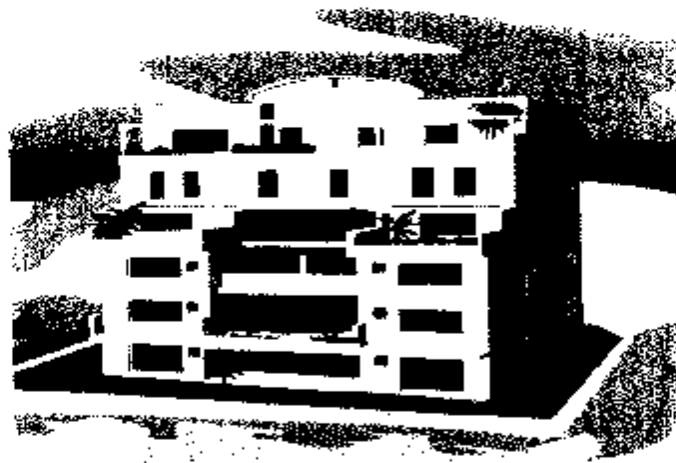




# מועצה אזורית עמק יזרעאל

בדיקת כדאיות לשותפות המועצה  
במכללת נצרת עילית - יזרעאל





אורבניקס בע"מ  
תכנון, כלכלה וסביבה

## תוכן עניינים

1. רקע כללי..... 2
2. מטרת העבודה..... 2
3. נתונים כלליים..... 3
4. מתחם המכללה..... 5
5. סיכומי ראיונות..... 6
6. הביטים משפטיים..... 8
7. ניתוח דוחות כספיים..... 10
8. תושבי המועצה הלומדים במכללה..... 14
9. ריכוז יתרונות אל מול חסרונות..... 15
10. סיכום ומסקנות..... 18
11. נספחים..... 20





**אורבניקס בע"מ**  
תכנון, כלכלה וסביבה

## 1. רקע כללי

המועצה האזורית עמק יזרעאל שותפה במכללה הטכנולוגית בנצרת עילית. כיום, שוקלת המועצה פרישה מחברותה במכללה ומעוניינת לבחון את היתרונות והחסרונות של החברות במכללה.

## 2. מטרת העבודה

נתבקשו ע"י המועצה האזורית עמק יזרעאל להעלות בפניה את היתרונות והחסרונות הקיימים בחברות במכללה הטכנולוגית בנצרת עילית, תוך התייחסות, בין היתר למרכיבים וההיבטים הבאים:

### 2.1 ראיונות עם גורמים רלוונטיים:

- עריכת ראיונות עם פונקציות שונות, הן במכללה האקדמית בעמק יזרעאל והן במכללה הטכנולוגית בנצרת עילית: גב' איריס קליין – מנהלת המכללה הטכנולוגית, מר יורם רז- מנכ"ל המכללה האקדמית, מר דני עייק - גזבר המועצה.

### 2.2 איתור מגמות וביצוע סטטיסטיקות

- איסוף מידע על מספר הסטודנטים תושבי המועצה הלומדים במכללה, בשנים האחרונות וניתוח מגמות.

### 2.3 בחינת היתרונות והחסרונות לשותפות ומתן המלצות למועצה

- והתייחסות להיבט הבעלות על הקרקע ועל האפשרות לממש אותה ע"י השותפים.
- בחינת ההיבטים הכלכליים כגון השתתפויות המועצה בתקציב המכללה וחלקה בעת פירוק.



### 3. נתונים כלליים

מכללת נצרת עילית- יזרעאל שוכנת בנצרת עילית אשר ממוקמת במעלה ההר ובשכנות למועצה האזורית עמק יזרעאל. המכללה מוגדרת כטכנולוגית ומובילה בתחומה. המכללה נוסדה בשנת- 1987 במטרה להכשיר ולהעצים עובדים לתעשיית הטכנולוגיה והיי- טק הישראלית, ולתעשיות השירותים והתיירות הנמצאות בתנופת התפתחות באזור.

המכללה שוכנת במבנה חדיש במרכז נצרת עילית, מכשירה את בוגריה לתואר הנדסאי בתחומים מגוונים ומעניקה הכשרה טכנולוגית מלאה משלב המכינה ועד גמר הלימודים.

כ- 1,400 סטודנטים פעילים לומדים כיום במכללה (122 מתוכם מתגוררים במועצה האזורית עמק יזרעאל<sup>1</sup> ומהווים כ- 9% מכלל האוכלוסייה במכללה). מתוכם כ- 600 סטודנטים במקצועות ההנדסה (משך זמן ההכשרה - 3 שנים) ואילו שאר הקורסים הינם הכשרות מקצועיות (פרקי זמן של 6 - 3 חודשים להכשרה) המתבצעת עבור גופים שונים (תדיראן, רפאל, מפעלי הקיבוצים בעמק, מפע"מ, וקורסי דירקטורים עבור למוסדות ציבוריים). בנוסף הסטודנטים במכללה נהנים מציוד טכנולוגי, מעבדות וכיתות מחשבים מודרניות, אמצעי עזר מגוונים, שירותי מנהלה וכו' (חלקם הגדול מתקבל מתרומות).

מסלולי הלימוד לתואר הנדסאי מוצגים בעמוד הבא:

<sup>1</sup> ניתן אשר ה'קבל ממכיליה ומכללה



**אורבניקס בע"מ**  
תכנון, כלכלה וסביבה

- תעשייה וניהול .
- מחשבים .
- אדריכלות ועיצוב פנים .
- אלקטרוניקה .
- חשמל .
- מכונות .
- מכטרוניקה .
- מכונאות דרב .
- מכינה טכנולוגית .

חשוב להדגיש כי המכללה נמצאת בבעלות משותפת של מספר גופים (נצרת עילית, עמק יזרעאל, הטכנות היהודית ומשרד התמ"ת).





אורבניקס בע"מ  
תכנון, כלכלה וסביבה

#### 4. מתחם המכללה - נתוני בעלות ונתונים תכנוניים

מתחם המכללה הינו מתחם על קרקע של מינהל מקרקעי ישראל ומוחזר במסגרת חוזה חכירה ליונייטד ישראל אופ קנדה אינק (הסוכנות היהודית), להלן הפרטים העיקריים:

- נוש - 16556
  - גוש שומה - 17737
  - חלקות - 2 (ח) ו 38 (ח)
  - מגרש 6
  - תב"ע - 2482
  - יעוד ע"פ חוזה חכירה - ע"פ חוזה החכירה ניתן להשתמש בשטח המוחזר אך ורק למטרת הקמת מוסד - מרכז להכשרה מקצועית.
  - שינוי הייעוד - במקרה והמוחזר או חלק ממנו יוחזרו למטרה אחרת וכן אם ישתנה או ייפסק השימוש בו לצורך המטרה הנ"ל, תבוא תקופת החכירה מיד לסיימה ואילו המוחזר יוחזר להחזקת המנהל.
  - תקופת החכירה - 1982 - 2031.
- מבדיקה שנערכה עולה כי החב"ע המצוינת לעיל מיועדת למבני תעשייה ובנייני ציבור. שטח המתחם הינו 13,000 מ"ר, כאשר זכויות הבניה הינן 40% לקומה כלומר 5,200 מ"ר לקומה ובסה"כ 10,400 מ"ר מאושר לבנייה (בשתי קומות).
- חשוב להדגיש כי לאור האמור לעיל, שינוי ייעוד המבנה יצריך חכירה מחדש שלו ממנהל מקרקעי ישראל מה שיביא במצב כזה לסיימו באופן מיידי של החוזה בין הצדדים ויצריך חתימת חוזה מחדש (מותנה באישורם של הצדדים הנוגעים בדבר).





**אורבניקס בע"מ**  
תכנון, כלכלה וסביבה

## 5. סיכומי ראיונות

במסגרת הכנת חוות דעת זו נערכו ראיונות עם שני גורמים. האחד במכללה הטכנולוגית – גב' איריס קליין, מנכ"ל המכללה. השני במכללה האקדמית מר יורם רו, מנכ"ל המכללה.

להלן עיקרי הדברים שהועלו בשיחות עמם.

משיחות עם מנכ"לית המכללה הטכנולוגית נצרת עילית (הגב' איריס קליין) עולות מספר נקודות התייחסות כמפורט להלן:

- קיים שיתוף פעולה בין המכללה הטכנולוגית לבין מכללת עמק יזרעאל כאשר סטודנטים אשר למדו במכללה הטכנולוגית ומעוניינים להמשיך וללמוד במכללת עמק יזרעאל יכולים לעשות כך ולזכות בפטורים ובהכרה בנקודות זכות עבור חלק מן הקורסים.
- אין הבדל בתשלום שכר הלימוד בין תושבים המתגוררים ברשויות השותפות במכללה (נצרת עילית ועמק יזרעאל) ובין תושבים הבאים מחוץ לרשויות אלו.
- אין השתתפות בתקציב המכללה מצד הרשויות השותפות, לעומת זאת קיימות תמיכות מצד גופים ואנשי עסקים בתקציב המכללה.
- שכר הלימוד הינו דבר אשר מוכתב ע"י משרד התמ"ת ואינו ניתן לשינוי.
- חלק מן ההכשרות המקצועיות של המכללה ממומן ע"י המדינה (משרד העבודה והרווחה).
- עובדי המכללה עובדים על בסיס חוזה העסקה אישיים מה שמקנה גמישות בתגובה לשינויים במשק (ירידה במספר הנרשמים, מיתון, וכו').





**אורבניקס בע"מ**  
תכנון, כלכלה וסביבה

משיחות עם מנכ"ל מכללת עמק יזרעאל (מר יורם רז) עולות מספר נקודות התייחסות כמפורט להלן:

- התפתחות המכללה הטכנולוגית - החלה כבית ספר מקצועי בתחומי הטכנולוגיה השונים בתוך תחומי המועצה, כמענה לתלמידים אשר לא יכלו/לא רצו שישתלבו במערכת החינוך ברשות. עם השנים הוזלו להגיע תלמידים גם מחוץ למועצה (עפולה והסביבה) כאשר בסופו של דבר נוצר מצב שמרבית התלמידים לא היו תושבי הרשות. לאחר מספר התייעצויות הוחלט על הקמת מכללה הנדסאית כאשר הסוכנות תורמת את הכסף ומנהל מקרקעי ישראל תורם את הקרקע (בעקבות תרומה גדולה אשר הגיעה מיהדות ארה"ב). לאחר הקמת המכללה ובמקביל להקמת מכללת עמק יזרעאל הוחלט על שיתוף פעולה בין המכללות כאשר הוחלט שהלימודים יתקיימו במקביל בשני הקמפוסים (לפי המקצועות). דבר זה יצר חילוקי דעות וחיכוכים הן מבחינה אקדמאית והן חברתית. בסופו של הליך הוחלט להפריד בין שני המוסדות כאשר שיתוף הפעולה היה בהכרה של נקודות זכות ע"י מכללת עמק יזרעאל. שיתוף פעולה זה מתקיים עד עצם היום הזה.







**אורבניקס בע"מ**  
תכנון, כלכלה וסביבה

## 6. היבטים משפטיים<sup>2</sup>

בהמשך לאמור לעיל קיימים צדדים נוספים אשר אמורים להילקח בחשבון בפרישת המועצה מחברותה בעמותה מכללת נצרת עילית - יזרעאל.  
בבדיקה שנערכה ע"י קנט רכס עורכי דין (מצ"ב בנספח) בסוגיה האם רשאית המועצה לפרוש מחברותה בעמותה, כיצד תוכל לבצע הליך זה, ובמידה וכן האם עלולה המועצה לתוב בגין חובותיה של העמותה נתגלו הממצאים הבאים:

- סעיף 5.2 לתקנון העמותה קובע כי חבר העמותה, רשאי בכל עת, לפרוש מן העמותה ע"י מתן הודעה בכתב על כך לעמותה לפחות 30 יום מראש; לא ניתן להתנות את פרישתו של חבר מן העמותה, אלא במתן הודעת הפרישה מראש.
- בחוות הדעת המשפטית קיימת המלצה משפטית להביא את הודעת הפרישה לאישור מליאה על אף שהדבר לא מצוין בצו המועצות האזוריות.

<sup>2</sup> נלקח מתוך תיוות הדעת של קנט רכס עורכי דין.





**אורבניקס בע"מ**  
תכנון, כלכלה וסביבה

• הוק העמותות אינו דן במישרין באחריות חברי העמותה לחובותיה ואינו קובע כי חבר עמותה שפרש ממנה יהיה אחראי לחובותיה. יחד עם זאת במידה ויתברר שאין בנכסיה של העמותה יש כדי לכסות את חובותיה, יוכל מפרק העמותה לתבוע מכל המשתתפים- חברי העמותה בעת שניתן צו פירוק, לרבות חברים שפרשו ממנה תוך השנה לפני תחילת הפירוק- שיעבירו לעמותה את יתרת החוב שלא כוסה על ידי נכסי העמותה, שיחולק באופן שווה בין המשתתפים.

לסיכום, מחוות הדעת של קנט את רכס ניתן ללמוד כי שותפותה של המועצה האזורית עמק יזרעאל בעמותה מכללת נצרת עילית – יזרעאל, טומנת בחובה גם סיכון בדמות השתתפות בכיסוי חובות העמותה בעת פירוק (סיכון הקיים גם בטווח זמן של שנה מיום הפרישה).



## 7. ניתוח דוחות כספיים

להלן מובאים נתוני הדוחות הכספיים המבוקרים לשנים 2006-2007:

ליום 31 לדצמבר		מאזן (אלפיון)
2006	2007	
		<b>רכוש שוטף</b>
344	303	מזומנים ושווי מזומנים
927	1,053	השקעות לזמן קצר
273	161	הכנסות לקבל
1,782	1,901	חייבים ויתרות חובה
3,326	3,418	
		<b>מזומנים בבנקים להשקעות</b>
1,729	1,972	למטרות מיועדות
1,966	2,242	מטרות אחרות
3,695	4,214	
823	859	רכוש קבוע נטו
<b>7,844</b>	<b>8,491</b>	<b>סה"כ</b>
		<b>התחייבויות שוטפות</b>
438	358	ספקים ונותני שירותים
1,925	2,040	הכנסות מראש
634	650	זכאים ויתרות זכות
2,997	3,048	
831	816	התחייבויות לזמן ארוך
		<b>נכסים נטו</b>
2,499	3,100	נכסים נטו שלא קיימת לגביהם מגבלה לשימוש למעילות
823	859	לשימוש רכוש קבוע
3,322	3,959	
694	668	נכסים נטו שקיימת לגביהם מגבלה בעלת אופי זמני
4,016	4,627	
<b>7,844</b>	<b>8,491</b>	<b>סה"כ</b>



**אורבניקס בע"מ**  
תכנון, כלכלה וסביבה

## 7.1 לחלן מובא ניתוח מאזן המכללה (עבור שנת 2007):

- סה"כ נכסי המכללה הסתכמו ל - 8,491 אלפי ₪ (עליה של כ- 8% משנה קודמת).
- רכוש שוטף - סעיף זה הסתכם ל - 3,418 אלפי ₪ (גידול של כ- 3% משנה קודמת), כאשר סעיף חייבים ויתרות חייבים (גידול של כ- 7% אל מול התקופה המקבילה כתוצאה מעליה בפיקדונות הבנקים ובקיזוז המזומנים המיועדים להשקעות) וסעיף השקעות לזמן קצר (גידול של כ- 14% אל מול התקופה המקבילה כתוצאה מגידול בסעיף חייבים והמחאות לגביה) ביצעו את העלייה הגבוהה ביותר.
- מזומנים בבנקים להשקעות - סעיף זה הסתכם ל - 4,214 אלפי ₪ בשנה הנבחנת (גידול של כ- 14%), סעיף זה הינו מרכיב חשוב בעתודות הכספים של המכללה אשר מספקות "שקט תעשייתי" להמשך הפעלת המכללה גם בעיתות משבר.
- רכוש קבוע - סך הסעיף הסתכם ל 859 אלפי ₪ בשנה הנבחנת.
- התחייבויות שוטפות - סעיף זה הסתכם ל - 3,048 אלפי ₪ (גידול של 2% בין השנים הנבחנות), כאשר מרכיב הכנסות מראש ביצע את הגידול המשמעותי ביותר (גידול של 6% בין השנים), סעיף זה הינו כסף אשר התקבל מהסטודנטים במכללה וטרם סופק להם שירות בגין תשלום זה.
- נכסים נטו - סעיף זה הסתכם ל- 4,627 אלפי ₪ (גידול של 15% בין השנים הנבחנות), כאשר מרכיב הרכוש הקבוע ביצע עלייה של כ- 4% (בין השנים הנבחנות), בעוד שמרכיב נכסים נטו שלא קיימת לגביהם מגבלה ביצע עליה של כ- 24% חשוב להדגיש כי המכללה אינה משלמת שכר דירה עבור המבנה שבו היא ממוקמת מה שמקל באופן ניכר על התפעול השוטף שלה.
- התחייבויות לזמן ארוך - סעיף זה הסתכם ל 816 אלפי ₪, בדומה לשנה הקודמת (עמד על 831 אלפי ₪).





**אורבניקס בע"מ**  
תכנון, כלכלה וסביבה

	2006		2007	דוח רווח והפסד
		אלפי ₪		
%		%		
	8,046		8,091	הקצבות, שכר לימוד והשתתפויות
78%	6,304	77%	6,259	עלות הפעילות
22%	1,742	23%	1,832	הכנסות נטו מפעילות
18%	1,430	18%	1,465	הוצאות הנהלה וכלליות
4%	312	5%	367	הכנסות (הוצאות) נטו לפני מימון
2%	137	0.5%	39	הכנסות מימון נטו
6%	449	5%	406	הכנסות נטו השנה

**7.2 להלן מובא ניתוח דוח רווח והפסד של המכללה (עבור שנת 2007)**

- רווח גולמי – הרווח הגולמי של המכללה הסתכם ל- 1,832 אלפי ₪ (מהווה כ- 23% מסך ההכנסות), סעיף זה גדל ב כ- 100 אלפי ₪ בין השנים הנבחנות כאשר התבצע גידול בהכנסות (גידול במספר הסטודנטים להנדסה שגרשמו) כ - 50 אלפי ₪ וקיטון בעלות התפעול של המכללה כ- 50 אלפי ₪ (הושפע מקיטון בשכר העבודה והפחת).
- הוצאות הנהלה וכלליות - סעיף זה הסתכם ל - 1,465 אלפי ₪ (גידול של כ- 2.5% מהשנה המקבילה) כאשר את מרבית הגידול ניתן לייחס להשתתפות המדינה בשכר העובדים (עבור מלחמת לבנון השנייה) בסכום של 125 אלפי ₪.
- הוצאות מימון - סך הוצאות המימון של המכללה עמדו על 39 אלפי ₪. את הסיבה לקיטון הסעיף ניתן למצוא בעובדה שהכנסות מריבית ירדו בתקופה הנסקרת (ירידה של כ- 85 אלפי ₪).
- רווח נקי – הרווח הנקי לשנת 2007 הסתכם ל - 406 אלפי ₪ לעומת 449 בשנת 2006. את הסיבה לשחיקה ברווחיות ניתן לייחס לגידול בהוצאות הנהלה וכלליות ולקיטון בהכנסות מריבית לקבל.





### 7.3 יחסים פיננסיים

ניתוח חברה על פי יחסים פיננסיים הוא כלי נפוץ בין מנהלים. הניתוח נועד לסייע בהבנת המגמות העיקריות בפעילות החברה, תוך דגש על נושאים כמו רווחיות, רמת הסיכון, מבנה ההון, יעילות התפעול, רמת נזילות וכדומה, להלן מובאות מספר דוגמאות ליחסים פיננסיים:

1.12	יחס שוטף
370,000	הון חוזר
0.25	יחס אשראי ללקוחות/סטודנטים
93	אשראי ממוצע לסטודנטים עבור שכר הלימוד (ימים)

- **יחס שוטף** – סעיף זה מראה כי לכל שקל אחד התחייבות שוטפת של המכללה ישנו כיסוי של 1.12 ברכוש השוטף.
- **הון חוזר** - הון חוזר חיובי משמעו שסך הנכסים השוטפים עולה על סך ההתחייבויות השוטפות ולהפך. מבחינת נזילות המכללה, ככל שסך ההון החוזר גבוה יותר, מידת הסיכון נמוכה יותר. במקרה הנ"ל ניתן לראות שהמכללה שומרת על יחס גבוה של הון חוזר מה שמצביע על רמת סיכון כלכלית נמוכה.
- **יחס אשראי לקוחות/סטודנטים** - יחס זה מהווה מדד עבור קבלת התשלום של החברה. כאמור המכללה פורסת לסטודנטים את תשלום שכר הלימוד ובעצם מממנת אותו עד לקבלת תשלום מלא. יחס זה משקף את החוב הפתוח של המכללה מסך היקף המכירות שלה, ומצביע על היקף מימון בשיעור של רבע מן הכנסות החברה (נחשב למעט גבוה).
- **אשראי ממוצע לסטודנטים עבור שכר הלימוד (ימים)** - נתון זה מלמד מהו אורך האשראי אשר המכללה נותנת לסטודנט בממוצע (ימים).

**סיכום – לאור האמור לעיל עולה כי מניתוח מצבה הפיננסי של המכללה לשנת 2007 המכללה הינה בעלת חוסן כלכלי יציב. יחד עם זאת חשוב לזכור שחלק לא מבוטל של תקציבה/הכנסותיה מושתת ביטודו על תרומות אשר מסייעות לתפעול השוטף של המכללה. תרומות אלו יכולות להיות הרות גורל ביום שיופסקו, מצב שייכול להביא להפסקת פעילות המכללה בעתיד.**



### 8. תושבי המועצה הלומדים במכללה<sup>3</sup>

מבדיקה אשר נערכה בנושא היקפי הסטודנטים (שנים 2005 – 2009) אשר למדו ולומדים במכללה ומתגוררים במועצה האזורית עמק יזרעאל עולות מספר נקודות:

שנים	2005	2006	2007	2008	2009
מספר סטודנטים אשר מתגוררים במועצה האזורית עמק יזרעאל שינוי באחוזים	51	30	79	74	122
		-41%	163%	-6%	65%
שינוי בין 2005 ל 2009	139%				
מספר הסטודנטים במכללה	1,218	930	1,111	938	1,400
אחוז הסטודנטים מעמק יזרעאל הלומדים במכללה הטכנולוגית	4%	3%	7%	8%	9%

- קיימת מגמת גידול לאורך השנים הנבחנות במספר הסטודנטים אשר נרשמו ללימודים ומתגוררים במועצה האזורית עמק יזרעאל. אמנם קיימות שנים בהן חל קיטון במספר הנרשמים המוגדרים כתושבי המועצה, אולם בסך הכל ניתן לראות שביחס לשנת 2005 ובהשוואה לשנת 2009 קיימת מגמת עליה של - 139% בהיקף הנרשמים למכללה.
- בבחינת אחוז התלמידים הלומדים במכללה ומתגוררים במועצה האזורית עמק יזרעאל אל מול סך הסטודנטים הרשומים ללימודים במכללה קיימת מגמת עליה לאורך השנים הנבחנות.

## 9. ריכוז יתרונות אל מול חסרונות

כאמור, מניחות הדו"חות הכספיים של העמותה ומניחות נתונים אחרים עולות מספר נקודות אשר מצריכות התייחסות על מנת לייצר החלטה מושכלת עבור המועצה האזורית עמק יזרעאל. להלן מובאים הטיעונים בעד ונגד כפי שעולים מן הדו"חות הכספיים, מניחות נתונים אחרים ומשיחות אישיות עם הגורמים הרלוונטיים:

### "יתרונות"

- המכללה סיימה את השנים 2006-2007 ברווח של כ- 430 אלפי ש"ח בממוצע, כאשר המצב לא אמור להשתנות בשנת 2008 (הדוח עדין בהכנה<sup>4</sup> ובהסתמך על דבריה של מנכ"לית המכללה).
- מן הדוחות עולה כי למכללה יש עתודות כספיות לא מבוטלות אשר יכולות לספק לה אורך נשימה רחב מאוד בתקופות קשות (מיתון, מיעוט נרשמים וכו').
- המכללה אינה משלמת שכירות עבור השימוש במבנה שבו היא נמצאת, דבר זה מקל על ההוצאות התפעוליות שלה בצורה ניכרת. ע"פ החוזה תקופת השכירות הן של המבנה והן של הקרקע<sup>5</sup> הינה עד שנת 2031.
- קיימים מספר תורמים אשר עוזרים הן תקציבית והן תפעולית, ברכישת ציוד לתפעול השוטף של המכללה (כור, קרן גרין, אנשי עסקים, מפעל הפיס וכו').

<sup>4</sup> בשיחה עם מנהלת המכללה ד"ח 2008 אמר להיות מוכן לקראת ספטמבר

<sup>5</sup> על בסיס חוזים חתומים.



- עובדי המכללה מועסקים על בסיסי חוזי העסקה אישיים מה שמייצר גמישות מוחלטת מצד הנהלת המכללה במתן מענה להתפתחויות בשוק (מיתון), אי הרשמה של סטודנטים וכו'.
- חברות במכללה עשויה להקל על יצירת קשרים בתחומים משותפים בין חברי הדירקטוריון (בעלי מכנה משותף השותפים במכללה) לצורך פיתוח תחומים אחרים (דוגמא לשיתוף פעולה -המועצה גובלת עם נצרת עילית וקיים שיתוף פעולה בתחום כיבוי האש).
- ניתן לראות כי קיימת מגמת עליה בהיקף הסטודנטים אשר נרשמים ללימודים במכללה ומתגוררים במועצה האזורית עמק יזרעאל.
- יצירת מגוון אקדמאי רחב יותר בתחומי הרשות.



אורבניקס בע"מ  
תכנון, כלכלה וסביבה

## "חסרונות"

- למרות מגמת הגידול במספר הסטודנטים תושבי המועצה, אווה הסטודנטים אשר לומד במכללה ומתגורר במועצה האזורית עמק יזרעאל עומד על כ- 9% בלבד, אחוז זה הינו נמוך יחסית (מתייחס לשנת 2009).
- כאמור, בתוך תחומי הרשות כבר קיימת מכללה (מכללת עמק יזרעאל) אשר יכולה וניתנת מענה לסטודנטים מתוך המועצה ולסטודנטים מכל רחבי הארץ בתחומים רבים ומגוונים. שיקול של יצירת מיתוג ויוקרה, הינו זניח בהחלטה היות ובתחום הרשות כבר נמצאת ופועלת מכללה אשר נחשבת לבעלת שם בקרב המכללות בארץ.
- קיימת תלות בתרומות אשר מגיעות מידי שנה ועוזרות לתפעל את המכללה, וכמו כן תלות בעובדה שהמכללה אינה משלמת דמי שכירות על המבנה.
- מעורבות המועצה במתרחש במכללה הינה נמוכה ומסתכמת בהשתתפות בישיבות הדירקטוריון. רמת מעורבות נמוכה זו עשויה ליצור חוסר שליטה מצד המועצה.
- חשוב לציין שהרשות שוקלת לעזוב כאשר מצבה של המכללה הינו טוב מאוד (רווחית) ולא "בורחת" על מנת לא לשאת בעלויות של הפסדים.
- לא ניתנות הנחות בשכר לימוד לסטודנטים אשר גדלו/מתגוררים במועצה.
- על המועצה להביא בחשבון ששותפות במכללה עשויה ליצור נטל להשתתפות בכיסוי חובותיה אם ייוצר מצב שכזה, (ראה פרק היבטים משפטיים).



## 10. סיכום ומסקנות

בהמשך לדברים הכתובים לעיל ניתן לומר כי בבואנו לבחון את כדאיות הישארות המועצה כחברת עמותה במכללה הטכנולוגית אמורות לבוא לידי מבחן מספר סוגיות, להלן פירוט הסוגיות:

- **דוחות כספיים** – בסוגיה זו נבחנו ונותרו הדוחות הכספיים של המכללה (עבור השנים 2007 - 2006) כאשר בסיכומו של דבר ניתן לומר שמצבה **הכספי של המכללה הינו בהחלט מתקבל על הדעת** (מצבה אמור להיות זהה עבור שנת 2008 - ע"פ דבריה של מנכ"לית המכללה). יחד עם זאת קיימות מספר הסגות בנושאים ה"ל: **חשוב להגיש כי המכללה נעזרת ונתמכת רבות בתרומות מגופים שונים**, בנוסף לא מתבצע תשלום עבור שכירת המבנה אשר ברשותה מה שנוקל על תפעולה והשוטף בצורה ישירה. מצב בו יצומצמו התרומות לפעילות המכללה עשוי לערער את מצבה הכספי.
- **היבטים משפטיים** – כפי שצוין בסעיף 6, לרשות קיימת האופציה לפרוש מן המכללה וזאת בתנאי שסיפקה התרעה של 30 יום והעבירה את אישור המליאה (רצוי). לאחר פרישת הרשות תחול על הרשות חובת כיסוי חובות עד לשנה ממועד הפרישה.
- **שיתופי פעולה עתידיים** – על הרשות להביא בחשבון כי שותפות במכללה עשויה להקל על שיתופי הפעולה עם השותפות האחרות.
- **סטודנטים תושבי המועצה** – למרות מגמת הגידול במספר הסטודנטים תושבי המועצה שלומדים במכללה בשנים האחרונות, עדיין שיעורם מכלל אוכלוסיית הסטודנטים במכללה הינו נמוך.



אורבניקס בע"מ  
תכנון, כלכלה וסביבה

לסיכונן ניתן לומר כי לא נראים סיכונים מיוחדים בהמשך השותפות של המועצה במכללה,  
אך יחד עם זאת אף לא נראה כי קיימים יתרונות משמעותיים בשותפות זו.





אורבניקס בע"מ  
תכנון, כלכלה וסביבה

# נספחים





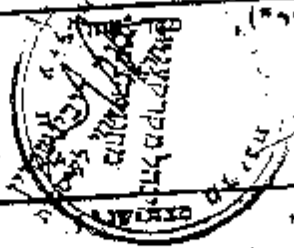
אורבניקס בע"מ  
תכנון, כלכלה וסביבה

## נספח 1 – חוזה החכירה



היקווה 931

שנת	החודש	החודש	החודש
1983	11	5	0001
שנת		לחודש	בני
1983		01.10.83	תל-אביב



ב"י  
 "אניג'ן יעקוב אביב אילן קנדה אינץ"

הסוכנות היהודית לא"י (שחקרא להלן "הסוכנות" או "החוכר"),

הואיל והמינהל מנהל את המקרקעין הפתורים ב"רשימה" הנמצאת בשולי חוזה זה (להלן "המוחכר") בחוקף חוק מינהל מקרקעי ישראל חס"ד-1960,

והואיל והמוכנות בקשה לחכור את המוחכר לתקופה של 49 שנים למטרה הנזכרת בסעיף 3 של החוזה הזה, ולרשות את החכירה על שמה בלשכה רישום המקרקעין,

והואיל והמוחכר נמצא במסגרת ההפרשה של 40% הנזכרת בסעיף 190 לחוק החכונות והכנות השכ"ה-1965 (להלן "החוק"),

והואיל והרשות המקומית המציאה כתב ויתור לטובת המוכנות לגבי המוחכר,

והואיל והמינהל הטעים להחכיר את המוחכר למוכנות,

על כן נערך ונחתם חוזה חכירה זה לפי התנאים הבאים-

1. בקדמה

המבוא לחוזה זה סבורה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. נשוא החכירה

המינהל מאשר למוכנות להחכיר למוכנות המוכנות מחייבת לחכור מהמינהל את המוחכר.

3. מטרת החכירה

המוכנות השתטח כמוחכר אך ורק למטרת הקפא מוסד - מרכז להכשרה מקצועית.

4. בנצרת-עליה

שחיה אתה המסרות הנזכרות בסעיף 190(א)(1) של החוק (להלן "המסרה")

5. שינוי הייעוד

במקרה והמוחכר או חלק ממנו ייועד למטרה אחרת וכן אם ישתנה או ייפסק השימוש בו לצורך המסרה הנ"ל, תבוא תקופת החכירה סייג לסיימה על אף היותו כשעיף 5 לחוזה זה והמסרות יוחזר לחוק המינהל.

מוכנות - מרומם לא אטרקטיביות

9.82 - 350 - עמ

*[Handwritten signature and stamp]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

5. קופת החכירה

קופת החכירה היא קופת של ארבעים וחמש (45) שנים;  
החל ביום 20 באחד אפריל שנת 1982  
וכל ביום 19 באחד אפריל שנת 2031

6. בנייה

עד כמה שהמוחבר מיועד לפניה הנזכרת במספר 3, רשאית הסוכנות לכנות, להגדיר  
מנה או מבנים על הקיים, בתנאי שכל מבנה או חומת או הגדרה באזור, ישמשו לאותה  
המטרה המפורשת במספר 3 לעיל כלכלי ובתנאים שיהיו חואפים לסוכנות בניין עיר בתקופת  
החכירה וייעשו על פי כל התקנות החלות לפי הנכסיה בניין עיר ובתנאי שהסוכנות תשלם  
אחרי הוראות במספר 3 ו-4 לעיל.

הסוכנות תהא רשאית לחתום על כל הבקשה ו/או חוכניות לפניה כמותבר הסוכנות לווועד  
בניין עיר, כדלקמן: הסוכנות תשלח לפינתל ברואר רשום העתם אחר סבל מכניה כ"ל,  
ובאם הפינתל לא יבוש הגנדולחו, בעליתם תוך 30 יום מיום קבלתן את הבקשה או החכירה,  
יראו את הפינתל כמסכים לו והסוכנות תהא רשאית לחתום ולהגיש את הבקשה ו/או החוכניה  
לוועד בניין עיר.

7. דפי החכירה

הסוכנות תשלם עבור הכוונה לו יצאל דפי חכירה מסליים במקר על 12 ש"ח לכניה  
התלוש ישולם לפינתל מראש לגור כל תקופת החכירה או חלק ממנה בהתאם לזו ישתר.

8. סיסים

כל ההשלומים, ההיסלים, הסיסים, האגרות, הארנוגות וכל השלומי חובה אחיים סבל יסוג  
הוא החלים או פילולו על המוחבר או בקשר אליו, על הכנוי עליו או בקשר אליו,  
ובכל זה מיסי משלה והיסלי הרטוח המקומית, אם אלה חלים על המחזיק, על המוכר,  
על המעלים או אחרת בתקנות החכירה, יחולו על הסוכנות.

9. אחריות המוכר

א. על אף האזור במס' 13 ו"א, 17, הסוכנות כלבד תהיה אחראית כלפי הפינתל, ובין כלפי  
כל זה שלישי לכל ענינה או נזק כל שהוא שיגרום לזופו או לרכושו של אדם כל שהוא  
או קנה או פיצויים שיזולו עקב אז בחוצאה מעולות הפינתל והבניה על המוכר,  
הנהלתו והשימוש בו וסכל הפעולות האחרות ו/או מעליתם בממוחבר דעל הפינתל לא  
חול כל אחריות בקשר לכך.

ב. יודרש הפינתל לשלם לאדם כל שהוא פיצויים על נזק באחריות עליו האול לפי הוראות  
סעיף זב' על הסוכנות, מתחילת ביה הסוכנות לפנות מיד את הפינתל על כל סכום  
שיררש לשלם כצרוך הוצאות משפט ומכר טרחת קורר דין, אם הוגשה תביעה נגד הפינתל  
בניין השלום ביה.

10. רישום החכירה

א. הפינתל מתחייב לרשום את החכירה על הממוחבר בלשכת רישום המקרקעין על יסד הסוכנות  
תנאי חובה זה יהיו תנאי שטר החכירה לצורך הרישום.

3/2  
*[Handwritten signature and scribbles]*



2. הסוכנות תכין את התיקים הדרושים לשם רישום החכירה, והמינהל מחייב לסייע בידי הסוכנות להשגת הנחונים הסכמיים הנוגעים למחכר, ולליעז בכל הנוגע להשגת ולאשור התכניות הנדרשות לצרכי רישום.

3. כל הוצאות הכרוכות בפתיחת התיקים בלשכת רישום המקרקעין והכנת הניירות והספוד הדרושות וכן כל הוצאות האחרות בגין רישום, הוצאות הכנת הניירות ומסות, הלוקה לצרכי רישום ובני"ב וכל הקשור בכך, אגרות רישום שטר החכירה המשלמות במסדר מפרי האחוזה, וכן הוצאות ביול שטר החכירה יחולו על הסוכנות.

4. אם החוכר למרות דרישתו של המחכיר, לא ידאג לרישום, רצאי המסכור לבצע את כל הפעולות הנ"ל על חשבונו של החוכר והחוכר מחייב לשלם למחכיר בתוך 30 יום את כל הוצאותיו לפי החשבון שיוגש לו.

5. במקרה של הפרת התחייבות עיקרית מהתחייבויות חוזה זה, הרשעה בידי המחכיר לדרוש מהחוכר לתקן את הפרה אוך גרוש ימים פתאיון הדרושה. לא מוקנה החזרה כנדשה, ורשות בידי המחכיר להודיע לחוכר על ביטול חוזה זה ולרשע חוזה זה כבטל סהקת שנקבעה באותה הודעה והכוחכר יוחזר למחכיר כשהוא פגוע בכל אדם ומפד.

החזרה וניחור על בדידות

6. החוכר מאשר שקיבל את המוכר להחזקתו ביום 30.4.82 במצב כסוף שווה זמנית וטבאים במוחכר כחזיקים, אין על המחכיר כל חובה למנחתם וגם או לשמור בהוצאות פגוע. החוכר מצהיר כי ראה את המוכר, בדקו ומצאו מהאים לכל צרכיו כהתאם למדינתו לפי חוזה זה.

איסור העברה וכוויון

7. אין החוכר רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה לאדם באופן דרך שליח או להשכיר או לשכור או למסור חלק כלשהו מהמחכר פרט למתן רשות בכתב במוחכר למנהל המוסד המודיע בסעיף 17 להלן.  
8. במקרה של הפרת התחייבות זו יישב חוזה זה כבטול והמחכיר יהיה רשאי לקבל חזרה לרשותו ולהחזיקו את המוכר או כל חלק ממנו עם כלי הבנין והנסוה עליהם ללא כל חובה לשלם לחוכר חסלות אושיציון כלשהו ומסור יהיה בכל חוזה איון שהיא הפגוע או כלפי מישהו אחר.

שריפה

9. החוכר מחייב לקלוט בכל אמצעי הזהירות הדרושים כדי למנוע שריפה במחכר או במניבתו ולמלא אחרי כל הוראות המסלה והמחכיר בעניין מניעה שריפות.

זכות כניסה למינהל

10. החוכר מסכים לכן שהמחכיר ושלוחיו רשאים להכנס למחכר ולבדוק בכל זמן המחכיר על הדעת כדי לבחון אם החוכר מקיים את הנאי חוזה זה.

מחכיר  
החוכר  
תאריך

על החובר וכל הבא בזכותו להימנע מכל עבירות בניין ומלאכה במחבר בניי שבת ותו' ישראל.

כעיקר זה מלאכה - ניהול עסק וכל עבודה כפייה המבוצעת דרך קבע ע"י החובר בעד תמורה או המבוצעת על ידי הזולת בעד תמורה ובפרהסייה.

17. מפן עקוב למנהל המוסד

א. החובר רשאי למסור את המחבר, לשימוש של מנהל המוסד (להלן "מנהל המוסד") במידה כר רשות בלבד, וזאת לצורך ביצוע מטרת חוזה זה.

ב. החובר אחראי כלפי המהכיר לכן שמנהל המוסד ישמש במחבר בהתאם להוראות הפעילים הכאים של חוזה החכירה 3,4,11,14,16 בשינויים המהותיים לפי הקב"ן.

ג. המהכיר מהחייב לעזור לחובר בהגשת כל טעם משפטי שיהלים עליו החובר בקשר לפעולת המחבר ויחתום על כל המסמכים שידרשו להחזרה על-ידי החובר לשם כך.

18. שינוי גבולות המחבר

א. החובר מבטיח כי ידוע לו שטח המחבר וגבולותיו אינם כופפים וכי כלולים לחול בהם שינויים.

ב. המכש במפורש בין הצדדים, כי במקרה וכחוצה לשינויים במבנית בניין ע"י המדין קרקעות וכיצד באלה יחול שינוי שטח המחבר ו/או יתנו גבולותיו המחייבים החכירה.

(1) להסכים לכל שינוי בגבולות ו/או בשטח של המחבר כמו שינוי עקב הפעולות הנזכרות לעיל.

(2) לראות את המחבר בגבולותיו המדויקים כנשוא החכירה ולקבל את ההזקה כנ.

ג. החובר מתחייב לא לבוא בתביעה כל שהן כלפי המהכיר בכל הנוגע בשינויים שחולצו לנכר שטח המחבר ו/או בגבולותיו.

19. המוכנה תהא מוצגות ביול חוזה זה.

20. כתובות הצדדים

המהכיר - מנהל מרקעי ישראל - נצרת-עלית

החובר - הסוכנות היהודית לא"י - ירושלים.

21. תנאים מיוחדים

ידוע לכם כי בשטח ההקצאה מופן צינור מים, ועליו להאם בעבודתו בשטח עם עיריית נצרת-עלית.

מנהל מרקעי ישראל

10/11/82 - 350 - 82

מס'ר בקרו	13000	השנה	המקום	בבית-עלית
(ח) 2	16556	חלקות	גוש רשום	
(ח) 38	17737	חלקות	גוש שומה	
2	16556	גוש	לפי ח.ב.ע.	2482
38	17737	גוש	מספר	6

לפי חרשים המסודר והמקורה חלק בלתי נפרד של חוזת זה.

ולרשיה כאן הצדדים על החתום ו

~~הסכמים החדשים לתוך הימנע  
מוליקת הכספים~~

החתימ

המסכיר

מינהל הקרקעי והשטח  
במס'ר שות הפתוח

מס'ר  
מס'ר  
מס'ר



אורבניקס בע"מ  
תכנון, ניהול וסביבה

## נספח 2 – זכויות הבניה בתב"ע



מכתב מיום 11.12.1981 וצירף עלייה

2486

המחיר	:	הצטרף
הנחה	:	יורשתי
המקום	:	מצרף עלייה
הנדיבות	:	16553 חלק ממלקוח 8,9,11,15,20,31
	:	16546 חלק ממלקוח 64,58,50,44,40,38,4
	:	16556 חלק ממלקוח 23,8,2

הכרזה בגין ערים פגועות מס' 1/02/41/8

..... עסקן להכרזה בגין ערים פגועות מס' .....

היוזם והמביא תורת סגור העשייה בעיית, רחוב קרליבך 26, אל-אביב

