

תאריך: 26/1/2024

לכבוד

עיריית ירושלים

ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושליםכתב התחייבות עקרוני לפיתוח (טרום תב"ע) וייפוי כוח בלתי חוזר

החתום מטה, נישז בע"מ ח.פ. 513817130 וגב' זהבה דנקנר, יורשת המנוח יצחק דנקנר ז"ל (להלן: "היזם"), באמצעות מנהלי עזבון המנוח יצחק דנקנר ז"ל ת.ז. 02746535, מתחייב ומצהיר בזאת כלפי עיריית ירושלים והוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן גם בהתאמה: "העירייה" ו-"הוועדה המקומית"), כדלקמן:

הואיל: וביום 10/3/2018 אושרה תכנית מס' 101-0141739 הנקראת "תוספת קומות לבניין בית השנהב גבעת שאול" בגבולות המקרקעין הידועים כחלקה 166 (בשלמות) (להלן בהתאמה: "התכנית" ו-"המתחם") לצורך הקמת תוספת הכוללת שימושים של מסחר, תעסוקה ומלאכה קלה (להלן: "הפרויקט").

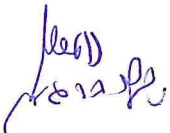
והואיל: והוגשה בקשה להיתר בניה מס' 1998/981.05 למימוש חלקי של התכנית (להלן: "הבקשה להיתר").

והואיל: ונדרשת חתימת היזם על כתב התחייבות זה, המסדיר את ביצוע התועלות הציבוריות (כהגדרתן להלן) שנקבעו במסגרת התכנית, על מנת להבטיח מתן מענה לצרכים הציבוריים שיעלו בהכרח עקב הקמת הפרויקט, והכל לטובת הציבור ולרווחת התושבים.

והואיל: והיזם מצהיר כי הוא בעל זכויות קנייניות במתחם ו/או כי הוא היה רשאי להגיש את התכנית ואת הבקשה להיתר על פי כל דין וממילא, לחתום על כתב התחייבות זה.

והואיל: והתכנית קבעה הוראות בדבר הקצאת מגרשים לצורכי ציבור (להלן: "מגרשים חומים"), שטחים מבונים לטובת מבנה ציבור בהיקף שלא יפחת מ- 1,600 מ"ר (להלן: "מבנה הציבור החדש"), הקמת/פיתוח שטח ציבורי פתוח, לרבות הכיכר והשטח הגובל ברחוב בית הדפוס והשטחים בעלי זיקת הנאה (להלן: "השצ"פ"), והקמת מעברים ציבוריים (להלן: "מעבר ציבורי") בהתבסס על פרוגרמה לצרכי ציבור שתערך על ידי העירייה, הכל כפי שנקבע בתכנית (המגרשים החומים, מבנה הציבור, השצ"פ והמעבר הציבורי יקראו להלן: "התועלות הציבוריות"). למען הסר ספק מובהר כי אין באמור בכתב התחייבות זה כדי לגרוע מהתחייבויות היזם מכוח התכנית, לרבות לעניין התועלות הציבוריות.

והואיל: ומוסכם כי היזם יבנה את מבנה הציבור החדש בעצמו ועל חשבונו ברמת גמר בהתאם לדרישות העירייה כולל חניות על פי התקן אשר תוקצנה בלעדית למבנה הציבור החדש (וככל שלא תהיה מניעה חוקית לכך, יוצמדו החניות למבנה הציבור), יקים את המעבר הציבורי ויקים/יפתח את השצ"פ, והכל בעצמו ועל חשבונו ובהתאם להוראות כתב התחייבות זה והוראות כתב ההתחייבות המפורט, כהגדרתו להלן, אשר יחתם בין הצדדים ויהווה תנאי למתן היתר בניה ראשון בפרויקט.

21


לפיכך מתחייב ומצהיר היזם, כדלקמן:

התועלות הציבוריות

1. היזם מתחייב בזאת לבנות בעצמו ועל חשבונו את התועלות הציבוריות ולהעבירן לחזקת העירייה, ללא כל תמורה/שיפוי/פיצוי מצד העירייה (מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 7 להלן), בהתאם להוראות התכנית.
2. למען הסר ספק מובהר כי העירייה תהא רשאית לעשות בתועלות הציבוריות כל שימוש העולה בקנה אחד עם הוראות התב"ע, וליזם לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה.
3. היזם מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך שלא יהא רשאי לדרוש מאת העירייה ו/או הוועדה המקומית (לרבות, אך לא רק, באמצעות הגשת תובענה) כל פיצוי, מכל מין וסוג שהוא בקשר עם כתב התחייבות זה וכל הנובע ממנו ו/או בקשר עם המתחם ו/או בקשר עם התכנית וכל הנובע ממנה, לרבות, אך לא רק, פיצויי הפקעה ופיצויים מכוח תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, וכי בחתימתו על כתב התחייבות זה הוא מוותר באופן סופי ומוחלט על כל פיצוי כאמור, הכל מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 7 להלן.
4. במועד החתימה על כתב התחייבות זה, יחתום היזם על כתב השיפוי המצורף לכתב התחייבות זה **כנספח א'** (להלן: **"כתב השיפוי"**), שמסדיר את שיפוי/פיצוי העירייה על ידי היזם בגין נזק כספי או אחר, בנסיבות המפורטות בכתב השיפוי.
5. אין בחתימת היזם על כתב התחייבות זה כדי לגרוע מזכותו לבקש כל פטור ו/או הנחה ו/או הקלה העומדים לזכותו על פי דין והכל בהתאם להוראות כתב השיפוי.
6. היזם מתחייב, בין היתר, כי הקמת/פיתוח התועלות הציבוריות תבוצע על ידו ועל חשבונו בהתאם להוראות התכנית, ועל ידי קבלן מורשה בעל סיווג מתאים אשר יהיה בעל הכישורים הנדרשים לכך. כמו כן, היזם יודא כי העבודות לצורך הקמת התועלות הציבוריות יבוצעו על ידו בהתאם לתכנית בינוי/עיצוב אדריכלי, לוחות זמנים, ושלבי ביצוע אשר יכין היזם או מי מטעמו, ויאושרו מראש על ידי העירייה וכן על פי הפרוגרמה לצרכי ציבור של העירייה, אשר תצורף לכתב ההתחייבות המפורט, ובהתאם לכל ההנחיות הרלוונטיות והמחייבות על פי דין.
7. בהתאם ובכפוף לאמור בכל דין ולחתימת היזם על כתב התחייבות זה, עלות הקמת/פיתוח התועלות הציבוריות תובא כרכיב הפחתה במסגרת שיקולי שומת ההשבחה לתכנית. מובהר כי הפחתה כאמור תבוצע מההשבחה בלבד.
8. באומדן עלות רכיבי ההפחתה מההשבחה להקמת מבנה הציבור החדש יובא מחירון מטלות ציבוריות המצורף לכתב התחייבות זה **ומסומן ב'**, אומדן עלות פיתוח השצ"פ תבוצע בהתאם ל"מחשבון" המופיע באתר אינטרנט העירוני בכתובת _____, ולצורך אומדן עלות פיתוח מעבר ציבורי תובא חוות דעתו של כמאי מטעם העירייה. מובהר כי העלויות יובאו כהפחתה בהתאם לערכים הקבועים במחשבון/מחירון במועד הקובע,

א/י
תשרי
2019

דהיינו, מועד אישור התכנית. למען הסר ספק מובהר כי על שומת הוועדה חלים כללי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ושמאית הוועדה רשאית לעשות שימוש בחוות דעתו של כמאי במסגרת חוות דעתה לחישוב גובה ההשבחה בכל אחד מהמקרים הנ"ל.

9. פטור מלא או חלקי מהיטל השבחה יינתן במקרה של פרויקט פינוי בלבד, בכפוף לכל דין ולתנאים שפורטו בהחלטת מועצת העיר התקפה, לרבות ובפרט התחייבות היזם לביצוע התועלות הציבוריות שפורטו בתכנית.

10. חתימת היזם על כתב התחייבות מפורט לפיתוח

א. כתנאי למתן היתר בניה ראשון מכוח התכנית, מתחייב היזם לחתום על כתב התחייבות מפורט לפיתוח בנוסח המקובל בעירייה במועד החתימה על כתב התחייבות לאחר מו"מ שיתנהל מול היזם, המסדיר את מימוש התחייבויותיו כאמור בכתב התחייבות זה (להלן: "ההתחייבות המפורטת") מול המחלקה לכלכלה אורבנית באגף מבני ציבור או מול אגף הנכסים, לפי העניין.

ב. ההתחייבות המפורטת תכלול, בין היתר, את כלל התחייבויות היזם האמורות במסמך זה ופירוטן ככל הנדרש, לרבות קביעת לוחות זמנים והוראות ביצוע.

11. רישום כתב ההתחייבות וזכויות העירייה במתחם

א. היזם מתחייב לדאוג לרישום הערה מכוח סעיף 128 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, בדבר קיומו של כתב התחייבות זה, תוך 30 ימים ממועד חתימתו. הרישום יבוצע לגבי זכויותיו בתת חלקה 166/77 של הבניין הבנוי על המקרקעין המצויים בשטח התכנית, הרשומה בבעלות היזם ואשר אליה צמודים כל גגות הבניין וכן, כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות שתתווספנה מעת לעת למקרקעין, הכל כמפורט בתקנון הבית המשותף. בכל מקרה, ומבלי לגרוע מהאמור, יהווה הרישום תנאי לפתיחת תיק היתר.

ב. היזם מתחייב לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור בהתאם להוראות התכנית כתנאי למתן היתר בניה ראשון מכוח התכנית.

ג. היזם מתחייב לרשום את התועלות הציבוריות הרלוונטיות, בפנקס הזכויות ובפנקס הבתים המשותפים, תוך 120 ימים מהיום שהתאפשר לעשות כן על פי דין, בכפוף לעיכובים שאינם תלויים ביזם, ובלבד שהעירייה תחתום על כל מסמך רלוונטי לרישום שימציא לה היזם, בכפוף להוראות הדין. מובהר כי היזם מתחייב לפעול במרץ על מנת להסיר כל מניעה לביצוע הרישום ככל שהדבר תלוי בו.

ד. היזם מתחייב להעביר לעירייה (לאגף הנכסים או לממונה על תועלות ציבוריות) את נוסח תיקון תקנון הבית המשותף ולקבל את אישורה לנוסח, טרם הגשתו לרישום בפועל. העירייה מצידה מתחייבת להעביר התייחסותה לנוסח תוך עד 30 ימי עסקים מיום קבלתו. התייחסות העירייה תינתן רק לגבי סוגיות המשליכות על התועלות הציבוריות.

11
נוסח
לרישום

ה. להבטחת קיום התחייבויותינו דלעיל, ומבלי לגרוע מהוראות התב"ע המחייבות בעניין, אנו נותנים בזאת ייפוי כוח בלתי חוזר למנהל/ת אגף נכסי העירייה וליועץ המשפטי לעירייה ולמי שיוסמך על ידם לכך, להיות בא/ת כוחנו, והננו מוסרים לה/ו את כל הזכויות הניתנות להימסר לבא כוח בהתאם לחוק, הדרושות לשם רישום הערות אזהרה, בית משותף וכן את התועלות הציבוריות, על חשבוננו, על שם העירייה, והכל בהתאם לייפוי הכוח הבלתי חוזר המצורף לכתב התחייבות זה ומסומן כנספח ג'. העירייה תהא רשאית לעשות שימוש בייפוי הכח אך ורק ככל שהיזם לא עמד בהתחייבויותיו לרישום כאמור בכתב התחייבות זו ובכפוף למתן התראה בכתב של 21 ימי עסקים מראש.

ו. ידוע לנו ואנו מסכימים כי כל ההוצאות הכרוכות ברישום הערה בדבר קיומו של כתב ההתחייבות כמפורט לעיל, רישום הבית המשותף וכן רישום התועלות הציבוריות ע"ש העירייה, בין אם הרישום בוצע על ידינו ובין אם על ידי העירייה, יחולו עלינו. מבלי לגרוע מהתחייבותנו כאמור לעיל, ככל שהסכומים האמורים או חלק מהם שולמו על ידי העירייה, לאחר מתן התראה בכתב כאמור, אנו מתחייבים לשלם לעירייה את ההוצאות, בתוך 14 ימים מיום קבלת דרישה בכתב לכך מאת העירייה, בצירוף אסמכתאות מתאימות.

ז. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר כי על היזם לעמוד בהוראות הרישום הקיימות בתב"ע, ככל שקיימות.

12. תשלומי מיסים והוצאות

א. היטלים ואגרות ומיסים (למעט מס רכישה ככל שיחול, ומבלי שיהיה בכך כדי לקבוע כי העירייה חייבת במס רכישה), וכן הוצאות רישום בלשכת המקרקעין לרבות הוצאות תכנון, פרצלציה ותיקון רישום בית משותף, אשר יחולו, ככל שיחולו, בקשר לכתב התחייבות זה ו/או הנובע ממנו, ובכלל זה בקשר עם התוכנית או עם עבודות שיבוצעו בהתאם לכתב התחייבות זה, ו/או בקשר לרישום הזכויות על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין מכוח התוכנית ו/או מכוח כתב התחייבות זה, יחול וישולם על ידי היזם בלבד.

ב. בכל מקרה בו העירייה או מי מטעמה תידרש לשאת בתשלום מהתשלומים שצוינו בס"ק א', לאחר שנתנה לזים התראה של 7 ימי עסקים מראש ובכתב (ככל שהדבר אפשרי בשים לב למועד הקבוע לביצוע התשלום), במהלכם לא ביצע את התשלום כנדרש, מתחייב היזם להשיב לעירייה כל תשלום, היטל או מס ששילמה העירייה כאמור בתוך 14 ימי עסקים מיום שתתקבל אצל היזם דרישת התשלום בכתב, בצירוף אסמכתא מתאימה בכתב, בצירוף כל הוצאה ריבית וקנס שתידרש העירייה לשלם, בתוספת ריבית יומית מצטברת בשיעור הקבוע על ידי החשב הכללי במשרד האוצר מהסכום ששילמה העירייה, החל מיום העסקים ה-8 ממועד קבלת דרישת התשלום ועד למועד התשלום בפועל לעירייה.

21
מסמך
לעירייה

13. כללי

- א. היזם מצהיר בזאת כי ידוע לו שקבלת היתר אכלוס לפרויקט תהיה כפופה להקמת התועלות הציבוריות, מסירת החזקה בהן לעירייה, והבטחת רישומן ע"ש העירייה בהתאם לכתב התחייבות זה וזאת בנוסף לאמור בהוראות התוכנית.
- ב. מובהר ומודגש כי אין באמור בכתב התחייבות זה כדי להוות משום הסדרה קניינית לגבי מקרקעי העירייה ככל שמצויים במתחם. הסדרה לגבי שטחים אלה תיעשה מול אגף נכסי העירייה. עוד מובהר כי אי ביצוע הסדרה כאמור עלולה לסכל את קידום התכנית או את אישורה או הוצאת היתר מכוחה.
- ג. ככל שיידרש, העתקת מבנים המצויים במקרקעי העירייה, תבוצע על ידי היזם ועל חשבונו, בכפוף לאישור מראש ובכתב מאת העירייה ולכל דין.
- ד. היזם מתחייב לממן הפקעות, הריסה ופינויים שידרשו, בכל שידרשו, בשטחים שיוקצו במסגרת התכנית לצורך הקמת מבני ציבור, לצרכי ציבור, או שיקבע בתכנית שיש לפתח אותם, גם אם אלה מצויים מחוץ לקו הכחול.
- ה. היזם לא יהא רשאי להסב ו/או להעביר ו/או לשעבד לאחר את זכויותיו ו/או התחייבויותיו או חלק מהן לפי כתב התחייבות זה, אלא בהסכמת העירייה לכך מראש, בכתב והעירייה לא תסרב להסבה/העברה כאמור ככל שתומצא לה חתימת היזם ומקבל הזכות על בקשה להעברת זכויות המצורף לכתב התחייבות זה ומסומן כנספח ד'.
- ו. ידוע ליזם כי הוא אינו רשאי לשעבד ו/או למשכן את זכויות העירייה/מקרקעי העירייה במתחם עבור כל גורם שהוא, ואינו רשאי לרשום הערת אזהרה או משכנתא לטובת צד ג' על זכויות העירייה/מקרקעי העירייה במתחם, אלא בהתאם ובכפוף להוראות כל דין ובכפוף לאישור מראש ובכתב של העירייה.
- ז. היזם מצהיר ומתחייב בזאת, כי התחייבות זו הינה התחייבות בלתי חוזרת אשר נועדה להבטיח את הקמת התועלות הציבוריות בתחום התכנית בהתאם להוראותיה, וכי זו תעמוד בתוקפה גם אם היזם יעביר את זכויותיו במקרקעין לגורם אחר.
- ח. למען הסר ספק, התחייבות זו באה בנוסף לכל חבות ו/או התחייבות אחרת מאת היזם כלפי העירייה ו/או הוועדה המקומית.
- ט. אין ולא תהיה ליזם כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או הוועדה לתשלום או קבלת תמורה כלשהי בגין התחייבויותיו המפורטות במסגרת כתב התחייבות זה.

11
העירייה
מאשר

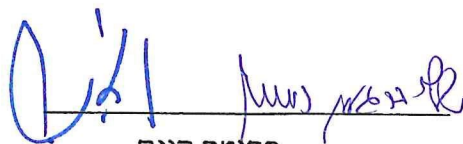
י. ידוע ליזם כי אין בחתימתו על כתב התחייבות זה כדי לגרוע מסמכויות הוועדה המקומית על פי דין.

יא. היזם מצהיר כי חתם על כתב התחייבות זה לאחר שקיבל ייעוץ מתאים, עובר לחתימתו על כתב התחייבות זה, וכי לא תהיה לו כל טענה ביחס לתוכן כתב התחייבות זה או בדבר חתימתו עליו.

יב. ההתחייבות תחייב את היזם ואת כל הבאים מכוחו ו/או מטעמו ו/או במקומו.

יג. מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה שקיימת לעירייה כלפי היזם ו/או מי מטעמו במקרה של הפרת תנאי כתב התחייבות זה ו/או הפרות אחרות שבוצעו ו/או יבוצעו על ידי היזם ו/או מי מטעמו.

ולראיה באנו על החתום:


חתימת היזם

26/1/24
תאריך

באמצעות מנהלי עזבון המנוח יצחק דנקנר ז"ל, הי"ה

ש"י ברמאן ת.ז. 057081226
נאצי ברמאן ת.ז. 311340236
נאמי דנקנר ת.ז. 052763224

אימות חתימה

אני הח"מ, עו"ד ע"ד כרזי, מ.ר. 16/24 מאשר/ת בזאת כי ביום 26/1/24 מנהלי עזבון המנוח יצחק דנקנר ז"ל, חתמו בפני על המסמך דלעיל, לאחר שהוסברה להם מהות התחייבויותיהם ולאחר שהוברר כי הינם מוסמכים להתחייב ולהצהיר את כל ההתחייבויות וההצהרות הנ"ל.

ענבל פרצ'יק, עו"ד
מ.ר. 36120
מגדל אלקטרה, דח' יואל אלון 98, ת"א 67891
טלפון: 03-6081833 פקס: 03-6081314
עו"ד

26/1/24
תאריך

נספח א' - כתב התחייבות ושיפוי

הואיל: ואנו החתומים מטה, שם מלא ש"י היראן ת.ז. 057081226 שם מלא לואי היראן ת.ז. 311340236, לוי קוקר ת.ז. 052763224 מנהלי עזבון המנוח יצחק דנקרז"ל, בשם בעלת זכויות במקרקעין המצויים בגוש 30261 חלקה 166 תת חלקה 77, אשר כתובתם ברחוב בית הדפוס 12 בירושלים (להלן: "הנכס") וזולתנו אין לאדם אחר זכויות בנכס.

והואיל: וביום 6/3/2018 אושרה תכנית בניין עיר מס' 101-0141739 (להלן: "התכנית"), אשר חלה בשטח הנכס.

והואיל: ובעקבות אישור התכנית עלולה הוועדה המקומית ו/או עיריית ירושלים (להלן: "העירייה") להיתבע ולשלם פיצויים לבעלי מקרקעין ו/או בעלי זכויות אחרים בנכס או גובלים עמו, אשר נפגעו על ידי התכנית (להלן: "תובעים").

והואיל: ואנו מסכימים לקבל על עצמנו לשלם את כל סכומי הפיצויים אשר ייקבעו על ידי הוועדה המקומית או על ידי בית המשפט, בכפוף לאמור להלן.

והואיל: ואנו נכונים לקבל על עצמנו את כל פרטי התחייבויות כמפורט להלן.

לפיכך אני מסכימים, מצהירים ומתחייבים לפני הוועדה המקומית ועיריית ירושלים, כדלקמן:

1. המבוא דלעיל הוא חלק בלתי נפרד מההתחייבות גופה.

2.

א. בכל מקרה שתוגש תביעת פיצויים לוועדה המקומית על ידי תובעים או מי מהם, אשר נפגעו על ידי התכנית (להלן: "התביעה"), מתחייבים אנו לשלם לוועדה המקומית, בכפוף לאמור בפסקה ב' להלן, בסמוך לאחר דרישתה ובכפוף לביצוע התשלום הנדרש על ידי העירייה, את כל הסכומים שנקבעו על ידה כפיצויים בגין פגיעה במקרקעין.

ב. בטרם תחליט הוועדה המקומית בתביעה, כאמור בס"ק א' לעיל, תינתן לנו האפשרות להשמיע את טענותינו בפני הוועדה המקומית ולהגיש מסמכים בנדון.

לוי קוקר
ש"י היראן
לואי היראן

ג. בכל מקרה שיוגש ערר לוועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים (להלן: "ועדת הערר") עקב דחיית התביעה או חלק ממנה, מסכימים אנו כי הוועדה המקומית תצרף אותנו כצד לערר ותינתן לנו הזדמנות להתגונן כנגד הערר. כמו כן מסכימים אנו לשאת בתוצאות החלטת ועדת הערר, ככל שתהיה חלוטה, ולשלם את מלוא הפיצויים לטובת התובעים וכל הכרוך בכך, לרבות תשלום הוצאות אשר נפסקו לתשלום בגין הערר.

ד. בכל מקרה שיוגש ערעור לבית המשפט בגין החלטת ועדת הערר כאמור בסעיף 3 דלעיל, מסכימים אנו כי הוועדה המקומית ו/או העירייה תצרף אותנו כצד לערעור ותינתן לנו הזדמנות להתגונן כנגד הערעור. כמו כן מסכימים אנו לשאת בתוצאות החלטת/פסיקת בית המשפט החלוטה ולשלם את מלוא הפיצויים לטובת התובעים וכל הכרוך בכך, לרבות תשלום הוצאות אשר נפסקו לתשלום בגין הערעור.

ה. אם יוגש על ידנו ערעור לבית המשפט בעקבות החלטת ועדת ערר, לא נטען נגד חובתנו לשלם את סכום הפיצויים שיפסק במלואו.

3. אם תוך ההליך המשפטי תסכים הוועדה המקומית או העירייה עם התובעים לתשלום כלשהו בפשרה או בהסכמה, לא תעשה זאת אלא בכפוף לכך שתינתן לנו האפשרות להשמיע עמדתנו וליתן הסכמתנו ובכתב.

4. מבלי לפגוע באמור בסעיף 2 לעיל, אם יינתן פסק דין נגד הוועדה המקומית ו/או העירייה לתשלום סכומים כלשהם בשל פגיעה במקרקעין שנגרמה על ידי התכנית, מתחייבים אנו לשפות שיפוי מלא את הוועדה המקומית ו/או העירייה, מיד לפי דרישתן, בגין כל הסכומים שיחויבו בהם כאמור.

5. אנו מצהירים כי אין לנו ולא תהיה לנו כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי העירייה, הוועדה המקומית וכל מוסד תכנון, לתשלום או לתמורה כלשהם בגין כל האמור בכתב התחייבות זה.

6. למען הסר ספק מובהר ומודגש כי כל סכום פיצויים וכל הכרוך בכך אשר נשלם או נחויב לשלם, לא יופחתו מהיטל השבחה בגין התכנית.

21
נחמיה
לוי

7. כל ההוראות וההתחייבויות המפורטות בכתב התחייבות זה יחייבו אותנו ואת כל הבאים מכוחנו, מטעמנו או במקומנו בנכס.

ולראיה באנו על החתום היום 26 לחודש 'נ/א/ר שנה 2024.

ענבל פרצ'יק, עו"ד

מ.ר. 36120

מגדל אלקטרה, רח' יגאל אלון 98, ת"א 67891

טלפון: 03-6081833 פקס: 03-6081314

אישור עו"ד

הנני מאשר כי ביום 26/11/24 הופיעו בפני, עו"ד ס/ר/צ'יק מרחוב רח' יגאל אלון,
טלפון: 03-6081833 פקס: 03-6081314

1. שם מלא ש' הרמן מס' ת.ז. 057081226 לש' הרמן
2. שם מלא נ' הרמן מס' ת.ז. 311340236 נ' הרמן
3. שם מלא נ' הרמן מס' ת.ז. 052763224 נ' הרמן

המוכרים לי באופן אישי וחתמו בפני, לאחר שהבינו את תוכן כתב ההתחייבות ושיפוי זה את משמעות חתימתם.

ככל שמדובר בתאגיד - הנני מאשר כי הנ"ל מוסמכים לחתום בשם התאגיד על פי מסמכי התאגדותו ועל פי החלטות הגורמים המוסמכים בתאגיד, וכי ההחלטה לחתום על כתב התחייבות ושיפוי זה השתכללה כדין בהתאם למסמכי ההתאגדות של התאגיד.

ענבל פרצ'יק, עו"ד
מ.ר. 36120
מגדל אלקטרה, רח' יגאל אלון 98, ת"א 67891
טלפון: 03-6081833 פקס: 03-6081314

נספח ב' - מחירון מטלות ציבוריות

ירושלים, כ"ו סיוון תשפ"ג
15 ליוני 2023
סימוכין: 2021-0056-9

מחירון עלויות הקמת מבני ציבור ובינוי לשימוש ציבורי בירושלים

יוני 2023

נערך על ידי: שמואל מהלה - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

משואות
הנדסה וכלכלה בע"מ



המסמך כולל :

1. דברי הסבר
2. מחירון גני ילדים
3. מחירון מעונות יום
4. מחירון משרדים ומבני תרבות אמנות פנאי וקהילה
5. מחירון בית כנסת
6. תמחור ותכולת מעטפת מבנה והשלמת עבודות גמר
7. תוספות מוכרות מעבר למחירון
8. ריכוז מחירי מחירון למ"ר.

1. דברי הסבר

- א. המחירון נועד להציג את המחירים ואמות המידה של אגף מבני ציבור לתמחור עלות הקמת מבנה ציבור בירושלים. המחירון מתבסס על מחירוני עלות ממשלתיים (2023) להקמת מבני הציבור הרלוונטיים כולל התוספות הרלוונטיות בירושלים (חיפוי אבן, חימום, קרקע סלעית, שיפוע אתר וכד') או מחירון דקל 5/2023.
- ב. המחירים כוללים מע"מ.
- ג. המחירים כוללים עלויות תכנון, ניהול ופיקוח בהתאם להקצב הממשלתי לרשות המקומית בשימושים כגון גן ילדים ומעון יום. בסוג מבנה לגביו לא הוגדר הקצב ממשלתי, מגולמת תוספת של 8% על עלות הבנייה הבסיסית בגין תכנון, ניהול ופיקוח.
- ד. בהתאם להקצב הממשלתי לרשויות המקומיות, המחירים כוללים את כל ההוצאות הנלוות נוסף לעלויות בנייה ישירה, לרבות העתקות, מדידות, סקרים, אגרות חיבור לתשתיות והיטלים למיניהם בשימושים כגון גן ילדים ומעון יום. בסוג מבנה לגביו לא הוגדר הקצב ממשלתי, מגולמת תוספת של 5% על עלויות הבנייה הבסיסיות בגין ההוצאות הנלוות כאמור.
- ה. המחירים כוללים את עלויות הפיתוח המקדים והפיתוח הסביבתי מסביב למבנה, לרבות דרכי הגישה עד פתח המבנה.
- ו. המחירים כוללים את כל הנדרש למילוי אחר הוראות כל גורם שדרישותיו מחייבות ע"פ דין לרבות כיבוי אש, נגישות, הג"א, איכות הסביבה, משרד הבריאות, גורמי העירייה, משטרה וכד' וכן כל הנדרש לקבלת היתר, טופס 4 ותעודת גמר.
- ז. המחירון למ"ר ישולם בגין הקמת שטחים אשר נכללים בשטח הבינוי הציבורי נטו שיימסר לעירייה. חישוב השטחים למסירה יכלול את כל קירות הפנים, את כל שטח קירות החוץ ומחצית משטח קירות משותפים עם שימושים אחרים. חישוב השטחים הנכללים בשטח שנמסר ייעשה ע"פ תקנות חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והיתרים התשנ"ב-1992.
- ח. לא תשולם כל תוספת בגין מעברים ציבוריים ושטחים משותפים במבנה ככל שהשימוש הציבורי הינו לגן ילדים או מעון יום.
- ט. לא תשולם כל תוספת בגין מעברים ציבוריים ושטחים משותפים בשימושים ציבוריים אחרים ואולם שטחי מעברים שיימסרו לעירייה ואשר ישמשו אך ורק כדרכי מעבר אל השטחים הציבוריים, ימדדו ויבואו במניין השטחים עבור השימושים שהתשלום בגינם משולם ע"פ מחירון למ"ר.
- י. המחירים כוללים את הבינוי בגמר מלא בהתאם למפורט במפרט הסטנדרטי של האגף למבני ציבור, המפרט הטכני של אגף משאבי חינוך בעירייה והמפרט המחייב של המשרד הממשלתי הרלוונטי אשר הגדיר פרוגרמה לאותו השימוש (משרד החינוך – גני ילדים ומעונות יום, שימושי רווחה – משרד הרווחה וכד').

2. מחירון גני ילדים

המחירון הינו מחיר כולל בגין הקמת כיתת גן ילדים בשטח 128 מ"ר בנוי לכיתה, כולל מקלט ועוד שטח חצר בגודל 175 מ"ר לכל כיתה. כל האמור בהתאם לפרוגרמה ולמפרט של משרד החינוך ובהתאם לתכנון מאושר ומפרטי אגף מבני ציבור ואגף משאבי חינוך בעירייה.

סה"כ מחיר כולל לכיתת גן ילדים :

849,218 ₪ כולל מע"מ - מחיר יסוד כולל תכנון וניהול לפני תוספות אחוזיות.

לנ"ל יתווספו 30.75% תוספות אחוזיות קבועות לבינוי גן ילדים בירושלים (6% ביסוס בסלע, 5% חיפוי אבן למבנה, 10% בגין הסקה ומיזוג, 2.75% תוספת בגין טיפול בגז ראדון, 7% תוספת סוציאקונומיות לירושלים).

מחירון לכיתת גן ילדים כולל תוספות אחוזיות

סה"כ מחיר 1,110,352 ₪ כולל מע"מ לכיתת גן ילדים

- יובהר כי מחיר המחירון כולל את כל הנדרש להקמת גן ילדים ברמת גמר לרבות מתקני משחק תקינים, הצללה, ארגז חול ומשטחי גומי וכן דרישות בטיחות מיוחדות לגני ילדים ואבזור קבוע מותאם (כגון מחיצות "טרספה" בחדרי שירותים).
- סך המחיר המוכר יהיה מחיר המחירון לכיתה מוכפל במספר הכיתות.
- לא תשולם תוספת בגין הגדלת שטחים מעבר לנדרש בפרוגרמה או בתב"ע. המחיר לכיתה כולל שטחי גישה ומעברים בתחום המבנה ומחוץ לו.
- ככל ואושרה הקמת גני ילדים בשטח חצרות קטן מ 175 מ"ר לכל כיתה, יופחת סך של 600 ₪ כולל מע"מ לכל מ"ר חצר שהופחת, ממחיר המחירון המוכר.
- ככל ואושרה הקמת גן ילדים בשטח קטן מ 128 מ"ר לכיתה, יופחת סך של 8,675 ₪ כולל מע"מ לכל מ"ר כיתת גן שהופחת, ממחיר המחירון המוכר.



3. *מחירון מעונות יום

המחירון הינו מחיר כולל בגין הקמת מעון יום לילדים בשטח 440 מ"ר בנוי ועוד שטח חצר בגודל כולל של 305 מ"ר, הכל בחלוקה לשימושים וכיתות ע"פ הפרוגרמה של משרד הכלכלה, בהתאם לתכנון מאושר ובהתאם למפרטי אגף מבני ציבור ואגף משאבי חינוך בעירייה.

סה"כ מחיר כולל למעון יום לילדים:

3,171,000 ₪ למעון יום כמפורט לעיל – מחיר יסוד כולל תכנון וניהול לפני תוספות אחוזיות.

לנ"ל יתווספו 11% תוספות אחוזיות קבועות לבינוי מעון יום לילדים בירושלים (6% ביסוס בסלע, 5% חיפוי אבן למבנה).

*מחירון למעונות יום כולל תוספות אחוזיות

סה"כ 3,520,000 ₪ כולל מע"מ מחיר כולל למעון יום לילדים.

יובהר כי מחיר המחירון כולל את כל הנדרש להקמת מעון יום ברמת גמר לרבות מתקני משחק תקינים, הצללה, ארגז חול ומשטחי גומי וכן דרישות בטיחות מיוחדות למעון יום, אבזור קבוע מותאם (כגון מחיצות "טרספה" בחדרי שירותים) וכן את מלוא הפרוגרמה לרבות כיתת תינוקות, כיתת פעוטות, כיתת ילדים, מטבח וחדרי נפח.

לא תשולם תוספת בגין הגדלת שטחים מעבר לנדרש בפרוגרמה. המחיר למעון יום כולל שטחי גישה ומעברים בתחום המבנה ומחוץ לו.

- ככל ואושרה הקמת גני ילדים בשטח חצרות קטן מ 305 מ"ר, יופחת סך של 600 ₪ כולל מע"מ לכל מ"ר חצר שהופחת, ממחיר המחירון המוכר.
- ככל ואושרה הקמת מעון יום בשטח קטן מ 440 מ"ר, יופחת סך של 8,000 ₪ כולל מע"מ לכל מ"ר כיתת מעון שהופחת, ממחיר המחירון המוכר.

4. מחירון משרדים ומבני תרבות, אמנות, פנאי וקהילה

המחירון למ"ר הינו לכל השימושים האמורים לעיל והוא כולל את כל ההתאמות והדרישות הנקודתיות הנדרשות לכל שימוש (כגון שקעים לעמדות עבודה במשרדים, עמדות קבלה בלשכות רווחה, כיורים בחדרי פעילות במועדונים ושולחות מתנ"ס וארונות קיר קבועים בספריות).

סה"כ מחיר המחירון למ"ר הינו 9,122 ₪ למ"ר כולל מע"מ, תכנון ניהול אגרות והוצאות נלוות.

המחיר מבוסס על מחירי קבלן במחירון דקל לעלות ביצוע (3/2022) מ"ר במבנה משרדים בינוני, בינוני בסטנדרט בינוני (6,900 ₪ למ"ר) בתוספת 13% בגין תכנון ניהול אגרות והוצאות נלוות וכן 17% מע"מ.

המחיר כולל השלמה מלאה של העבודות בהתאם לתכנון מאושר ומפרטים של גורם ממשלתי רלוונטי, מפרט חומרי גמר עירוני של אגף מבני ציבור וברמת גמר מלאה. לעניין חלוקת תימחור לשלב מעטפת ושלב גמר ראה פרק תימחור ותכולת מעטפת מבנה.

5. מחירון בית כנסת

המחיר למ"ר עבור בית כנסת משולב במבנה היזם ברמת גמר מלאה המותאמת לבית כנסת.

המחיר כולל ריצוף הבית הכנסת והחיפוי בהיקף אולם התפילה המרכזי ברמת "לובי" בהתאם למפרט חומרי הגמר העירוני של אגף מבני ציבור והתאמת תכנון חומרי הגמר והמערכות לצרכים המיוחדים של בתי כנסת.

המחיר למ"ר כולל את כל תכנון רכיבים ייחודיים לבתי כנסת כגון קומת גלריה קונסולית, מפתחים רחבים ללא סמכים, גובה כפול, גומחה לארון קודש וכד.

המחיר למ"ר בית כנסת גם מגלם את תוספת העלות הנובעת מכך שהשטח ימדד על פי חישוב השטחים המוגדר בהיתר הבנייה באופן שגם חלל כפול/גבוה בבית הכנסת ימדד פעם אחת ללא תוספות בגין גובה.

המחיר למ"ר כולל ריהוט קבוע במטבח בית הכנסת, ספריות קבועות וארון קודש קבוע מסנדרוויץ לששה ספרי תורה. ריהוט ניד לרבות ספסלי מתפללים אינו כלול במחיר למ"ר.

סה"כ מחיר המחירון למ"ר הינו **10,490 ₪ למ"ר** כולל מע"מ, תכנון ניהול אגרות והוצאות נלוות.

המחיר מבוסס על מחירי קבלן במחירון דקל לעלות ביצוע (3/2022) מ"ר במבנה משרדים בינוני, בינוי בסטנדרט בינוני (6,900 ₪ למ"ר) בתוספת 15% בגין התאמות ייחודיות לבית כנסת (7,935 ₪ למ"ר מחיר קבלני לבית כנסת), בתוספת 13% בגין תכנון ניהול אגרות והוצאות נלוות וכן 17% מע"מ.

המחיר כולל השלמה מלאה של העבודות בהתאם לתכנון מאושר, מפרט חומרי גמר עירוני של אגף מבני ציבור וברמת גמר מלאה.

לעניין חלוקת תימחור לשלב מעטפת ושלב גמר ראה פרק תימחור ותכולת מעטפת מבנה.

6. תמחור ותכולת מעטפת מבנה והשלמת עבודות גמר

ככל והוגדר בכתב כי תכולת הבינוי בשלב הראשון תכלול בינוי ברמת מעטפת בלבד, תכלול ההגדרה "מעטפת" את תכולת העבודות המפורטות:

- עבודות עפר ופיתוח מקדים
- עבודות שלד, לרבות כל הפתחים, ההכנות הצנרת וחוטי השחלה הנדרשים בשלד לצורך המשך עבודת המערכות
- הכנת צנרת להשחלת מערכות תקשורת, אבטחה ומצלמות בתוך המבנה ומחוצה לו לרבות הכנות למערכת אינטרקום מצלמה מהשטח העירוני לכניסה המתוכננת.
- עבודות איטום ובידוד
- עבודות אבן וחיפוי מבנה כולל כיחול
- עבודות אלומיניום וזיגוג
- מעקות ופירזול בהיקף המבנה במדרגות ובהפרשי מפלסים.
- פירזול תלונות ודלתות למרתבים מוגנים.
- הבאת תשתיות חשמל, מים, ביוב, ניקוז ותקשורת אל גבול שטח המעטפת להשלמה בעתיד.
- השלמת כל הדלתות החלונות והפתחים סביב החלל העירוני.
- השלמת המרחבים המוגנים על כל הנדרש בהם כולל פרזול ומערכת סינון אויר עד לקבלת אישור פיקוד העורף לטופס 4.
- השלמת כל הנדרש בחלל העירוני ומחוצה לו לקבלת טופס 4 למבנה כולו כולל החלל העירוני. האמור לרבות השלמת ספרינקלרים ככל וידרשו ושאר דרישות כיבוי אש בתחום החלל העירוני.
- הארקת יסודות והזנת לוח חשמל מישני בתחום המעטפת המוזן מתשתיות חיצוניות שמחוץ למעטפת (לוח ראשי, גנרטור, שנאים וכל הנדרש).
- ביצוע מושלם ברמת גמר מלאה של כל דרכי הגישה המשותפים אל תחום המעטפת בתוך השטח הבנוי ומחוץ לו.
- השלמת כל עבודות הפיתוח של השטחים ציבוריים מחוץ למבנה בהתאם להיתר.
- השלמת עבודות ההנדסה האזרחיות (לרבות קירות, פילוס ומילוי למפלסים סופיים, יציקת משטחי בטון) בפיתוח הצמוד לשטחי המעטפת וכן השלמת גדרות מעקות ושערים לרבות הכנות דרושות למערכות תאורה, אינטרקום, ברז השקייה ויתר המערכות.
- הכנות משטחים ופירים בתחום המעטפת ומחוצה לה למערכת מיזוג אוויר וצ'ילרים, מעליות, אורזור ושאר המערכות.

- שטחי חנייה, מבואות, מחסנים חיצוניים ורכיבים נוספים שמחוץ לשטח המעטפת יבוצעו בגמר מלא בהתאם לרמת הגמר הסופית.

החלק היחסי המוכר לעבודות ביצוע ברמת מעטפת הכוללת את כל הרכיבים המפורטים יהיה **60%** מהמחירון שנקבע לאותו השימוש.

בהתאם החלק היחסי להשלמת עבודות הגמר עד להשלמה מלאה לנדרש ע"פ הפרוגרמה הממשלתית לאותו שימוש ומפרט אגף מבני ציבור יהיה **40%** מהמחירון שנקבע לאותו השימוש.

7. תוספות מוכרות מעבר למחירון למ"ר

א. במבנים בהם נקבע הקצב ממשלתי לפרוגרמה הכוללת תכולת עבודה (כגון גני ילדים ומעונות יום) לא יוכרו רכיבים הכלולים בפרוגרמה (כגון מתקני משחק או הצללות בחצרות) כתוספות מוכרות.

ב. להלן פרקי עבודה אשר יוכרו כתוספות מוכרות מעבר למחירון שנקבע:

1. חנייה מוצמדת בחניון תת קרקעי

מקומות חנייה מוצמדים לשימוש הציבורי שימסרו לעירייה בחניון תת קרקעי מסורתי (ללא מכפילים) כולל העמסה יחסית של שטחי רמפות ושטחי תמרון וגישה.

תוכר תוספת של :

$$35 * 3,822 = 133,770 \text{ ₪ כולל מע"מ למקום חנייה תקני.}$$

המחיר מבוסס על מחירי קבלן במחירון דקל לעלות ביצוע מ"ר חניון במבנה מגורים (2,700 ₪ למ"ר) בתוספת 8% בגין עלויות חציבה ודיפון עודפות בירושלים, בתוספת 13% בגין תכנון ניהול אגרות והוצאות נלוות (סה"כ 21%) וכן 17% מע"מ.

המחיר לחניון תת קרקעי בסטנדרט גמר בינוני-גבוה כולל כל המערכות הנדרשות לרבות אוורור, משאבות ומאגרים, גנרטור, תאורת חירום וכד' ותכנון ב"רמת שירות" 2 לפחות, מבחינת תכנון תנועת.

ככל והחניון מאורר באופן טבעי ואינו כולל מפוחים לאוורור ופינוי עשן מוזנים מתעלות איורור, יופחתו 10% ממחיר החנייה.

ככל ששטחי התמרון והחנייה נטו (ללא שימושים נוספים כגון חללים שונים, מחסנים ומערכות) עולים על 40 מ"ר למקום חנייה, תאושר תוספת של 10% למחיר החנייה.

2. עבודות במבנים לשימור

דרישות לביצוע עבודות שימור בקשר עם שטחים שימסרו לעירייה לשימוש ציבורי יתמחרו מראש עם אגף מבני ציבור ובנפרד בהתאם לפירוט דרישות השימור שנקבעו. מעלות עבודות השימור יקוזזו עלויות הביצוע של אותה המלאכה ללא דרישות השימור וכן עלויות הקמה שנחסכו בשל שימוש בחלקי מבנה קיים.

3. מעלית נפרדת מוצמדת רק לשימוש הציבורי.

מעלית "פרטית" המשרתת רק את המבנה הציבורי תוכר כתוספת למחירון.

לא תוכר כתוספת מעלית אשר משמשת גם לצרכים אחרים.

התוספת למחירון תהא בסך 280,800 ₪ כולל מע"מ למעלית עד לגובה 5 תחנות.

המחיר מבוסס על מחיר מעלית 6 נוסעים (160,000 ₪) בתוספת 50% בגין פיר המעלית ובתוספת מע"מ.

התוספת תכלול את פיר המעלית, את כל הנדרש לביצוע המעלית עצמה ואת הדרישות בגין ביצוע המעלית לרבות הזנות ולוחות, שחרור עשן, תוספות ביסוס, דרישות ותוספות בלובי ובקומות השונות, פיקודים שונים וכד'.

התוספת כוללת מעלית בהתאם לנדרש בתקן, התאמה מלאה לדרישות נגישות, כולל לחצני ברייל והקראה של מספרי הקומות.

לא תשולם תוספת בגין חדר מכונות מעלית בין אם נבנה ובין אם לא. התוספת כוללת התקנת מעלית ברמת גמר HEAVY DUTY לשימוש הציבורי הרחב לרבות חיפוי ניארוסטה, חיוויים לנגישות כבדי ראייה ושמיעה וכד'.

4. שטחי פיתוח

שטחי פיתוח וחצרות מפותחים ומוצמדים לשימוש הציבורי שאינם חלק מגני ילדים ומעונות יום יוכרו כתוספת למחירון.

התוספת תהא בסך 600 שקלים ₪ למ"ר כולל מע"מ והיא תכלול פיתוח מלא לרבות גדרות, מדרגות, משטחי בטון מרוצפים, מערכת השקייה ממוחשבת, צמחייה ע"פ תכנית, תאורה, מעקות, ריהוט גן וכד' הכל בהתאם לתכנון שאושר באגף מבני ציבור.

המחיר מבוסס על עלויות מ"ר פיתוח מבנה משרדים גבוה (400 ₪ למ"ר) בתוספת 50% בגין תכנון וניהול, התאמה לשימוש הציבורי ומע"מ.

תמחור מתקני משחק משולבים, הצללות ופרגולות מעל 4 מ"ר כ"א, מערכות דשא סינטטי ומשטחי גומי אינם נכללים במחיר למ"ר. ככל ואלו יידרשו, ייערך לגביהם תמחור מפורט לאישור בהתאם לקטלוג מוצרים ומחירים מוסכם.

5. מבנה עצמאי קטן

ביצוע מבנה עצמאי נפרד קטן עבור השימוש הציבורי בלבד, אשר כולל ביסוס ופיתוח נפרדים ושאינו מחובר בשום דרך למבנה המשמש לשימושים אחרים, יזכה בתוספת למחירי מ"ר משרדים ומבני תרבות, אמנות, פנאי וקהילה ולא יוכר כתוספת על המחיר הכולל לבינוי גני ילדים ומעונות יום בהתאם למפורט להלן:

ביצוע מבנה נפרד עבור השימוש הציבורי בשטח עד 250 מ"ר שטח כולל (עיקרי+שירות) – יזכה בתוספת של 15% על מחיר המחירון למ"ר.

ביצוע מבנה נפרד עבור השימוש הציבורי בשטח עד 500 מ"ר שטח כולל (עיקרי+שירות) – יזכה בתוספת של 7.5% על מחיר המחירון למ"ר.

ביצוע מבנה נפרד עבור השימוש הציבורי בשטח עד 750 מ"ר שטח כולל (עיקרי+שירות) – יזכה בתוספת של 5.0% על מחיר המחירון למ"ר.

ביצוע מבנה נפרד בשטח מעל 750 מ"ר שטח כולל (עיקרי+שירות) – אינו מזכה בתוספת על המחיר הבסיסי למ"ר.

ביצוע גן כתת גן ילדים בודדת במבנה נפרד תזכה בתוספת 5% ממחירון גני ילדים.

6. תוספת בשל שיפוע מגרש במבנים נפרדים לשימוש ציבורי בלבד:

ביצוע מבנה עצמאי נפרד עבור השימוש הציבורי בלבד, אשר כולל ביסוס ופיתוח נפרדים ושאינו מחובר בשום דרך למבנה המשמש לשימושים אחרים, במגרש בעל שיפוע חד מעל 7%, יזכה בתוספת למחירי מ"ר כמפורט:

כל אחוז נוסף מעל לשיפוע של 7% יזכה בתוספת אחוזית של 1.5% ממחיר המחירון. כך לדוגמה שיפוע של 10% יזכה בתוספת של 4.5% ממחיר המחירון.

שיפוע המגרש יבדק ע"ג מפת מדידה המתארת את מצב המגרש טרם העבודות, וימדד בין 2 נקודות הנמצאות במרכז פאות נגדיות של המגרש.

סך התוספת האחוזית מעל המחירון בגין שיפוע המגרש לא תעלה על 20%.

7. חללים גבוהים

חללים גבוהים מעל גובה 3.7 מ' ממפלס רצפה יוכרו במחירון כמזכים לתוספת מעבר למחירון שנקבע למ"ר.

התוספת לכל 10 ס"מ מעל גובה 3.7 מ' מגובה פני רצפה לתקרה תהיה 2% ממחיר המחירון למ"ר ובלבד שהחללים הגבוהים נדרשו בכתב בפרוגרמה לבינוי לצורך השימוש שנקבע.

המחיר למ"ר בבתי כנסת מגלם גם את החלל הגבוה ואין להוסיף רכיב זה בבתי כנסת.

8. מערכות ותוספת מיוחדות

יוכרו כתוספת למחיר למ"ר מערכות ותוספות מיוחדות אשר נדרשו במפורש בכתב לצורך שימוש מיוחד במבנה, כגון טריבונות מתקפלות, רצפת פרקט, מערכות מולטימדיה, מערכת תאורה מיוחדת לאולמות מופעים, צוגים חשמליים, בור שומן, תנור קרמיקה וכד'.

מובהר כי לא תשולם תוספת מעבר למחיר למ"ר בגין קונסטרוקציה נושאת לאביזרים הנ"ל (כגון "גשר תאורה") או בגין הכנות לביצוע התוספות בשלד ובשאר המערכות. התוספת תשולם בהתאם לתמחור מפורט לאישור במחירי קבלן מערכות ללא רווח ותקורות.

9. כללי

התוספות האחוזיות למינהן יצורפו (בפעולת חיבור) בין לבין עצמן לפני שיוכפלו במחיר היסוד למ"ר.



10. ריכוז מחירי מחירון למ"ר כולל מע"מ בהתאם לשימושים השונים :

מחיר קבלני בסיסי למ"ר לפני מע"מ	מחיר קבלני בסיסי למ"ר ללא תוספות כולל מע"מ	מחיר למ"ר כולל כל התוספות וכולל מע"מ	
5,671 ש"ח	6,635 ש"ח	8,675 ש"ח	גני ילדים
6,160 ש"ח	7,207 ש"ח	8,000 ש"ח	מעונות יום
6,900 ש"ח	8,073 ש"ח	9,122 ש"ח	משרדים ומבני תרבות ואמנות פנאי וקהילה
7,935 ש"ח	9,284 ש"ח	10,490 ש"ח	בית כנסת

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני

אני הח"מ, ד"ר אסתר צמח (להלן "היוזם") מצהיר ומתחייב בזה, כדלקמן:

הואיל: זעפ"י הוראות תב"ע 12.01.03, והידוע כחלקה 166 בגוש 30291 (להלן: "הנכס"), לבעלות עיריית ירושלים (להלן: "העירייה") ללא תמורה.

לפיכך, אני החתום מטה ובשם היוזם ממנה בזה את מהנדס העיר ירושלים ו/או מנהלת אגף נכסי עיריית ירושלים ו/או יועמ"ש עיריית ירושלים, להיות באי כח היוזם ונותן להם בזה ייפוי כוח בלתי חוזר לפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הנדרשות לצורך רישום הבעלות בתועלות הציבוריות כהגדרתו בכתב ההתחייבות על שם העירייה ו/או תיקון רישום בית משותף ו/או רישום הערת אזהרה.

מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל הריני מייפה את כוחם של כל אחד ממיופי הכח הנ"ל לעשות את הפעולות הבאות כולן או חלקן, בין בבת אחת ו/או בפעם אחת ובין בפעמים מספר, והכל על-פי שיקול דעת מיופה כוחי הנ"ל:

1. לייצג אותי ולהופיע בשמי ובמקומי בפני כל רשם מקרקעין ו/או מפקח על בתים משותפים, מנהל מס שבח מקרקעין ו/או פקיד ממשלתי ו/או עירוני כלשהו, ולחתום על כל תעודה, מסמך, שטר, הצהרה, בקשה, ויתור, שחרור, וכל מסמך נוסף אשר יהיה נחוץ או מועיל לביצוע המטרה האמורה לעיל.
2. להעביר ייפוי-כח זה או כל חלק ממנו לאחר או למנות ממלאי מקום, בא-י-כח משנה בתור בא-י-כוחי בקשר עם ביצוע המטרה לעיל או כל חלק ממנה, וכן לבטל מידי פעם בפעם מינוי ממלאי מקום או באי - כח משנה ולמנות חדשים במקומם.
3. המונח "מהנדס העיר" ו/או "מנהלת אגף נכסי העירייה" ו/או "היועמ"ש לעירייה" בייפוי כח בלתי חוזר זה פירושו אדם המכהן אותה שעה כמהנדס העיר בעיריית ירושלים ו/או כמנהל אגף נכסי העירייה ו/או כיועמ"ש לעירייה, סגנו או ממלא מקומו.

ד"ר אסתר צמח

ייפוי-כח זה הוא בלתי חוזר הואיל ונועד להבטיח את זכויות עיריית ירושלים, ולכן הנני שולל מעצמי, מהבאים מכוחי ומחליפי את הכח לבטלו או לשנותו.

ולראיה באתי על החתום:


רמי חיים
חתימה

אימות חתימה נוטריוני

הנני מאשר כי ביום 20/1/24 הופיעו בפני, עו"ד ענבל פריצ'ק מרחוב _____,

1. שם מלא ש' ברמן מס' ת.ז. 057081226

2. שם מלא נאור ברמן מס' ת.ז. 311340236

3. נאור ברמן ת.ז. 052763224
המוכרים לי באופן אישי/ הזדהו בפני באמצעות תעודת זהות, וחתמו בפני על ייפוי כוח זה, לאחר שהבינו את תוכן כתב ההתחייבות ושיפוי זה את משמעות חתימתם.

ענבל פריצ'ק, עו"ד
מ.ר. 36120
מגדל אלקטרה, רח' יגאל אלון 98, ת"א 67891
טלפון: 03-6081833 פקס: 03-6081314
חתימה וחותמת

היום 20/1/24

נספח ד' – המחאות זכויות

תאריך: _____

לכבוד
עיריית ירושלים
ככר ספרא
ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: בקשה לקבלת אישור להעברת זכויות במקרקעין הידועים כתת חלקה 77 חלקה 166 בגוש 30261 רחוב בית הדפוס 12, בירושלים

והואיל וגבי זהבה דנקנר, יורשת המנוח יצחק דנקנר ז"ל וכן, נישז בע"מ (להלן: "המוכרים"), הינם הבעלים הרשומים / זכאים להירשם כבעלים של המקרקעין הידועים כתת חלקה 77 חלקה 166 בגוש 30261 (להלן: "המקרקעין");

והואיל וביום _____ נחתם ביניכם לבין המוכרים כתב התחייבות וייפוי כוח בלתי חוזר (להלן: "כתב ההתחייבות"), לפיו התחייבו בעלי הזכויות כלפיכם, בין היתר, לבצע את כל הפעולות הנדרשות לשם הקמת התועלות הציבוריות, כהגדרתן בכתב ההתחייבות, וכן לרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, על חשבונו והוצאותיו, והכל בהתאם לתב"ע 101-0141739 וכמפורט בכתב ההתחייבות;

העתק כתב ההתחייבות מצ"ב לבקשה זו, מסומן כנספח א', ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

והואיל וביום _____ נרשמה לטובתכם הערת אזהרה על הצורך בהסכמה ע"פ שטר מס' _____;

והואיל וביום _____ אנו, הח"מ, (ת.ז. _____), ר- _____ (ת.ז. _____), חתמנו על חוזה מכר לרכישת הזכויות במקרקעין עם המוכרים (להלן: "מקבלי ההעברה");

והואיל ובהתאם להוראות כתב ההתחייבות, אנו מצהירים ומתחייבים בזאת כלפי העירייה, כדלקמן;

11
נחתם
בירושלים

אנו מקבלים בזאת על עצמנו, את כל החובות וההתחייבויות של המוכרים על פי כתב ההתחייבות, על כל נספחיו, אנו מסכימים להיכנס בנעלי המוכרים לכל דבר ועניין ביחס לכתב ההתחייבות ומתחייבים בזאת למלא אחר כל תנאי כתב ההתחייבות.

נודה על קבלת הסכמתכם להעברת זכויות המוכרים על שמנו במקרקעין המפורטים לעיל.

תאריך _____

חתימה (מקבלי ההעברה) חתימה

אישור עו"ד

הנני מאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____ מרחוב _____, מטעם הרוכש -

1. שם מלא _____ מס' ת.ז. _____.

2. שם מלא _____ מס' ת.ז. _____.

המוכרים לי באופן אישי וחתמו בפני, לאחר שהבינו את תוכן התחייבות זו, ואת משמעות חתימתם.

כבל שהרוכש הינו תאגיד - הנני מאשר כי הנ"ל מוסמכים לחתום בשם התאגיד על פי מסמכי התאגדותו ועל פי החלטות הגורמים המוסמכים בתאגיד, וכי ההחלטה לחתום על התחייבות זו השתכללה כדין בהתאם למסמכי ההתאגדות של התאגיד.

חתימה וחותמת

נודה על
החלטה
של הרכיב

הצהרת המוכרים

אנו המוכרים _____ נושא ת.ז. _____ ו - _____ נושא ת.ז. _____ מאשרים כי האמור בבקשה זו נכון ומקובל עלינו וכי אין מבחינתנו מניעה לאישור בקשת מקבלי ההעברה. אנו מצהירים כי לא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים בגין אישור בקשה זו מטעם מקבלי ההעברה.

תאריך _____

חתימה (המוכרים) חתימה

אישור עו"ד

הנני מאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____ מרחוב _____,

3. שם מלא _____ מס' ת.ז. _____.

4. שם מלא _____ מס' ת.ז. _____.

המוכרים לי באופן אישי וחתמו בפני, לאחר שהבינו את תוכן הצהרתם והתחייבותם, ואת משמעות חתימתם.

ככל שהמוכר הינו תאגיד - הנני מאשר כי הנ"ל מוסמכים לחתום בשם התאגיד על פי מסמכי התאגדותו ועל פי החלטות הגורמים המוסמכים בתאגיד, וכי ההחלטה לחתום על מסמך זה זו השתכללה כדין בהתאם למסמכי ההתאגדות של התאגיד.

חתימה וחותמת

21
החתימה
המוכרת

משרד החינוך

אגף הכספים

המינהל לפיתוח מערכת החינוך

תאריך : 27/12/2023
סמל האתר : 5023725
סמל המוסד :
תב"ע : 2302א

לכבוד

עיריית ירושלים

מגרש : 3-צ

התחייבות תקציבית מס' 2023/15/169 למימון תשתיות הקפיות במוסדות חינוך
כ' גן בצור באהר מג עיריית ירושלים תשתיות היקפיות

בתוכנית הפיתוח של משרד החינוך, לשנת 2023, כללנו סכום של 754,978 ש"ח, מתקנה תקציבית 60021053.

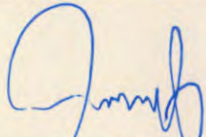
התחייבות זו מאפשרת לכם פרסום מכרז לביצוע עבודה, חתימת חוזה והתחלת עבודה.

שחרור הכספים יהיה כפוף להוראות החשב הכללי ומשרד החינוך, כמפורט בנהלים הנמצאים באתר אינטרנט משרדנו שכתובתו:

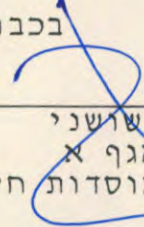
[HTTP://WWW.EDUCATION.GOV.IL/DEVELOPMENT/BINUI.HTM](http://www.education.gov.il/development/binui.htm)

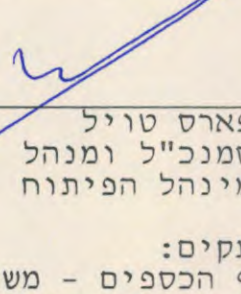
תוקף התחייבות זו ל-6 חודשים בלבד.

אם תוך 6 חודשים לא יתקבלו במשרדנו המסמכים והדיווחים הנדרשים על פי הנוהל המצורף בזה, תבטל התחייבות זו מאליה ללא כל הודעה נוספת.


רו"ח יניב זוהר
חשב בכיר משרד החינוך

בכבוד רב,


אילנית שושני
מנהלת אגף א
בינוי מוסדות חינוך


פארס טויל
סמנכ"ל ומנהל
מינהל הפיתוח

העתקים:
אגף הכספים - משרד החינוך
רכז תקציב - אבי נתן

מס' שריון: 1001720598

תאריך: 28-12-2023

ועדת פשרות עליונה מספר 1/24 ליום 10/01/2024

7. אישור ת.א. 3604-11-19 סלממה נ' עיריית ירושלים ואח', תשלום בגין עבודות בניית יסודות לגני ילדים. סכום הפשרה, ישולם לסלממה 500,000 ₪ כולל מע"מ, ו 261,000 ₪ כולל מע"מ ישולם לח' שגיא.

הצעת מגשר – עוה"ד שלמה כהן

רקע כללי:

1. בשנת 2018, פרסמה העירייה באמצעות משכ"ל, מכרז לבניית 4 גני ילדים בשכונת נווה יעקב.
2. היקף הכספי של הפרויקט היה סך של 6,843,930 ₪ לא כולל מע"מ.
3. במכרז זכתה חב' א.י.ג. שגיא בניה ופיתוח (להלן: "החב' הזוכה/נתבעת 1") ונחתם חוזה בין העירייה לבין נתבעת 1, בתאריך 1.11.2018.
4. החב' הזוכה חתמה חוזה לביצוע העבודות עם מר פואד סלממה (להלן: "הנתובע") כקבלן משנה.
5. לאחר שהחלו העבודות ונבנו היסודות למבנה, פרץ סכסוך בין מנהלי החב' הזוכה אשר הביא להפסקת העבודות באתר.
6. החב' הזוכה זומנה לשימוע בעירייה ובשימוע נתקבלה החלטה על הפסקת העבודה ויציאת החב' מהאתר.
7. העבודות שבוצעו עד למועד הפסקת העבודות, חיו: חפירה, בניית היסודות, יציקת חריצפה והכנת טפסנות לבניית הקירות.
8. כספים שהעבירה העירייה למשכ"ל לתשלום חלקי לקבלן הושבו לעירייה. כלומר, העירייה לא שילמה בגין עבודות שבוצעו ע"י חב' א.י.ג. שגיא באמצעות התובע שביצע את העבודות.
9. עקב אי תשלום לחב' שגיא, לא שילמה חב' שגיא לקבלן המבצע.
10. להשלמת הפרויקט שכרה העירייה חב' קבלית אחרת חב' המאירי.
11. הנתובע (הקבלן המבצע) הגיש תביעה כספית על סך של 1,479,00 ₪ כנגד העירייה, משכ"ל וחב' שגיא לקבלת תשלום בגין העבודות שביצע.
12. ע"פ תחשיב שנעשה ע"י משכ"ל וההוגש לביהמ"ש, שווי העבודות שביצע הנתובע הינו בסך של 1,111,632 ₪.
13. העירייה הגישה כתב הגנה ובקשה לסילוק על הסף שכן, אין בין העירייה לתובע כל חוזה וכי החוזה של הנתובע נעשה מול חב' שגיא. כמו כן, טענה העירייה לנזקים שנגרמו לה עקב הפסקת העבודה של חב' שגיא.
14. בדיון שהתקיים בתאריך 18.07.22, בפתיחת הדיון בקשנו למחוק אותנו מכתב התביעה בשל חוסר יריבות בין הנתובע לעירייה. ביהמ"ש דחה את טענתנו ואמר, כי העירייה היא הנהנת מהגנים ועל כן, היא בעל דין נדרש בתביעה.
15. ביהמ"ש הציע כי התיק יועבר לגישור. נתנו הסכמה ובתנאי שבגישור הנ"ל, יוכרעו גם העניינים שבין העירייה לחב' שגיא.
16. הגישור היה בפני עוה"ד שלמה כהן מתל-אביב. בגישור נמשך כשנה וחצי. הן העירייה והן משכ"ל עמדו על קיוזום שצריך לעשות לפי צו העירייה על הנזקים שנגרמו לה עקב הפסקת העבודה ושכירת חברה אחרת להשלמת העבודות.
17. לאחר גישור ארוך, הגיעו הצדדים באמצעות המגשר לפשרה.

ועדת פשרות עליונה מספר 1/24 ליום 10/01/2024

18. במסגרת הפשרה ולאחר קיזוז הפיצויים המגיעים לעירייה נקבע כי העירייה תשלם סך של 500,000 ₪ כולל מע"מ, ישירות לקבל המבצע (התובע) ולחב' שגיא סך של 261,000 ₪ כולל מע"מ. סיכום זה סוגר לחלוטין את כל הסוגייה של גני צוקרמן.
19. יש לציין, כי חב' משכ"ל כמי שניהלה את כל הפרויקט מתחילתו ועד סופו, ממליצה מאוד לקבל את הסיכום שכן, העירייה חייבת לשלם בגין היסודות והעבודות שבוצעו ומנגד, העירייה לא וויתרה על הפיצוי המגיע לה על הנזקים שנגרמו לה עקב הפסקת העבודות.

שיקולי ההצעה

- א. הסכום שאליו הגיעו הצדדים מהווה 50% בלבד מהסכום התביעה.
- ב. ניהול הליך משפטי ארוך כאשר דעתו של השופט כי העירייה היא הנתנת מהעבודות, אין כל ספק שהיינו יוצאים מחויבים בדין.
- ג. הסיכונים בתיק זה אינם קטנים שכן התובע וחב' שגיא אכן לא קיבלו כל תשלום בגין העבודות שבוצעו עד ליום עזיבת חב' שגיא את השטח.
- ד. ביהמ"ש היה ממנה שמאי להעריך את שווי העבודות וכאשר ביהמ"ש ממנה שמאי מטעמו, הוא גם מקבל את חוות דעתו. ניתן לומר שחוות הדעת לא הייתה מביאה לסכומים פחותים מהערכה שהכינה משכ"ל והוגשה לביהמ"ש בסך של 1,111,632 ₪.
- ה. אם לא יהיה הסדר, התיק יוכרע רק בבית המשפט ולדעתנו הסכום שיפסוק ביהמ"ש יהיה גבוהה מסכום הפשרה.
- ו. דחיית הפשרה וניהול הליך משפטי שבו תחויב חב' שגיא בתשלום כלשהו לתובע, עלול להביא להגשת תביעה נוספת כנגד העירייה והפעם ע"י חברת שגיא שלא רק שלא קיבלה תשלום, אלא אף תיאלץ לשלם מכיסה לתובע.

המסקנה:

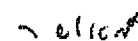
1. לאחר שיקול הסיכונים והסיכויים אנו ממליצים לקבל את הצעת המגשר כך שהתשלום יכלול גם את תשלום המע"מ, הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד וידחה כל תביעה עתידית ביחס לפרויקט של גני צוקרמן.
2. יש לציין כי כל הגורמים האחרים המעורבים בתיק, אישרו את ההסכם בנוסח המוגש לוועדה.
3. בחודש אוקטובר 2023, הובא ההסכם לאישור הוועדה.
4. לאחר דיון בוועדה הוחלט כי הגזברות תבצע בדיקות נוספות לעניין עלויות תבניית שנעשו עד ליום סילוק חב' שגיא מהאתר וכן, בדיקות לעניין גובה קיזוז הנזקים שנגרמו לעירייה עקב סילוק חב' שגיא מהאתר והעיקוב בהשלמת הפרויקט.
5. לאחר בדיקות נוספות של מר יוסי רחמן, שכללן ישיבה שנערכה בזום עם אנשי משכ"ל, עולה כי שווי עלויות הבנייה שבוצעו ע"י חב' שגיא עד ליום סילוקה מהאתר הסתכמו בסך של כ-1,400,000 ₪ כולל מע"מ והנזקים שנגרמו לעירייה הינם בסך של 700,000 ₪.
6. תוצאות הבדיקות שנערכו ומשמעותן, הובא בפני גזבר העירייה מר שמוליק זליגמן, בישיבה שנערכה ביום 10.12.23 ואשר נתן אישור לנוסח ההסכם.

ועדת פשרות עליונה מספר 1/24 ליום 10/01/2024

7. לאור האמור לעיל, נמצא כי הפרדה הינה טובה לעירייה וזאת בהתחשב בעובדה כי סכום התביעה עומד על סך של 1,479,000 ₪, עלות הנזקים שנגרמו לעירייה קוזזו בהסכם וכן, בעובדה שהסכם זה כולל את כל הגורמים הקשורים לפרויקט ומונע כל תביעות עתידיות בגין הפרויקט הנ"ל.

מצ"ב: פניה לוועדה

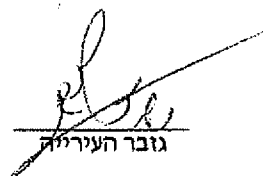
עו"ד מלווה: פני ויקסלבוים

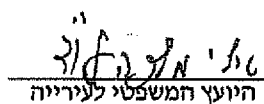
החלטה: 

ועדת פשרות עליונה מספר 1/24 ליום 10/01/2024

הערה: חתימת הוועדה בעמוד זה מתייחסת לכלל ההחלטות שנתקבלו בוועדה הנוכחית;

10/1/23
תאריך


גזבר העירייה


היועץ המשפטי לעירייה


מנכ"ל העירייה

בבית משפט השלום

בירושלים

בעניין:

מואד סלאמה ת.ז. 308444959

על ידי בייכ עוה"ד נדאף רמזי ואח'
דרך שכס 118, ת.ד. 453, ירושלים
טלפון: 02-9906473 פקסימיליה: 02-6276659

- נגד -

1. א.י.ג. שגיא בניה ופיתוח בע"מ

על ידי בייכ עוה"ד אברהם משה סגל
רח' טורא 32א, ימין משה, ירושלים
טלפון: 02-6333793 פקסימיליה: 02-6333795

ועל ידי בייכ עוה"ד אופיר יוסף ואח'
רח' הנחושת 3, תל אביב, מיקוד 6971068
טלפון: 03-5628808 פקסימיליה: 03-2525601

2. החברה למשק וכלכלה של השלטון המקומי בע"מ ח.פ. 520029844

מרח' הארבעה 19, תל אביב

טלפון: 03-6235257 פקסימיליה: 03-5629583

על ידי בייכ עוה"ד ענת גפני (מ.ר. 21171) ואח'
גולדפרב גרוס זליגמן ושות', עורכי דין

מגדל אמפא - קומה 45, רח' יגאל אלון 98, תל-אביב, מיקוד 6789141
טלפון: 03-6089367 פקסימיליה: 03-6089138

דוא"ל: liat.baruch@goldfarb.com

3. עיריית ירושלים

על ידי בייכ עוה"ד יורם קרבנו ואח'
אגף היועץ המשפטי - עיריית ירושלים

כיכר ספרא 8, ירושלים
טלפון: 02-6296484 פקסימיליה: 02-6295679

ובעניין:

1. גדי אפלאלו

2. ג.י.א. שניא בניה ויזמות בע"מ

שניהם על ידי בייכ עוה"ד אופיר יוסף ואח'

רח' הנחושת 3, תל אביב, מיקוד 6971068
טלפון: 03-5628808 פקסימיליה: 03-2525601

הצדדים השלישיים:

בקשה משותפת לאישור הסכם גישור ולהחזר אגרות וערבות

הצדדים מתכבדים להודיע לבית המשפט הנכבד, כדלקמן:

1. בהמשך להסכמות הצדדים בדיון קדם המשפט מיום 18.7.2022 לפנות לגישור ולאחר הליך גישור ממושך, עלה בידי הצדדים להגיע להסכמות לסיום המחלוקות ביניהם מושא התיק שבכותרת (ומחלוקות נוספות), במסגרת הליך גישור שניהלו בפני המגשרים עו"ד שלמה כהן ועו"ד ירון שייר.

הסכם הגישור החתום מצורף כנספח 1 לבקשה זו

ת.א. 19-11-3604

בפני כבוד השופט נאיל מהנא

כ"ב שבט תשפ"ד, 01/02/2024 פסק דין
תיק 3604-11-19
ש' נאיל מהנא

הנני מאשר את הסכם הפשרה אליו הגיעו הצדדים
במסגרת הליך הגישור ונותן לו תוקף של פסק דין.
האגרה תושב בהתאם לתקנות. העירבון יושב
לתובע. תודה למגשרים שלמה כהן וירון שייר.
בהצלחה לצדדים

דוא"ל: eyalsh@mashcal.co.il

*** נחתם דיגיטלית ***

הנתבעות:



2. בית המשפט הנכבד מתבקש ליתן תוקף של מסק דין להסכם הגישור, ללא צו להוצאות.
3. בנסיבות בהן התקיימו רק שני דיוני קדם משפט בתיק ונוכח הסכם הגישור, יתבקש בית המשפט הנכבד גם להורות על החזר האגרות לתובע בגין הגשת התביעה ולנתבעת 1 בגין הגשת ההודעה לצדדים השלישיים, וזאת בהתאם להוראת תקנה 6(ב)(4) לתקנות בתי המשפט (אגרות), תשס"ו-2007.
4. כן יתבקש בית המשפט הנכבד להורות על השבת הערבון בסך 20,000 ₪ שהפקיד התובע כתנאי לכניסתו לתוקף של צו העיקול הזמני שניתן בהחלטת בית המשפט הנכבד (כבוד הרשמת אורית אביגיל יהלומי) מיום 10.12.2019.
5. הצדדים מבקשים להודות לבית המשפט הנכבד על אורך הרוח ומתן הזדמנות למצות את הליך הגישור בהצלחה

אופיר יוסף, עו"ד
מס' ר. 17926
מס' ת. 17926
אופיר יוסף, עו"ד
ב"כ הנתבעת 1
והצדדים השלישיים

רמזי נדאן, עו"ד
מס' ר. 28520
מס' ת. 28520
רמזי נדאן, עו"ד
ב"כ התובע

יורם קרבלו, עו"ד
מס' ר. 71905
יורם קרבלו, עו"ד
ב"כ הנתבעת 3

ענת גפני, עו"ד
מס' ר. 21174
מס' ת. 21174
גולדפרב גרוס זליגמן ושות' עורכי דין
מגדל אמפא, יגאל אלקן
6789141

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	הסכם הגישור החתום	5

נספח 1

חסכם הגישור החתום

עמ' 5



הסכם גישור

שגערך ונחתם ביום _____

בין:	1. מואד סלאמה ת.ז. 308444959 (להלן: "סלאמה") 2. פ.ס. מגדלי ירושלים בע"מ ח.פ. 515991883 (להלן: "חברת פ.ס.") שניהם על ידי ב"כ עוה"ד נדאף רמזי ואח' דרך שכס 118, ת.ד. 453, ירושלים טלפון: 02-9906473 פקסימיליה: 02-6276659
לבין:	1. א.י.ג. שגיא בניה ופיתוח בע"מ ח.פ. 513703165 (להלן: "א.י.ג. שגיא") 2. גדי אפלאלו ת.ז. 57207847 (להלן: "אפלאלו") 3. ג.י.א. שגיא בנייה ויזמות בע"מ ח.פ. 515967313 (להלן: "חברת ג.י.א.") שלושתם על ידי ב"כ עוה"ד אופיר יוסף ואח' רח' הנחושת 3, תל אביב, מיקוד 6971068 טלפון: 03-5628808 פקסימיליה: 073-2525601
לבין:	עיריית ירושלים (להלן: "העירייה") על ידי ב"כ עוה"ד יורם קרבול ואח' אגף היועץ המשפטי - עיריית ירושלים כיכר ספרא 8, ירושלים טלפון: 02-6296484 פקסימיליה: 02-6295679 החברה למשק וכלכלה של השלטון המקומי בע"מ ח.פ. 520029844 (להלן: "משכ"ל") על ידי ב"כ עוה"ד ענת גפני (מ.ר. 21171) ואו ליאת ברוד (מ.ר. 51813) ואח' גולדפרב גרוס וליגמן ושות', עורכי דין מגדל אמפא - קומה 45, רח' יגאל אלון 98, תל-אביב, מיקוד 6789141 טלפון: 03-6089367 פקסימיליה: 03-6089138 דוא"ל: liat.baruch@goldfarb.com
והואיל	והעירייה התקשרה בחוזה עם א.י.ג. שגיא מכוח מכרז פומבי מס' מק/11/2018 (נספח א' לכתב ההגנה מטעם משכ"ל בתיק המשפטי; להלן: "חוזה ההתקשרות מכוח המכרז") לתכנון, רישוי וביצוע של גני ילדים "צוקרמון" בעיר ירושלים (להלן: "הפרוייקט").
והואיל	וסלאמה שימש כקבלן משנה של א.י.ג. שגיא בפרוייקט.
והואיל	והעירייה סיימה את ההתקשרות עם א.י.ג. שגיא טרם סיום ביצוע הפרוייקט והתקשרה עם חברת א.מ. המאירי שירותי הנדסה בע"מ (להלן: "חברת המאירי") להשלמת ביצוע הפרוייקט.
והואיל	וחברת פ.ס. שימשה כקבלן משנה של חברת המאירי בפרוייקט,

והואיל ובין הצדדים להסכם זה נתגלעו מחלוקות מושא התביעה וההודעה לצדדים שלישיים בת.א (שלום-י-ס) 3604-11-19 מואד סלאמה נ' א.י.ג. שגיא בניה ומיתוח בע"מ ואח' (לעיל ולהלן: **"התיק המשפטי"**).

והואיל ובמסגרת דיון קדם המשפט מיום 18.7.2022 בתיק המשפטי, הסכימו הצדדים להפנות את התיק המשפטי לגישור ואף הוסכם כי יתנהל גישור גם במחלוקות שבין א.י.ג. שגיא לבין העירייה בקשר עם חוזה התקשרות מכוח המכרז.

והואיל והצדדים ניהלו הליך גישור בפני המגשרים עו"ד שלמה כהן ועו"ד ירון שייר;

והואיל ועלה בידי הצדדים להגיע להסכמות ביניהם לסיום כל המחלוקות ביניהם בקשר עם התיק המשפטי ובקשר עם הפרוייקט;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
 2. לסילוק מלא, סופי, מוחלט ובלתי חוזר של כל טענות הצדדים האחד כלפי משנהו ו/או כלפי מי מטעמם בקשר עם הפרוייקט, בקשר עם כל התקשרות ו/או התחייבות של מי מהצדדים כלפי משנהו בנוגע לפרוייקט ובקשר עם החוזה שחתם בין חברת המאירי לבין חברת פ.ס., בין אם טענות כאמור נזכרו במסגרת כתבי בי-דין בתיק המשפטי ובין אם לאו, ומבלי שאף אחד מהצדדים יודה באיזו מטענות משנהו, מוסכם בין הצדדים, כדלקמן:
 - 2.1 העירייה תשלם במישרין לסלאמה סך של 500,000 ₪ (חמש מאות אלף ₪), כולל מע"מ התשלום כאמור יבוצע לחשבון בנק ע"ש מואד סלאמה שפרטיו להלן:
חשבון מס' 140153014 בבנק דיסקונט לישראל בע"מ, סניף 162 - תלפיות ירושלים
 - 2.2 העירייה תשלם במישרין לחברת ג.י.א. סך של 261,000 ₪ (מאתיים שישים ואחד אלף ₪), כולל מע"מ.
התשלום כאמור יבוצע לחשבון בנק ע"ש חברת ג.י.א. שפרטיו להלן:
חשבון מס' 180554 בבנק המועלים בע"מ, סניף הגן הטכנולוגי (599).
 - 2.3 כל אחד מהתשלומים המפורטים לעיל יבוצע על ידי העירייה בתוך 45 יום ממועד מתן תוקף של פסק דין להסכם זה.
- מוסכם, כי איחור של עד 7 ימים בביצוע איזה מהתשלומים המפורטים לעיל, לא ייחשב הפרה של הסכם זה.

3. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 2 לעיל, מוסכם בין הצדדים, כי התשלומים המפורטים בסעיף 2 לעיל כפופים גם להסכמות ולהצהרות שלהלן:

3.1 א.י.ג. שגיא מאשרת ונותנת הסכמה מפורשת ובלתי חוזרת לכך שכל אחד מן התשלומים המפורטים בסעיפים 2.1 ו-2 לעיל ישולם על ידי העירייה במישרין לסלאמה ולחברת ג.י.א. בהתאמה, כמפורט לעיל, כאשר עם חתימת א.י.ג. שגיא על הסכם זה, מסולקת באופן מלא, סופי, מוחלט ובלתי חוזר כל טענה של א.י.ג. שגיא בקשר עם הפרוייקט וכל הקשור והנובע ממנו כלפי מי מהצדדים להסכם זה ו/או מי מטעמם

3.2 א.י.ג. שגיא מצהירה ומאשרת בחתימתה על הסכם זה, כי הסכם זה מקובל עליה ואושר כדון על ידי כל הגורמים המוסמכים בא.י.ג. שגיא

3.3 אפאלו מאשר ונותן הסכמה מפורשת ובלתי חוזרת לכך שהתשלום המפורט בסעיף 2.1 לעיל ישולם על ידי העירייה במישרין לסלאמה, כאשר עם חתימת אפאלו על הסכם זה, מסולקת באופן מלא, סופי, מוחלט ובלתי חוזר כל טענה של אפאלו בקשר עם הפרוייקט וכל הקשור והנובע ממנו כלפי מי מהצדדים להסכם זה ו/או מי מטעמם

3.4 חברת פ.ס. מצהירה ומאשרת בחתימתה על הסכם זה, כי הסכם זה מקובל עליה ואושר כדון על ידי כל הגורמים המוסמכים בחברת פ.ס. חברת פ.ס. וסלאמה מאשרים כי עם חתימת חברת פ.ס. וסלאמה על הסכם זה, מסולקת באופן מלא, סופי, מוחלט ובלתי חוזר כל טענה של חברת פ.ס. ו/או סלאמה כלפי מי מהצדדים להסכם זה ו/או מי מטעמם בקשר עם הפרוייקט וכל הקשור והנובע ממנו, לרבות בקשר עם החוזה שנחתם בין חברת המאירי לבין חברת פ.ס.

3.5 העירייה מבהירה בזאת, כי הסכמתה לביצוע התשלומים המפורטים בסעיפים 2.1 ו-2 לעיל במישרין לסלאמה ולחברת ג.י.א. ניתנה לפני משורת הדין, לצרכי פשרה זו בלבד ומבלי שיהא בכך כדי לשמש תקדים למקרים אחרים, כאשר מוסכם בין הצדדים להסכם זה, כי מלבד זכותם של סלאמה וחברת ג.י.א. לאכיפת ביצוע הסכם זה לאחר שיקבל תוקף של פסק דין, אין בהסכמת העירייה לביצוע התשלומים במישרין לסלאמה ולחברת ג.י.א. כאמור, כדי ליצור יריבות ו/או חבות מכל מין וסוג שהוא בין העירייה ו/או משכ"ל לחברה מנהלת מטעמה לבין סלאמה, חברת פ.ס. וחברת ג.י.א.

3.6 כל אחד מהצדדים להסכם זה נותן הסכמתו לכך שאין בתשלום בנוישרין על ידי העירייה לסלאמה, כמפורט לעיל, כדי להקים יריבות ו/או כדי ליצור יחסי קבלן-מזמין בין סלאמה לבין העירייה ו/או משכ"ל לחברה מנהלת מטעמה ו/או בין חברת פ.ס. לבין העירייה ו/או משכ"ל לחברה מנהלת מטעמה ואין בתשלום האמור כדי לשנות מכך שסלאמה וחברת פ.ס. שימשו כקבלני משנה בפרוייקט, על כל המשתמע מכך.

4. מוסכם בזאת, כי עם חתימת הצדדים על הסכם זה, מסולקת באופן מלא, מוחלט ובלתי חוזר גם כל טענה של הצדדים ו/או מי מטעמם בקשר עם המסמך מיום 10.10.2019 אשר צורף כנספח 1 לכתב ההגנה מטעם צדדי ג' בתיק המשפטי ומצורף כנספח 1 להסכם זה ביחד עם מסמך נוסף מיום 10.10.2019

5. על אף כל האמור לעיל, מוסכם בזאת, כי אין בכל האמור לעיל כדי לגרוע מאחריות חברת א.י.ג. שניא בקשר עם העבודות שבוצעו על ידה בפרוייקט, לרבות באמצעות סלאמה מטעמה, בהתאם להוראות חוזה ההתקשרות מכוח המכרז ו/או בהתאם לכל דין.
6. כמו כן, על אף כל האמור לעיל, מוסכם בזאת, כי אין בכל האמור לעיל כדי לגרוע מאחריות סלאמה ו/או חברת פ.ס. בקשר עם העבודות שבוצעו על ידי מי מהם בפרוייקט.
7. היה ומי מהצדדים להסכם זה יפר את התחייבויותיו על פי הסכם זה, יוכל הצד הנפגע מההפרה לנקוט בהליכים רק כנגד הצד המפר ולא יהיה בכך כדי לגרוע מתוקפן של ההסכם כלפי הצדדים האחרים כמו כן, לא יהיה כהפרה של מי מהצדדים להסכם זה ו/או בביטולו, כדי לגרוע מוויתור הטענות של מי מהצדדים, כלפי ולטובת הצדדים האחרים להסכם אשר לא הפרו אותו.
8. הסכם זה מחליף את הסכם העקרונות שנחתם במשרד המגשרים ביום 2.8.2023 ובא במקומו.
9. בתוך 7 ימים מן המועד בו ייחתם הסכם זה על ידי כל הצדדים לו ועל ידי המושרים, יגישו הצדדים בקשה משותפת למתן תוקף של פסק דין להסכם זה ולהשבת האגרות לתובע ולשולחת ההודעה לצדדי ג. בתיק המשפטי וכן להשיב לתובע בתיק המשפטי את הערבוש שהפקיד.
10. למעו הסר ספק, מוסכם, כי עם מתן תוקף של פסק דין להסכם זה, יפקע ויתבטל צו העיקול הזמני שניתן במסגרת התיק המשפטי בחלטת מיום 10.12.2019, וזאת ללא צורך בהחלטה נוספת.
- מובהר בזאת, כי באחריות ב"כ סלאמה להמציא לכל מחזיק אחר שאינו צד להסכם זה הודעה מתאימה בדבר ביטול צו העיקול הזמני.
11. כל צד יישא בהוצאותיו ובשכר טרחת עורכי דינו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

פ.ס. מגדלי ירושלים בע"מ
515991883
פ.ס. מגדלי ירושלים בע"מ

סלאמה פואד
ע.מ. 30844959
פואד סלאמה

גדי אפלאנו
גדי אפלאנו

שניא
בניק
515967313

רמזי משה
מ.ר. 28420
02-990873
ב"כ סלאמה פואד
אופיר יוסף, עו"ד
מ.ר. 17926
מנחם בן-דוד, עו"ד
ב"כ א.י.ג. שניא, אפלאנו
וחברת ג.י.א.

ענת גפני, עו"ד
מ.ר. 21171
ענת גפני, עו"ד
גולדברג גרוס זליגמן ושות', עורכי דין
מגדל אמ"א, קומה 98, תל אביב 6289111

עמנואל זליגמן
לובת העירייה
ראש המועצה
מ.ר. 515967313
אליהו חן
מ.ר. 515967313
אליהו חן
מ.ר. 515967313

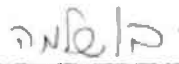
פיני ויקסלמן, עו
ליטויצ'נה
מ.ר. 61121

חתימת קיום

הרינו לאשר בזאת, כי הסכם הגישור הושג במסגרת הליך גישור שהתקיים במשרדנו ואנו מאשרים ומקיימים אותו בחתימתנו, על פי תקנה 9 לתקנות בתי המשפט (גישור), התשנ"ג-1993.


ירדן שייר, עו"ד

המגשרים


שלמה כהן, עו"ד

k:\comandocx\8004-01921-G354414-V001.docx



נספח 1

10 אוקטובר, 2019
י"א תשרי, תש"פ

לכבוד
סלאמה פואד

הנדון: פרויקט בניית גני ילדים ברח' צוקרמן

לבקשתך ולבקשת שי אפללו הריני מצהיר ומאשר כי אין לי כל התנגדות שתבצע את העבודה הנ"ל עבור כל קבלן ראשי אחר (לרבות באמצעות שי אפללו) ובלבד שקבלן זה יהבל את מלוא האחריות לפרויקט וישלם את מלוא שכרך על העבודה (כולל עבודה שבוצעה עד היום) ולא תהיה לך או למי מטעמך כל דרישה או תביעה כנגדי (או כנגד א.י.ג. שניא בניה ופיתוח בע"מ) בעניין זה, או בכל דבר ועניין הקשור או נובע מהעבודה הנ"ל.

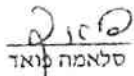
כמו כן, הנני מאשר כי אין ולא תהיה לי אישית כל תביעה או דרישה לתמורה מהפרויקט (לרבות רווח)

בכבוד רב,

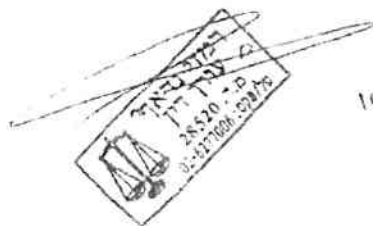
נדרי אפללו

אישור

הריני מסכים ומאשר את האמור לעיל. כמו כן, הריני מסכים ומאשר כי לאור מתן הסכמתך זו אין ולא תהיה לי כל טענה אישית כנגדך בעניין הפרויקט האמור, וזאת בין אם אניע להסכמות עם שי אפללו ובין אם לאו


סלאמה פואד

אין שום קשר בין שני הצדדים

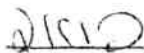


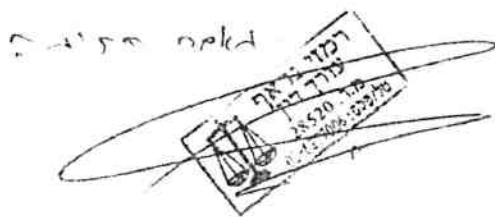
10/10/19

אישור

אני מאשר כי ככל שנבצע את הפרויקט, נשלם לך מתוך כספים שיתקבלו עבור הפרויקט את הסך של
227,414 ש"ח וזאת עד ליום 31.3.2020

היום: 10.10.2019


סלמה מואד



משרד החינוך
המינהל הפדגוגי
אגף א' תקציב ומינהל

נסכה 365 ה

י"ב שבט תשפ"ד
22 ינואר 2024

24 - 81 - 002

לכבוד:

מר יואב זמרן

מנהל אגף חינוך

עיריית ירושלים

אישור תקציב לשנת הלימודים תשפ"ד

בחודש ינואר 2024 פורסם תקציב ההגשה הפרטנית מסוג טכנולוגיה מסייעת לשנה"ל תשפ"ד.

מצורף דף הפורטל לרשויות ובעלויות בו מפורט כל המידע אודות ההגשה הפרטנית והטפסים הנדרשים:

<https://pob.education.gov.il/Talimidim/Pages/individual-accessibility.aspx>

ביוני 2018 אישרה הכנסת את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות - התאמות נגישות פרטניות לתלמיד ולהורה), התשע"ח-2018.

בהתאם לתקנות, חובת ההגשה חלה על הרשות המקומית/רשת החינוך, והיא אחראית שהתאמות הנגישות שאושרו ע"י משרד החינוך בהתאם לקריטריונים אלו (ככל שאושרו), יהיו תקינות וזמינות. לצורך יישום החוק והתקנות, משרד החינוך יסייע לרשויות מקומיות ולרשתות החינוך על מוסדות חינוך הפועלות ברישיון ומתוקצבות ע"י משרד החינוך, לפני משורת הדין, בהשתתפות בעלויות מימון מרכיבי ההגשה כמפורט בתקנות.

לעיריית ירושלים אושר תקציב לשנת תשפ"ד על סך 2,442,265 ₪

בברכה,

אליסף אסולין

אליסף אסולין

מנהל אגף א' תקציב ומינהל

המינהל הפדגוגי

עותק- הדסה בורוכוב, מרכזת תקציב הנגשה

רח' דבורה הנביאה 2, ירושלים, 91911 טל 073-3931727 פקס 073-3931730
شارع دبوراهننبينة 2, اورشليم-القدس, 91911 هاتف 073-3931727 | www.edu.gov.il

