוא מפחית 60% מערך הרכב (40% ערך גרט), סה"כ 462 איש"ח בשנה ל - 12 הרכבים. **בחישוב שנתי הרווח התפעולי צפוי לעמוד על כ - 570 איש"ח.**

הכנסות נוספות:

המגזר הפרטי

מגזר זה כולל את האוכלוסייה בעיר אשר קונה שירותי הסעה באופן פרטי לצרכים אישיים שונים כגון: הסעות לאירועים, נסיעות בתוך ביתר (הצפויות להתרחב עם אכלוס גבעה B), נסיעות משפחתיות לירושלים או לאזורים אחרים אליהם אין תחבורה ישירה מביתר וכד'.

העיר ביתר עילית מדורגת בתחתית הטבלה המתארת את "רמת המינוע של רכב פרטי" (נתוני משרד התחבורה). בעוד באזורים הממוקמים בראש הטבלה (סביון, תל אביב) מס' הרכבים הפרטיים עומד על כ - 400 לאלף נפש, הרי שבביתר עילית מס' הרכבים הפרטיים עומד על 39 בלבד לאלף נפש.

בתחזית שמרנית ניתן להעריך כי כל רכב משניים עשר הרכבים יבצע נסיעות נוספות ביום בהכנסה של לפחות 200 ש"ח (כולל מע"מ) ולפיכך תתקבל הכנסה שנתית בגובה של כ - 600,000 ש"ח (ללא מע"מ).

המגזר הציבורי

קיימת צריכה שלא על בסיס קבוע של מחלקות נוספות (מלבד חינוך) בתוך העירייה. להלן סקירה של צריכת שירותי הסעה בשנתיים האחרונות (באלפי ש"ח) :

תקציב 2002	ביצוע 2001	ביצוע 2000	
21	22	0.7	הסעת מרצים (תרבות)
7	8		קייטנות נשים (רווחה)
29	30	0.7	סה"כ מגזר ציבורי

בהסתמך על היקף צריכה ממוצע בגובה 30 איש"ח כולל מע"מ - סה"כ הכנסות הצפויות מהמגזר הציבורי 25,640 ש"ח ללא מע"מ.

המגזר העסקי

מגזר זה כולל הסעות של מוסדות וארגונים שאינן נכללות בתחום ההסעות הקבועות או קבוצות של לומדים/עובדים שניתן לבצע עבורם הסעה מאורגנת למחוז חפצם.

הסכם שכבר נחתם במגזר זה הוא ביצוע הסעות של אחיות לתחנת טיפת חלב בעיר. היקף ההכנסה מחוזה זה עומד על 20,000 ש"ח לחודש (כולל מע"מ) ובמונחים שנתיים ללא מע"מ מסתכמת הכנסה זו בכ - 205,000 ש"ח.

יישובי הסביבה

הישובים ממערב לביתר משתייכים ומשתמשים בהסעות של החברה לפיתוח מטה יהודה, והישובים ממזרח לביתר צורכים את שירותי ההסעה מהחברה לפיתוח גוש עציון. לפיכך, קהל יעד זה אינו צפוי להוות נתח משמעותי מכלל הלקוחות הפוטנציאליים.

הוצאות עקיפות:

לאחר שבחנו את כיסוי ההוצאות הישירות באמצעות ההסעות הקבועות של תלמידי החינוך המיוחד נבחן להלן את היקף ההוצאות העקיפות שעל המחלקה לשאת.

הוצאות הנהלת המחלקה

מבנה ארגוני של המחלקה בשלב ראשוני זה יהיה כדלקמן:

**סיכום ההוצאות העקיפות:**

עלות חודשית (ש"ח)	עלות שנתית (ש"ח)	
15,000	180,000	סדרן ומ"מ מנהל המחלקה
5,000	60,000	קצין בטיחות (משרה חלקית)
32,000	384,000	הנהלת החלי"פ (50%)
52,000	624,000	סה"כ הוצאות עקיפות

פרופורמה לרווח והפסד לשנת פעילות ראשונה

בהרכב של 12 רכבים מוגני ירי (7 ניסעים ברכב) :

הכנסות (ללא מע"מ)		
חינוך מיוחד	2,435,000	שה 74%
המגזר הפרטי	615,385	שה 19%
אחיות טיפת חלב	205,128	שה 6%
המגזר הציבורי (עיריה)	25,641	שה 1%
סה"כ הכנסות	3,281,154	שה 100%
הוצאות ישירות		
הוצאות קבועות	1,112,821	שה 34%
הוצאות משתנות	103,988	שה 3%
סה"כ הוצאות ישירות	1,216,808	שה 37%
רווח גולמי	2,064,346	שה 63%
הוצאות עקיפות		
החזר הלוואה 60%	461,538	שה 14%
מימון	183,480	שה 6%
הנהלת המחלקה	240,000	שה 7%
העמסת 50% הנהלת החל"פ	384,000	שה 12%
סה"כ הוצאות עקיפות	1,269,018	שה 39%
רווח תפעולי לפני מס	795,327	שה 24%

סיכום

בשנה הראשונה בה תופעל המחלקה על בסיס 12 רכבים קטנים (7 מקומות) צפוי כי יעמדו:

- ≤ סך ההכנסות על כ - 3.3 מליון ש"ח.
- ≤ סך ההוצאות הישירות על כ - 1.2 מליון ש"ח (37% מההכנסות).
- ≤ הרווח הגולמי על כ - 2 מליון ש"ח (63% מההכנסות).
- ≤ סך ההוצאות העקיפות על כ - 1.3 מליון ש"ח (39% מההכנסות).
- ≤ הרווח התפעולי לפני מס על כ - 795 אלף ש"ח (24% מההכנסות).

יש לציין כי תחזית זו הינה שמרנית ומבוססת על 81% הכנסות מובטחות המורכבות מ - 74% הכנסות מהסעות החינוך המיוחד ועוד כ - 6% הכנסות מהסעת אחרות טיפת חלב וצריכת המגזר הציבורי 1% וכן מתחזית זהירה במיוחד לגבי קהלי היעד האחרים.

המלצתנו היא לפתוח מחלקה זו בשלב ראשון באופן מצומצם על בסיס רכבים שהעירייה זכאית לקבלם לשם הפעלתם על בסיס קבוע ובטווח הארוך להרחיב את פעילות המחלקה עד כדי מערך הסעות פנים-עירוני כוללני כפי שיפורט בפרק הבא.

בחינת מערך תחבורה כוללני :

כללי:

בפרק להלן נבחן את האפשרות להקמת חטיבת היסעים בחברה לפיתוח ביתר עילית במגמה לפעול לרווחת התושבים מחד ולהציג רווחיות מאידך. במהלך הבחינה נבדוק:

- מי קהלי היעד – הלקוחות הפוטנציאליים
- מהו היקף העבודה הנדרש על מנת ליצור רווח
- מהו ההיקף המשוער הצפוי
- מהם המחירים בנקודת האיזון וגמישותם
- מהי התשתית הארגונית הנדרשת לחטיבה זו

בפרק זה נתייחס רק להיקף כמותי של צי הרכבים הנדרש, אולם לא נבחן תכנית ההשקעות הנדרשת היות וזו תבנה בהתאם למצב החברה באופן מדרגי.

קהל היעד לטווח הארוך הינו מוסדות חינוך בעיר
קהל יעד זה מצטרף למגזרים שבחנו בפרק הקודם:

1. הסעות החינוך המיוחד
2. המגזר הציבורי
3. המגזר העסקי
4. המגזר הפרטי
5. יישובי הסביבה

1. מוסדות החינוך בעיר**רקע:**

מערכת החינוך בעיר מנוהלת ע"י גופים עצמאיים המתוקצבים ברובם ע"י משרד החינוך לפי מפתח מספר תלמידים. תקציבים אלו אינם כוללים הסעות תלמידים דבר היוצר מצב בו הורי התלמידים הם הקניינים הישירים של שירות זה באמצעות התארגנות מוסדות החינוך בהם לומדים ילדיהם.

כיום, כל ביי"ס מבצע את שירותי ההסעות באמצעות קבלן משנה אחד או יותר או באמצעות רכבים שבבעלותם כאשר מדיניות המחירים ומסלולי הנסיעה נקבעים באופן עצמאי מולו.

ההסעות נעשות ברכבים מסחריים (טרנזיט), במיניבוסים ובאוטובוסים. מבחינת תקנות משרד התעבורה מותר להסיע ילדים בכל סוגי הרכבים הללו מעל גיל שנתיים (מהעת בה אינם מחויבים בכיסא מיוחד לתינוקות ומסוגלים להיחגר בחגורות בטיחות).

מוסדות החינוך מגיל 3 ומעלה הנם נפרדים לבנות ובנים והשיוך למוסדות השונים נעשה לפי התאמה של התלמיד ובחירת הוריו. יש לקחת בחשבון כי שנת הלימודים (שנה"ל) במוסדות החינוך לבנים אורכת 11 חודשים, שנה"ל במוסדות לחינוך בנות אורכת 10 חודשים ושנה"ל בחינוך המיוחד – 12 חודשים.

מסלולי הנסיעה בתוך ביתר אינם מוגדרים ע"י משרד הביטחון כמסלולים הנזקקים לתחבורה מוגנת ירי ולעומתם מסלולי הנסיעה מביתר לירושלים בציר המנהרות מוגדרים ככאלו.

כמו כן, קיימות הסעות פרטיות לילדים בגיל הרך (שנה עד שלוש), אלו נעשות בעיקר ע"י תושבים בעלי רכבים פרטיים בהסדר אישי מול הורי הילדים.

מוסדות החינוך בעיר מתחילים מגיל שנה ועד גיל 13 .

לא קיים כרגע בעיר ביי"ס/ישיבה תיכונית מעל גיל 13 והילדים נוסעים בתחבורה ציבורית לירושלים המופעלת ע"י ביתר-תור במחיר של 4 ש"ח לכל כיוון (הוזלה של כ 50% , מחיר כרטיסיה ל – 11 נסיעות 42 ש"ח). ישנם ילדים הנאלצים להחליף אוטובוס נוסף בירושלים.

ע"פ הערכת העירייה כ- 70% מאוכלוסיית התלמידים עד גיל 13 משתמשים במערך ההסעות הפרטי.

עלות הסעה לתלמיד בודד שמשלם הורה עומדת בממוצע על 125 ש"ח לחודש (כולל מע"מ). לא קיים תקציב כל שהוא ממשרד החינוך לבתי הספר לנושא הסעות.

להלן הערכת מחזור המכירות בשירותי ההסעה למגזר זה לילדים בגילאים 3-13 :

מחיר לילד לחודש	מס' חודשי לימוד	מחיר לילד לשנה	סה"כ מס' תלמידים (100%)	מכירות בהנחה כי רק 70% מהתלמידים משתתפים בהסעות
בנים	11	1,375 ₪	3,464	3,334,100 ₪
בנות	10	1,250 ₪	3,125	2,734,400 ₪
			סה"כ	6,068,500 ₪

סה"כ מחזור המכירות המוערך, ללא הסעות ילדים בגילאים של עד שנתיים עומד על כ – 6 מליון ש"ח בשנה (כולל מע"מ).

הוצאות:

ההוצאות להפעלת צי רכב יבחנו לכל סוג רכב בנפרד – אוטובוס, מיניבוס ורכב מסחרי. לא נבחנת הפעלת רכבים פרטיים להסעות ילדים בגיל הרך היות ואין אפשרות חוקית להפעיל מערך הסעות שכזה אלא באמצעות רישוי למוניות.

להלן סוגי ההוצאות:

1. הוצאות קבועות לאחזקת רכב –

- ביטוחים
- טסט
- רשיון
- שכ"ע נהג
- הוצאות מימון

2. הוצאות משתנות בתפעול רכב –

- דלק
- מוסכים
- חלפים

3. הוצאות הנהלת המחלקה –

- מנהל מחלקה
- סדרן רכב
- מזכירות
- קצין בטיחות

4. העמסת החלק היחסי בגובה 50% של הנהלת החברה לפיתוח, בהנחה כי בשלב הראשוני יהיו שתי מחלקות בלבד.

הוצאות קבועות ומשתנות לתפעול רכבים (כולל מע"מ):

(מבוסס על נתוני חשב והיכרותנו את הענף)

הוצאות אוטובוס :

(55 מקומות ישיבה + 12 מקומות עמידה + נהג)

(לפירוט ר' נספח 1)

שנתי (בש"ח)	חודשי (בש"ח)	יומי (בש"ח)	
134,710	11,226	450	הוצאות קבועות
22,644	1,887	75	הוצאות משתנות
105,959	8,830	353	מימון
263,313	21,943	878	סה"כ הוצאות

הוצאות מיניבוס :

(17 מקומות ישיבה + נהג)

(לפירוט ר' נספח 2)

שנתי (בש"ח)	חודשי (בש"ח)	יומי (בש"ח)	
118,810	8,401	336	הוצאות קבועות
15,912	1,326	53	הוצאות משתנות
35,511	2,959	118	מימון
170,233	12,686	507	סה"כ הוצאות

הוצאות רכב מסחרי:

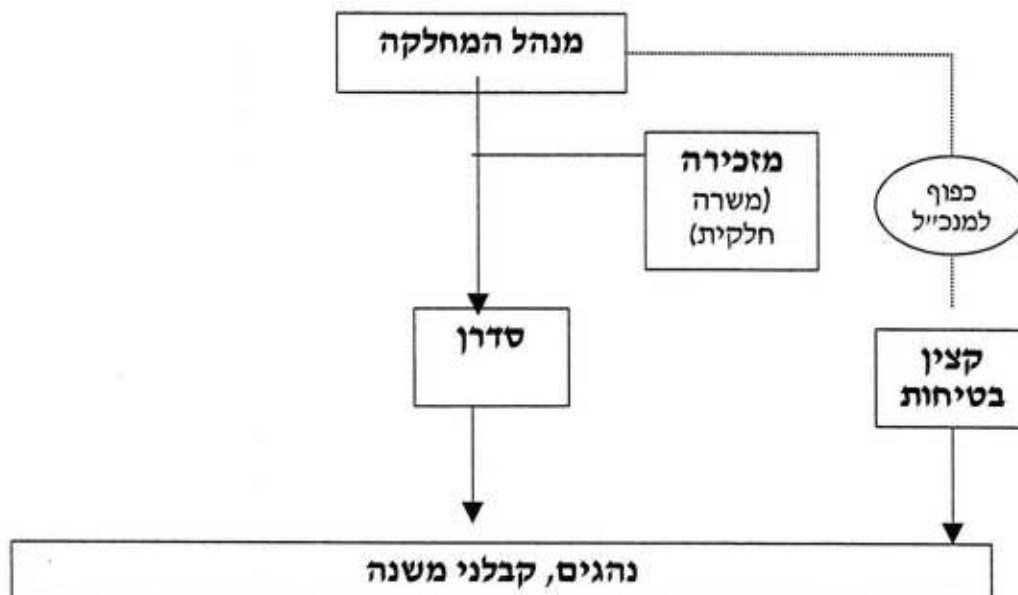
(במוגן - 7 נוסעים + נהג, לא מוגן - 10 נוסעים + נהג)

(לפירוט ר' נספח 3)

שנתי (בש"ח)	חודשי (בש"ח)	יומי (בש"ח)	
108,500	9,042	362	הוצאות קבועות
10,139	845	34	הוצאות משתנות
45,000	3,750	150	מימון
163,639	13,637	546	סה"כ הוצאות

הוצאות הנהלת המחלקה בשלב השני:

להלן מבנה ארגוני מוצע למחלקת תחבורה –



סיכום הוצאות הנהלת המחלקה וכלליות:

עלות שכר עבודה:	שנתי (בש"ח)	חודשי (בש"ח)
מנהל מחלקה	240,000	20,000
סדרן	180,000	15,000
קצין בטיחות (משרה חלקית)	120,000	10,000
מזכירות (חצי משרה)	36,000	3,000
סה"כ שכ"ע	576,000	48,000

העמסת הוצאות הנהלת החל"פ וכלליות:

בשלב הראשוני צפויות לפעול שתי מחלקות בחברה לפיתוח ולכן העמסה תהיה שווה ביניהן – 50% כל אחת, כלומר העמסה של 32,000 ₪ לחודש לכל מחלקה. סה"כ הוצאה שנתית – 384,000 ₪.

העמסת הוצאות הנהלת החל"פ, הנהלת המחלקה וכלליות יופחת מהמחיר שמתקבל מכל תלמיד כך שנוכל לבחון את יתרת ההכנסה מכל תלמיד שאמורה לכסות את הוצאות הפעלת הרכב. וכנגזרת מכך - מה יהיו מספר הרכבים, סוגיהם ומספר המסלולים שיצטרך לבצע כל רכב על מנת לכסות את ההוצאות התפעוליות.

סה"כ הנהלת החל"פ + הנהלת המחלקה לשנה :
 $960,000 \text{ ₪} = 384,000 \text{ ₪} + 576,000 \text{ ₪}$

פעילות ההסעות צפויה להוות כ - 2/3 מכלל הפעילות במחלקה (שאר הפעילות תהיה בעיקר הסעות החינוך המיוחד והמגזר הפרטי) נעמיס חלק יחסי זה ששוויו
 $960,000 \times 2/3 = 640,000 \text{ ₪}$

העמסה לתלמיד (לנוסע) :

העמסת הוצאות הנהלה		מספר תלמידים	% המשתתפים בהסעות מכלל התלמידים
לשנה	לחודש*		
99 ₪	9.4 ₪	6,460	100%
<u>142 ₪</u>	<u>14 ₪</u>	<u>4,522</u>	<u>70%</u>
198 ₪	19 ₪	3,230	50%
330 ₪	31 ₪	1,938	30%

*מועמס על 10.5 חודשי פעילות בממוצע

במידה והסעות החל"פ ביתר יחליפו באופן מדרגי את ההסעות הפרטיות למוסדות החינוך יש לקחת בחשבון שיהיה צורך כבר מההתחלה להקים את התשתית הארגונית מנהלתית ולכן בשלבים הראשונים נתח הוצאה זה יהיה גבוה . ככל שפעילות זו תתרחב הדבר יופחת משמעותית (יתרון לגודל).

היקף הסעות נדרש בנקודת איזון:

בטבלה הבאה נבחן כיצד משפיע השינוי במחיר הנסיעה על היקף ההסעות הרצוי שיכסה את הוצאות התפעול של רכב בודד, כלומר מה מספר הילדים בסה"כ שרכב אחד צריך להסיע ביום על מנת לכסות את הוצאותיו ומה המשמעות מבחינת מספר מסלולי הנסיעה .

לדוגמה : במידה ואוטובוס צריך להסיע 120 תלמידים ביום (הלוך ושוב) על מנת לכסות את סך הוצאותיו התפעוליות, הוא יבצע שני מסלולים, כל אחד ל- 60 ילדים כמספר מקומות הישיבה.

הנחות החישוב :

- מקור ההכנסה היחיד לכיסוי ההסעות הינו תשלומי ההורים ואין סבסוד מוסדי.
- שיעור הילדים שישתתפו בהסעות יהיה 70%.
- המחיר המוצג בטבלה הוא לאחר הפחתת הוצאות הנהלה וכלליות בגובה 14 ש"ח והפחתת המע"מ.

בחינת היקף הסעות הנדרש בנקודת איזון:

מסחרי		מיניבוס		אוטובוס			
13,637 ₪		12,686 ₪		21,943 ₪		עלות תפעול	
11,655 ₪		10,843 ₪		18,754 ₪		חודשית (קבועות ומשתנות)	
12		30		60		מס' ילדים מקסימלי ברכב*	
היקף פעילות לכיסוי הוצאות תפעול							
מס' מסלולים מס' ילדים ליום הלוך לרכב אחד		מס' מסלולים מס' ילדים ליום הלוך לרכב אחד		מס' מסלולים מס' ילדים ליום הלוך לרכב אחד		הכנסה בפועל מחיר לצרכן (לאחר הפחתת הוצ' הנהלה ומע"מ)	
14 163		5 152		4 262		100 ₪ 71 ₪	
10 126		4 117		3 202		125 ₪ 93 ₪	
9 102		3 95		3 164		150 ₪ 114 ₪	

* מס' נוסעים מקסימלי -

מתחת לגיל 14 ניתן להושיב שלושה ילדים במושב זוגי בתנאי שסה"כ מספר הילדים לא יעלה על 70 נוסעים
וכן לא יושבו מעל שני ילדים במושבים הבאים:
המושבים הסמוכים לנהג, מושבים צמודים לדלת האחורית, המושבים האחרונים באוטובוס.

ניתן לראות כי במחיר לילד של 125 ש"ח לחודש כולל מע"מ יהיה ניתן להפעיל :

- אוטובוס שיבצע 3 מסלולים כל בוקר+צהרים
- מיניבוס שיבצע 4 מסלולים בוקר+צהרים
- רכב מסחרי שיבצע 10 מסלולים בוקר+צהרים

היות ועלויות אחזקת **רכב מסחרי** גבוהות ביחס למספר הנוסעים שניתן להסיע הרי שיש צורך במסלולים רבים. יחד עם זאת, דווקא לרכבים בגודל זה צפוי נתח לקוחות רחב במגזר הפרטי להסעות של משפחה / קבוצה קטנה בתוך ביתר ומחוצה לה.

מסקנות - במחיר של 125 ש"ח לילד לחודש (כולל מע"מ) יהיה ניתן להפעיל אוטובוסים ומיניבוסים ללא רווח או הפסד (באיזון) בתנאי שיבצעו את מספר המסלולים המפורט לעיל. לעומת זאת על מנת לבצע את ברכבים מסחריים יהיה צורך לשים דגש על מכירת הסעות נוספות למגזר הפרטי.

נקודת האיזון הנ"ל מחושבת בהתאם למספר המקומות ברכבים שאינם מוגנים היות וההסעות בתוך ביתר אינן דורשות בהכרח מיגון. אם מבחינה שיווקית לשאר המגזרים יוחלט למגן את הרכבים מספר הנוסעים לרכב יפחת וכך גם הרווחיות או במילים אחרות נקודת האיזון תעלה וידרשו יותר מסלולים לכל רכב על מנת לכסות את הוצאותיו.

כמות הרכבים הנדרשת להסעת כל הילדים בעיר מגיל 3 ועד 13:

הנחות החישוב:

- מחיר לילד 125 ש"ח
- פעילות בנקודת איזון (כיסוי הוצאות, ללא רווח)
- שיעור התלמידים המשתתפים בהסעות הינו 70% מכלל התלמידים.
- הרכבים מתמלאים עד למקסימום בכל מסלול.

הסעות בנים:

סוג רכב	גילאים	מס' בנים (70%)	מס' מסלולים	מס' מסלולים לרכב (בנ. איזון)	מס' רכבים (בנ. איזון)
אוטובוסים	6-13	1,400	23	3	8
מיניבוסים	4-5	630	21	4	5
מסחריות	3	322	27	10	3
סה"כ		2,352	71	17	16

הסעות בנות:

סוג רכב	גילאים	מס' בנות (70%)	מס' מסלולים	מס' מסלולים לרכב (בנ. איזון)	מס' רכבים (בנ. איזון)
אוטובוסים	6-13	1,190	20	3	7
מיניבוסים	4-5	630	21	4	5
מסחריות	3	350	29	10	3
סה"כ		2,170	70	17	15

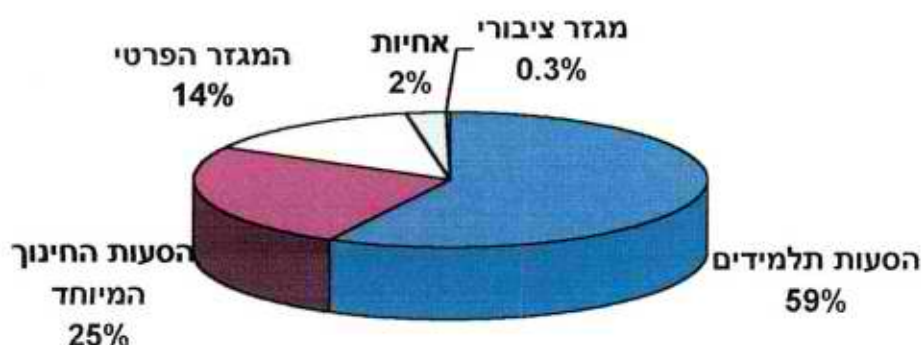
סה"כ מצבת רכבים בנקודת האיזון:

- 15 אוטובוסים
- 10 מיניבוסים
- 6 רכבים מסחריים

התפלגות היקף הפעילות לפי לקוחות:

במידה ואכן תפעיל החברה לפיתוח הסעות ל כ- 70% מהתלמידים יהיו הכנסותיה מהסעות תלמידים לשנה בגובה של כ- 5 מליון ש"ח .
 בהסעות החינוך המיוחד הכנסות בגובה 2.4 מליון ש"ח לשנה .
 בנוסף אנו צופים הכנסה מהמגזר הפרטי בגובה של כ - 1.3 מליון ש"ח והכנסה מהסעת אחיות בגובה 205 אלף ש"ח לשנה .

התפלגות הפעילות הצפויה:

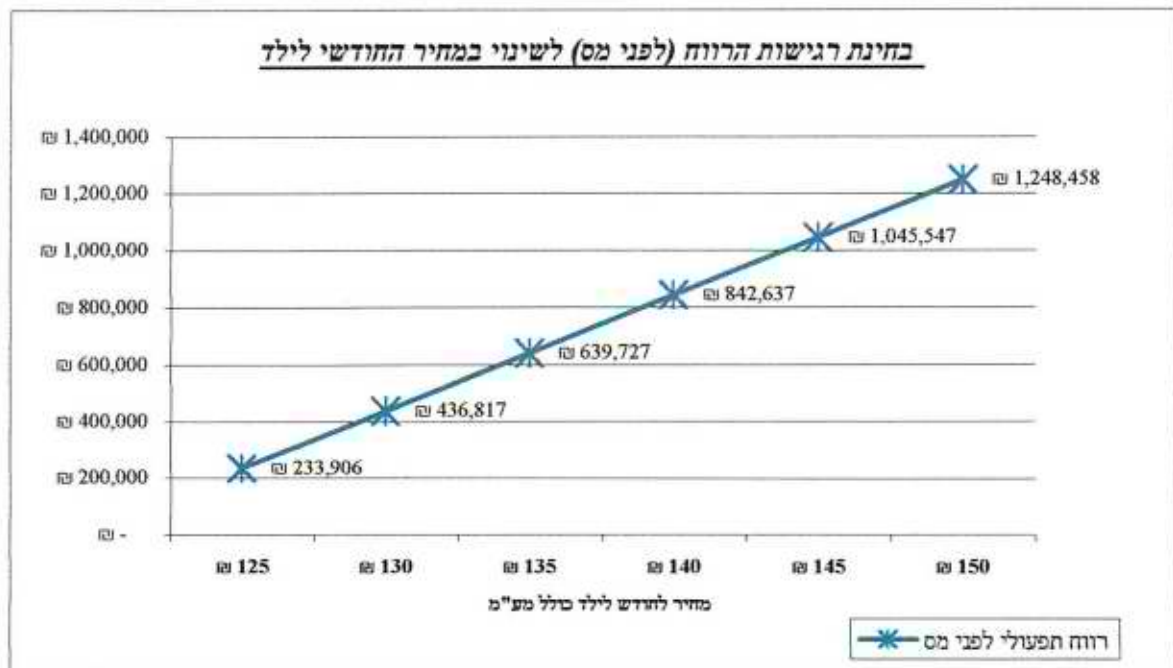


בהיקף פעילות זה צפויה החברה להיות מאוזנת בהכנסות מול ההוצאות הישירות והוצאות הנהלת המחלקה והנהלת החל"פ (החלק היחסי) אולם לפני החזר הלוואות בגין רכישת הרכבים .

במידה ויעלה המחיר לילד ישתנה הרווח הגולמי לפני החזר הלוואה ולפני מס כמפורט בהמשך.

גמישות הרווח לשינוי במחיר:

במידה ויעלה המחיר לילד לחודש מעל נקודת האיזון (125 ש"ח כולל מע"מ)
הרווח התפעולי יושפע באופן הבא:



כלומר, במידה ויגבה מכל ילד סכום של 125 ש"ח לחודש הרווח לפני מס יהיה קרוב ל – 0.23 מליון ש"ח (כמעט מאותן) ואם יעלה המחיר ל – 150 ש"ח הרי שהרווח לפני מס במחלקת תחבורה יעמוד על 1.2 מליון ש"ח.

ניתן לשקול שיווקית מדיניות מחירים מדרגית לפי קבוצות גיל כך שההסעות לקבוצות הגיל הצעירות המתבצעות ברכבים מסחריים יהיו יקרות יותר מהסעות באוטובוסים והמחיר ילך ויפחת עם הגיל בהתאמה לעלות התפעולית הגבוהה של הרכבים הקטנים לעומת האוטובוסים.

סיכום ענף התחבורה בשלב השני

מבחינת תחזית רווח והפסד בהפעלת מערך הסעות כוללני, ניתן לצפות כי ההכנסות מהסעות התלמידים המתבצעות בכ – 10.5 חודשים בממוצע והכנסות מהמגזר הפרטי בתחזית סבירה תוכלנה לכסות את ההוצאות הקבועות והמשתנות השנתיות של אחזקת צי הרכבים הנדרש תוך שמירה על רמת המחירים הקיימת כיום (125 ₪ לילד לחודש) ומספר הרכבים התואם את נקודת האיזון כפי שפורט לעיל.

בנוסף, ברמת מחירים זו תוכל פעילות הסעות תלמידים אף לספוג כ- 2/3 מהוצאות הנהלת המחלקה וכלליות וחלק יחסי תואם של הנהלת החל"פ ולהישאר מאוזנת. כל זאת לפני תכנית השקעות לרכישת הרכבים והחזר ההלוואות אשר לשמה יש לבנות תכנית השקעות מקיפה וסביר שהרכישה עצמה וגידול הצי יערך באופן הדרגתי לאורך מספר שנים.

מבחינת רגישות הרווח התפעולי למחיר נמצא כי בתוספת של 5 ש"ח למחיר החודשי כלומר במחיר של 130 ש"ח לחודש לילד (כולל מע"מ) יוכפל הרווח התפעולי מכ – 230 א' ש"ח ל – 430 א' ש"ח ומכאן שקיימת רגישות גבוהה של הרווח התפעולי למחיר. רגישות זו נובעת מכך שלאחר כיסוי ההוצאות הקבועות הן של הרכבים והן של שכ"ע, הנהלה וכלליות כל תוספת בהכנסה מגדילה באופן ישיר את הרווח התפעולי.

המלצתנו היא להרחיב את פעילות מחלקת התחבורה בחברה העתידית רק בכפוף להרצת שלב א' עפ"י הפרופורמות ובכפוף לבחינת השינויים בשוק.

סיכום ענף תחבורה (שני השלבים):

מבחינת השלב הראשוני של הקמת מחלקת תחבורה כמפעילת 12 רכבים קטנים מוגני ירי באמצעות כוח אדם מינימלי הכולל סדרן וקצין בטיחות במשרה חלקית (כנדרש בחוק) בלבד וכן לאחר הפחתת החזר עלות הרכבים והוצאות מימון וכיסוי 50% מהוצאות הנהלת החברה לפיתוח יוותר רווח תפעולי שנתי של כ- 800 א'ש"ח שהם כ- 24% מההכנסות.

ממצאים אלו מבוססים על כך שההכנסה מהסעות החינוך המיוחד הינה העיקרית (75% מההכנסות) ומהווה את התשתית הבסיסית לכיסוי 99% מהוצאות המחלקה (כולל העמסת הנהלת החברה) וכל תוספת הכנסה מנקודת האיזון הזו ואילך מתווספת כמעט במלואה (בניכוי ההוצאות משתנות) לרווח התפעולי.

בבחינת השלב השני של הקמת מערך תחבורה להסעות תלמידים נמצא כי על מנת לפעול בנקודת האיזון (ללא רווח או הפסד) במחיר התואם את המחיר המשולם כיום ע"י ההורים לקבלת שירות הסעות (125 ש"ח כולל מע"מ) נדרשת כמות כוללת של כ- 31 רכבים (אוטובוסים, מיניבוסים ורכבים מסחריים קטנים). כמו כן, כל תוספת המחיר מנקודה זו ואילך משפיעה באופן משמעותי על הגידול ברווח התפעולי.

המלצתנו היא להקים את המחלקה לפי שני השלבים הנ"ל כאשר השלב הראשון הנו לביצוע מיידי והשלב השני יתממש באופן הדרגתי בהתאם לתכנית השקעות ארוכת טווח על מנת לממן את רכישת הרכבים ובכפוף לשינויים המתהווים בשוק..

חשוב לציין כי למעשה, הקמת מחלקה זו מהווה את הנחת אבן הפינה לתשתית הראשונית למערך תחבורה עירוני כפי שיידרש בעתיד הלא רחוק של העיר על רקע קצב הגידול בכמות האוכלוסייה ולאור קצב ההתרחבות והפריסה הגיאוגרפית של השכונות החדשות.

הגדלת אפשרויות ההתניידות של התושבים בתוך העיר וניהול מערך הסעות התלמידים תחת קורת גג אחת באופן מובנה ומסודר עשויה, להערכתנו, לשפר באופן משמעותי את איכות חייהם של תושבי העיר ביתר עילית.

בחינת ענף הבניה

בפרק להלן נבחן את האפשרות להקמת מחלקת בניה בחברה לפיתוח ביתר עילית במגמה לפעול לקידום העיר מחד ולהציג רווחיות מאידך.
במהלך הבחינה נבדוק:
מי קהלי היעד – הלקוחות הפוטנציאליים
מהם התחומים הרלוונטיים
מהו ההיקף המשוער הצפוי
מהי התשתית הארגונית הנדרשת לחטיבה זו.

קהל היעד

1. משרדי הממשלה
2. גופים ציבוריים (ההסתדרות הציונית, צה"ל, קק"ל, רשות שמורות הטבע)
3. יזמים וקבלנים פרטיים
4. המגזר העסקי
5. יישובי הסביבה

ניהול ופיקוח

הניהול והפיקוח מבוצעים ע"י מהנדס העירייה ושני מפקחים כאשר אחד מהם ממונה גם על תחומי הפעילות האחרים של מחלקת הנדסה.
הפיקוח הישיר של רוב הפרוייקטים מבוצע ע"י קבלני משנה לנושא פיקוח ובפרוייקטים הגדולים מועברות אף סמכויות ניהול לקבלני משנה מתאימים.
בנוסף לפיקוח ע"י העירייה קיים גם פיקוח של משרדי הממשלה המתקצבים את הפרוייקטים, פיקוח זה מבוצע בתדירות משתנה בהתאם לנוהלי כל משרד ומשרד.

תחומי בניה

כיום, הבניה המבוצעת ע"י העירייה הינה כנגד תקציב ממשלתי במסגרת של תכנון וביצוע, כאשר ההכנסה מתקבלת ע"פ דוחות ביצוע והעירייה משמשת כזיס וכמבצע. הבניה המבוצעת ע"י העירייה הינה של מוסדות בלבד וכולה ע"י קבלנים חיצוניים. בניה פרטית ביזום משרד השיכון מבוצעת ע"י קבלנים של משרד השיכון.

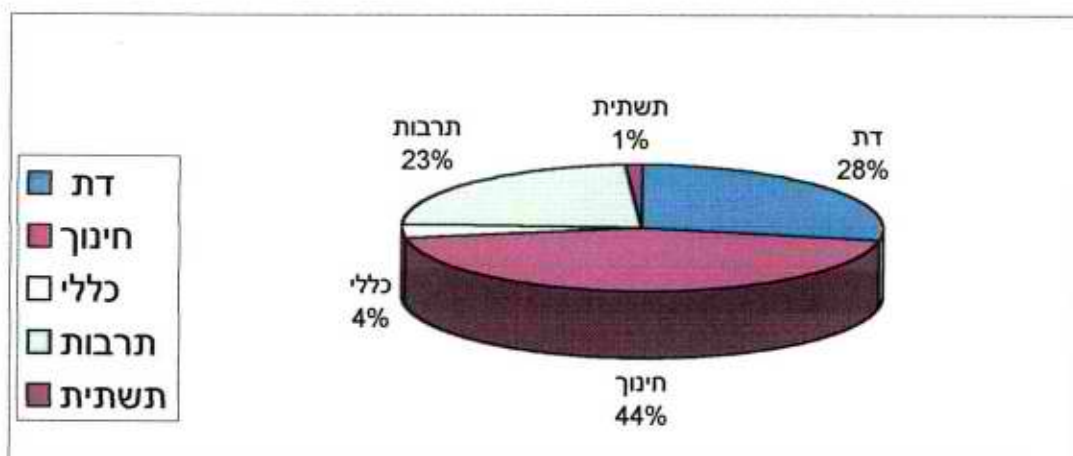
תחומי בניה בהם העירייה פועלת:

- מבני ציבור ודת
- כבישים ודרכי בטחון
- פיתוח שטחים ציבוריים
- עבודות עפר
- עבודות תאורה וחשמל

החברה עתידית, בנוסף לתחומים אלו, תוכל להתרחב גם לבנייה פרטית.

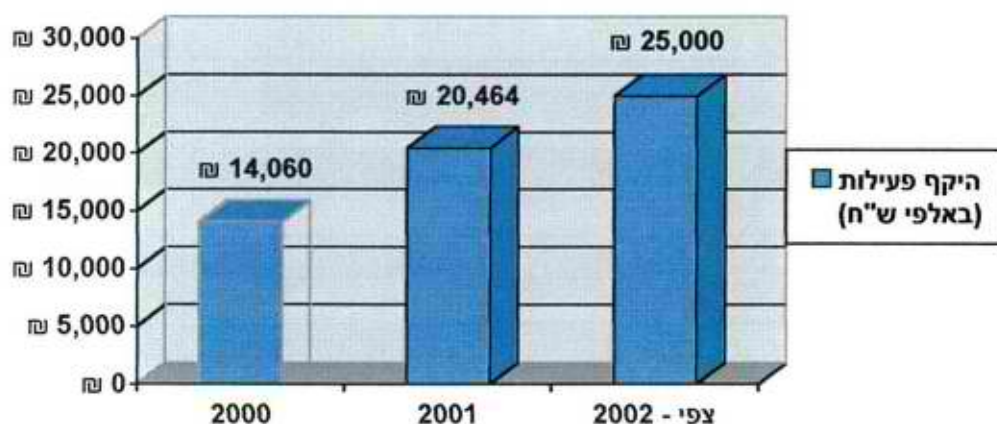
פילוח פרויקטים בחתך תחומים (ע"פ היקף בש"ח)

מנתוני הנהלת חשבונות – כרטיסי תב"ר



היקף

היקף הפעילות (בניכוי מע"מ) שבוצעה בשנת 2000 הינה כ- 14 מיליון ש"ח, בשנת 2001 כ- 20 מיליון ש"ח (גידול של כ- 45%), ובחודשים ינואר-אפריל בשנת 2002 כ- 7 מיליון ש"ח כאשר הפעילות השנתית צפויה להיות גבוהה מ- 25 מיליון ש"ח בשל פרויקט המתנ"ס בהיקף 15 מיליון ש"ח.

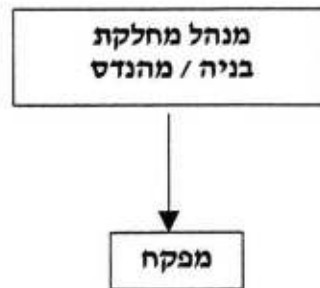


ההיקף הממוצע של הפעילות השוטפת (ללא פרויקטים חריגים בהיקפם הגדול) נע בין 10 מיליון ש"ח ל- 15 מיליון ש"ח בשנה.

הכנסות צפויות והרווח הגולמי

עפ"י היקף הפעילות בשנים האחרונות והיקף הפעילות הצפוי ניתן להעריך כי יבוצעו פרויקטים בהיקף של 15 מיליון ש"ח לשנה לכל הפחות (כולל מע"מ) שהם 12.8 מיליון ש"ח ללא מע"מ.

על בסיס רווח גולמי של 10% בפרויקטים צפויה המחלקה להציג רווח גולמי של 1.28 מיליון ש"ח בשנה.

עלויות הקמהמבנה ארגוני מוצע:

העלויות מורכבות ברובן משכ"ע מנהל מחלקה (מהנדס) ומפקח. שירותי ניהול כולל מזכירות והנהלת חשבונות יתקבלו מהנהלת החברה ומחושבים כהעמסה של 50% כפי שיפורט בהמשך.

צפי לעלויות שכר עבודה חודשית (למעביד):

מנהל מחלקה (מהנדס) – 20,000 ש"ח

מפקח – 10,000 ש"ח.

סה"כ עלויות שכ"ע צפויות לשנה – 360,000 ש"ח.

בנוסף - הוצאות לרכב שטח – 30,000 ש"ח לשנה.

סה"כ כוח אדם – 390,000 ש"ח לשנה.

בשלב הראשוני צפויות לפעול שתי מחלקות בחברה לפיתוח ולכן העמסת הוצאות הנהלה וכלליות תהיה שווה ביניהן – 50% כל אחת, כלומר העמסה של 32,000 ₪ לחודש לכל מחלקה שהיא סה"כ העמסת הוצאות שנתית של 384,000 ₪.

מחלקת בניה -פרופורמה לרווח והפסד לשנת פעילות ראשונה:

(באלפי ש"ח)

<u>הכנסות (ללא מע"מ)</u>	<u>% מההכנסה</u>	
הכנסות מפרוייקטים	12,800	100%
הוצאות ישירות	11,520	90%
רווח גולמי	1,280	10%
<u>הוצאות עקיפות</u>		
הוצאות כוח אדם	390	3%
העמסת הנהלה וכלליות (50%)	384	3%
סה"כ הוצאות עקיפות	774	6%
<u>רווח תפעולי</u>	506	4%

סיכום בחינת ענף בניה:

במידה ומחלקת בניה תבצע עבודות בהיקף כולל של 15 מליון ש"ח כולל מע"מ, הרווח הגולמי לאחר ההוצאות הישירות ובניכוי מע"מ צפוי לעמוד על 1.28 מליון ש"ח והרווח התפעולי לאחר הוצאות כוח אדם והוצאות הנהלה וכלליות יעמוד על 506 א'ש"ח לשנה.

הקמתה של מחלקת הבניה, בנוסף לתרומתה בניהול מספר הפרוייקטים הרב של מחלקת הנדסה בעירייה, עשויה להוות את התשתית הניהולית להקמת אזור התעשייה תוך ביצוע כלל עבודות הניהול והתיאום הנדרשות על מנת לקדם ולהביא את פרויקט אזור התעשייה למימוש ובכך לסייע בהנעת גלגלי התעסוקה בעיר.

החברה לפיתוח ביתר עילית
תחזית לרווח והפסד לשנת פעילות ראשונה
(בהפעלת מחלקת תחבורה המונה 12 רכבים קטנים)

הכנסות	מההכנסות %	
תחבורה	20%	ש"ח 3,281,154
בניה	80%	ש"ח 12,800,000
סה"כ הכנסות	100%	ש"ח 16,081,154

הוצאות ישירות		
הוצאות תחבורה	13%	ש"ח 2,101,826
הוצאות בניה	74%	ש"ח 11,910,000
סה"כ הוצאות ישירות	87%	ש"ח 14,011,826
רווח גלום	13%	ש"ח 2,069,328

הוצאות עקיפות		
העמסת הנהלת החל"פ וכלליות	5%	ש"ח 768,000
החזר מחצית עלויות הקמה	1%	ש"ח 200,000
סה"כ הוצאות עקיפות	6%	ש"ח 968,000

רווח תפעולי חזוי	7%	ש"ח 1,101,328
------------------	----	---------------

סיכום והמלצות

מתחזית כלכלית לרווח והפסד בשנת פעילות ראשונה עולה כי הפעלתה של חברה עירונית עשויה להשאיר רווח תפעולי לפני מס בגובה 1.1 מליון ש"ח. זאת לאחר הפחתת הוצאות ישירות ועקיפות והוצאות הנהלה וכלליות ובניכוי מחצית מהוצאות ההקמה בשנה הראשונה.

ממצאים אלו מבוססים על רווח תפעולי של כ- 800 אלף ש"ח במחלקת תחבורה בהפעלת 12 רכבים קטנים מוגני ירי, ועל רווח גולמי בגובה 500 א' ש"ח במחלקת בניה (הרווח גולמי המובא כאן הנו לאחר העמסת 50% מהוצאות ההנהלה וכלליות בגובה 384 אלף ש"ח על כל אחת מהן).

לאור נתונים אלו הינו ממליצים להקים חברה כלכלית שתהווה מנוף כלכלי לביצוע והרחבת השירותים לרווחת תושבי העיר. בשלב הראשון תפעל החברה בשני התחומים הללו בעיקר בשל היכולת הארגונית לבצע מחד מול הדחיפות בביצוע הנובעת מהצורך בשיפור אפשרויות הנסיעה בתוך העיר ומחוצה לה והצורך לפתוח מחלקה שתפקח מקרוב על מספר הפרוייקטים הבלתי מבוטל בהיקף כספי נרחב כישות ניהולית נפרדת ממחלקת הנדסה המבצעת זאת כיום ביחד עם תפקידים רבים נוספים.

חברה כלכלית זו תוכל להוות תשתית עתידית לפיתוח פעילויות נוספות כגון:

- פיתוח אזור תעשייה
- הקמה והפעלה של בית הבראה ליולדות
- הקמה והפעלה של בית הארחה
- הקמה והפעלה של בית אבות
- סיוע בהקמת מרכז להתפתחות הילד
- הרחבת המרכז להכשרה מקצועית
- הקמת חברה לטיפול בשפכי מים וביוב

הקמת חברה כלכלית זו תוכל להצמיד את העיר ביתר עילית להגדלת אפשרויות התעסוקה ולהעלאת איכות החיים בעיר כאמור בחזון ראש העיר בפתיח לעבודתנו.

סוגיות משפטיות הכרוכות בפעילות מנהלים ודירקטורים

בחברה עירונית

נערך ע"י משרדו של עו"ד דודו רותם

מבוא

א. השאלה הבסיסית היא אם צריך לראות את החברה העירונית "כזרוע ארוכה" של הרשות המקומית, או שיש להתייחס אליה כאל ישות משפטית עצמאית לחלוטין.

אין חולק על כך, כי החברה העירונית היא כלי, שנועד לסייע לרשות המקומית, אך היא אינה הרשות המקומית, ואי-אפשר להתייחס אליה לאחר הקמתה כאל מחלקה עירונית.

ב. בעקבות מערכת מורכבת זו מתעוררות מספר שאלות:

1) שאלת זיקתם של הדירקטורים מטעם הרשות המקומית – למי מהם חבים חובת נאמנות, לרשות או לחברה?

2) כיצד להתגבר על הנושא של ניגוד עניינים בין תפקידו של הדירקטור כחבר מועצה וכשליח הרשות המקומית לבין תפקידו כדירקטור בחברה?

3) האם קיימת זיקה של החברה העירונית לתקנות המכרזים, שהרשות כפופה להן?

חובת הנאמנות של המנהלים

הוראות חוק החברות חלות גם על מנהלים בחברות עירוניות, כך שהדין הכללי בדבר חובת הנאמנות של המנהל לחברה חל גם לגבי מנהלים בחברה עירונית.

מבחינה מעשית, נתבע המנהל לנהוג עפ"י ההוראות ומדיניות העיריה, חרף ההלכה הברורה בנידון בחוק החברות.

ניגוד עניינים של נבחר ציבור, המכהנים כדירקטורים

איסור התקשרות בחוזים

הוראות התקנון אוסרים התקשרות חוזית בין רשות לבין חברה, שחבר מועצה משמש בה כדירקטור, למעט חוזה בדבר מתן שירותים מהשירותים שהעיריה מספקת לתושביה (למשל, אספקת מים), חוזה בעניין הפקעת קרקעות, או חוזה, שאושר ברוב של שני שלישים מחברי המועצה ואשרו ע"י שר הפנים.

תיקון 32 לפקודת העיריות ביטל את תחולתו הגופרת של סעיף 112 א' לעיל, "בשל כך בלבד שחבר המועצה או עובד העיריה הוא נציג העיריה בגוף המנהל" של החברה, אך הותיר בעינה את חובה הבדיקה העניינית של סוגיות ניגוד אינטרסים בנושא ספציפי, הנוגעת לאותו נציג העיריה בדירקטוריון.

מרכז השלטון המקומי קבע כללים למניעת ניגוד עניינים של נבחר הציבור ברשויות המקומיות (פורסם בילקוט הפרסומים, תשמ"ד, 3114, ראה נספח).

להלן תמצית הכללים הנוגעים לענייננו.

ניגוד עניינים בין תפקידים

חבר מועצה יימנע מהשתתפות בדיון ובהצבעה בישיבות המועצה, אם הנושא הנדון עלול לגרום לו להימצא במישרין או בעקיפין במצב של ניגוד עניינים בין תפקידו כדירקטור בחברה לבין תפקידו כחבר מועצה.

נתברר לחבר מועצה, כי בשל היותו חבר דירקטוריון עליו להימנע לעיתים קרובות מהשתתפות בדיוני המועצה ומהצבעות בנושאים שונים, או אפילו במעט דיונים בנושאים חשובים, יודיע על כך למועצה, אשר תמנה **חבר מועצה אחר, שיטפל בנושא, הגורם לניגוד עניינים.**

אם הנושא המדובר הוא מרכזי לתפקיד, שהוא ממלא במועצה, והוא דורש מעורבות אישית בטיפול ובהחלטות, ולא ניתן להעביר את הטיפול בנושא לאחר, יראו אותו כפסול מלכהן במועצה, אם לא ויתר על תפקידו המקביל בחברה, ולפיכך עליו **להתפטר מתפקידו כחבר מועצה.**

ניגוד עניינים בייצוג

סעיף 17 בכללים קובע, כי חבר מועצה לא ייצג בפני רשות מקומית, שבה הוא מכהן, חברה, שהוא משמש בה כדירקטור, כנושא תפקיד, או כעובד.

ועדה מייעצת

שר הפנים, בהתייעצות עם מרכז השלטון המקומי, מינה ועדה מייעצת לשאלות של ניגוד אינטרסים. תפקיד הועדה לספק חוות דעת בנושאים שונים של ניגוד עניינים.

כשירות נבחר רשות לכהן בחברה ממשלתית או חברה מעורבת

כדי להימנע מקונפליקט של "ניגוד עניינים", נקבע בהנחיית היועץ המשפטי לממשלה (הנחיה 28.010) בעניין כשירותם של נבחר עיר לכהן כדירקטורים בחברות ממשלתיות, כי נבחר הרשות פסול לכהונה בחברה ממשלתית או בחברה מעורבת, העוסקת בבניה או בפיתוח בתחום הרשות המקומית, שבה הוא מכהן.

ניגוד עניינים עשוי להיווצר על רקע של שיקולי מדיניות, הקצאת משאבים והפעלת סמכויות שלטוניות הכרוכה באכיפת חוקי עזר, מיסים ואגרות, שיקולי תכנון ובניה וכיו"ב. בכך נקבע עניינם של הנבחרים, חברי מועצת העיר, בדומה לשרים, הפסולים מכוח סעיף 17 א(1) לחוק החברות הממשלתיות מלכהן כדירקטורים בחברות ממשלתיות.

סוגיות "ניגוד עניינים" הן מורכבות ומסובכות. במקרה של ספק בנושא, רצוי להתייעץ עם היועץ המשפטי של החברה העירונית.

מכרזים בחברה עירונית

חובת הרשות המקומית לערוך מכרזים

חובת הרשויות המקומיות לערוך מכרזים נובעת מהוראות התקנון הקובע, כי "לא תתקשר עיריה בחוזה להעברת מקרקעין או טובין, להזמנת טובין או לביצוע עבודה, אלא עפ"י מכרז פומבי".

האם חברה עירונית כפופה לחובת המכרז

חברה עירונית היא אישיות משפטית נפרדת, ולכן, לכאורה, אינה כפופה לחובות המוטלות על העיריה, לרבות חובת המכרז, המוטלת על העיריה מכוח החוק. הלכה נקבעה בפסק דין של בית-המשפט המחוזי בירושלים בתביעתה של חברה קבלנית כנגד "מוריה", חברה לפיתוח ירושלים בע"מ, וכנגד עירית ירושלים. חברת "מוריה" נתבעה על שלא פרסמה מכרז פומבי, כפי שנדרש מעירית ירושלים.

בית-המשפט דחה את תביעת התובעת, בהנחה, שהחברה לא קיבלה לידיה את התקציב, על מנת שתתקשר עם נותן שירותים שהעיריה חפצה בו.

בפסק הדין מסב השופט את תשומת לבנו:

"וכי אילו ביקש המחוקק להחיל על תאגיד עירוני חובת מכרז שהייתה על עיריה... נכונה לו הזדמנות לעשות כן, כאשר קיבל את החוק לתיקון פקודת העיריות (מס' 32), תשמ"ח – 1987, בו הוסף לפקודה סעיף 249 א, בדבר תאגידים עירוניים; בקריאה הראשונה של החוק עלתה גם נקודה זו, של עקיפת חוקי המכרזים".

המשתמע מפסק דין זה הוא, במקרים דומים למתואר לעיל, החוק המחייב את הרשות המקומית לפרסם מכרזים אינו חל על חברה עירונית.

עם זאת, חייב משרד הפנים את החברות העירוניות לציין בפירוש בתקנון החברה, כי "כל העבודות הקבלניות תבוצענה לאחר פרסום מכרז עפ"י אמות מידה של גוף ציבורי".

בכך נשמרים כללי מנהל תקין של מסירת עבודות ע"י גוף ציבורי, תוך השתחררות מחובות מכרז פומבי ופתוח, המונעים לעיתים מסירת עבודות לקבלן מקצועי יותר, שיכולתו לעמוד בסיכומים המקצועיים והכספיים של המכרז טובה יותר.

האם רשות מקומית יכולה להתקשר עם חברה עירונית ללא מכרז?

עתה נשקלת סוגיית חובת המכרז בהיבט הפוך מזה שבדיון הקודם :

א. כאמור, סעיפי התקנון על הרשות המקומית "חובת מכרזים", ואוסרים על הרשות להתקשר "בחווזה לביצוע עבודה, אלא עפ"י מכרז פומבי". התקנון הסמיך את הממונה לקבוע "סוגים של חוזים... שבהם רשאית העיריה להתקשר ללא מכרז פומבי או ללא מכרז בכלל".

לכאורה, אין בתקנות הוראות פטור ממכרז לגבי עבודות, הנמסרות ע"י העיריה לחברה עירונית, ובדומה לכך בהוראות המקבילות למועצות מקומיות ולמועצות אזוריות.

ואולם, עפ"י סעיף התקנון, מוסמכת עיריה "לייסד חברה" לכל מטרה, שהיא בגדר סמכויות עיריה ותפקידיה. בהתאם לסעיף לתקנון, מוסמכת עיריה לבצע כל סמכות מסמכויותיה ולמלא כל תפקיד מתפקידיה, יחד או בשותפות עם גופים אלה ואחרים, ובהם חברות (בדומה לכך ההוראות המקבילות למועצות מקומיות ולמועצות אזוריות).

ב. השאלה היא אם לעניין זה ניתן לראות את החברה העירונית כחלק בלתי נפרד מהרשות המקומית. אם כן – פטורה הרשות ממכרז, כאשר היא מוסרת לחברה עירונית שלה עבודות מסויימות לביצוע, שהרי הרשות כמוה כחברה לעניין זה.

שאלה זאת היא אחת החשובות והבסיסיות ביותר בענייננו, שהרי מחד – הוקמה החברה עירונית כדי להקל על הרשות וכדי לקדם את צרכיה, ומאידך - היא בכל זאת תאגיד משפט נפרד, שהוקם גם לצורך התגברות על מכשולים משפטיים ובירוקרטיים. התשובה לשאלה זו איננה חד-משמעית, בכל מקרה.

להלן תמצית פס"ד בבג"צ בסוגיה זו :

בבג"צ 313/82, א' צוקר ונ' וולך כנגד עיריית תל-אביב וקרן תל-אביב לפיתוח, לביטול חוזה "לפיו התחייבה הקרן להקים מבנה לצורכי ספריה... בלי שהעירייה נזקקה להליכי מכרז".

פסה"ד מביא את דברי היועץ המשפטי של העירייה אשר, בין השאר, "הסביר כי אין פגם ופסול בהתקשרות המוצעת עם הקרן, עליה לא חלה חובת מכרז פומבי – כשם שחלה על העירייה, ומכיוון והקרן היא אישות משפטית נפרד מהעירייה..."

פסה"ד אינו מתווכח עם קביעת היועץ המשפטי שאין הקרן חייבת במכרז פומבי, אלא עם ההחלטה להעביר לקרן ביצוע פעילות של העירייה, כאשר "הקרן משל העירייה, הבנין שמוקם משלה יהיה, התקציב מקופתה יוצא, וגם התכניות והפיקוח משלה. רק חובת המכרז בו חייבת העירייה... הם שהביא לדרך עקיפת ז'..."

עוד נאמר בפסה"ד :

"... ואם חרד הגוף הציבורי לדרישות מסויימות בדבר יעילות או מועד הביצוע או ההספקה, אין שום מניעה כי תנאים אלו יכללו בין תנאי המכרז ומי שאין בכוחו לעמוד בהם, או שלא יגיש הצעה כלל או ינשור בעת שוועדת המכרזים תבחון כישוריו", אלא אם כן תואם המקרה את אחד מסוגי החוזים שבהם רשאית העירייה להתקשר ללא מכרז פומבי עפ"י תקנות העיריות (מכרזים), תשל"ח – 1977".

על כן, קובעים השופטים :

"אין אנו גורסים כי מקום שיאן גוף ציבורי חופשי להתקשר בעצמו בחוזה ללא מכרז, הוא יכול לעשות זאת באמצעות זרוע ארוכה שלו, היינו גוף משפטי נפרד הסר למרותו ושליטתו, כאשר ברור הוא, כי לאותו גוף אין כל חלק או עניין בעסקה הנדונה – והוא נותן רק ידו לעקיפת חובת המכרז".

פסה"ד ניתן למקרה ספציפי שאירע בשנת 1982. עדיין אין הוא ממצה את כל סוגיית העברת עבודות מרשות מקומית לחברה עירונית, במציאת ימינו.

ג. הגישה המקילה מתבססת על העובדה, חברות עירוניות רבות מוקמות למטרות מוגדרות, כגון: החזקה ושיפוץ מוסדות חינוך וביצוע עבודות פיתוח בתחום הרשות, מטרות שהן מחובות הרשות המקומית ולא רק מסמכויותיה, ש"הרי לא המחוקק שיצר את התשתית להקמתה, ולא שר הפנים, המאשר את ייסודה, התכוונו שיהא עליה להתמודד במכרז פומבי לקבלת עבודות קבלניות מרשות המקומית". על כן, יש לאפשר לעיריה למסור לחברה עירונית עבודות כאלה ללא מכרז כלל, בתנאים ובסייגים שייקבעו.

ד. לפי הגישה המחמירה, רשות מקומית אינה יכולה ואינה מוסמכת למסור ביצוע עבודה לחברה עירונית, אלא עפ"י תקנות המכרזים. בעניין זה תקנות המכרזים גוברות בהיותן "הוראה ספציפית", ואין לפרש את הוראות ההקמה של חברה עירונית כמסמיכות את הרשות להאציל מסמכויותיה לחברה עירונית באופן שהחברה תבוא במקומה.

חוקי מס ערך מוסף

הרשות המקומית בהיותה מלכ"ר, כמוגדר בסעיף 1 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975, חייבת בתשלום מע"מ, אך אין היא יכולה להזדכות על תשלומי המע"מ שהיא משלמת. חברה עירונית, לעומת זאת, מזדכה בגין המע"מ שהיא משלמת, ולכן פעולות רבות זולות יותר, כאשר הן מבוצעות באמצעות חברה. רכישת מוצרים וביצוע עבודות בניה ופיתוח, למשל, זולים יותר, כשהם מבוצעים בידי חברה, מאשר בידי העיריה. בפרק הניהול הפיננסי נדון בהרחבה בנושאי מיסוי חברות עירוניות.

חוק יסודות התקציב, התשמ"ה – 1985

חוק יסודות התקציב חוקק כדי לשמור על יציבות במשק וכדי להגן על המשק מפריצת הסכמי המסגרת. החוק מעניק "סמכות על" לשר (לשר האוצר, או במקרים מסויים לשר האוצר בשיתוף עם שר הפנים, או במקרים אחרים לשר הפנים בלבד), בנושא הפעילות הכלכלית של החברות, ומחייב את החברות להיזקק לאישור השר בנושאים מסויימים כמפורט להלן:

א. **הוראות חוק יסודות התקציב המתייחסות "לגוף מתוקצב"** חלות גם על חברה עירונית. עפ"י סעיף 21 לחוק, "גוף מתוקצב" כולל רשות מקומית, חברה ממשלתית וחברה עירונית. החוק חל גם על "גוף נתמך", דהיינו על חברה, שהוקמה עפ"י חוק, והממשלה משתתפת בתקציבה במישרין או בעקיפין.

ב. **סעיף 29 – שינויים בשכר ובתנאי שירות**
גוף מתוקצב או גוף נתמך לא יסכים על שינויים בשכר, בתנאי פרישה או בגמלאות, או על הטבות כספיות אחרות הקשורות לעבודה, אלא בהתאם למה שהוסכם או הנוהג לגבי כלל עובדי המדינה או באישור של שר האוצר.

ג. **סעיף 33 – חובה למסור מידע**
גוף מתוקצב, שעשה ביודעין אחת מהעבירות המפורטות בסעיף, אשר בעבירות משמעת.

העבירות המפורטות:

- (1) אי-קיום הוראה מהוראות חוק יסודות התקציב או תקנה או הוראת מנהל, שנתנה לפי חוק זה;
- (2) תשלום כספים מעבר לסכום הקבוע לאותה מטרה בתקציב המאושר;
- (3) חתימה או התיימרות לייצג את הגוף המתוקצב או התחייבות בשמו בחוזה, שכריתתו טעונה אישור עפ"י כל דין, ואישור, כאמור, אלא ניתן;
- (4) קבלת עובדים לעבודה למטרה פלונית מעבר למספר המשרות הקבוע בשיא כוח האדם שלו, או במשרות שאין עליהן הקצבה בתקציבו המאושר.

ה. **סעיף 36 – אחריות ממונה**
נעברה עבירת משמעת, כאמור לעיל, אשם בה גם כל מי שבשעת ביצוע העבירה היה מנכ"ל, חשב, גזבר, מנהל חשבונות או פקיד של משרד, או של יחידת הסך או של הגוף המתוקצב האחראי לאותו תחום אם לא הוכיח אחת מאלה:

העברה נעברה שלא בידיעתו.
הוא נקט אמצעים סבירים להבטחת מניעת העבירה.

ו. סעיף 39 – שיפוט משמעותי

הקמת בית-דין למשמעת לשיפוט עובדי המדינה ועובדי גופים מתוקצבים בשל עבירות משמעת.

לפי סעיף קטן (ב) לגבי עובד גוף מתוקצב – שר האוצר והשר הנוגע בדבר רשאים להגיש לתובע קובלנה בשל עבירת משמעת.

ז. סעיף 42 – פיטורי עובד שנתקבל לעבודה בחריגה

שר האוצר, בהסכמת השר הנוגע בדבר, רשאי להורות להפסיק את העסקתו של עובד גוף מתוקצב, המועסק בחריגה מתקציב או משיא כוח-האדם.

ח. סעיף 45 – הגבלת אשראי

רשות מקומית ותאגיד הנשלט ע"י רשות מקומית לא יקבלו אשראי מתאגיד בנקאי או מאדם אחר שעיסוקו, כולו או מקצתו, במתן אשראי, אלא עפ"י היתר של שר הפנים או מי שהוסמך לכך (סעיף 46).

ט. סעיף 47 - עונשין

הסעיף קובע עונשים, המוטלים על מי שמקבל או נותן אשראי בניגוד לאמור לעיל. העונשים מוטלים גם על "עובד של גוף נתמך" ו"עובד של תאגיד נשלט ע"י רשות מקומית".

ההגבלה המשמעותית ביותר לגבי חברה עירונית היא בעניין קבלת אשראי, כאמור בסעיף 44-47 לחוק התקציב.

ביטול הפרדה המשפטית ("הרמת מסך")**בין הרשות המקומית לחברה העירונית****כללי**

הדגשנו, שאחד האפיונים המבחינים בין חברה עירונית לרשות מקומית הוא היותה ישות משפטית נפרדת. קיים "מסך" (משפטי) בין הישות המשפטית האחת, שהיא הרשות המקומית, לבין הישות המשפטית האחרת שהיא החברה העירונית.

"הרמת מסך" היא סילוק ההפרדה המשפטית, בין ה"החברה", כישות משפטית נפרדת, לבין בעלי השליטה ובעלי התפקידים בחברה בשעת הגשת תביעה משפטית נגד חברה או בעת פירוק החברה.

בענין "הרמת מסך" בחברה עירונית יש לפנות לכללים הרגילים של דיני החברות, שכן דין אחד לחברה עירונית ולחברה אחרת בנושא זה.

בית-המשפט ירים את מסך ההתאגדות של חברה לשם עשית הצדק והיושר ושמירה על טובת הציבור, כל אימת שזו משמשת למעשי תרמית ולעקיפת חוקים.

העילות העיקריות ל"הרמת מסך"

א. הקמת חברה או שימוש בחברה קיימת לשם ביצוע מעשה תרמית כלשהו, כגון:

- (1) התחמקות מביצוע חוזים;
- (2) הברחת נכסים;
- (3) תרמית של יזמים;

ב. כל מקרה, שבו תשמש חברה כלי או אמצעי לעקיפה בלתי נאותה של החוק או סיכול מטרותיו, כגון:

- (1) הימנעות בלתי נאותה מתשלום מס הכנסה;
- (2) הימנעות בלתי נאותה מתשלום מס מקרקעין;

ג. פגיעה בתקנת הציבור וטעמי הצדק הטבעי, כגון:

- (1) הרמת מסך מטעמי צדק לטובת בעלי שליטה;
- (2) הגנה על אינטרסים עליונים של המדינה;
- (3) עשיית צדק בעת פירוק חברה;

ד. נסיבות, שבעטיין תגבר נטיית בית-המשפט להרים את המסך, הן בעיקר כאשר יש עירוב תחומים בין הנכסים והעסקים של בעלי המניות לבין נכסי החברה ועסקיה.

עירוב זה קורה, בדרך כלל, מטעמים של השגת יתרונות פסיקליים ופיננסיים מסויימים לבעל השליטה בחברה. במקרים כאלה, כאשר בעל השליטה בחברה אינו מקפיד על ההפרדה בין שני הגופים המשפטיים, מסרב בית-המשפט לקבל את הטענה בדבר האישיות המשפטית הנפרדת של החברה ו"מרים את המסך".

ה. הגישה המקובלת היא ש"הרמת מסך" נעשית במקרים חריגים, וגם אז אין היא חייבת להיות כולל. "הרמת המסך" יכולה לפעול במישור אחד, בעוד שבמישור אחר תישמר אישיותה הנפרדת של החברה.

ו. פס"ד של בג"צ "א 65/85, עיריית נתניה נ. נצ"ב נתניה ואח', פד"י מ(3), עמ' 29, 48, הנוגע להקמת חברה עירונית ללא אישורו של שר הפנים, כשהעיריה חותרת להסתתר מאחורי "מסך" ההפרדה המשפטית, מלמד, כי מחד – הרשות המקומית מצווה לתקן את המעוות, בהתאם לדרישות משרד הפנים, ומאידך – אין היא פטורה מאחריות לתוצאות המשפטיות והכלכליות של פעולותיה, אם נעשו שלא בתום לב תוך ניצול "מסך" ההפרדה המשפטית.

נספחים

תחשיב אחזקת אוטובוס**נהג+55 נוסעים+ 12 בעמידה, הסכומים כוללים מע"מ**

מקור הנתונים - חברת "חשב" והיכרותנו את הענף.

הוצאה לק"מ	הוצאה חודשית בש"ח	הוצאה שנתית בש"ח	
נוסף בש"ח			
הוצאות קבועות			
שכר עבודה לנהג	9,000 ₪	108,000 ₪	
רישיון שנתי	76 ₪	910 ₪	
ביטוח מקיף	1,667 ₪	20,000 ₪	
ביטוח חובה	483 ₪	5,800 ₪	
סה"כ הוצאות קבועות	11,226 ₪	134,710 ₪	
הוצאות משתנות (ל - 20 אלף ק"מ)			
מוסכים	0.19 ₪	3,876 ₪	323 ₪
דלק	0.80 ₪	16,320 ₪	1,360 ₪
שוניות	0.12 ₪	2,448 ₪	204 ₪
סה"כ הוצאות משתנות	1.11 ₪	22,644 ₪	1,887 ₪
החזר הון			
	8,830 ₪	105,959 ₪	
סה"כ הוצאות	1.1 ₪	263,313 ₪	21,943 ₪

בסיס התחשיב:

החזר הון : רכב מוחזק 7 שנים/ שער ריבית 6% / ערך גרט 20% מערך הקניה
דלק: 2.63 ק"מ לליטר

במציאות - בשלוש השנים הראשונות ההוצאות למוסכים קטנה אולם
יש ירידה מואצת של ערך הרכב באותן השנים.

תחשיב אחזקת מיניבוס**נהג+17 נוסעים בישיבה, הסכומים כוללים מע"מ**

מקור הנתונים - חברת "חשב" והיכרותנו את הענף

הוצאה לק"מ נוסף בש"ח	הוצאה חודשית בש"ח	הוצאה שנתית בש"ח	
הוצאות קבועות			
	7,500 ₪	108,000 ₪	שכר עבודה לנהג
	76 ₪	910 ₪	רישיון שנתי
	583 ₪	7,000 ₪	ביטוח מקיף
	242 ₪	2,900 ₪	ביטוח חובה
	8,401 ₪	118,810 ₪	סה"כ הוצאות קבועות
הוצאות משתנות (ל - 20 אלף ק"מ)			
	0.39 ₪	7,956 ₪	מוסכים
	0.34 ₪	6,936 ₪	דלק
	0.05 ₪	1,020 ₪	שוונות
	0.78 ₪	15,912 ₪	סה"כ הוצאות משתנות
	2,959 ₪	35,511 ₪	החזר הון
	0.8 ₪	12,686 ₪	סה"כ הוצאות
		170,233 ₪	

בסיס התחשיב:

החזר הון : רכב מוחזק 7 שנים/ שער ריבית 6% / ערך גרט 25% מערך הקניה

דלק: 2.63 ק"מ לליטר

במציאות - בשלוש השנים הראשונות ההוצאות למוסכים קטנה אולם

יש ירידה מואצת של ערך הרכב באותן השנים.

תחשיב אחזקת מכונת מסחרית

במוגן ירי 7 נוסעים + נהג, לא מוגן I2 - הסכומים כוללים מע"מ

מקור הנתונים - חברת "חשב" והיכרותנו את הענף

הוצאה	הוצאה	הוצאה	הוצאה
לק"מ	חודשית	שנתית	שנתית
נוסף בש"ח	בש"ח	בש"ח	בש"ח
הוצאות קבועות			
	7,500 ₪	90,000 ₪	שכר עבודה לנהג
	250 ₪	3,000 ₪	רישיון שנתי
	1,083 ₪	13,000 ₪	ביטוח מקיף
	208 ₪	2,500 ₪	ביטוח חובה
	9,042 ₪	108,500 ₪	סה"כ הוצאות קבועות
הוצאות משתנות (ל - 20 אלף ק"מ)			
0.17 ₪	289 ₪	3,468 ₪	מוסכים
0.29 ₪	487 ₪	5,838 ₪	דלק
0.04 ₪	69 ₪	832 ₪	שונות
0.50 ₪	845 ₪	10,139 ₪	סה"כ הוצאות משתנות
	3,750 ₪	45,000 ₪	החזר הון
0.5 ₪	13,637 ₪	163,639 ₪	סה"כ הוצאות

בסיס התחשיב:

החזר הון : רכב מוחזק 3 שנים / שער ריבית 6% / ערך גרט 40% מערך הקניה
דלק: 8.7 ק"מ לליטר

תחזית סבירה להכנסות מהמגזר הפרטי :

לכל הרכבים לשנה		לרכב אחד			הכנסה לנסיעה פרטית (ללא מע"מ)		כמות רכבים
סך הכנסה (ללא מע"מ)	מספר נסיעות	מספר נסיעות לשנה	מספר נסיעות לחודש	מספר נסיעות לשבוע			
ש"ח 340,200	756	50	4	1	ש"ח 450	15	אוטובוסים
ש"ח 403,200	1,008	101	8	2	ש"ח 400	10	מיניבוסים
ש"ח 544,320	5,443	302	25	6	ש"ח 100	18	מסחריות(כולל חינוך מיוחד)
ש"ח 1,287,720	7,207	454	38	9	ש"ח 950	43	סה"כ

5 חס/

(24 1 שנה 3)

תעשייה ביתר עילית - אומדן ראשוני לביצוע מצומצם - שלב א'

חלופה 1 - "לפי הספר"

סדר ביצוע	סעיף ביצוע	אומדן עלות	עלות מצטברת
1	העתקת קו מתח גבוה ח"ח	175	175
2	העתקת קו מקורות 16"		175
3	העתקת קו מים קיים בכביש חוסן - נחלין	90	265
4	עבודות עפר	195	460
5	קיר כובד תומך כביש - כביש 21	300	760
6	קיר תומך מקרקע משורינת לאורך כביש נחלין	676	1,436
7	קיר כובד תומך מגרשים - כביש 21	300	1,736
8	קיר כובד תומך מגרשים - כביש 20	300	2,036
9	ניקוז	228	2,264
10	ביוב כולל חיבור למאסף בשכונת בני ביתך	500	2,764
11	מים	350	3,114
12	תשתיות ביק ומעברים ח"ח	187	3,301
13	תאורת חוץ	213	3,514
14	מצעים ותשתיות	174	3,688
15	אספלט 5 ס"מ	128	3,816
16	ריצופים	306	4,122
17	סימון ותמרור	20	4,142
18	אספלט 3 ס"מ	104	4,246

תקציב נגמר כאן

4,246

סה"כ

הערות

1. כל הסכומים נקובים באלפי ש"ח.
2. האומדן הינו ראשוני ויתעדכן בגמר התכנון המפורט.
3. הסכומים לפני מע"מ במדד סלילה 12/98.

5 ne/0/
(3 2 5)

אזור תעשייה ביתר עילית - אומדן ראשוני לביצוע מצומצם - שלב א'
חלופה 2 - ללא קירות תומכים - עדיפות לבעלי המגרשים הראשוניים

תדרש בדיקה ועדכון עבודות עפר ותאום מערכות בכביש 21 לאבטחת המערכות המבוצעות לפני הקירות תומכים

סדר ביצוע	סעיף ביצוע	אומדן עלות	עלות מצטברת
1	העתקת קו מתח גבוה ח"ח	175	175
2	העתקת קו מקורות 16"	175	175
3	העתקת קו מים קיים בכביש חוסן - נחלין	92	265
4	עבודות עפר	195	460
5	מים	350	810
6	ביוב כולל חיבור למאסף בשכונת בני ביתך	500	1,310
7	ניקוז	228	1,538
8	תשתיות בזק ומעברים ח"ח	187	1,725
9	קיר כובד תומך כביש - כביש 21	300	2,025
10	קיר תומך מקרקע משורינת לאורך כביש נחלין	676	2,701
11	קיר כובד תומך מגרשים - כביש 21	300	3,001
12	קיר כובד תומך מגרשים - כביש 20	300	3,301
13	תאורת חוץ	213	3,514
14	מצעים ותשתיות	174	3,688
15	אספלט 5 ס"מ	128	3,816
16	ריצופים	306	4,122
17	סימון ותמרור	20	4,142
18	אספלט 3 ס"מ	104	4,246

תקציב נגמר כאן

4,246

סה"כ

הערות

1. כל הסכומים נקובים באלפי ש"ח.
2. האומדן הינו ראשוני ויתעדכן בגמר התכנון המפורט.
3. הסכומים לפני מע"מ במדד סלילה 12/98.

500/ (3 20 3 20)

אזור תעשייה ביתר עילית - אומדן ראשוני לביצוע מצומצם - שלב א'

מספר	סעיף ביצוע	אומדן עלות	הערות
1	ריצופים	306	
2	סימון ותמרור	20	
3	קיר כובד תומך מגרשים - כביש 20	300	
4	קיר כובד תומך מגרשים - כביש 21	300	
5	קיר כובד תומך כביש - כביש 21	300	
6	קיר תומך מקרקע משורינת לאורך כביש נחלין	676	
7	עבודות עפר	195	
8	מצעים ותשתיות	174	
9	אספלט 5 ס"מ	128	
10	אספלט 3 ס"מ	104	
11	ניקוז	228	
12	מים	350	410 - אומדן כולל (רוב העבודה מרוכזת בשלב א).
13	העתקת קו מים קיים בכביש חוסן - נחלין	90	
14	ביוב כולל חיבור למאסף בשכונת בני ביתך	500	585 - אומדן כולל (רוב העבודה מרוכזת בשלב א). הקו המאסף של בני ביתך יצא במכרז קרוב של מבוצעת על ידי מקורות / משב"ש
15	העתקת קו מקורות 16"		לפי 650 מ"א כביש, חד מסלולי
16	תאורת חוץ	213	
17	תשתיות בזק ומעברים ח"ח	187	יתכן ביצוע על ידי בזק או החזר עלויות
18	העתקת קו מתח גבוה ח"ח	175	אומדן מתכנן 150 - 200

4,246

סה"כ

הערות

1. כל הסכומים נקובים באלפי ש"ח.
2. האומדן הינו ראשוני ויתעדכן בגמר התכנון המפורט.
3. הסכומים לפני מע"מ במדד סלילה 12/98.

עיריית ביתר עילית



רח' רבי עקיבא 38 ביתר עלית 99879

יום שלישי א' תמוז תשס"ב
11 יוני 2002
סימוכין: 173

פרוטוקול

ישיבת מליאת מועצת העיר מס' 08/02 שהתקיימה ביום שלישי י"ז בסיון תשס"ב
28/05/02 במלון "פנינת דן" ירושלים.

משתתפים:

הרב יצחק פינדרוס, ראש העיר
הרב מאיר הובינשטיין, סגן ראש העיר ומ"מ
הרב עקיבא אוביץ, סגן ראש העיר
הרב שלמה שרעבי, סגן ראש העיר
הרב יוסי שטרית, סגן ראש העיר
הרב ישראל אייזנשטק, חבר העירייה
הרב יוסף בקנרוט, חבר העירייה
הרב יעקב ויינגרטן, חבר העירייה
הרב שלמה ויינשטיין, חבר העירייה
הרב יוסף חיים כהן, חבר העירייה
הרב ניסים כהן, חבר העירייה
הרב מנחם שוורץ, חבר העירייה

נכחים:

מר בני ריקרדו, הממונה על הישובים ביו"ש
הרב מאיר הירשמן, מנכ"ל העירייה
הרב יהושע פולק, גזבר העירייה
הרב יצחק וענונו, מ"מ גזבר העירייה
עו"ד יזהר דגני, היועץ המשפטי
מר שמאל הייזלר, מבקר העירייה
הרב אליהו נאה, דובר העירייה
הרב בצלאל קאהן יועץ תקשורת

חסר:

הרב אלחנן מישלוביץ, חבר העירייה

עיריית ביתר עילית



רח' רבי עקיבא 38 | ביתר עילית 99879

על סדר היום:

- א. תוכנית אסטרטגית וכלכלית להקמת חברה עירונית
- ב. (1) עדכון אגרת שמירה
(2) אישור חברי ועדות

א. תוכנית אסטרטגית וכלכלית להקמת חברה עירונית:

ראש העיר הזכיר, פי בישיבה השניה של מועצת העיר, הוצע לבדוק את הדרכים להקמת חברה כלכלית לביתר עילית, זאת נוכח פיתוח המואץ של העיר בכל התחומים. לשם כך התקשרה העירייה בסיועו של ד"ר משה ליבוביץ' עם חברת הייעוץ הכלכלי של מר אלחנן נועם. הללו עסקו יחדיו במשך מספר שבועות בניתוח המערכת הכלכלית של העירייה, תוך ציון הפרויקטים שכדאי לעירייה להתמקד בהם, במסגרת החברה הכלכלית.

ראש העיר ציין, כי שני הפרויקטים המוצעים, בשלב ראשון, להכרה הכלכלית, הינם: חברת הסעות ממוגנת ירי והכרת בניה למוסדות חינוך. בהקשר לכך הוסיף, כי בפגישה שהיתה לו ולגזבר העירייה הרב יהושע פולק, עם נציגי משרד החינוך, הם שמו לעצמם למטרה, להוציא בתוך שלוש שנים את הקארוונים ממוסדות החינוך בעיר.

בשלב זה ביקש ראש העיר, ממר אלחנן נועם, מנהל חברת הגיהול בע"מ, להקדין מצגת על תוכנית ההקמה ובחינת פעילויות של החברה לפיתוח ביתר עילית.

מר אלחנן נועם, הציג מצגת, אשר כללה הסברים, גרפים, דיאגרמות וטבלאות. בנוסף, קיבלו חברי העירייה חוברת בת 71 עמ' + נספחים, אשר הרחיבה בפירוט יתר את הנושאים שבמצגת. מר אלחנן נועם השיב לכל שאלותיהם של חברי העירייה בענין.

עו"ד יזהר דגני היווה עמ"ש של העירייה, השיב לשאלת החברים, כי החברה הכלכלית לפיתוח ביתר עילית, לכתתוקם, תפעל כחברה בע"מ וכישות משפטית עצמאית ונפרדת לחלוטין מהעירייה, ולפיכך, במידה ותתקל בקשיים כלכליים, או בתביעות כלשהן, הרי שהדברים יופנו אך ורק לחברה, ובכל מקרה, העירייה לא תישא באחריות כלשהיא למקרי תביעות, הפסדים וכיו"ב.

ראש העיר הביא להצבעה את אישור הקמת החברה לפיתוח ביתר עילית. חברי העירייה הנוכחים הצביעו בעד הקמת החברה.

ראש העיר הודה לד"ר משה ליבוביץ', למר אלחנן נועם, ולצוותו: הגב' תמר מירסקי וגיא רוטשילד, על עבודתם המקצועית. הוא הביע תקווה כי החברה תחל לבצע הסעות למוסדות החינוך המיוחד, כבר בתחילת שנה"ל הקרובה.

בשלב זה, יצאו חברי העירייה להפסקת השתלמות לנבחרים בשיתוף עם מפעם, ולישיבת ועדת כספים. (ראה פרוטוקול נפרד)

ב. אגרת שמירה

לפני חברי העירייה הוגח סקר אקראי שנערך על גובה אגרת השמירה, בין 23 ישובים ביש"ע, וממנו עולה כי ביתר עילית, מצויה בתחתית הטבלה – 23 ש"ח לחודש, (בראש הטבלה: הישוב בית חורון עם 213 ש"ח לחודש). כן הונח לפני החברים, מכתב מפורט מאת ראש העיר, בו הוא מגולל את צורך השעה בעדכון האגרה.

עיריית ביתר עילית



ביתר.עלית 99879

רח' רבי עקיבא 38

לפני הביאו לאישור חברי המליאה את עדכון אגרת השמירה, ביקש ראש העיר להביא לידיעת חברי העירייה שלוש נקודות:

- משרד הפנים ביצע קיצוץ בתקציבן של כלל הרשויות המקומיות בארץ, בסך של 11%.
- בנוסף, דרש משרד הפנים, להוריד 2 מיליון ש"ח, מהצעת התקציב שהגישה העירייה לשנת 02' (3) משרד הפנים אינו מתקצב צורכי אבטחה שוטפת.
- חברי העירייה אישרו את עדכון תעריף האגרה בסך של 7 ש"ח לחודש.

ג. אישור חברי וועדות

חברי המליאה אישרו את מינוי חברי ועדת תנועה ובטיחות בדרכים (רצ"ב) ואת נציגי סיעת ש"ס בוועדות חינוך, שמות וביטחון.

רשם: אליהו נאה

מאיר הירשמן
מנכ"ל העירייה

יצחק פינדרוס
ראש העיר

החברה לפיתוח בית"ר עילית בע"מ

תקנון

בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999
חברה מוגבלת במניות

פרק ראשון: הגדרות

בתקנון זה:	
"החברה" -	החברה לפיתוח בית"ר עילית בע"מ;
"העיר" -	בית"ר עילית;
"העירייה" -	עיריית בית"ר עילית;
"החוק" -	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
"הפקודה" -	פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983;
"הדין" -	החוק, והפקודה על תקנותיהם, וכל דין אשר חל ויחול על חברות עירוניות מפעם לפעם;
"הממונה" -	כהגדרתו בצו בדבר ניהול מועצות מקומיות (יהודה והשומרון) (מס' 892) התשמ"א - 1981;
"מרשם בעלי מניות" -	מרשם בעלי המניות שיש לנהלו בהתאם לסעיף 127 לחוק החברות;
"תקנון זה" -	התקנון דנן, או כפי שיתוקן מפעם לפעם;
"החלטה רגילה" -	החלטה שנתקבלה באסיפת דירקטוריון ברוב רגיל;
"רוב מיוחד" -	רוב של 75% או יותר מקולות המצביעים, ומבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים;

1. לכל מונח שהוגדר בדין תהא המשמעות הנודעת לו בדין, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת או עולה אחרת מהקשר הדברים.
2. כל האמור בלשון יחיד אף הרבים במשמע וכן להיפך; כל האמור במין זכר אף נקבה במשמע וכן להיפך; כל האמור באדם - לרבות תאגיד.
3. בכפוף לאמור בתקנה זו, תהא לכל מילה וביטוי שבתקנון זה המשמעות הנודעת להם בפקודה ובחוק, אלא אם נוסח לשון התקנון מצריך פירוש אחר.

פרק שני: מטרות החברה

4. החברה תעסוק בבנייה ובפיתוח בתחום השיפוט של העיר ובפרוייקטים כלכליים אחרים ונוספים לסוגיהם, בכפוף להוראת סעיף 5 להלן.
5. מבלי לגרוע באמור לעיל, תהא החברה רשאית לעסוק בכל עיסוק חוקי, ובלבד שאינו נוגד את הוראות הדין או את תקנת הציבור.

פרק שלישי: הון החברה

6. הון המניות הרשום של החברה הינו 20,000 ש"ח, מחולק ל- 20,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, רשומות על שמה של החברה (להלן בתקנון זה- "המניות" או "המניות הרגילות").
7. לכל מניה רגילה בהון החברה זכות שווה לכל דבר ועניין, לרבות הזכות לקבל הזמנות לאסיפות כלליות של החברה, להשתתף ולהצביע בהן, להשתתף בכל חלוקה ובין כל זכות אחרת המוקנית עפ"י הדין למניות בחברה, אלא אם נקבע אחרת בתקנון זה במפורש.

פרק רביעי: הגבלת אחריות

8. אחריות בעלי המניות בחברה מוגבלת, באופן שבעלי המניות אחראים לפירעון הערך הנקוב של המניות שהוקצו להם או לערכן הנקוב, הגבוה מבין השניים, למעט מניות שהוקצו על-פי החלטה כאמור בסעיף 304(א) לחוק או מניות שהוקצו באישור בית משפט כאמור בסעיף 304(ב) לחוק.

פרק חמישי: בעלי המניות בחברה

9. מספר בעלי המניות בחברה לא יעלה על 49.

10. מלבד אם הותנה אחרת בתקנון זה, תהיה החברה רשאית להתייחס אל הבעלים הרשום של כל מניה כאל בעליה ההחלטי ובהתאם לכך לא תהיה חייבת להכיר בכל תביעה על יסוד זכות שביושר או על יסוד אחר ביחס למניה כזאת, או ביחס לטובת הנאה בה לכל אדם אחר, אלא אם יורה צו של בית משפט מוסמך אחרת או עם החוק ידרוש זאת.

פרק שישי: גופי החברה וסמכויותיהם

11. מייסדי החברה

בהתאם להוראות הפקודה ולהוראת סעיף 3 לחוק, מייסדת החברה הינה עיריית בית"ר עילית.

12. דירקטוריון החברה

12.1 בראש דירקטוריון החברה יעמוד ראש עיריית בית"ר עילית בתוקף תפקידו, כל עוד ממלא הוא אותו כדין ומכוח החוק.

12.2 דירקטוריון החברה ימנה 11 חברים ויורכב כדלקמן :

- (א) חמישה חברים בדירקטוריון החברה יהיו חברי מועצת העירייה אשר ייבחרו על-ידי חברי המועצה, כאשר אחד מהם, ראש העיר בתוקף תפקידו, יכהן כיו"ר הדירקטוריון.
- (ב) שלושה חברים בדירקטוריון החברה יהיו עובדי הסגל הבכיר בעירייה - מנכ"ל העירייה, גזבר העירייה והמשנה למנכ"ל העירייה.
- (ג) שלושה חברים בדירקטוריון החברה יהיו נציגי ציבור, וייבחרו על-ידי מועצת העירייה.

12.3 בישיבת הדירקטוריון הראשונה של החברה, יוחלט ברוב מיוחד :

- (א) כיצד ינוהלו אסיפות הדירקטוריון של החברה, מהו המניין החוקי הנדרש על מנת לפתוח באסיפת דירקטוריון, דרכי כינוסן, הנושאים שיידונו בהם, דרכי מתן הודעה על כינוסה של אסיפה, בחירת יו"ר האסיפה וכיו"ב ;
- (ב) החלטות נוספות לעניין אסיפות הדירקטוריון ולעניינים נוספים, ככל שיידרש ויראה לנכון, בכפוף להוראות תקנון זה ובכפוף לדין.

12.4 כל חברי הדירקטוריון אשר הינם נציגי העירייה (שמונה במספר) - בין אם נבחרו לתפקידים בעירייה ובין אם הם עובדי העירייה - יכהנו בדירקטוריון החברה אך ורק בתוקף ומתוקף תפקידם.

כהונתו של חבר דירקטוריון אשר הינו נציג העירייה כאמור, תיפקע עם סיום כהונתו ו/או תפקידו במועצת העירייה ו/או עם סיום עבודתו בעירייה.

12.5 תקופת כהונתם של נציגי הציבור בדירקטוריון החברה תימשך שלוש שנים.

13. כל גוף אשר מינה נציג לדירקטוריון החברה רשאי לפטרו או להחליפו, גם אם טרם נסתיימה תקופת כהונתו כאמור בתקנה 12.4 ו/או בתקנה 12.5 לעיל.

14. סמכויות הדירקטורים

הנהלת עסקי החברה תהיה נתונה בידי הדירקטורים והם יוכלו להשתמש בכל הסמכויות והכוחות ולעשות את כל הפעולות והמעשים אשר החברה רשאית להשתמש בהם ולעשותם על פי דין ו/או הוראות תקנון זה ושאינם מוקנות על פי דין ו/או הוראות תקנון זה לאסיפה הכללית.

15. מינוי מנהלים כללים

בכפוף להוראות תקנון זה ולחוראות הדין, יוכלו הדירקטורים למנות אדם אחד או יותר כמנהל כללי או כמנהלים כלליים של החברה, וזאת בתנאים ובדרישות אשר תתקבלנה על-ידי חברי הדירקטוריון ברוב מיוחד.

16. החלטות הטעונות אישור מאת הממונה

החלטה בנושאים שלהלן טעונה אישורו של הממונה על איזור יהודה ושומרון כהגדרתו בתקנה 1 לעיל:

16 1 הקמת חברת בת או סניף לחברה ;

16 2 ייסוד, לקיחת חלק בייסוד או התמזגות עם כל תאגיד אחר ;

16 3 הגדלת הון המניות הרשום של החברה, או שינוי בתזכיר או בתקנון החברה ;

16 4 תשלום שכר או כל תמורה אחרת לחברי מועצת העירייה או לעובדיה אשר יכהנו בחברה כנציגי העירייה ;

16 5 אספקת שירותים שהם בסמכותה של העירייה, על ידי החברה.

פרק שביעי: החותמת ורשות החתימה של החברה

17. א. הדירקטורים ידאגו לכך שחותמת החברה תהיה במשמרת בטוחה ואסור יהיה להשתמש בחותמת אלא על פי רשות הדירקטורים שתינתן קודם לכן ונוכחותם של הרשאים לחתום בשם החברה, אשר יחתמו על כל מסמך שעליו יובע החותם.
- ב. החברה תוכל לקבוע חותמת או חותמות גומי להטבעה על מסמכים והדירקטורים ידאגו לכך שכל חותמת כזו (אם תהיה) תשמר במשמרת בטוחה.
18. חתימת החברה תהיה מחייבת אך ורק בצירוף חתימותיהם של שני מורשי חתימה בעירייה ובצירוף חותמת החברה.
19. כל פעולות החברה תבוצענה על-פי אמות מידה של גוף ציבורי, בכפוף לכל דין.

פרק שמיני: דין וחשבון

20. על הדירקטורים לדאוג להנהלת חשבונות ולפרסום דוחות כספיים כקבוע בהוראות סעיפים 171-175 לחוק והוראות כל דין אחר החל על החברה.
21. הדוחות הכספיים יהיו ניתנים לעיון לבעלי מניות בחברה, כקבוע בהוראות סעיפים 184-187 והוראות כל דין אחר החל על החברה.

22. מבקר פנימי ורואה חשבון מבקר

החברה תמנה רואה חשבון מבקר, כקבוע בסעיף 154 (א) לחוק. מבלי לגרוע מהאמור רשאית האסיפה הכללית בהחלטתה למינוי רואה חשבון מבקר, לקבוע כי תקופת מינויו תהיה ארוכה יותר מאשר שנה אחת, והכל בכפוף להוראות סעיף 154(ב) או סעיף 154(ג) לחוק, לפי העניין. שכרו של רואה החשבון המבקר יקבע בידי הדירקטוריון. הדירקטוריון מוסמך לקבוע את שכרו של הרואה חשבון המבקר עבור שירותים נוספים שינתנו על ידו לחברה, בכפוף להוראות סעיף 167 (א) לחוק.

להלן פרטי בעלי המניות במועד רשום החברה, בצירוף חתימותיהם :

<u>שם בעל המניות</u>	עיריית בית"ר עילית
<u>כתובת</u>	רחוב בעל התניא 4, בית"ר עילית 99879
<u>תיאור</u>	רשות מקומית
<u>מספר מניות מוחזקות במועד הרישום</u>	20,000 מניות, המהוות 100% מן ההון של החברה
<u>חתימה</u>	

עד לחתימות הנ"ל:

עורך דין

אני הח"מ, עו"ד אשר אקסלרד, מרחוב בית הדפוס 12 בירושלים, מאשר כי ביום _____, חתם בפני על התקנון דלעיל מר _____, המוסמך לחתום על מסמכי ההתאגדות בשם החברה לפיתוח בית"ר עילית.

אשר אקסלרד, עו"ד

תצהיר

אני הח"מ, _____ בעל ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן מצהיר בכתב כדלקמן:

1. הנני בעל זכויות החתימה של המייסדת - החברה לפיתוח בית"ר עילית (להלן - "החברה").
2. התאגיד נרשם כדין ולא הוטלה עליה מגבלה בדין.
3. זו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימה

אני עו"ד אשר אקסלרד מאשר בזה, כי הח"מ _____ אשר הזדהה בפני באמצעות תעודת זהות שמספרה _____, המוכר לי אישית, לאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל, וחתם עליה בפני.

תאריך

אשר אקסלרד, עו"ד

תצהיר

אני הח"מ, _____ בעל ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן מצהיר בכתב כדלקמן:

1. הנני בעל זכויות החתימה של המייסדת - החברה לפיתוח בית"ר עילית (להלן - "החברה").

2. התאגיד נרשם כדין ולא הוטלה עליה מגבלה בדין.

3. זו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימה

אני עו"ד אשר אקסלרד מאשר בזה, כי הח"מ _____ אשר הזדהה בפני באמצעות תעודת זהות שמספרה _____, המוכר לי אישית, לאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל, וחתם עליה בפני.

אשר אקסלרד, עו"ד

תאריך

מדינת ישראל

משרד הפנים

הממונה על היישובים ביהודה והשומרון

ט"ו בתמוז תשס"ב
25 ביוני 2002
תיק : 6671/ביתר עילית
מס' : 565-02

158

אל : אנה חזן, סגנית מנהל המנהל לשלטון מקומי

הנדון : הקמת החברה הכלכלית לביתר עילית

למצורף :

נראה לי שהמועצה העבירה את הבקשה על פי הנוהל – נא ראי הנספחים שבתוך החוברת שהוגשה.

מתוך הכרתי האישית את עורכי החוברת, אני סבור שמדובר בבדיקה אמיתית ולא "מוזמנת".

בראש המועצה עומד היום יצחק פינדרוס, אדם עם חזון של "פיתוח כלכלי" (ולא רק של "מתן שירותים לתושבים") ונראה שיש סכוי סביר שהוא ימלא את החברה בתוכן לטובת העיר ותושביה.

בברכה,


בנימין ריקרדו
הממונה

העתק : שולי בן עמי, ראש ענף תאגידיים

מדינת ישראל
משרד הפנים
הממונה על היישובים ביהודה ושומרון

16 פקס אמלוח פקטיאליה

תאריך: 9.6.02
ת"ק: 6672 ביהודה

לכבוד: ד"ר ביהודה - אלחנן האור

ל"ד: ה'שנ"ח - אלחנן האור

פקס מס: 5482863

מס. דפוס (כולל על גבי) 4

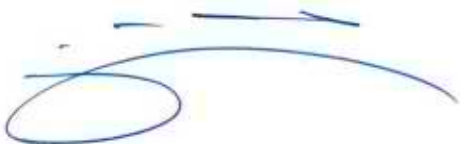
הנ"ל: בקשה ליסוד חברה חדשה

הנ"ל: הנ"ל בבעלות אחת האלמנה
הנ"ל סוכני

בהחלטת

החלטת ווא קיבלת את מס' הדפוס האזכור לסיף והחלטת
החלטת אינו ברור אבקש להתקשר אלמנה הנ"ל

החלטת



מדינת ישראל
משרד הפנים
הממונה על היישובים ביהודה ושומרון

י"ב באדר תשס"ב
24 בפברואר 2002
תיק: ביתר עלית
מס': 6671/173-02

לכבוד

עו"ד דוד רותם
היועץ המשפטי לביתר עלית

שלום רב,

הנדון: החברה לפיתוח "ביתר עלית" בע"מ
סימוכין: מכתבך 1455/9504 מיום 14.2.02

בחוזר מנכ"ל משרד הפנים 91/2 פורסם נוהל בקשה להקמת חברה עירונית.

לנוחותך אני מצרף את נוסח הנוהל.

על העיריה להגיש את בקשתה שבנדון על פי הוראות הנוהל, לרבות בצרוף החלטת מועצת העיריה ברוב חבריה, תוכנית אסטרטגית לחברה, רשימת פרויקטים בהם תעסוק החברה בשלב הראשון לאחר הקמתה.

בדברי ההסבר לבקשה יש גם לתת הסבר מדוע העיריה סבורה שאינה מסוגלת לקדם את הפרוייקטים במסגרת האורגניזם הקיימים בתוכה היום.

בכבוד רב,

בנימין ריקרדו
הממונה ביו"ש

העתק: יצחק פינדרוס - ראש עיריית ביתר עלית
אנה חזן - סגנית מנהל המינהל לשלטון מקומי

מדינת ישראל
משרד הפנים
המנהל לשלטון מקומי
גף למנהל מוניציפלי



ירושלים: ה' באדר התשס"ב
17 בפברואר 2002

ש.מ. 831-2002
מספר תיק: 6671
ביתר עלית

אל: מר בנימין ריקרדו – ממונה יו"ש

שלום רב,

הנדון: החברה לפיתוח "ביתר עלית" בע"מ

מר דוד סודרי מהמועצה המקומית ביתר עלית מסר לי את מסמכי היסוד של החברה שבנדון.

הוא טען שעו"ד דודו רותם הכין אותם.

צר לי להעיר שחוק החברות החדש נכנס לתוקפו לפני שנתיים ולכן אין צורך עוד בתזכיר. מאמינה שדודו רותם לא שמע על כך.

בנוסף אין החלטת מועצה ברוב חבריה אין תוכנית אסטרטגית, רשימת פרויקטים בהם תעסוק החברה וכו'.... והכול בהתאם לנוהל הקמת חברה עירונית.

אנא התייחסות בעיקר לעצם הצורך בהקמת התאגיד הזה.

בברכה,
אנה חזן
סגן מנהל המינהל לשלטון מקומי

דוד רותם, משרד עורכי דין DAVID ROTHEM, LAW OFFICES

רח' קרן היסוד 27, ירושלים 94188. טל. 02-6248877, 6248051. JERUSAKEM 94188. KEREN HAYESOD ST. 27, JERUSAKEM 94188. TEL. 02-6248877, 6248051. פקס. 02-6248553. FAX.

DAVID ROTHEM, Adv
YIZHAR DEGANI, Adv
REVITAL LORBERBAUM, Adv
AVRAHAM HAMMER, Adv
AKIVA SYLVETSKY, Adv

דוד רותם, עורך דין
יזהר דגני, עורך דין
רויטל לורברבוים, עורכת דין
אברהם המר, עורך דין
עקיבא סילבצקי, עורך דין

ירושלים 14/2/2002 JERUSALAM
מספרנו 1455/9504 REFERENCE



לכבוד
מר בני ריקרדו
הממונה על התיישבות באיו"ש
גבעת זאב

א. נ.,

הנדון: החברה לפיתוח "ביתר עלית" בע"מ

1. רצ"ב הצעת תזכיר ותקנות, לצורך הקמת החברה לפיתוח "ביתר עלית" בע"מ.
 2. מליאת מועצת העיריה קיבלה החלטה בדבר הקמת החברה בכפוף לאישור, כנדרש עפ"י התקנון.
 3. הצורך בחברה כלכלית בעיר כ"ביתר עלית", ברור ויש בהקמה כדי לקדם בצורה רצינית את העיר לרווחת תושביה.
- אודה על אישורך להקמה.

בכבוד רב,

דוד רותם, ע"ד

מדינת ישראל
משרד הפנים
הממונה על היישובים ביהודה ושומרון

ב' באדר תשס"ב
14 בפברואר 2002
תיק: ביתר עלית
מס': 6671/151-02

אל: ליאור שחר - ראש אגף תאגידים

הנדון: עירית ביתר עלית - בקשה להקמת חברה
סימוכין: מכתבו של עו"ד דוד רותם אלי 1455/9504 מיום 14.2.02

למכתב שבסימוכין צורפו מסמכי יסוד של חברה שבכוונת עירית ביתר עלית להקים. למסמכים לא צורפו כל דברי הסבר או הנמקות מלבד הטענה שהצורך "ברור".

העתקים ממסמכי היסוד נמסרו לכך ביד על ידי מר סודרי, לפי בקשת העיריה.

אנא המלצתך.

בברכה,


בנימין ריקרדו
הממונה ביהודה ושומרון

תזכיר ההתאגדות
של חברה פרטית מוגבלת במניות

שם החברה

1. שם החברה: החברה לפיתוח "ביתר עלית" בע"מ

מטרות החברה

2. המטרות שלשמן נוסדה החברה הן:

(א) לפתח, ליזום, להקים, לסייע, לתכנן, לקדם מפעלים ופרוייקטים בתחומי החקלאות, ובכלל זה תשומות לחקלאות תעשייה חקלאית, תעשייה, בינוי, תיירות, מסחר, מלאכה, שירותים, מפעלים עתירי מדע, מפעלי השקיה, פיתוח חוף, ממגורות, בתי אריזה, מדגרות, מכלאות, בתי חרושת, קוי יצור, טכנולוגיות, מעבדות, מערכות, שיטות ומוצרים בתחומי התעסקותה של החברה תוך ניצול מירבי של ידע, מוצרים, ציוד וחומרים תוצרת ישראל בין בעבור עצמה ובין בשיתוף אחרים, ולפעול כיוזמת של כל פרויקט וכל מפעל בין מאושר ובין לא מאושר ולקדם כל יזמה לפיתוח ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לעשות כל וכל אחת מהמטרות המפורטות להלן.

(ב) ליזום, לשפר, לייעץ, להדריך, להנחות, להשגיח, לארגן, לתכנן, לקדם, לנהל, לסייע, לפקח, לשפר, לעבד, לשכלל כל מפעל וכל פעילות לקידומו ולפיתוחו בין בעצמה ובין על ידי אחרים בין בעבור עצמה ובין בעבור אחרים.

(ג) לקנות, לרכוש, לקבל, להחזיק, לשכור לחכור, לשאול, לייבא, לייצא, למכור, להחכיר, להשכיר, להשאל, לתווך, לשווק, לתפעל, להפיץ, לייצר, להרכיב, לספק, לתכנן כל מפעל, פרויקט, טכנולוגיה, תהליך, שיטות ייצור, שיטות שווק, שיטות פיתוח, טכנולוגיות, פיתוח טכנולוגי או אחר של פרויקטים מכל סוג שהוא, מפעלים, בתי מלאכה, שירות חוץ, בתי מלון, שירותי תיירות פנים וחוץ, מפעלי רווחה, תעשיות, חנויות, בתי מסחר, בתי כלבו, בתי חרושת, מוסכים, תעשייה, בתי אריזה, ממגורות, בתי גידול, מכלאות, מדגרות, מחסנים, בתי קרור, בין בעבור עצמה ובין בעבור אחרים, בין בעצמה ובין בשיתוף אחרים.



(ד) לסחור, לייבא, לייצא, לשאול, להשאיל, לרכוש, לקנות, לחכור, לשכור, למכור, להשכיר, להעביר, לעסוק, לתפעל, לשפר, להדריך, ליעץ, להנחות, להשגיח, לזווג, לארגן, לתכנן, לקדם, לנהל, לסייע, לפקח, לשפר, לעבד, לשכלל, לתכנן, ליצור, לייצר, להרכיב, לזווג, בכל תחומי התעשייה, המסחר, החקלאות, השירותים, התיירות לנוחותם ולרווחתם של תושבים והמבקרים הבאים עמה בקשרי מסחר ובקשרי תעשייה ופיתוח.

(ה) ליעץ, להדריך, להנחות, להשגיח, לפקח, לנהל, לסייע, לכל אדם ו/או גורם ו/או גוף החפץ להשקיע ו/או ליצור ו/או להקים מפעל ו/או פרוייקט כלשהוא.

(ו) לתכנן, לקדם, לזווג, לעבד, לשפר, להנחות, להציע, לפקח, לסייע, ליעץ לכל משקיע, יזם, בעל מפעל, בעל עסק.

(ז) לתכנן, לקדם, לזווג, להנחות, להציע, לפקח, לסייע לכל אדם בפתרונות הנדסאים, תעשייתיים, חקלאיים, תכנוניים, ארכיטקטוניים ולסייע לכל אדם בקבלת האישורים הדרושים לצורך הקמת מפעל מכל סוג שהוא, ו/או עסק כלשהוא.

(ח) לפתח, לעבד, לשכלל, לקדם, לתכנן, לזווג, לשפר עסקים, מפעלים, מערכות, שיטות בתחומי התעסקותה של החברה.

(ט) לבקש, לקנות, לרכוש, לפתח, לשכלל, לשפר, להגן, להאריך, לחדש בישראל ו/או בחוץ לארץ כל מיני סוכנויות, זכויות, תכניות, פטנטים, זכויות לגבי פטנטים, אמצעות, זכויות אמצעות, סימנים מאושרים, זכויות לגבי סימנים מאושרים, רשיונות ספציפיקציות, סימני מסחר הנראים למנהלי החברה כמביאים תועלת, ליצור, על פי רשיונות או להעתיק רשיונות או זכויות קדימה בקשר עם הנ"ל וכן תוכל החברה להוציא הכספים לשם ניסויים, נסיונות, בדיקות לשם השבחתם או נסיונות השבחה ו/או שיפור ו/או פיתוח של כל מיני פטנטים, אמצאות, זכויות, סוכנויות, או זכויות שהחברה תרכשם לעצמה או אשר ברצונה לרכשם או לקבל זכות בהם.

(י) לפתח, לנהל, לרכוש, לקנות, להגן על סוכנויות, לעסוק, לפעול, לפקח, לנהל סוכנויות בין מסוכנויות בין כסוכנים ראשים ובין כסוכני משנה, בין כסוכנים בלעדיים ובין בעבור אחרים בין בעצמה ובין באמצעות אחרים ובמסגרת זאת לשמש כיצואנים, ספקים, סוחרים, יצרנים, מפעילים של כל עסק או סוכנות לייצוא, ייצור, הספקה של חומרי גלם, חומרים מוגמרים, מוצרים מוגמרים, מוצרים בשלבי עיבוד שונים, מוצרים בלתי מוגמרים,

חלקי חילוף, מערכות מכונות בתחומי התעסקותה של החברה ולספק חלקים, חומרים, חלקים ומוצרים בלתי מוגמרים ומוגמרים בתחומי התעשייה החקלאית ובתחומי הייצור התעשייתי של מוצרי חקלאות ובתחומים אחרים שבהם תפעל החברה ולצורך כך להתקשר עם אחרים לשם ייצוא הספקה, תווך, החכרה, השאלה, השכרה, של הנ"ל בהתבסס על חוזים והסכמים בין סוכנויות ממשלתיות מוסדות וגופים אחרים לבין חברות חוץ למילוי ולניצול סעיפי הקניה () בחוזים אלה תוך ניצול פיתוח הפוטנציאל והתעשייתי בישראל.

(א) לפתח, לכוון, לתפעל, לעסוק, לסחור, לרכוש, לקנות, לקבל, ליזום, לקדם סוכנויות ו/או עסקי יבוא ויצוא, נציגויות, סוכנויות, סוכנויות משנה וסחר בינלאומיים.

(ב) לעסוק, לסחור, לתפעל, לייבא, לייצא, ולנהל מסחר בינלאומי.

(ג) לערוך, לתפעל, לפתח, לעבד, לתכנן, לשכלל, לקדם, ליזום, לסחור, לערוך, להשכיר, לייבא, לייצא, לשפר מערכות, שיטות ייצור, שיטות גידול טכנולוגיות, פיתוח ימי וטכנולוגי של טכנולוגיות הייצור העיבוד בתחומי תעשיית המזון, תעשייה של מוצרי חקלאות, שימור, הקפאה, זיקוק, פיסטור, ריכוך, דילול, טיוב של מוצרים חקלאיים בכלל זאת להקים, לסייע, לפתח, ליזום, לתמוך, להשתתף, לבנות, לחכור, לשכור, להחזיק, לתכנן, להכשיר, ליעץ, לנהל מעבדות, מעבדות מחקר, צוותות מחקר, תעשיות, גידולים, וכיוצא באלה לצורך פיתוח מוצרים ועיצוב מוצרים, הרכבת מוצרים, שיפור ו/או שינוי תכונות חומרים ומוצרים, לעסוק ביעוץ, הנחיה בפיקוח הנדסי, טכני, כימי או אחר על כל עבודה המבוצעת בין על ידי החברה ובין באמצעות החברה. בין בעבור החברה ובין בעבור אחרים.

(ד) ליזום, לייסד, להקים, ליצור, לפתח, לרשום, לנהל, למזג כל גוף, ציבורי או פרטי, חבר מכל סוג שהוא, אגודה אחרים, חברותה, התאחדות ואגודה שיתופית וכל גוף משפטי וכל חבר בני אדם שהקמתם, ייסודם, ייזומם, פיתוחם, איגודם ורישומם הינם חוקיים במדינת ישראל וכל זאת הן בכוחות עצמה והן בסיוע אחרים, בין ביוזמתה ובין בשליחות אחרים ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לגלות כל רעיון, תכנית או מטרה, חקירה מצב העסקים, בדיקה או מחקר לשם בדיקת ובחינת אפשרויות הכלכליות הטמונות בהקמת עסקים חדשים הן על ידי מחקר שווקים והן בכל דרך אחרת של כל רעיון, תכנית או מטרה, חקירת מצב עסקים, בדיקת מצב עסקים, בדיקה או מחקר לשם בדיקת ובחינת האפשרויות הכלכליות הטמונות בהקמת עסקים חדשים הן על ידי מחקר שווקים והן בכל דרך

אחרת של כל רעיון, תכנית או מטרה, לעניין משקיעים, לגייס הון, להשיג אישורים מכל רשויות המדינה, לתכנן לחקור, להדריך, לארגן, לייצץ, לפקח, לפרסם, לנהל, ליטול חלק בהקמת גופים משפטיים, לדאוג לרשום חברות, הן פרטיות, והן ציבוריות וכל חבר בני אדם שרישומם נדרש על פי החוק, לצורך זאת להעזר בעורכי דין, רואי חשבון, כלכלים, מהנדסים, אינז'ינרים, אדריכלים, טכנאים, הנדסאים, מדריכים, עמילי מכס, יבואנים, יצואנים, שמאים, ומומחים אחרים, לדאוג להרצת עסקים, לשמש כחותמים על שם חברות ו/או הגופים האחרים שיוקמו על ידה, לפנות לציבור בתשקיפים, תוך מילוי הוראות חוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968 והוראות החוק האחרות הנוגעות לעניין ולאחר הקמת הגופים המשפטיים ו/או פיתוח הפרוייקטים על ידי החברה, למכור אותם במלואם או בחלקם או להעביר את הזכויות בהם בין שבדין ובין שביושר בין שהתגבשו ובין שטרם התגבשו למשק וזאת תמורת עמלה ותשלום הוצאות ההקמה, הייסוד, הארגון, הפיתוח, המחקר, ההדרכה והייעוץ של הגופים ו/או הפרוייקטים המוקמים על ידה.

(ט) לפתח פרויקטים כלכליים, תעשייתיים, חקלאיים, לדאוג לקבלת כל האישורים והרשיונות המתאימים מכל גוף שלטוני או אחר בקשר לפרוייקטים אלה, לקבל ו/או לרכוש ו/או להחזיק בזכויות מכל סוג שהוא וזכויות אופציה למיניהם, לקבל, להשיג, להשתתף בהתחרויות ו/או מכרזים לקבלת ו/או השגת ו/או ארגון ו/או ניהול ו/או ביצוע של עבודות מכל סוג שהוא העולות בקנה אחד עם מטרות החברה.

(ז) לנהל, לפקח, להשגיח, להדריך, לארגן כל חברה, אגודה שיתופית, חבר בני אדם וכל גוף משפטי אחר בין שהוקם, יוסד, יוזם, פותח, אוגד על ידה ובין אם לאו.

(ז) לקנות, לרכוש, לקבל, להחזיק, לחכור, לשכור, לעבד, לפתח, ליוזם, לתכנן, להשכיר מקרקעין מכל סוג שהוא כבעלים ו/או כחוכרים ו/או כשוכרים ו/או כמחזיקים ו/או כמשאילים ו/או כבעלי זיקות הנאה ו/או בעלי זכויות מכל סוג שהוא, לדאוג לרישום הזכויות על שם החברה שבלשכת רישום המקרקעים ו/או במינהל מקרקעי ישראל, להכשיר את המקרקעין, לפתחם, לתכננם, לעבדם בין בעצמה ובין באמצעות אחרים ובשליחותם מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לעשות כל וכל אחת מהמטרות המפורטות להלן.

(ח) לקנות, לרכוש, להחזיק מניות ואג"ח של החברות ו/או התאגידים ו/או הגופים המשפטיים בין שהוקמו על ידה ובין אם לאו, הן כנאמנה והן

כבעלים ולמכור את המניות ואג"ח בין כולם ובין חלקם למשקיעים ו/או לגופים משפטיים.

(ט) לעסוק ולנהל כל תאגיד ו/או מפעל ו/או פעולה ו/או עסק אשר יראה בעיני חברי מועצת המנהלים כטוב וכמועיל ומיטיב לענייני החברה ו/או בעלי מניותיה ו/או מי מהם.

(כ) להקים, לסייע, לקדם, לתמוך, להשתתף, לנהל, ליעץ, להחזיק במשרדי תכנון, מעבדות, מוסכים, מחסנים, מעבדות מחקר, צוותות מחקר, הנדסה, ארכיטקטורה, עיצוב, פירסום, הפצה, משרדי המכירות, ניהול עבודה, ניהול ביצוע, יעוץ כללי, יעץ פיננסי ולבצע בכל שיטות והאופנים עבודות תכנון, ארגון ופיקוח על החברות, תאגידים, אגודות שיתופיות, חברות, התאחדויות וכל גוף משפטי אחר ובכלל זה להעזר בבעלי מקצועות חופשיים, מומחים, פועלים מיומנים ובלתי מיומנים ושלוחים ולהזמין עבודות תכנון, חקר שווקים, תיאום פיקוח, ארגון, השגחה, פרסום ומזוג מפעלים, ולסייע, לפתח, להקים, לקדם, לתמוך ולנהל מעבדות וצוותות מחקר.

(כא) לקנות, לחכור, לשכור, או לרכוש בכל דרך אחרת ולהחזיק בכל מיני קרקעות, בנינים וזכויות או טובות הנאה באתרי בניה, דרכים, חופי ים והמים הסמוכים לחוף.

(כב) לקנות, לחכור, לשכור, להחזיק, להקים, לבנות, לכוון, להרחיב, להתקין, לתפעל, מכוונות, ציוד, מערכות תקשורת, משרדים, משרדי פרסום, משרדי מכירות, חנויות, סוכנויות, מחסנים, מעבדות, בנינים, מפעלים, פרוייקטים, ציוד, מכוונות, מערכות הנחוצים או המתאימים לעסקי החברה ולקידום וכל המטלטלין והציוד הנחוצים לחברה לביצוע עסקיה ומטרותיה וכן להשתתף או לתמוך או להתאחד עם כל אחד בין כפרט ובין כגוף משפטי לשם הקמתם, בניינם, החזקתם או העברתם למקום אחר של כל אחד ואחד מהני"ל וכן לנהלם ולבקרם או להשתתף בביצוע הני"ל.

(כג) לנהל עסקים של חברה לתובלה יבשתית לרבות הסעת נוסעים, לתובלה ימית, להקים ולנהל מחסנים, מוסכים, חנויות, סוכנויות, מחסנים, מעבדות, לנהל עסקים של חברה להשקעות או סחר בינלאומי על כל ענפיה הכוללים תכנון, פיתוח, ארגון, יעוץ, ניהול, קניה, מכירה, השגחה, קידום והנהלה של כל רכוש מאיזה סוג שהוא, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לנהל את העסקים של בעלי הנכסים, מנהלי הנכסים, בעלי הון, ממנים, משקיעים, סוכנים, נאמנים ובעלי זכויות וזכויות לממן, להלוות, ולהשאל

ולסייע ולעודד ולקדם תאגידים, עסקים שונים ע"י מתן אשראי, הלוואות ומפרעות וע"י השקעת כספים במניות, סטוקים, אג"ח וסטוק אג"ח ובכל דרך אחרת במפעלים, משרדים, תאגידים, סוכנויות ועסקים שונים וכן ע"י הקדמת מקדמות, מתן בטחונות לעסקים כנ"ל או בכל אופן אחר שהוא.

(כד) לעסוק ולנהל כל עסק וכל פעולה אשר תראה בענייני חברי מועצת מנהלים כטוב וכמועיל וכמיטיב לענייני החברה או בעלי מניותיה או מי מהם.

(כה) לקבל, להשיג, להשתתף בתחרויות ו/או מכרזים לקבלת ו/או השגת ו/או ארגון ו/או ניהול ו/או ביצוע עבודות מכל סוג שהוא העולות בקנה אחד עם מטרות החברה.

(כו) לעסוק באיסוף, רכישה, קבלה, עיבוד, מכירה, הספקה ופרסום של נתונים ידיעות ומידע בכל הנוגע למטרות החברה.

(כז) ליעץ, להדריך, לארגן לייסד, לייעל, לנהל קורסים, התמחויות והשתלמויות לשיפור שיטות הפרסום, הפצה, שיטות עבודה בתחומי התעשייה והסחר הבינלאומי, טכניקות יצור, שיטות עבודה, ציוד, ציוד הנדסי, ציוד תעשייתי, מעבדות, תכנון, יעוץ, חקר שווקים, פיתוח מפעלים וכיוצ"ב.

(כח) לעסוק, לקדם, להשתתף, לטפל, לארגן ארגונים משקיים וכלכליים ולפעול כסוכנים בתחומי היבוא, היצוא, הסחר הבינלאומי, התעשייה והחקלאות, טכניקות יצור, שיטות עבודה, פיתוח ציוד, מעבדות, תכנון ויעוץ לעניין משקיעים ו/או חברות ו/או מוסדות כלכליים להקמת פרויקטים חדשים.

(כט) ללוות או לגייס כספים וערבות לתשלומים בכל תנאים שהם, ולמשכן או לשעבד בשעבוד צף ו/או בשעבוד ספציפי את נכסי החברה, רכושה וזכויותיה, כולם או מקצתם, לרבות הון מניות שתשלומו טרם נדרש ולהוציא שטרי התחייבויות, סטוק של שטרי התחייבות, אגרות חוב, שטרי ערך ושאר התחייבויות תמידים או הניתנים לפדיון.

(ל) במסגרת מטרות החברה לחתום, לתת, למשוך, לקבל, לחשב, לגבות, לקנות ולמכור שטרי חליפין, שטרי חוב, שטרות ממשלתיים, שטרי מטען ואחרים, ניירות ערך, אגרות חוב, סטוק של מניות, סטוק של אגרות חוב, מניות ושאר מסמכים בני העברה והסבה.

(לא) לעסוק ולקבל מינויים, תפקידים, משרות של מנהלי חברות קבלנים, מנהלי עסקים, מקבלי נכסים של חברות וגופים העוסקים בענף המסחר, התעשייה, החקלאות, היצוא והיבוא.

(לב) להשתתף במפעלים כלכליים, לתכנן, לפתח, לארגן, לנהל, להקים, לייעץ ולהשתתף בתאגידים וגופים משפטיים אחרים.

(לג) לקנות או לרכוש בדרך אחרת, למכור, להעביר ולעסוק בנכסי דלא נידי מכל הסוגים או כל טובת הנאה בנכסים אלה או תביעה עליהם ולעסוק או להשתתף בכל עסקי בניה ושיכון של נכסי דלא נידי וכן להחזיק, לעבד, לפתח ולהפיק תועלת מנכסים, טובות הנאה או זכויות כאלה.

(לד) להקים, לבנות, לכוון, להרחיב, לשנות, להחזיק ולהסיר וכן להתקין במקום אחר כל מיני כבישים, מסילות ברזל, רציפים, גשרים, חנויות, משרדים, מחסנים, בתי-חרושת, בניינים, מפעלים, מערכת מכונות ומכונות הנחוצים או המתאימים בשביל עסקי החברה וכן להשתתף או לתמוך או להתאחד עם איזה פירמה, איש גוף משפטי אגודות שיתופיות או חברה לשם הקמתם, בניינם, החזקתם או העברתם למקום אחר של כל אחד ואחד מהנ"ל, וכן לעבדם ולנהלם ולבקרם או להשתתף עם אחרים בבצעם את הנ"ל.

(לה) לקנות או לרכוש בדרך אחרת ולקבל על עצמה עסק או חלקו, מונוטין ורכוש של איזה איש או גוף משפטי, העוסקים או העומדים לעסוק באחד העסקים שהחברה הזאת רשאית לעסוק בהם או אשר יש לחשוב שהוצאתם לפועל תביא תועלת לחברה או תקדם את ענייניה או שיש ברשותה רכוש המתאים לצורכי החברה הזאת, ולקבל על עצמה את ההתחייבויות של איש או גוף משפטי, כולן או מקצתן, או לרכוש לעצמה חלק או להתאחד או לעשות כל מיני סידורים בדבר השתתפות ברווחים או לשם התאגדות או לשם הגבלת התחרות או לשם עזרה הדדית בינה לבין אותו איש או גוף משפטי, ליזום ו/או להשתתף בשותפויות, סינדיקטים, נאמנויות וקרנות וכן תוכל החברה לתת או לקבל בתור תמורה בעד אחת מן הפעולות או הדברים הנ"ל או בעד רכוש שנרכש, כל מיני מניות (בין שנפרעו בשלמותן או מקצתן), אגרות חוב, סטוק של אג"ח או בטחונות, כפי שיוסכם וכן תוכל להחזיק ולשמור לעצמה או למכור ולמשכן ולעסוק בכל מיני מניות, אגרות חוב, סטוק של אגרות חוב, בטחונות שקיבלה באחת הדרכים הנ"ל.

(לו) להתקשר בכל חוזה ביטוח או פיצויים עם כל חברה, התאגדות או אדם, העוסקים בעסקי ביטוח או פיצויים בקשר לכל נכסים, זכויות בנכסים, בטחונות, משכנתאות, שעבודים או חוזים מכל מין וסוג שהוא, השייכים

לחברה או שיש לה עניין בהם ולבצע כל חוזה כזה ולבטח את רכוש החברה וכל נכסיה או חלקה, את המוניטין של החברה, את הכנסותיה בחברות בישראל ומחוצה לה.

לז) לנהל עסקים כבעלי הון ממנים ולהשקיע כספים כפי שיראו למתאים מזמן לזמן.

לח) לייסד, להקים ולנהל חברות בכדי להוציא לפועל ולבצע כל מיני עסקים, תכניות, פעולות ומעשים, הן פרטיים והן ציבוריים, במסגרת מטרותיה של החברה ולרכוש, למכור ולקבל מניות, זכויות וטובות הנאה בחברות כאלו או בחברות ובעסקים המתנהלים על ידן או ברכושן, לחתום, להתחייב ולחתום ערבות לחתימה על סטוק, מניות, אג"ח או ניירות ערך או שאר השקעות של כל חברה, לקנותם או לרכשם בדרך אחרת ולעסוק בהם באיזה אופן שהוא.

לט) לחתום, לקחת, לקנות או לרכוש בדרך אחרת ולהחזיק כל מיני מניות או טובות הנאה או בטחונות של כל חברה אחרת, אשר מטרותיה שוות או דומות, כולן או מקצתן, למטרותיה היא, או של חברה העוסקת בעסקים שיש אפשרות לנהלם באופן כזה שלחברה הזאת תצמח טובת הנאה במישרין או בעקיפין ולשם דמי עמילות ותווך עבור כל המניות, טובות הנאה או בטחונות של כל חברה כזו.

מ) להשקיע את כספי החברה שאינם דרושים לה מיד לצורכי עסקיה ולהשתמש בהם באותו אופן שהחברה תמצא לנכון, ובפרט להפקיד כספים אלה בכל בנק או לרכוש ולהחזיק מניות, סטוק של מניות, שטרי ערך, התחייבויות ותעודות מכל מין וסוג שהוא וכן נכסי דלא נידי, כפי שהחברה תמצא לנכון ולשנות מזמן לזמן השקאות אלו או לממש אותן.

מא) לרכוש ולקבל לידיה עסקים, נכסים והתחייבויות, כולם או מקצתם, של כל אדם, חברה המנהלים עסקים שהחברה הזו מורשית לנהלם, או שיש להם נכסים הנראים מתאימים למטרותיה של החברה.

מב) לקנות, לחכור, או להמיר, לשכור או לרכוש בדרך אחרת ולהחזיק בתורת נכסים או בתור טובת הנאה בכל מיני קרקע, בניינים, זכויות הנחות, זכויות קדימה, קונצסיות, רשיונות, מכונות, סחורות, ציוד, מכשירי עבודה וכל מיני מקרקעין או מטלטלין הנחוצים לה או המתאימים לה לצורכי עסקיה או בקשר עם עסקי אחד מסניפיה או מחלקותיה.

(מג) למכור, למשכן, להחליף או להעביר בדרך אחרת של נכסיה, משרדיה, עסקיה וזכויותיה, כולם או מקצתם, של החברה בכל תנאים שהם בעד כל תמורה שהחברה תמצא לנכון וביחוד בעד מניות, סטוק של מניות, שטרי התחייבות או ניירות ערך של כל חברה אחרת, או טובות הנאה בכל חברה אחרת שמטרותיה, כולן או חלקן, דומות למטרות החברה הזאת וכן להשביח, לפתח, להחכיר או לעסוק בכל דרך אחרת בנכסיה וזכויותיה, כולם או מקצתם של החברה ולהפיק מהם תועלת.

(מד) להתאחד עם כל חברה אחרת שמטרותיה, כולן או מקצתן, לכל מטרה ממטרות החברה הזאת.

(מה) לייסד, לתמוך ולסייע ביסודם ובתמיכתם של התאגדויות, מוסדות, קרנות ונאמנויות, אשר יש לחשוב שתצמח מהם תועלת לעובדי החברה, או לאלה שהיו עובדיה או לבני משפחותיהם התלויים בה ולעשות לנוחיותם ולהעניק פנסיה וקצבות ולשלם תשלומים על חשבון ביטוחם ולחתום או לערוב לתשלום כספים לצורכי גמילות חסד, צדקה, דת, חנוך או לכל תכלית ציבורית כלכלית או לכל תכלית אחרת שיש בה מן התועלת.

(מו) במסגרת מטרות החברה, לנקוט או להסכים לנקיטתם של צעדים ופעולות שיראו כמועילים ביותר לקיום האשראי של החברה וחיזוקה.

(מז) לשלם את ההוצאות שהוצאו בקשר עם יסודה, ביסוסה ורישומה של החברה, כולן או מקצתן, וכן תוכל להתקשר עם איש, פירמה, גוף, אגודה שיתופית או חברה _____ תשלום ההוצאות הנ"ל ותוכל לשלם דמי עמלות לסוכנים ואנשים אחרים בעד חתימה, סידור או מכירה או בעד ערבות להחתמה של מניות, אגרות חוב, סטוק של אגרות חוב או בטחונות שלה.

(מח) לעשות כל מיני סידורים עם כל רשות ממשלתית, עירונית, מקומית או אחרת, אשר יראו כמועילים למטרותיה של החברה או לכל אחת מהן וכן לקבל מאת רשות ממשלתית מחוקקת או אחרת כל צד, פקודה, חוק או מסמך אחר למען אפשר לחברה להגשים את מטרותיה ולמען הכנסת שינוי במבנה החברה, וכן להתנגד בכל חלק מחלקי תבל לדיונים או לבקשות שיראו כנוגדים את ענייניה של החברה, במישרין או בעקיפין.

(מט) לשמש כיועצים וכסוכנים בענייני תכנון, הקמה, ארגון, תיאום, מקוח, ניהול פיננסים והשקעות.

(ז) להיכנס לשותפויות, עסקאות משותפות או לכל צורת התקשרות אחרת עם מפעלים, תאגידים, פירמות או גופים משפטיים אחרים לשלם הגשמת מטרות החברה או כל חלק מהם או להיכנס עמם לחוזים, להסכמים או להתקשרות אחרת לשם השגת מטרות החברה.

(זא) לעשות את הדברים האמורים, כולם או מקצתם, בכל חלקי תבל, בין בתור בעלים, סוכנים, נאמנים או באופן אחר, לבדה או ביחד עם אחרים ובין ע"י נאמנים וסוכנים או באמצעותם או באופן אחר.

(זב) להשתמש בכל חלק מהסמכויות המפורטות בתוספת השניה לפקודת החברות ושלא הוזכרו במיוחד לעיל, ובעניין זה כל שינוי התוספת השניה לא יגרע מכוחה ומסמכותה של החברה אלא רק יוסיף עליהם.

(נג) לגרום לרישומה של החברה בישראל או בכל מקום אחר בעולם, וכמו"כ, מוצהר בזה כי המילה "חברה" בסעיף זה, מלבד בכל מקום שהשתמשו במילה זאת כדי להתייחס לחברה זו, תיחשב כאילו היא כוללת כל שותפות או גוף אחר של אנשים, בין מאוגדים או לא ובין רשומה או לא ובין אם מקום מושבה או מקום מושבם או מקום מגוריהם או הכתובת הרשומה היא בישראל או מחוצה לה וכי המטרות המפורטות בכל פסקה ופסקה של סעיף זה לא תהיינה מוגבלות בשום פנים, מלבד אם התוכן דורש זאת במפורש ע"י הקשה או הסקת מסקנות מן האמור בכל פסקה אחרת שהיא או מן השם של חברה זו. אף פסקה מן הפסקאות הנ"ל או מן המטרות המפורטות בהן או מן הכוחות שניתנו על ידן לא תיחשב בשניה במעלה או כפופה לכל מטרה אחרת של סעיף ו/או לכל מטרה אחרת הנזכרת בפסקה הרשומה של סעיף זה, אלא שלחברה יהיה הכוח להוציא לפועל את כל או כל אחד מן הכוחות שניתנו לה ע"י כל חלק של סעיף זה ובכל חלק של העולם אף אותו עסק, התחייבות, רכוש או פעולה שמתוכננים לטפל בהם ולבצעם, לרכשם ולהוציאם, בהתאם לכוחות הנ"ל, אינם נכנסים בגדר המטרות של הפסקה הראשונה בסעיף זה.

(נד) ליזום, לייסד ולהקים, לרשום ולנהל חברה מכל סוג שהוא, אשר תעסיק בשמירה ותיתן שירותי שמירה.

(נה) לעשות כל פעולה ולעסוק בכל עסק אשר מותר לחברה לעשותו עפ"י הדין.

3. אחריות החברים

אחריותם וערבותם של החברים מוגבלת במניות.

4. הון החברה

הון המניות של החברה הוא 100,000 שקל (מאה אלף שקל), מחולק ל:

10,000 מניות רגילות בנות 10 שקלים כ"א. הזכויות הכרוכות והמוקנות למניות הינן כמפורט וכאמור בתקנות ההתאגדות של החברה.

5. החלטה בנושאים שלהלן טעונה אישור מאת הממונה כמשמעותו בתקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון), תשמ"א – 1981:

(א) הקמת חברת בת;

(ב) ייסוד, לקיחת חלק בייסוד, או התמזגות עם כל חברה, חברת בת, אגודה שיתופית או כל אגודה אחרת;

(ג) הגדלת הון מניות הרשום של החברה, או שינוי בתזכיר החברה;

(ד) תשלום שכר או כל תמורה אחרת לחברי המועצה האזורית "מטה בנימין" או לעובדיו או יכהנו בחברה כנציגי המועצה האזורית האמורה.

(ה) הספקת שירותים שהם בסמכות המועצה לאמור ע"י החברה.

אנו הח"מ, ששמותינו רשומים מטה, רוצים להתאגד בחברה, בהתאם לתזכיר ההתאגדות, ומסכימים לקחת את מספר המיות בחברה כרשום בצד שמותינו כדלהלן:

שם החותם, כתובתו ותאריכו	מס' מניות	חתימה
-----	-----	-----

10,000

עירית "ביתר עלית"

עד לחתימה

פקודת החברות

חברה מוגבלת במניות

תקנות ההתאגדות של החברה לפיתוח ביתר עלית בע"מ

מבוא

1. בתקנות אלו, מלבד אם הנוסח הכתוב מצריך פירוש אחר:

"החברה" – משמעה החברה הנ"ל;

"המשרד" – משמעו המשרד הרשום של החברה שבאותו הזמן;

"הפנקס" – משמעו פנקס החברים שיש לנהלו, בהתאם לס' 61 לפקודת החברות (נוסח חדש), אך אם החברה תחזיק פנקס(ים) נוסף(ים) - כל פנקס כזה, בהתאם למקרה;

מילים ומונחים שהוגדרו בתזכיר ההתאגדות של החברה יהיו להם הפירושים אשר ניתנו להם שם.

כפוף להוראות תקנה זו, בתקנות אלו, מלבד אם נוסח הכתוב מצריך פירוש אחר, המונחים אשר הוגדרו בפקודת החברות (נוסח חדש), או בכל תיקון לפקודת החברות (נוסח חדש), אשר יהיה בתוקף בתאריך בו, תחייבנה תקנות אלו את החברה, יהיו לה הפירושים אשר ניתנו להם שם; ומילות הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים, ולהיפך, ומילות הבאות במין זכר תכלולנה את הנקבה, ומילות שפירושן בני-אדם תכלולנה גם תאגידים.

ההון

2. הון המניות של החברה הוא 100,000 ש"ח (מאה אלף ש"ח), והוא מחולק ל:

10,000 מניות רגילות בנות 100 ש"ח כל אחת.

מחיר המניה _____ ש"ח כל אחת.



הזכויות למניות אלו יהיו כדלקמן:

1. מניה רגילה: לקבל חלק יחסי מכלל רווחי החברה כשיחולקו רווחים.
2. לקבל הודעה בדבר קיום אסיפות כלליות.
3. להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית. בהצבעה שתיערך באסיפה שתיערך באסיפה הכללית יהיה לכל מניה רגילה קול אחד.
4. לקבל עם פירוק החברה סכום כסכום הנקוב שלה והמשולם עליה.
5. לקבל עם פירוק החברה חלק יחסי מכלל רכוש החברה.
6. למנות את חברי מועצת המנהלים של החברה.

חברה פרטית

3. החברה תהיה חברה פרטים, ובהתאם לכך:

(א) מספר החברים בחברה באיזה זמן שהוא (חוץ מאנשים הנמצאים בשירות החברה וכן מאנשים שהיו קודם לכן בשירות החברה, ובהיות בשירות זה היו והמשיכו להיות גם אחר זמן השירות חברים בחברה), לא יעלה באיזה זמן שהוא על חמישים, אבל אם שני אנשים או יותר מחזיקים ביחד במניה אחת בחברה או ביותר, הם ייחשבו לצורכי סעיף זה, כחבר אחד.

(ב) כל פניה לציבור לחתום על מניות או אגרות חוב או סטוק של מניות או סדרה של אגרות חוב אסורה בזה.

(ג) הזכות להעביר מניות תוגבל כמותנה להלן.

מניות

4. בהתחשב עם ההוראות בנדון זה הבאות בתזכיר ההתאגדות של החברה, מקום שהן קיימות, ומבלי לפגוע בזכויות המיוחדות שניתנו קודם לכן לבעלי מניות קיימות של החברה, יכולה החברה להוציא מניות בזכויות מוקדמות או בזכויות מאוחרות או להוציא מההון שטרם הוצא מניות בכורה הניתנות לפדיון או להוציא מניות בזכויות מוגבלות מיוחדות אחרות או בהגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנדים, זכויות הצבעה, סילוק ההון, או בקשר עם עניינים אחרים, כפי שתקבע החברה מדי פעם בפעם ע"י החלטה מיוחדת.

5. אם בכל עת שהיא יחולק הון המניות לסוגים שונים של מניות, יכולה החברה ע"י החלטה מיוחדת, מלבד אם תנאי ההוצאה של אותו סוג המניות מתנים אחרת, לשנות, להמיר, להרחיב, להוסיף או לשנות באופן אחר את הזכויות, זכויות היתר, היתרונות, ההגבלות וההוראות הקשורים או שאינם קשורים באותה עת באחד הסוגים, אם תהיה לה הסכמה בכתב לכך מאת בעליהם של שלושה רבעים ממספר המניות שהוצאו מאותו הסוג, או כפי שיקבע בהחלטה מיוחדת שתתקבל באסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות מן הסוג הזה.

ההוראות שבתקנות אלה בדבר אסיפות כלליות תחולנה, בשינויים המחוייבים, לפי העניין, על כל אסיפה כללית מיוחדת כנ"ל, אבל המנין החוקי הנחוץ יהיה לפחות שני נציגים של עיריית "ביתר עלית".

6. המניות תהיינה בפיקוחו של הדירקטוריון אשר יוכל להקצותן לאותם האנשים, תמורת מזומנים או בתמורה אחרת שלא במזומנים, באותם הסייגים והתנאים, בין למעלה מערכן הנקוב, בין בערכן הנקוב ובין בהתאם להוראות פקודת החברות (נוסח חדש) בניכוי מערכן הנקוב, ובאותם מועדים אשר הדירקטוריון ימצא למתאימים, ועם כל הסמכות להגיש לכל איש דרישת תשלום על מניות כנ"ל איזה שהן, או בערכן הנקוב, או למעלה מערכן, במשך אותו הזמן ובאותה התמורה אשר הדירקטוריון ימצא למתאים.

7. אם ע"י תנאי הקצאת מניה כלשהי, יהא תשלום המניה, כולה או חלקה, בשיעורים, אזי ישולם כל שיעור כזה לחברה בזמן פרעונו ע"י האדם אשר הוא הבעל הרשום של המניות באותה עת, או ע"י אפוטרופסיו.

8. עם הוצאת מניות, רשאי הדירקטוריון להנהיג הבדלים בין בעלי המניות הללו ביחס לסכומי דרישות התשלום ו/או זמני פרעונם.
9. מלבד אם הותנה אחרת בתקנות אלו, תהיה החברה רשאית להתייחס אל הבעל הרשום של כל מניה כאל בעלה ההחלטי, ובהתאם לכך לא תהיה חייבת להכיר בכל תביעה על יסוד זכות שביושר או על יסוד אחר ביחס למניה כזאת, או ביחס לטובת הנאה בה מצד כל אדם אחר, אלא אם יינתן צו ע"י בית-משפט מוסמך או אם החוק ידרוש זאת.
10. החברה תוכל לשלם בכל עת שהיא עמלה לכל אדם עבור חתמו או הסכימו לחתום, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל מניה, אגרת חוב או סטוק אגרות-חוק של החברה או על הסכימו להחתים, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל מניה, אגרת-חוב או סטוק אגרות של החברה, אבל אם העמלה תשולם או צריך לשלמה מתוך ההון הרי יש לקיים את התנאים והדרישות של החוק ושל תזכיר ותקנות ההתאגדות של החברה ולמלא אחריהם. סכום העמלה או שיעורה לא יעלה על 10% (עשרה למאה) מן התמורה עבור המניות, אגרות-החוב או סטוק אגרות-החוב שחתמו עליהן או שעומדים לחתום עליהן. בכל מקרה ומקרה אפשר לשלם את העמלה או לסלקה במזומנים או באגרות-חוב או בסטוק אגרות-חוב של החברה.

תעודת מניות

11. תעודות הקניין למניות תוצאנה בחותם או חותמת החברה, ובחתימתם של שני מנהלים, או מנהל אחד ומזכיר החברה.
12. כל חבר יהיה זכאי לקבל תעודת מניה אחת בגין המניות הרשומות בשמו, או, אם הדירקטוריון יאשר זאת (לאחר שישלם את הסכום אשר הדירקטוריון יקבע מזמן לזמן), לכמה תעודות מניות, כל אחת על אחת או יותר ממניות כאלו; כל תעודת מניות תציין את מספרי המניות שבגינן היא הוצאה ואת הסכום ששולם עליהן.
13. (א) תעודת מניות הרשומה בשמותיהם של בני אדם או יותר תימסר לידי אותו אדם ששמו מופיע ראשונה בפנקס החברים מבין שמות הבעלים המשותפים.
- (ב) אם תעודת מניה תתקלקל, תאבד או תושחת, תוכל החברה, תמורת תשלום, אם יוטל, ועפ"י אותם תנאים בנוגע להוכחות על אובדנה או השחתתה ובנוגע לערבות לנזקים, כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון להוציא תעודתה אחרת במקומה.

דרישות תשלום

14. דירקטוריון יוכל מזמן לזמן, לפי שיקול דעתו, להגיש דרישות תשלום לחברים בעד כל הכספים שטרם נפרעו בגין המניות אשר בידי כל אחד מהחברים, ואשר עפ"י תנאי ההוצאה של המניות אין לפורעם בזמנים קבועים, ועל כל חבר לשלם לחברה את סכום הדרישה שהוגשה לו, בזמן ובמקום כפי שנקבעו ע"י הדירקטוריון. דרישת תשלום יכולה להיות ע"י חלוקת התשלום לשיעורים.
15. על כל דרישת תשלום תימסר הודעה מוקדמת של 14 יום, שבה יצויין שיעור התשלום ומקום תשלומו, בתנאי כי לפני זמן הפרעון של דרישת תשלום כזו יוכל הדירקטוריון ע"י הודעה בכתב לחברים, לבטל את הדרישה או להאריך את זמן פרעונה.
16. בעלים שותפים במניה יהיו אחראים במאוחד ובמיוחד לתשלום כל שיעורי התשלום ודרישות התשלום המגיעים בגין מניה כזו.
17. אם עפ"י תנאי ההוצאה של כל מניה או באופן אחר צריך לפרוע כל סכום במועד קבוע או בשיעורי תשלום במועדים קבועים, בין אם התשלום נעשה על חשבון הון המניה או בתורת פרמיה, אזי יסולק כל סכום כזה או שיעור כזה כאילו הייתה זו דרישת תשלום שהוגשה כהלכה ע"י מועצת המנהלים ואשר עליה נמסרה הודעה כהלכה, ותחולנה על סכום כזה או שיעור תשלום כזה כל ההוראות אשר בתקנות אלו בנוגע לדרישות תשלום.
18. אם לא סולק סכום דרישת התשלום או השיעור ביום פרעונו או קודם לכן, יהיה על האדם, שהינו באותה עת בעל המניה אשר עליה הוגשה דרישת התשלום או אשר עליה מגיע שיעור התשלום, לשלם ריבית על הסכום הנ"ל בשיעור כפי שהדירקטוריון יקבע מזמן לזמן, או בשיעור המותר באותה עת לפי החוק, למן היום שנקבע לתשלום עד היום בו יפרע למעשה, ואולם רשאי דירקטוריון לוותר על תשלום הריבית, כולו או מקצתו.
19. אם ימצא הדירקטוריון לנכון, רשאי הוא לקבל מחבר הרוצה להקדים כספים שעוד טרם נדרשו או שזמן פרעונם טרם הגיע ושעוד טרם סולקו על חשבון מניותיו, או חלק מהן, ומלבד אם הוסכם אחרת עם החבר, רשאי הוא לשלם לו על הכספים שהוקדמו באופן הנ"ל, או על קצתם, ריבית עד היום שבו היו הכספים צריכים להיפרע אלמלא הוקדמו, לפי שיעור שיוסכם עליו בין הדירקטוריון והחבר והדירקטוריון יוכל בכל זמן, כל עוד לא הגיע זמן פרעונו, להחזיר את הסכום שהוקדם כנ"ל ע"י מתן הודעה מוקדמת של שלושה חודשים בכתב לאותו חבר.

חילוט מניות

20. אם לא שילם חבר איזו דרישת תשלום או איזה שיעור תשלום ביום שנקבע לתשלום או קודם לכן, יוכל הדירקטוריון בכל עת שהיא לאחר מכן, כל עוד ויהיו דרישת התשלום או שיעור התשלום בלתי מסולקים, למסור הודעה לאותו חבר ולדרוש ממנו שישלם בצירוף הריבית שהצטברה וכל ההוצאות שהחברה נשאה בהן בגין אי-סילוק כזה.
21. ההודעה תקבע יום (שיהיה לפחות 14 יום אחרי תאריך ההודעה) ומקום או מקומות אשר בהם יש לשלם את דרישת התשלום או השיעור הנ"ל, בצירוף הריבית וההוצאות כנ"ל. ההודעה תציין כמו כן כי במקרה של אי-תשלום בתאריך הקבוע או קודם לכן ובמקום שצוין באותה הודעה, עלולות המניות אשר בקשר איתן נעשתה דרישת התשלום או הגיע מועד שיעור התשלום להיות חלוטות.
22. אם לא נתמלאו הדרישות הכלולות בהודעה כנ"ל, אזי בכל זמן לאחר מכן לפני תשלום דרישת התשלום או שיעור התשלום, הריבית וההוצאות המגיעות בקשר למניות אלו, יוכל הדירקטוריון עפ"י החלטה בנדון זה, לחלט את המניות שבגינן ניתנה הודעה כזו. חילוט כזה יכלול את כל הדיבידנדים שהוכרוזו ביחס למניות החלוטות ואשר לא שולמו בפועל לפני החילוט.
23. כל מניה שחולטה כך תיחשב לקניינה של החברה והדירקטוריון יהיה רשאי, בהתחשב בהוראות תקנות אלו, למכרה, להקצותה מחדש או להעבירה באופן אחר, כפי שייטב בעיניו.
24. הדירקטוריון יוכל בכל עת לפני מכירה, הקצאה מחדש או העברה באופן אחר של כל מניה שחולטה כנ"ל, לבטל את החילוט באותם התנאים כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון.
25. כל חבר שמניותיו חולטו יחדל להיות חבר בגין המניות החלוטות, אולם למרות זאת, יהיה עליו לשלם מיד לחברה את כל דרישות התשלום, שיעורי התשלום, הריבית וההוצאות המגיעים על חשבון מניות אלו או עבורן בזמן החילוט, בצירוף הריבית על אותם הסכומים למן יום החילוט ועד יום התשלום, בשיעור המקסימלי שיהיה מותן אותה עת לפי החוק והדירקטוריון יוכל לאכוף את החברה לשלם את סכומי הכסף האלה, כולם או מקצתם, אם ימצא זאת לנכון, ואולם הדירקטוריון לא יהא מחוייב לעשות כן.
26. הוראות תקנות אלו בדבר חילוט מניות תחולנה גם על מקרים של אי-תשלום סכום ידוע שלפני תנאי הוצאת המניה או לפי תנאי הקצאת המניה מגיע זמן פרעונו במועד קבוע, בין אם היה זה על חשבון סכום המניה ובין אם היה זה בתורת פרמיה, כאילו היה סכום זה עומד להיפרע בתוקף דרישת תשלום שנמסרה והודיעו על אודותיה כחוק.

עיכוב

27. לחברה תהיה זכות השעבוד הראשונה והיסודית על כל המניות הרשומות בשמו של כל חבר, פרט למניות שנפרעו במלואן, וכן על ההכנסה ממכירתן לסילוק חובותיו התחייבויותיו של אותו חבר לחברה, בין בעצמו או ביחד עם כל אחד אחר, בין שהגיע מועד הסילוק של חובות אלה או מועד הקיום של ההתחייבויות האלה, ובין שלא הגיע, יהיו מקורות החובות אשר יהיו, ולא תיווצרנה כל זכויות שביושר על כל מניה, אלא בהתאם לאמור בתקנה 10 לתקנות אלו. השעבוד הנ"ל יחול על כל הדיבידנדים אשר יוכרזו מזמן לזמן על המניות האלו, אלא אם הוחלט אחרת. הרישום ע"י החברה של העברת מניות יחשב כיתור מצד החברה על השעבוד (אם יהיה) של המניות.

28. כדי לבצע את השעבוד הנ"ל יהיה הדירקטוריון רשאי למכור את המניות המשועבדות באופן אשר יראה לו, לפי שיקול דעתו; אולם אין למכור כל מניה אלא אם עברה התקופה הנ"ל ונמסרה לחבר או למנהלי עזבונו הודעה בכתב האומרת כי יש בדעת החברה למכור את המניה והחבר או מנהלי עזבונו לא שילמו את החובות הנ"ל או לא מילאו או לא קיימו את ההתחייבויות הנ"ל במשך 7 ימים מיום משלוח הודעה זו.

29. ההכנסה הנקיה מכל מכירה כזו, לאחר סילוק הוצאות המכירה, תשמש לסילוק חובותיו ומילוי התחייבויותיו של חבר כזה (לרבות, החובות, ההתחייבויות וההתקשרויות שמועד סילוקם או קיומם טרם הגיע), והעודף (אם ישאר), ישולם לו או למנהל עזבונו או למי שיעביר לו את הזכות לכך.

30. במקרה של מכירה לאחר חילוט או לשם הוצאה לפועל של שעבוד ע"י השימוש בסמכויות שניתנו לעיל, יהיה הדירקטוריון רשאי למנות אדם לחתום שטר העברה של המניה שנמכרה ולסדר שהקונה יירשם בפנקס כבעל המניות שנמכרו, והקונה לא יהיה חייב לוודא שפעולות אלו תעשינה כהלכה, ולא יהיה זה מעניינו למה הוצאו כספי המכירה, ולאחר שנרשם שמו בפנקס ביחס למניות אלו, לא יעורר תוקפו של המכר ותרופתו של כל אדם שנפגע ע"י המכר תהיה רק בתביעת דמי נזקים מהחברה, וממנה בלבד.

העברת מניות ומסירתן

31. כל העברת מניות בחברה תהיה טעונה אישור הדירקטוריון והממונה על הישובים היהודיים באיו"ש, והדירקטוריון יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו ההחלטי והבלעדי, לאשר או לסרב לאשר כל הערה של מניות בחברה. לא יהיה תוקף לאישור דירקטוריון כאמור, אלא אם כן השתתפו בהצבעה והסכימו לה לפחות 5 מנהלים שמונו ע"י עיריית "ביתר עלית".

32. שום העברה מניות לא תירשם, אלא אם נמסר לחברה שטר העברה מתאים. שטר העברה מניה בחברה ייחתם ע"י המעביר ומקבל ההעברה, והמעביר ייחשב כאילו נשאר בעל המניה עד שנרשם שמו של מקבל ההעברה בפנקס החברים בגין המניה המועברת.

שטר ההעברה של מניה ייערך בצורה דלהלן או באופן דומה לה, ככל האפשר, או בצורה רגילה או מקובלת, שתאושר ע"י הדירקטוריון:

אני _____ מי _____ תמורת הסך של _____ ש"ח, ששולם לי ע"י _____ מ _____ (שיקרא להלן – "מקבל ההעברה"), הנני מעביר בזה למקבל ההעברה את _____ המניות _____ בנות _____ ש"ח כל אחת, המסומנות במספרים _____ עד _____ ועד בכלל, של החברה הנקראת בשם _____, להיות בידי מקבל ההעברה, מנהלי עזבונו, אפוטרופוסיו ובאי-כוחו, עפ"י התנאים שלפיהם החזקתי אני אותן ערב חתימת כתב זה, ואני מקבל ההעברה, מסכים בזה לקבל את המניות הנ"ל עפ"י התנאים הנ"ל.

ולראיה באנו על החתום ביום _____ לחודש _____ שנת _____

_____	_____
מקבל ההעברה	המעביר
_____	_____
עד לחתימת מקבל ההעברה	עד לחתימת המעביר

33. הדירקטוריון יכול להשהות רישום, העברת מניות במשך תקופה של עד 14 הימים האחרונים שלפני האסיפה הכללית השנתית הרגילה.

34. כל שטר העברה יימסר במשרד לשם רישום. שטרי העברה שיירשמו ישארו בידי החברה, אך כל שטרי העבר, אשר הדירקטוריון יסרב לרושםם, יוחזרו לפי דרישה, למי שמוסרם, יחד עם תעודת המניות (אם נמסרה).

35. האפוטרופוסים ומנהלי עזבונו של בעל מניה יחידי שנפטר, או כשאין מנהלי עזבונו או אפוטרופוסים, בני האדם שיש להם זכות בתור יורשיו של בעל המניה היחידי שנפטר, יהיו היחידים שהחברה תכיר בהם בתור בעלי זכות על המניה, שהייתה רשומה בשם הנפטר.

נרשמה מניה בשם שני בעלים או יותר, תכיר החברה רק בשותף הנותר בחיים או בשותפים הנותרים בחיים כאנשים אשר להם הזכות על המניה או טובת הנאה בה.

36. החברה תוכל להכיר במקבל נכסים או במפרק של חבר שהוא תאגיד בחיסול או בפירוק או בנאמן בפשיטת רגל או בכל מקבל נכסים של חבר פושט רגל כבעלי זכות למניות הרשומות בשמו של חבר כזה.

37. כל אדם שייעשה בעל זכות על מניות עקב מותו של חבר, יהיה זכאי, בהראותו הוכחות על אישור צוואה או מינוי אפוטרופוס או צו ירושה, המעידות כי לו הזכות למניות החבר שנפטר, להירשם כחבר בגין מניות כאלו, או יוכל בכפיפות לאישור הדירקטוריון עפ"י תקנות אלו, להעביר את אותן מניות.

38. מקבל נכסים או המפרק של חבר שהוא תאגיד בחיסול או בפירוק, או הנאמן בפשיטת רגל או כל מקבל נכסים של חבר פושט רגל, יוכל, בהראותו הוכחות מתאימות שהדירקטוריון ימצאן מספיקות, המעידות כי לו הזכות למניות החבר בחיסול או בפירוק או בפשיטת רגל, בהסכמת הדירקטוריון (והדירקטוריון יהיה רשאי לסרב לתת את הסכמתו מבלי לתת כל סיבה לסירובו) להירשם כחבר בגין מניות כאלו, או יוכל, בכפיפות לאישור הדירקטוריון עפ"י תקנות אלו, להעביר אותן מניות.

מניות למוכ"ז

39. החברה לא תוציא מניות למוכ"ז.

מניות הניתנות לפדיון

40. החברה תוכל, בהתחשב עם הוראות פקודת החברות או כל שינוי שיבוא בה ויהא נוהג באותו הזמן, להוציא מניות בכורה הניתנות לפדיון ולפדותן, בבואה לפדות מניות כאלה תנהג החברה בהתאם להוראות הדין

המרת מניות בסטוק

41. באישור החברה שנתקבל לפני כן באסיפה כללית, רשאי הדירקטוריון להמיר בסטוק מניות שנפרעו במלואן, וכן רשאי הוא, באישור כנ"ל, להמיר שנית את הסטוק במניות שנפרעו, בנות איזה סכום שהוא.

42. בעלי סטוק רשאים להעביר את הסטוק, כולו או מקצתו, באותו האופן ובהתאם לאותן התקנות או בקירוב לזה, כפי שירשה מצב הדברים, ממש כשם שהיו יכולים להעביר, לפני ההמרה, את המניות שמחן נוצר הסטוק; וכן יכלו הדירקטוריון לקבוע מדי פעם בפעם את הכמות המינימלית של הסטוק שאפשר להעבירה ולהגביל או לאסור העברת כמויות קטנות

מאותו המינימום, אלא שהמינימום לא יעלה על הסכום הנומינלי של כל המניות שמהן נוצר הסטוק.

43. לבעלי סטוק יהיו, בהתאם לשיעור הסטוק שנמצא בידיהם, אותן הזכויות וההנחות בנוגע לדיבידנדים ועניינים אחרים כאילו החזיקו במניות שמהן נוצר הסטוק וכן הזכויות וההנחות הללו, חוץ מזכות ההשתתפות בדיבידנדים וברווחים של החברה, לא תירכשנה ע"י חלק של סטוק אשר אילו היה במניות לא היה נותן לבעליו אותה הזכות או אותה ההנחה.

44. אותן התקנות של החברה, חוץ מאלה הדנות בתעודות מניה למוכ"ז, החלות על מניות ששולמו במלואן תחולנה גם לגבי סטוק, והמילים "מניות" ו"בעל מניות" הנזכרות בהם תכלולנה גם "סטוק" ו"בעל סטוק".

שינוי בהון

45. החברה רשאית מזמן לזמן, עפ"י החלטה מיוחדת, להגדיל את הון מניותיה ע"י יצירת מניות חדשות, בין אם כל המניות שהוחלט על הוצאתן הוצאו עד לאותו זמן ובין אם לאו, ובין אם כל המניות שהוצאו עד לאותו זמן נדרשו לתשלום במלואן, ובין אם לאו, וההגדלה תהיה בסכום כזה ותחולק למניות בעלות ערך נקוב כזה, ותוצאנה באותם הסייגים והתנאים ובאותן הזכויות והזכויות נוספות עליהן, ככל אשר תורה ההחלטה המיוחדת על יצירת המניות, ובמקרה שלא ניתנו הוראות בהחלטה, כפי שייקבע ע"י הדירקטוריון, ובמיוחד תוכלנה המניות להיות מוצאות עם זכות בכורה או זכות מסוייגת לדיבידנדים או בחלוקת נכסים ועם זכות מיוחדת להצבעה או בעלי כל זכות להצבעה.

46. מלבד אם נאמר אחרת בהחלטה המיוחדת המאשרת את הגדלת הון המניות, תהיינה המניות החדשות נתונות לאותן ההוראות עצמן בדבר תשלום דרישות התשלום, זכות השעבוד, חילוט, העברה, מסירה ואחרת החלות על המניות של הון המניות המקורי.

47. עפ"י החלטה מיוחדת, רשאית החברה:

(א) לאחד ולחלק מחדש את הון מניותיה למניות בנות סכום יותר גדול מהמניות הקיימות.

(ב) לחלק ע"י חלוקה מחודשת של מניותיה הקיימות, כולן או מקצתן, את הון מניותיה, כולן או מקצתן, למניות בנות סכום יותר קטן מהסכום שנקבע ע"י תזכיר ההתאגדות, ואולם כל זה ייעשה בהתאם להוראות סימן ו' פרק ז' לפקודת החברות.

- (ג) לבטל מניות שביום התקבל ההחלטה לא נלקחו או ששו אדם לא הסכים לקחתן.
- (ד) להפחית את הון מניותיה באותו אופן ובאותם התנאים ובקבלת אותו האישור שהחוק ידרוש.

סמכויות ללוות

48. הדירקטוריון יוכל מזמן לזמן, בשיקול דעתו ההחלטי, ללוות או להבטיח כל סכום או סכומי כסף למטרות החברה.

חברי הדירקטוריון רשאים להשיג או להבטיח את הסילוק של כל סכום או סכומים כאלה באותו האופן ובאותם המועדים והתנאים כפי שימצאו לנכון, ובמיוחד ע"י הוצאת אגרות ערבון, אגרות חוב, קבועות או נפדות, סדרת אגרות חוב, או כל משכנתא, שעבוד או כל בטחון אחד על המפעל או על הרכוש של החברה, כולו או מקצתו, בין בהווה ובין בעתיד, לרבות הון המניות שטרם נדרש תשלומו והון המניות שנדרש תשלומו אך עדיין לא שולם.

אסיפות כלליות

49. אסיפות כלליות תתקיימנה למצער אחת לכל שנת לוח, לא יאוחר מ – 16 חודש לאחר האסיפה האחרונה, באותו הזמן ובאותו המקום שהדירקטוריון יקבע. אסיפות כלליות כאלה תקראנה בשם "אסיפות רגילות" וכל אסיפות אחרות של החברה תקראנה בשם "אסיפות שלא מן המניין".

50. הדירקטוריון יוכל, כשימצא לנכון, להועיד אסיפה שלא מן המניין, ויהא מחוייב לעשות כן עפ"י דרישה בכתב, כקבוע בדין.

51. הודעה מוקדמת של 21 יום במקרה שמתכוונים להחליט החלטה מיוחדת והודעה מוקדמת של 7 ימים, במקרים אחרים, אשר תפרש את המקום, את היום ואת מועד האסיפה ואת מהותה הכללית של כל שאלה שתעמוד על סדר היום, תינתן לכל בעלי המניות הזכאים לקבל הודעה כנ"ל עפ"י תקנות החברה ע"י הודעה שתשלח בדואר, או שתימסר בדרך אחרת, כמותנה להלן, בתנאי כי אם הסכימו כל בעלי המניות בעלי זכות הצבעה לכך, תוכל אסיפה כללית, לרבות אסיפה שמתכוונים להחליט בה החלטה מיוחדת להתקיים אם ניתנה הודעה של פחות מ – 21 יום או 7 ימים, בהתאם למקרה, או ללא הודעה בכתב.

המשא ומתן באסיפות כלליות

52. אין לפתוח בשום דיון באסיפה הכללית, אלא אם כן יהיה נוכח מנין חוקי, וכל החלטה לא תתקבל, אלא אם נוכח המנין החוקי בעת שהצביעו על ההחלטה. מלבד במקרים שבהם מותנה אחרת, בתקנות אלה, או בפקודת החברות, יתהווה מנין חוקי בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או ע"י באי-כוח, שני חברים המחזיקים ביחד 51% לפחות של הון המניות המוצאות שבחברה.

53. אם כעבור חצי שעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא ימצא המנין החוקי, תתבטל האסיפה אם נקראה לפי דרישה כנ"ל עפ"י הדין, אבל בכל מקרה אחר היא תידחה לאותו יום בשבוע הבא, באותה שעה ובאותו מקום, או לכל יום אחר ו/או שעה אחרת ו/או מקום אחר, כפי שהדירקטוריון יקבע בהודעה לבעלי המניות; ואם באסיפה הנדחית לא ימצא מנין חוקי כעבור חצי שעה מן המועד הקבוע לאסיפה, כי אז שני חברים בעלי זכות הצבעה, הנוכחים בעצמם או ע"י באי-כוח, יהיו מנין חוקי ויהיו רשאים לדון בעניינים שלמענם נקראה האסיפה.

54. יושב ראש הדירקטוריון ישב בכל אסיפה כללית של החברה. אם אין יו"ר או לא יהיה נוכח אחרי עבור 15 דקה מן השעה הקבועה לאסיפה, או לא ירצה לשבת ראש באסיפה, יבחרו בעלי המניות הנוכחים באסיפה אחד מהם שיהיה יו"ר.

55. החלטה רגילה של החברה באסיפה כללית תיחשב כאילו נתקבלה אם זכתה ברוב דעות רגיל לפחות של בעלי המניות הנוכחים באסיפה והמצביעים על ההחלטה.

56. ליו"ר האסיפה כללית לא יהיה קול נוסף או מכריע.

57. כל הצעת החלטה שתוגש לאסיפה יוחלט עליה בהרמת ידיים, אך אם דרש כך אחד החברים, או בא-כוחו, הנוכח באסיפה והרשאי להצביע בה, יוחלט על ההצעה בהצבעה חשאית. הצבעה חשאית יש לדרוש לפני שהצעת ההחלטה תועמד להצבעה או מיד לאחר הכרזת יו"ר האסיפה על תוצאות ההצבעה בהרמת ידיים. נדרשה הצבעה חשאית לאחר ההכרזה האמורה, תתבטלנה תוצאות ההצבעה בהרמת ידיים ביחס לאותה הצעת החלטה ויוחלט עליה בהצבעה חשאית.

58. אם דרשו הצבעה חשאית, כאמור לעיל, תיערך ההצבעה הזו באותו האופן, באותו זמן ומקום, כפי שיושב ראש האסיפה יורה, ובין מיד או לאחר הפסקה או דחוי או באופן אחר, ותוצאות ההצבעה החשאית תחשבנה להחלטת האסיפה שבה נדרשת ההצבעה החשאית. הדורש(ים) הצבעה חשאית יוכל(ו) לבטל דרישתו(ם) בכל עת לפני שתיערך ההצבעה החשאית.

59. דרישה להצבעה חשאית לא תמנע את המשך האסיפה לדיון בכל השאלות מלבד זו שביחס אליה נדרשה ההצבעה החשאית. הצבעה חשאית בעניין יושב ראש ובדבר דחיית אסיפה יערכו ללא דיחוי.

60. הכרזת יושב הראש כי ההחלטה נתקבלה פה אחד או ברוב מסויים או שנדחתה והערה שנרשמה בעניין זה בספר הפרטי, כללי של החברה ישמשו עדות חותכת של עובדה זו ולא יהא צורך להוכיח מה מספר הקולות או מכסת הקולות שניתנו בעד הצעת ההחלטה או נגדה.

61. יושב ראש אסיפה כללית יוכל בהסכמת האסיפה שיש בה מנין חוקי לדחותה מזמן לזמן וממקום למקום, ומחובתו לעשות זאת אם האסיפה תדרוש כן, אבל באסיפה נדחית, אין לדון בעניינים אחרים מלבד בעניינים שלא נגמרו באסיפה שבה הוחלט על הדחיה. הודעה בדבר הדחיה ובדבר העניינים העומדים על סדר היום של האסיפה שנדחתה תינתן לכל בעלי המניות.

62. החלטה בכתב, חתומה ע"י המחזיקים באותו זמן בכל המניות בעלות זכות הצבעה המוצאות בחברה או שכל בעלי המניות בעלות זכות הצבעה המוצאות באותו זמן בחברה הסכימו עליה בכתב או במברק, יהיה לה אותו תוקף לכל מטרה שהיא כאילו נתקבלה כהחלטה רגילה או כהחלטה מיוחדת (כפי שיהיה המקרה) באסיפה כללית של החברה שכוונסה כדין, או בהחלטה יוצאת מן הכלל.

הצבעת חברים

63. כפוף לכל תנאים מיוחדים, זכויות יתר והגבלות בדבר הצבעת חברים הכרוכים אותה שעה באיזה מניות שהן, תהיה בהצבעה בהרמת ידיים זכות דעה אחת לכל בעל מניות בעל זכות הצבעה הנוכח בעצמו או ע"י בא-כוח, ואילו בהצבעה חשאית, תהיה לכל בעל מניות, הנוכח בעצמו או ע"י בא-כוח, זכות דעה אחת לכל מניה השייכת לו ומקנה זכות הצבעה.

64. תאגיד שהוא חבר בחברה רשאי להסמיך עפ"י החלטת מנהליו או גוף מנהל אחר שלו, את כוחו של אותו אדם שהוא ימצא מתאים להיות נציגו בכל אסיפה של החברה. אדם המוסמך, כאמור לעיל, יהא רשאי להשתמש מטעם תאגיד שהוא מייצגו באותם הכוחות שהתאגיד בעצמו היה יכול להשתמש בהם אילו היה בעל-מניות-בשר-ודם של החברה.

65. במקרה של בעלים שותפים למניה, תתקבל דעתו של ראש השותפים, הניתנת בגופו או ע"י בא-כוח, ולא תתקבל דעתם של יתר השותפים, ולמטרה זו תקבע השאלה מיהו ראש השותפים עפ"י הסדר שבו רשומים השמות בפנקס החברים.

66. החברים יוכלו להצביע באופן אישי או ע"י בא-כוח במקרה של תאגיד – ע"י נציג לפי תקנה 63 לעיל, או ע"י בא-כוח כראוי, כפי שיותנה להלן.

67. כל כתב מינוי לבא-כוח ייחתם ע"י הממנה או ע"י באי-כוחו שיש להם סמכות בכתב לכך, או אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב חתום כדין ובחותמת התאגיד או בחתימת בא-כוחו המוסמך.

68. שום חבר לא יהיה רשאי להצביע באסיפה כללית, אלא אם שילם את דרישות התשלום ואת כל הכספים המגיעים ממנו באותו הזמן בעד מניותיו.

69. כל כתב מינוי לבא-כוח, בין אם בשביל אסיפה שתצוין במיוחד או אחרת, יהיה עד כמה שהמסבות תרשינה, בצורה כדלקמן:

אני _____ מ _____ בתור חבר בעל מניות
 הצבעה בחברה _____ ממנה בזה את מר
 _____ מ _____ או בהיעדרו את
 מר _____ מ _____ או בהיעדרו את מר
 _____ מ _____ להצביע למעני ובשמי
 באסיפה הכללית (הרגילה/היוצאת מן הכלל) של החברה, שתיערך ביום _____ לחודש
 _____ שנת _____ ובכל אסיפה נדחית מאסיפה זו.

ולראיה באתי על החתום ביום _____ לחודש _____ שנת _____

70. הצבעה בהתאם להוראות מסמך הממנה בא-כוח יהיה לה תוקף למרות מותו של הממנה, או ביטול יפוי הכוח או העברת המניה שבגינה הצביעו כאמור, אלא אם כן הודעה בכתב על המוות, הביטול או ההעברה, נתקבלה במשרד החברה או ע"י יושב ראש האסיפה.

הדירקטוריון

71. מספר חברי הדירקטוריון בחברה יקבע מדי פעם בפעם ע"י בעלי מניות ההנהלה עד אשר יקבע אחרת ע"י בעלי מניות ההנהלה יהיו מספר חברי הדירקטוריון _____.

72. (א) חברי הדירקטוריון בחברה יתמנו בהתאם להוראות תקנה זו.

(ב) כמנהלים ראשונים של החברה יכהנו :

(ג) חברי הדירקטוריון יתמנו על ידי המחזיקים מפעם לפעם ע"י בעלי המניות של החברה, ויהיו נציגי הציבור שיתמנו ע"י מליאת המועצה.

(ד) המחזיקים מפעם לפעם ברוב במניות של החברה המוצאות של החברה יהיו רשאים מפעם לפעם :

(1) לפטר כל חבר דירקטוריון ולמנות אחר במקומו ;

(2) למנות חבר אחר בדירקטוריון במקום חבר דירקטוריון שמשרתו נתפחה מאיזו סיבה שהיא ;

(3) למנות חבר ממלא מקום לחבר הדירקטוריון, לפטר חבר ממלא מקום כזה ולמנות אחר במקומו, וכן למנות ממלא מקום אחר במקום כל ממלא מקום שמשרתו נתפחה מאיזו סיבה שהיא.

(ה) כל מינוי ופיטורי חברים וממלאי מקום חברים בדירקטוריון יעשו על ידי הודעה בכתב לחברה בחתימת הממנים או המפטרים ויכנסו לתוקפם בתאריך שיקבע בהודעת המינוי או הפיטורין, אך לא לפני מסירתה לחברה.

73. (א) כל אדם, בין אם הוא חבר דירקטוריון ובין אם לאו, יוכל לשמש כממלא מקום חבר דירקטוריון, ואדם אחד יוכל לשמש כממלא מקומם של חברים אחדים בדירקטוריון.

(ב) לממלא מקום חבר הדירקטוריון יהיה נוסף על קולו הוא, אם הוא עצמו חבר הדירקטוריון – מספר קולות השווה למספר חברי הדירקטוריון שהוא מכהן כממלא מקומם.

(ג) לממלא מקום חבר הדירקטוריון תהיינה – בכפיפות להוראות כתב המינוי שלפיו נתנה – כל הסמכויות שישנן לחבר הדירקטוריון שהוא משמש כממלא מקומו, ואם וכל עוד ממלא המקום הוא עצמו חבר הדירקטוריון, סמכויותיו האמורות כממלא מקום תהיינה נוספות על, ולא תפגענה במאומה, בסמכויותיו כחבר הדירקטוריון.

(ד) משרת ממלא מקום חבר הדירקטוריון תתפנה מאליה אם פוטר בהתאם לתקנת משנה 74 ד' 1 לעיל, או אם משרתו של חבר הדירקטוריון שהוא משמש כממלא מקומו תתפנה מאיזו סיבה שהיא, או אם יקרה לממלא המקום אחד המקרים המפורטים בתקנות משנה (א), (ב), (ג) או (ד) של תקנה 78.

74. חבר הדירקטוריון חדל לכהן במשרתו יוכל להתמנות מחדש.

75. כל חבר הדירקטוריון בחברה יכהן במשרתו עד אשר משרתו תתפנה בהתאם לתקנה 78 דלקמן.

76. משרת חברה דירקטוריון תתפנה מאליה בכל אחד מהמקרים הבאים:

(א) במותו, ובמקרה שהוא חברה – בהתפרקה.

(ב) אם נטרפה עליו דעתו או חלה ברוחו.

(ג) אם נעשה פושט רגל.

(ד) אם התפטר על ידי הודעה בכתב לחברה.

(ה) אם פוטר על פי תקנה 72 ד' 1 לעיל.

77. אם לא יתמנה איזה חבר הדירקטוריון או אם תתפנה משרת חבר הדירקטוריון, יהיו חברי הדירקטוריון הנשארים רשאים לפעול בכל דבר, כל עוד מספרם אינו פחות מן המניין החוקי הקבוע באותה שעה לישיבות הדירקטוריון. ירד מספרם מתחת למנין החוקי, לא יהיו רשאים לפעול אלא בשעת דחק.

78. שום חבר דירקטוריון לא יהיה פסול בגלל משרתו מלהחזיק במשרה אחרת או במקום של רווחים בתוך החברה או בתוך כל חברה אחרת שהחברה היא בעלת מניות בה, או שיש לה בה טובת הנאה אחרת או מלהתקשר בחוזה עם החברה, בין כמוכר ובין כקונה וכו', וכן לא יעורער כל חוזה כזה או כל חוזה שהוא או הסכם שנקשר על ידי החברה או בשמה, אשר בו תהיה לחבר דירקטוריון טובת הנאה איזו שהיא, וכן לא יהיה הוא חייב במתן דין וחשבון לחברה על איזה רווח שהוא הנובע ממשרה או מקור רווחים כזה, או שבא כתוצאה מחוזה כזה או מהסכם כזה, מסיבה זו בלבד שהוא נמצא במשרת חבר דירקטוריון או מסיבת יחסי הנאמנות שנוצרו על ידי כך, אבל מוצהר בזה שהוא חייב לגלות את המהות של טובת ההנאה שלו בישיבת הדירקטוריון שבה יחליט על החוזה או ההסכם, אם טובת ההנאה שלו

קיימת אז, או במקרה אחר – בישיבה הראשונה של הדירקטוריון אחרי רכישתה של טובת ההנאה. אחרי גילוי כזה רשאי כל חבר דירקטוריון להצביע בתורת שכזה ביחס לכל חוזה או סידור שבו יש לו טובת הנאה כנאמר לעיל.

הודעה כללית על כך שחבר דירקטוריון הוא חבר בפירמה מסוימת או חברה מסוימת ויש לראותו כבעל טובת הנאה בכל העסקים עם פירמה זו או חברה זו, תחשב לגילוי מספיק לפי תקנה זו ביחס לחבר הדירקטוריון הנ"ל, ולעסקים הנ"ל, ולאחר הודעה כללית כזו לא יהיה הוא חייב לתת הודעה מיוחדת ביחס לכל עסקה מסוימת עם פירמה זו או חברה זו.

79. חברה הדירקטוריון לא יקבלו מכספי החברה שכר אלא עם תחליט על כך האסיפה הכללית ובשיעור שהאסיפה הכללית תקבע. כל חבר דירקטוריון יוכל לקבל את הוצאותיו המתקבלות על הדעת בעד נסיעות ודמי מלון ושאר הוצאות הקשורות בהשתתפות בישיבות דירקטוריון וכו' ובקיום תפקידו כחבר דירקטוריון, הכל כפי שיוחלט על ידי הדירקטוריון.

אם חבר דירקטוריון אשר מוכן לכך יידרש לשרת את החברה שרותים מיוחדים או לעשות מאמצים מיוחדים למען אחת ממטרות החברה על ידי נסיעה לחוץ לארץ או שהייה שם או באופן אחר, תשלם לו החברה שכר בסכום שיקבע על ידי הדירקטוריון ושכר זה יתוסף לשכר הקבוע (אם יהיה כזה) או יבוא במקומו.

פעולת הדירקטוריון

80. הדירקטוריון יכול להתכנס ולדחות את ישיבותיו ולסדר את פעולותיו ודיוניו. עד אשר יוחלט אחרת על ידי הדירקטוריון, רוב חברי הדירקטוריון יהוו מנין חוקי בישיבות הדירקטוריון, חבר דירקטוריון שהינו בעל טובת הנאה יובא בחשבון המנין החוקי על אף היות לו טובת הנאה.

81. חבר דירקטוריון יכול בכל עת, והמזכיר יהיה חייב על פי דרישת חבר כזה, לכנס ישיבה של דירקטוריון.

82. כל הודעה על ישיבת דירקטוריון תוכל להיות בעל פה, בשיחה טלפונית, בכתב או על די מברק, ובלבד שההודעה תינתן לפחות 24 לפני המועד הקבוע לישיבה, אלא אם הסכימו כל חברי הדירקטוריון הנמצאים אותה שעה בארץ על הודעה קצרה יותר. חבר דירקטוריון שיעדר מהארץ באיזו עת שהיא, לא יהיה, במשך ימי העדרו, חבר לקבל הודעה על כינוס ישיבה כזו, אולם ההודעה תינתן לממלא מקומו (אם יהיה כזה).

83. שאלות שתתעוררנה בישיבות הדירקטוריון תוחלטנה על פי רוב דעות. חבר דירקטוריון יהיה זכאי להצביע בכתב או על ידי מברק.



84. יו"ר הדירקטוריון יושב ראש בכל ישיבה של דירקטוריון. אם לא יהיה יו"ר כנ"ל או אם לא יהיה נוכח אחרי עבור 15 דקה מהמועד שנקבע לישיבה או לא ירצה לשבת בראשה יבחרו חברי הדירקטוריון הנוכחים בישיבה אחד מביניהם לשמש יו"ר.

85. ליו"ר ישיבה של הדירקטוריון, בין אם הוא יו"ר הדירקטוריון, או כל חבר אחר של הדירקטוריון, לא תהיה זכות דעה נוספת או מכרעת.

86. כל ישיבה של דירקטוריון שנוכח בה מנין חוקי תהיה לה הרשות לקיים את כל הסמכויות, יפויי הכח ושקולי הדעת הנתונים באותו זמן, לפי הוראות החברה, בידי הדירקטוריון או המופעלים על ידיו בדרך כלל.

87. הדירקטוריון יכול לעניין מסוים למסור את סמכויותיו או חלק מהן לוועדות מורכבות מחבר או מחברים של הדירקטוריון כפי שימצא לנכון, והוא יכול מדי פעם בפעם לבטל מסירת סמכות זו.

כל ועדה שתוצר כך חייבת בשעת השמוש בסמכויותיה למלא אחרי כל התקנות שיקבעו על ידי הדירקטוריון. הישיבות והפעולות של כל ועדה כזו, המורכבת משנים או יותר חברים, תתנהלנה לפי התקנות הכלולות כאן לסדר הישיבות והפעולות של הדירקטוריון, כל כמה שהן מתאימות וכל כמה שלא באו במקומן הוראות שניתנו על ידי הדירקטוריון לפי תקנה זו.

88. כל פעולות שנעשו ע"י או עפ"י החלטת הדירקטוריון, או ע"י ישיבת ועדה של הדירקטוריון או ע"י איש המשמש כחבר בדירקטוריון, תהיינה בעלות תוקף גם אם יתגלה אח"כ כי היה איזה פגם בבחירת חברי הדירקטוריון האלה או האנשים המשמשים כאמור או שכולם או אחד מהם היו פסולים, כאילו נבחר כל אחד מהם כחוק וכאילו היו לו הכישורים הדרושים להיות חבר הדירקטוריון או הועדה האמורה.

89. החלטה חתומה ע"י לא פחות מ – $\frac{3}{4}$ מחברי הדירקטוריון, או שאות חלק מחברי הדירקטוריון הסכימו עליה בכתב, או ע"י מברק יהיה לה אותו התוקף לכל מטרות שהן כאילו נתקבלה בישיבת דירקטוריון שכונסה כהלכה.

מנהלי עסקים

90. הדירקטוריון יוכל מפעם לפעם למנות אדם או יותר (בין אם הוא חבר דירקטוריון ובין אם לאו) כמנהל עסקים או כמנהלי עסקים של החברה, אם למועד קבוע או בלי הגבלת זמן, והוא יכול מדי פעם בפעם (בהתחשב עם תנאי כל חוזה בינו או ביניהם והחברה) לשחרר אותו או אותם ממשרתם ולמנות אחר או אחרים במקומו או במקומם.

91. שכרו של מנהל עסקים יקבע מדי פעם בפעם (בהתחשב עם תנאי כל חוזה שבינו ובין החברה) ע"י הדירקטוריון ויכול להיות בין בצורת משכורת קבועה או קומיסיון על דיבידינד רווחים או מחזור הכספים של החברה או של כל חברה אחרת אשר בה מעוניינת החברה, או ע"י השתתפות ברווחים כאלה או באחד או יותר מהאופנים האלה.

92. הדירקטוריון יוכל מדי פעם בפעם למסור ולהעניק למנהל עסקים באותה שעה אותן מהסמכויות שהוא פועל לפיהן עפ"י תקנות אלו, כפי אשר ימצא לנכון, ויוכל להעניק סמכויות לאותו זמן, ושתופעלנה לאותן המטרות והצרכים ובאותם הזמנים והתנאים, ובאותן ההגבלות, כפי אשר ימצא לנכון; הוא יוכל להעניק סמכויות אלו בין באופן מקביל לסמכויותיו של הדירקטוריון בשטח זה, או מחוץ להן, או במקום כולן או כל אחת מהן, והוא יכול מפעם לפעם לבטל, לשלול, לשנות ולהחליף כל סמכות כזו או כולן יחד.

סמכויות הדירקטוריון

93. הנהלת עסקי החברה תהיה נתונה בידי הדירקטוריון והוא יוכל להשתמש בכל הסמכויות והכוחות ולעשות כל פעולות ומעשים אשר החברה רשאית להשתמש בהם ולעשותם עפ"י תזכיר ההתאגדות ו/או תקנות ההתאגדות שלה ו/או עפ"י החוק ושאיין בתקנות אלו או שיש בפקודת החברות הוראה או דרישה שישתמשו בהם או שיעשו ע"י החברה באסיפה כללית. עם כל זאת, יהא כוחה כפוף להוראות פקודת החברות, לתקנות אלו ולכל תקנה, במידה ואינה סותרת את ההוראות והתקנות הנ"ל, אשר תקבע ע"י החברה באסיפה כללית, בתנאי ששום תקנה כזו לא תבטל את תוקפו החוקי של מעשה שנעשה קודם לכן ע"י הדירקטוריון או בהתאם להוראותיו ואשר היה בר-תוקף חוקי אלמלא הותקנה התקנה האמורה.

94. מבלי לפגוע בסמכויות הכלליות המוקנות עפ"י תקנה 95 דלעיל ויתר הסמכויות המוקנות לו עפ"י תקנות אלה ומבלי להגביל או לצמצם ע"י כך במידה כלשהי את הסמכויות האמורות או איזו מהן, מוצהר בזאת במפורש שלדירקטוריון תהיינה הסמכויות הבאות:

(א) למנות אדם או בני אדם (בין אם מאוגדים ובין אם לאו), לשם קבלה והחזקה בנאמנות עבור החברה של רכוש כלשהו השייך לחברה או אשר לחברה יש עניין בו, או לכל מטרה אחרת ולבצע ולעדות את כל הפעולות, המעשים והדברים הדרושים בקשר לכל נאמנות כזו, ולדאוג לתשלום שכרם של נאמן או נאמנים כאלה.

(ב) לפתוח, לנהל, להגן, להתפשר או לזנוח כל הליכים משפטיים מטעם או נגד החברה או נגד פקידיה או הנוגעים באופן אחר לענייניה וכן להתפשר ולהאריך את הזמן לפרעון או לסילוק של כל חוב המגיע או תביעות או דרישות ע"י החברה או נגדה.

(ג) למסור לבוררות כל תביעה או דרישה של החברה או נגדה.

(ג) לקבוע, מזמן לזמן, מי יהיו זכאים לחתום בשם החברה על שטרי חליפין, שטרי חוב, קבלות, קיבולים, היסבים, שיקים, תעודות דיבידנד, שחרורים, חוזים ומסמכים אחרים מכל סוג שהוא.

(ה) למנות וכן בשיקול דעתו, להסיר או להשעות מנהל כללי, מנהל, מזכיר, פקיד, לבלר, עובד או מורשה, בין אם הם מועסקים בקביעות או זמנית או לשירותים מיוחדים, כפי שהדירקטוריון ימצא מפעם לפעם לנכון, וכן להגיד את סמכויותיהם וחובותיהם ולקבוע את משכורותיהם ושכרם ולדרוש בטוחות, באותם המקרים ובאותם הסכומים כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון.

(ו) מזמן לזמן ובכל זמן לכוון כל דירקטוריון מקומי לשם ניהולם של איזה מעסקי החברה במקום מסויים בארץ או מחוצה לה ולמנות אנשים כלשהם להיות חברי דירקטוריון מקומיים ולקבוע את שכרם וכן להסיר כל אנשים כאלה מכהונתם, וכן מזמן לזמן ובכל זמן ולהאציל לכל אדם אשר נתמנה כאמור כל כוחות וסמכויות ושיקולי דעת המסורים אותה שעה לדירקטוריון, וכן להסמיק את החברים אותה שעה בועדה מקומית כלשהי, כולם או מקצתם, למלא כל מקום שנתפנה בהן וכן לפעול למרות העובדה שנתפנו בהן מקומות, וכל מנוי או ההאצלה כאמור יכולים להיעשות באותם התנאים ובכפיפות לאותן התנאות כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון, והדירקטוריון יכול בכל עת להסיר כל אדם שנתמנה כאמור ולבטל כל האצלה כאמור, או לשנותה. הדירקטוריון יוכל להסמיק כל אנשים שהואצלו להם כוחות, סמכויות או שיקולי דעת כאמור והמוקנים להם אותה שעה, להאצילם, כולם או מקצתם, בהאצלת משנה.

(ז) בכל זמן ומזמן לזמן למנות עפ"י יפוי-כוח כל אדם או אנשים להיות בא-כוחה או באי-כוחה של החברה לאותן מטרות ובאותם כוחות, סמכויות וכן שיקולי דעת (אשר לא יעלו על אלה המסורים או הניתנים לשימוש ע"י הדירקטוריון עפ"י תקנות אלה) ולאותה תקופה ובכפיפות לאותם התנאים כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון מזמן לזמן וכל מנוי כזה יוכל להינתן (אם הדירקטוריון ימצא לנכון), לחברי דירקטוריון מקומי כלשהו שהוקם כאמור או למישהו ממנו, או לחברה כלשהי או לחבריה, חברי הדירקטוריון שלה, מורשיה או מנהליה של כל חברה או פירמה או למי שנקבע ע"י כל חברה או פירמה, או באפן אחר לכל חבר אנשים משתנה, בין אם נתמנה במישרין או בעקיפין ע"י הדירקטוריון. כל יפוי-כוח כאמור יוכל להכיל אותן סמכויות להגנתם או לנוחיותם של אנשים הבאים במגע עם באי-כוח כאלה, כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון.

(ח) הדירקטוריון יהיה רשאי למנות מטעם החברה עורך-דין או עורכי-דין בישראל או מחוצה לה, על מנת שייצגו את החברה בפני כל בית-משפט, גופים משפטיים ומעין משפטיים, גופים או משרדים ממשלתיים, עירוניים או אחרים בישראל או מחוצה לה

ולהקנות לכל עורך-דין כזה אותן הסמכויות שהדירקטוריון יראה אותן לנאותות, לרבות הסמכות להאציל את סמכויותיו, כולן או מקצתן, לאחר או לאחרים.

(ט) בדרך כלל בכפיפות להוראות פקודת החברות (נוסח חדש) ותקנות אלה, להאציל לכל אדם, פירמה, חברה או חבר אנשים משתנה כאמור, את הכוחות, הסמכויות ושיקולי הדעת המוקנים לדירקטוריון.

הנהלות מקומיות

95. הדירקטוריון יוכל לסדר מזמן לזמן סידורים להנהלת עסקי החברה בכל מקום מסויים, בין בארץ ובין בחוץ-לארץ, כאשר ייטב בעיניו, וההוראות הבאות בתקנה הבאה לא תפגענה בסמכויות הכלליות המסורות לדירקטוריון עפ"י תקנה זו.

96. הדירקטוריון יוכל בכל עת ומדי פעם בפעם לכוון כל הנהלה מקומית או סוכנות מקומית, לנהל את עסקיה של החברה באיזה מקום מסויים, בארץ או בחוץ-לארץ, ויוכל למנות כל אדם להיות חבר הנהלה מקומית כזאת, או כל מנהל או סוכן ויוכל לקבוע את שכרו. הדירקטוריון יוכל מזמן לזמן למסור לכל אדם שנתמנה לכך כל כוח, סמכות ושיקול דעת המסורים באותה שעה לדירקטוריון ויכול הוא ליפות כוחו של כל אדם המשמש באותה שעה כחבר הנהלה מקומית להמשיך בתפקידו למרות שאיזו משרה התפנתה שם, וכל מינוי כזה או יפוי כוח כזה יוכל להיעשות באותם התנאים שהדירקטוריון ימצא לנכון והדירקטוריון יוכל בכל עת לפטר כל אדם שנתמנה כך ולבטל כל יפוי כוח כזה או לשנותו.

פנקס חברים

97. החברה תערוך ספר פנקס לחבריה (שיקרא להלן – "הפנקס העיקרי"), ותרשום בו את הפרטים הבאים:

(א) שמותיהם וכתובותיהם של החברים ורישום בדבר המניות המוחזקות ע"י כל חבר תוך ציון כל מניה לפי מספרה והסכום שנפרע או שהוסכם לחשבו כנפרע, על המניות של כל חבר וחבר; וכן

(ב) היום שבו נרשם כל אדם בפנקס כחבר; וכן

(ג) היום שבו חדל כל אדם להיות חבר; וכן

(ד) הסכומים שתשלומם נדרש, לכשישנם, המגיעים עוד על מניותיו של כל חבר; וכן

(ה) כל אותם פרטים אשר לפי פקודת החברות או התקנות אלה נדרשים או מורשים להירשם בו.

98. החברה תנהל מפתח של שמות חברי החברה, אשר יכיל את הפרטים הנחוצים בנוגע לכל חבר כדי לאפשר למצוא את הרשומים לגבי כל חבר על נקלה. על החברה להכניס במפתח כל שינוי שנעשה בפנקס העיקרי תוך ארבעה עשר יום מיום היעשות השינוי.

99. הפנקס העיקרי והמפתח ישמרו במשרד הראש, ומלבד אותם הזמנים בהם יהא הפנקס סגור עפ"י הוראות פקודת החברות או תקנות אלה, יהא פתוח בכל שעות העבודה הרגילות לעיון לכל חבר, וזאת ללא תמורה. הדירקטוריון יקבע מזמן לזמן, אם לאפשר לאחרים לעיון בפנקס ואיזה תשלום לגבות בתמורת עיון ע"י אדם שאינו חבר, אם יותר הדבר.

100. הפנקס העיקרי יהיה סגור במשך ארבע עשר יום עובר לכל אסיפה כללית רגילה של החברה ובמשך זמנים אחרים, אם בכלל, ולאותה תקופה, כפי שהדירקטוריון יקבע מזמן לזמן, בתנאי שהפנקס העיקרי לא יהיה סגור לתקופה העולה על שלושים יום במשך שנה כלשהי; ובתנאי נוסף שלא יסגר הפנקס העיקרי, אלא אם נתפרסמה מודעה, בהתאם להוראות ס' 69 לפקודת החברות (נוסח חדש).

פנקסי סניף

101. החברה תוכל, בכפוף ובהתאם להוראות הסעיפים 71-79 ועד בכלל, של פקודת החברות (נוסח חדש) ולכל צווים שניתנו ו/או שינתנו עפ"י הסעיפים הנ"ל או איזה מהם, להחזיק פנקס סניף בכל מקום (ות) מחוץ לישראל, כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון, וכן בכפוף לדרישות החוק, יוכל הדירקטוריון מזמן לזמן להתקין תקנות ולשנותן, כפי שהוא ימצא לנכון, בקשר להחזקת כל פנקס סניף כזה.

102. פנקס הסניף לכשיפתח, אם בכלל, יוחזק במשרד הסניף שיהיה באותו מקום אשר יקבע מפעם לפעם ע"י הדירקטוריון.

103. החברה תמסור הודעה לרשם החברות על מקום משרד הסניף ועל כל שינוי של אותו מקום. כל הודעה כזאת תינתן תוך חודש ימים מיום פתיחת משרד הסניף או השינוי, הכל לפי העניין.

104. (א) פנקס הסניף ייחשב כחלק מהפנקס העיקרי.

- (ב) פנקס הסניף יתנהל באותו האופן שבו יש לנהל את הפנקס העיקרי, לפי פקודת החברות ותקנות אלה, אלא שהמודעה לפני סגירת פנקס הסניף תפורסם באחד העתונים הנפוצים במקום בו יש לחברה פנקס סניף.
- (ג) החברה תשלח למשרד הראשי העתק מכל רשימה בפנקס הסניף בהקדם האפשרי לאחר שרשימה הוכנסה בו ותדאג לכך שינהלו במשרד הראשי העתק מפנקס הסניף שיכנסו בו הרשימות כהלכה מפעם לפעם. ההעתק ייחשב כחלק מהפנקס העיקרי.
- (ד) בכפיפות להוראות תקנות אלה ביחס להעתק פנקס הסניף, תובחנה המניות הרשומות בפנקס הסניף מהמניות הרשומות בפנקס העיקרי וכל אותו זמן שבו נמשך הרישום אין לרשום בפנקס כל עסקה ביחס לכל מניות הרשומות בפנקס הסניף.

פרטים – כלים

105. הדירקטוריון יגרום לכך כי פרטי – כלים ירשמו כראוי בספרים שיוכנו למטרה זו, בדבר:

- (א) שמות חברי הדירקטוריון הנוכחים בכל ישיבת דירקטוריון ובכל ישיבת ועדה של הדירקטוריון.
- (ב) שמות החברים המשתתפים בכל אסיפה כללית.
- (ג) ההוראות שתינתנה ע"י הדירקטוריון לוועדות של הדירקטוריון.
- (ד) החלטות ותמצית הדיונים באסיפות הכלליות, בישיבות הדירקטוריון וועדות של הדירקטוריון.
- כל פרט – כל כזה מיישיבת דירקטוריון, או מיישיבת ועדה של הדירקטוריון או מאסיפת החברה, אם נראה שהוא נחתם ע"י יושב הראש שבאותה ישיבה או ע"י יושב הראש בישיבה שלאחריה או ע"י יושב הראש שבאותה אסיפה, יתקבל כעדות לכאורה על העניינים שנרשמו בו.

החותם, החותמת ורשות החתימה

106. (א) הדירקטוריון ידאג לכך שחותם החברה יהיה במשמרת בטוחה ואסור יהיה להשתמש בחותם, אלא עפ"י רשות מאת הדירקטוריון שתינתן קודם לכן ובנוכחותם של הרשאים לחתום בשם החברה, אשר יחתמו על כל מסמך שעליו יוטבע החותם.

(ב) החברה תוכל לקבוע חותמת או חותמות גומי להטבעה על מסמכים, והדירקטוריון ידאג לכך שכל חותמת כזו (אם תהיה), תישמר במשמרת בטוחה.

(ג) הדירקטוריון יוכל ליפות כוחם של כל איש או אנשים (אפילו אם אינם חברי הדירקטוריון) לפעול ו/או לחתום בשם החברה ופעולותיהם וחתימותיהם של איש או אנשים כנ"ל תחייבנה את החברה, אם ובמידה שאיש או אנשים כאלה פעלו וחתמו בגדר סמכויותיהם האמורות.

(ד) החברה תוכל להשתמש בסמכויות הנתונות לחברה בס' 102 לפקודת החברות (נוסח חדש), בדבר החזקת חותם לשימוש בחוץ-לארץ וסמכויות אלה תוקנינה לדירקטוריון.

מזכיר, פקידים ובאי-כוח

107. הדירקטוריון יהיה רשאי מזמן לזמן למנות מזכיר לחברה וכן פקידים, לבלרים, עובדים, סוכנים ומשמשים לתפקידים קבועים, זמניים או מיוחדים, כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון מזמן לזמן, וכמו"כ, יהיה הדירקטוריון רשאי להפסיק את שירותם של אחד או יותר מהנ"ל מזמן לזמן ובכל זמן, בשיקול דעתו ההחלטי.

108. הדירקטוריון יוכל לקבוע את הסמכויות והתפקידים של הנ"ל וכן את משכורותיהם, הטבותיהם ותנאי עבודתם ולדרוש בטחונות באותם המקרים ובאותם הסכומים, כפי שימצא לנכון.

109. הדירקטוריון יוכל מדי פעם בפעם ובכל זמן שהוא, עפ"י יפוי כוח, ליפות את כוחם של כל חברה, פירמה, איש או חבר אנשים, בין אם מינויים ייעשה ע"י הדירקטוריון ישירות או בעקיפין, להיות באי-כוחה של החברה לאותן המטרות ועם אותן הסמכויות, הוראות ושיקולי הדעת (אשר לא יעלה על אלה המסורים לדירקטוריון או שהדירקטוריון יכול להשתמש בהם עפ"י תקנות אלו) ולאותה תקופה וכפוף לאותם תנאים, כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון, וכל ייפוי-כוח כנ"ל יכולים לכלול הוראות, כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון להגנתם ולנוחיותם של אנשים העוסקים עם באי-כוח כנ"ל, וכן יכול הוא לתת לכל בא-כוח כנ"ל את הסמכות להעביר, בכל או במקצת, את הסמכויות, ההרשאות ושיקולי הדעת המסורים לו.

דיבידנדה וקרן שמורה

110. הדירקטוריון יכול, לפני שיציע איזה דיבידנד, להפריש מתוך רווחי החברה סכומים, כפי שימצא לנכון, בקרן שמורה לצרכים יוצאים מן הכלל או להשוואת דיבידנדים מיוחדים, או

לתיקון, להשבחה או להחזקת כל רכוש של החברה, ולכל מני מטרות אחרות, כפי שהדירקטוריון, לפי ראות עיניו המוחלטת, ייחשבו למועיל לענייני החברה, והוא יכול להשקיע את הסכומים המפורשים כנ"ל בהשקעות כאלו (מלבד במניות החברה), אשר ימצא לנכון ומדי פעם בפעם לטפל בהשקעות אלו ולשנותן ולעשות שימוש, בכולן או מקצתן, לטובת החברה, והוא יכול לחלק את הקרן השמורה לקרנות מיוחדות, כפי שימצא לנכון, ולהשתמש בקרן או בכל חלק ממנה בעסקי החברה, מבלי להיות חייב להחזיק אותם בנפרד משאר נכסי החברה.

111. בהתחשב עם זכויות בעלי מניות, לרבות זכויות מיוחדות בנוגע לדיבידנדים, ובהתחשב עם ההוראות שבתקנות הללו בנוגע לקרן השמורה, כל הדיבידנדים יקבעו ויסולקו לבעלי המניות באופן יחסי לסכום ההון שנפרע על חשבון מניותיהם; אך סכום שנפרע על חשבון מניות אשר טרם נדרש תשלומו או טרם הגיע זמן פרעונו, ואשר עליו משלמת החברה ריבית לבעל המניה, לא ייחשב לצורך תקנה זו בסכום שנפרע על חשבון המניה.

112. החברה באסיפה כללית יכולה להכריז על דיבידנד שישולם לחברים, בהתאם לזכויותיהם וטובות ההנאה שלהם ברווחים, והיא יכולה לקבוע מועד לתשלום. לא יוכרז שום דיבידנד שהוא גדול מזה שהציע הדירקטוריון, אבל רשאית החברה באסיפה כללית להכריז על דיבידנד יותר קטן.

113. הדירקטוריון רשאי מדי פעם בפעם לשלם לחברים דיבידנד ביניים באותה מידה אשר לפי שיקול דעתו מוצדק ע"י מצב החברה.

114. לא ישולם כל דיבידנד, אלא מתוך כספי הרווחים של החברה, ושום ריבית לא תשולם ע"י החברה על הדיבידנדים.

115. כל אסיפה כללית המכריזה על דיבידנד רשאית להחליט כי דיבידנד זה ישולם במלואו או בחלקו בדרך של חלוקת נכסים מסויימים, ובמיוחד בדרך של חלוקת מניות ששולמו במלואן, אגרות חוב או סדרה של אגרות חוב של כל חברה אחרת או באחת או באחדות מדרכים אלו.

116. כל אסיפה כללית יכולה להחליט כי כל כספים, השקעות או נכסים אחרים, המהווים חלק מן הרווחים הבלתי מחולקים של החברה העומדים לזכות הקרן השמורה או כל קרן שמורה לפדיון הון, או קרן שערך מקרקעין או נכסים אחרים של החברה או קרן אחרת או כספים, השקעות או נכסים אחרים הנמצאים בידי החברה ועומדים לרשותה לחלוקה לצורכי דיבידנד והמייצגים פרמיות שנתקבלו בשעת הוצאת מניות ועומדות לזכות חשבון פרמיות על המניות יהפכו להון ויחולקו בין אותם בעלי המניות שהיו זכאים לקבל אותם, אילו נתחלקו בדרך של דיבידנד, ולפי אותו היחס, על יסוד זה שבעלי מניות אלה נעשו זכאים לכספים אלה בתורת הון, וכי בכל קרן שהפכה בדרך זו להון או בכל חלק ממנה, ישתמשו

למען בעלי המניות האלה לשם סילוק מלא, לפי הערך הנקוב או בפרמיה (כפי אשר יותנה בהחלטה) של המניות או אגרות חוב או סדרת אגרות חוב של החברה שטרם הוצאו, אשר יחולקו בהתאמה כנ"ל, או לשם סילוק, מלא או חלקי, של כל ההתחייבויות שלא נדרשו לתשלום על המניות, אגרות חוב או סדרת אגרות חוב שהוצאו, וכי כל חלוקה כזו או כל סילוק כזה יתקבל ע"י בעלי מניות אלה כסילוק מלא של חלקם וטובת ההנאה שלהם בקרן שהפכה להון כנ"ל.

117. לשם מתן תוקף לכל החלטה, לפי שתי התקנות הקודמות, יוכל הדירקטוריון לסדר כל קושי היכול להתעורר ביחס לחלוקה, כפי שימצא לנכון, ובמיוחד יוכל להוציא תעודות חלקיות ויוכל לקבוע לצורך החלוקה את ערכו של כל נכס מסויים ויוכל להחליט שתשלום במזומן ייעשה לחברים על יסוד הערך שיקבע כנ"ל, או שחלקים אשר ערכם פחות מ- 1 ש"ח לא ילקחו בחשבון, כדי לתאם את הזכויות של כל הצדדים, והוא יכול להפקיד כל מזומנים כאלה או נכסים מסויימים בידי נאמנים נגד בטחונות כאלה, עבור אנשים הזכאים לדיבידנד או לקרן שהפכה להון, שכפי שהדירקטוריון ימצא לנכון. במקום שיהיה דרוש הדבר, יסודר חוזה כראוי, בהתאם לסי' 129-131 לפקודת החברות (נוסח חדש) והדירקטוריון יוכל למנות אדם שיחתום על חוזה כזה בשם האנשים הזכאים לדיבידנד או לקרן שהפכה להון ומינוי זה יהא בעל תוקף.

118. הדירקטוריון רשאי לנכות מכל דיבידנד, הענקה או כספים אחרים שעומדים לשלמם בקשר למניות שברשותו של חבר, בין אם הוא בעליהן היחידי או בשותפות עם חבר אחר, כל סכומי כסף המגיעים ממנו שעליו לסלקם לבדו או בשותפות עם כל אדם אחר לחברה על חשבון דרישות תשלום וכד'.

119. אם כמה אנשים רשומים כבעלים שותפים למניה, כל אחד מהם רשאי לתת קבלה בעלת תוקף בעד כל דיבידנד שישולם על המניה.

פנקסי חשבונות

120. הדירקטוריון ידאג לכך שינוהלו פנקסי חשבונות נכונים, בהתאם להוראות פקודת החברות, או בהתאם לכל התיקונים שייעשו בפקודה הנ"ל ואשר יהיו בתוקף מפעם לפעם. פנקסי החשבונות יוחזקו במשרד הרישום של החברה, או בכל מקום או מקומות אחרים, כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון, ויהיו תמיד פתוחים לעיון חברי הדירקטוריון. לחבר בחברה שאינו חבר הדירקטוריון לא תהא זכות עיון בכל פנקס חשבונות או חשבון או מסמך של החברה, אלא אם ניתנה לו זכות זו ע"י החוק או אם הורשה לכך מאת הדירקטוריון או ע"י החברה באסיפה הכללית.



ביקורת חשבונות

121. לפחות אחת לכל שנה יבוקרו חשבונות החברה ונכונותו של חשבון הרווח וההפסד ושל המאזן ויאושרו ע"י רואי-חשבון מוסמכים בדין.

122. מנויים, סמכויותיהם, זכויותיהם, שכרם ותפקידיהם של רואי-החשבון יסודרו לפי החוק שהיה באותן זמן בתוקף ולפי ההוראות בתקנות אלו.

החלטות הטעונות אישור מאת הממונה

123. על אף האמור בתזכיר זה, לא יהיה תוקף לכל החלטה שקיבלה החברה בנושאים המנויים להלן, אלא אם אושרה ההחלטה ע"י הממונה או מי שימונה כדין על ידיו:

- (א) הקמת חברת בת לחברה או סניף לחברה.
- (ב) ייסוד, לקיחת חלק בייסוד או התמזגות עם כל תאגיד אחר.
- (ג) הגדלת הון המניות הרשום של החברה.
- (ד) תשלום שכר או כל תמורה אחרת לחברי מועצות הרשויות המקומיות המחזיקות במניות החברה או לעובדי רשויות אלו, אשר יכהנו בחברה כנציגיהן.
- (ה) הספקת שירותים שהם בסמכות הרשויות המקומיות המחזיקות במניות החברה ע"י החברה.

מודעות

124. החברה תוכל למסור מודעה לכל חבר ע"י מסירה אישית או ע"י משלוחה בדואר, מכתב, מעטפה או עטיפה משולמים מראש המיועדים לאותו חבר לכתובתו הרשומה בישראל או באזור או שטח שמנוהל או מוחזק ע"י ממשלת ישראל או צבא הגנה לישראל (להלן – "האזור").

125. חבר אשר כתובתו הרשומה נמצאת מחוץ לישראל ולאזור, רשאי מזמן לזמן, להודיע בכתב לחברה על כתובת בישראל או באזור, ואותה כתובת תיחשב ככתובתו הרשומה במובן הנזכר בתקנה הקודמת. לא יהיה חבר זכאי לקבל מודעה בכתובתו הרשומה הנמצאת מחוץ לישראל ולאזור.

126. אם אין לחבר כתובת רשומה בישראל או באזור ולא המציא החבר כתובת בתחומי ישראל או באזור למתן מודעות לו, הרי מודעה המופנית אליו במשרד הראשי או מודעה המופנית אליו או לבעלי המניות באופן כללי או לכל סוג שהוא של בעלי מניות ושנתפרסמה בעתון המופץ בקרבת המשרד הראשי, תיחשב כאילו ניתנה לו כראוי ביום הופעתו של העתון אשר בו נדפסה המודעה.

127. כל המודעות לגבי מניות, להן זכאים אנשים במשותף, תימסרנה לאותו אדם מביניהם ששמו רשום ראשונה בפנקס ומודעה שניתנה כאמור, תשמש מודעה מספקת לכל בעלי המניות האלה.

128. כל מודעה אשר נשלחה באמצעות הדואר לכתובת בישראל או באזור, תיחשב כאילו נמסרה תוך 3 ימים מהיום שבו נמסרה לדואר למשלוח המכתב או המעטפה או העטיפה האחרת שהכילה את המודעה וכדי להוכיח מסירה כזו יספיק להוכיח שהמכתב, המעטפה או העטיפה שהכילה את המודעה, נשאו כראוי את הכתובת של הנמען ונמסר למשרד הדואר. תעודה בכתב חתומה ע"י המזכיר או המנהל או פקיד אחר של החבר, שהמכתב, המעטפה או העטיפה המכילה את המודעה נשאו את הכתובת ונמסרו לדואר כאמור, תשמש הוכחה חותכת על כך.

129. נעשה אדם זכאי למניה כלשהי מכוח החוק, העברה או באפן אחר כלשהו, יהיה קשור בכל מודעה בגין מניה כזו שנמסרה כראוי לפני ששמו נרשם בפנקס, לאדם ממנו נובעת זכותו למניה.

130. כל מודעה או מסמך שנשלחו בדואר אל חבר או הושארו בכתובתו הרשומה, בהתאם לתקנות אלה, או שנתפרסמו בעתון, בהתאם לתקנה 125 לעיל, הרי למרות שאותו חבר נפטר, ואין נפקא מינה אם ידעה החברה על פטירתו או לא, יראום כאילו נמסרו לתעודתם כהלכה ביחס לכל מניות רשומות, בין אם היו מוחזקות ע"י אותו חבר בנפרד או במשותף עם אנשים אחרים עד אשר אדם אחר יירשם במקומו בתורת בעל או הבעל המשותף בהן, ומסירה כאמור תראה, לכל מטרות תקנות אלה, כמסירה מספיקה של המודעה או מסמך לנציגו האישי, ולכל אנשים, אם יהיו, המעוניינים במשותף איתו באותן המניות.

131. אי-משלוח של מודעה לחבר על אסיפה, מבלי משים, או אי-קבלה של מודעה כזו ע"י חבר לא תפגע בתוקפה של כל החלטה שנתקבלה באסיפה כזו.

132. לא יהיה צורך לפרט במודעה בדבר כל אסיפה כללית של החברה את הנוסח של ההחלטה (בין אם רגילה, שלא מן המניין או מיוחדת), שתעמוד לדיון באותה אסיפה ויספיק אם תצוין במודעה, במילים כלליות ביותר, מהות השאלה שתעמוד לדיון. אולם, יספיק (אבל לא תהיה כל חובה לעשות כן) לציין בכל מודעה בדבר אסיפה כללית – במקום הציון במילים כלליות כאמור – שבאסיפה תועמד לדיון ולהצבעה החלטה שנוסחה ניתן לעיון, ובלבד שיצוין

במודעה המקום או המקומות בישראל או באזור והזמן או הזמנים הקבועים לעיון בנוסח ההחלטה.

פירוק העסקים

133. אם החברה תתפרק ורכוש החברה הנמצא לחלוקה בין החברים לא יספיק להחזרת כל ההון הנפרע, יחולקו נכסים אלה כך שעד כמה שאפשר יחולו ההפסדים על החברים באופן יחסי להון הנפרע או שהיה צריך להיפרע בהתחלת הפירוק ביחס למניות המוחזקות ע"י כל אחד מהם, ואם בעת הפירוק רכוש החברה המיועד לחלוקה בין החברים יעלה על הסכום המספיק להחזרת כל ההון שנפרע בעת התחלת הפירוק, יחולק העודף וימסר לחברים באופן יחסי להון שנפרע או שהיה צריך להיפרע בהתחלת הפירוק ביחס למניות המוחזקות ע"י כל אחד מהם.

פיצויים

134. (א) בכפיפות להוראות החוק, תשפה החברה כל חבר דירקטוריון או פקיד (בין מנהל, מזכיר או פקיד אחר), או עובד של החברה על כל ההוצאות, הפסדים ויציאות, לרבות הוצאות נסיעה שיוציא או שיחולו עליו עקב כל חוזה, מעשה או פעולה שנעשו על ידו בתור חבר דירקטוריון, פקיד או עובד או במילוי חובותיו בתפקידו כאמור, ותהא זאת מחובתם של חברי הדירקטוריון לשלם לחבר הדירקטוריון או לפקיד או לעובד כאמור, את סכומי ההוצאות, ההפסדים והיציאות כנ"ל.

(ב) בכפיפות לאמור לעיל, תפצה החברה כל חבר דירקטוריון או פקיד או עובד של החברה עבור כל חבות שתחול עליו עקב התגוננות במשא ומתן משפטי, בין אזרחי או פלילי, שבו ניתן פסק דין לטובתו או שיצא זכאי בו או בקשר עם כל בקשה לפי החוק, בה ניתן לו סעד ע"י בית-המשפט.

חתימות

כתובותיהם

שמות החותמים

עד לחתימות הנ"ל

תאריך