

לעפ"ג קזחה נס 230-89-2021

משרד החינוך

างף הכספיים

המינימל לפיתוח מערכת החינוך

תאריך : 23/08/2021
שם האתר : 5001262
שם המוסד : 716423
כתובת : תב"ע

לכבוד

עיריית ירושלים

התchieיבות מס' 236/08/2021 למימון שינויים והתאמות במוסדות חינוך
עתידי עטרת חן עיריית ירושלים עבור חידוש מבנים

בתוכנית הפיתוח של משרד החינוך, לשנת 2021, כולל סכום של 950,000 ש"ח
מתקינה תקציבית 60060101.

הסכום הנ"ל הוא התקציב השתתפות המשרד, תשלוםם יבוצעו כנגד דיווח הכלול גם
את שיעור השתתפות הרשות, עפ"י הקריטריונים.

התchieיבות זו מאפשרת פרסום מכרז, חתימה על חוזה וביצוע העבודה בהתאם לאישור
างף א' בגין.

התוכניות והמפורט הטכניים חייבים להתבסס על התקנים המפורטים בחוק התכנון
והבנייה ובחוואר מנכ"ל משרד החינוך:
חוואר מיוחד א' (חתשמ"ח) - "פרוגרמות לתכנון נבי-ילדים ובתיה"ס יסודיים" אלול
(חתשמ"ז) ספטמבר (1987), ובהתאם לחוזר המנהל הכללי "סידורי בטיחות
מבני מוסדות חינוך תשע"ג/א מ-01.02.2013 – הנמצאת באתר האינטרנט של
וחברת "הנדיות ובניה חינוך" (גרסה 12) – הנמצאת באתר האינטרנט של
משרדנו, שכותבו:
<HTTP://WWW.EDUCATION.GOV.IL/DEVELOPMENT/BINUI.HTM>
שchoror הכספיים יהיה כפוף להוראות החשב הכללי ומשרד החינוך, ממופרט
בנוחל שchoror כספיים לשיפורים ו/או שינויים והתאמות במבני חינוך, הנמצא אף הוא
באתר.

תוקף התchieיבות זו ל-6 חודשים בלבד.

אם תוך 6 חודשים לא יתקבלו במשרדנו המסמכים והדיווחים הנדרשים על פי הנוחל
המוצרף בזיה, תבטל התchieיבות זו מלאיה ללא כל הודעה נוספת.

ר"ח/י ניב זוהר
חשב בקשר משרד החינוך

בכבוד רב,
גדי מאיר
סמנכ"ל מינהל
министר החינוך

אלכנית שנישי
מנהל אגף א'
ביבוגי ותקצוב

מס' שריון: 1001451484
תאריך: 30.03.2021

העתקים:
างף הכספיים - משרד החינוך
רכז תקציבי - איציק סמנדר

2021-93-262 : נספח טו' להסכם תמ"א 38 – פרויקט עין צורים 4

נספח טו' להסכם תמ"א 38 – פרויקט עין צורים 4

בין: עיריית ירושלים
ככר ספרा 1, ירושלים
(להלן: "העירייה")

מצד אחד

לבין: יסודות שיטוף, חברה לבניין בע"מ
ח.פ. 513676122
אצ"ל עוזי אילת רוזנבויג
מרח' הסורג 2, ירושלים

באמצעות מנהלה ומורשה החותימה מטעמה
דני אלה ת.ז. 057431221
מרח' יד חורצאים 3, ירושלים
(להלן: "החברה" או "היזם")

מצד שני

1. נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם תמ"א 38 – פרויקט עין צורים 4 (להלן: "ההסכם").

2. בכל מקום בו תגלה סתירה או אי התאמה בין הוראות ההסכם לבין הוראות נספח זה, תגברנה הוראות נספח זה.

3. יתר הוראות ההסכם יחולו גם לנבי העירייה.

4. במבוא להסכם התמ"א יתווסף המילים:

והואיל: והסכם זה כפוף לאישור מועצת העירייה;

5. בסעיף 1 הגדרות:

"הങיאות" – הנציגות תכלול את מנהלת אגף נכסים העירייה או מי מטעמה.

"ב'כ הבעלים" – ב'כ הבעלים כולל גם את היוזץ המשפטי לעירייה או מי מטעמו המשמש כబ'כ העירייה.

6. בסעיף 3 – הוראת סעיפים 3.11, 3.12 ו-3.13 אין חלות על העירייה.

7. בסעיף 5 יתווסף:

תכנון ובניית תוספת השיפוץ יהיו על חשבון החברה ובאישור עיריית ירושלים.

יתווסף הסעיפים הקטנים הבאים:

5.5 לאחר קבלת היתר הבניה לצורך ביצוע העבודות, מוסכם כי העירייה תעביר את פעילות גן הילדים ו/או כל שימוש אחר הנעשה ו/או שהעירייה תבקש לבצע בתת חלקה 6 בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה, למבנה חולפי שיואר על ידי העירייה ויהיה דומה בגודלו לגודלה של יחידת העירייה בבניין (להלן: "הגן החלופי").

5.5.1 ההודעה על המעברلنן החולפני תתקבל עד סוף חודש ינואר של שנת הלימודים הרלוונטי לפינוי הבניין ולחילוץ ביצוע העבודות, זאת לצורך השלמת הרישום ושיבוץ הילדים לגו.

רשות אקו"ם (זינזע)
ח.פ. 513676122

- 5.5.2 המעבר לגן החלופי יהיה בתחילת שנת לימודים בלבד.
- 5.5.3 החברה תמן את השרות הגן החלופי ואת חצר המשחקים עפ"י מפרט ותכון של עיריית ירושלים וכן תישא בדמי השכירות של הגן החלופי.
- 5.5.4 העירייה תחוור לבניין לאחר השלמת הפROYיקט, אך לא לפני תום שנת הלימודים.
- 5.5.5 יובהר כי החברה תישא עלויות החזקת הגן החלופי גם עבר התקופה מהשלמת הפROYיקט ועד לחזרת העירייה לבניין.
- 5.5.6 החברה מתחייבת להעביר את ציוד הגן למקוםו הנוכחי וכן לגן החלופי, וכן להחזירו לבניין לאחר השלמת הפROYיקט.
- 5.5.7 אם יבוטל החסכים לאחר מעבר העירייה לגן החלופי, החברה מתחייבת להחזיר את ציוד הגן למקוםו הנוכחי ולשאות בדמי השכירות של הגן החלופי עד לסיום תקופת השכירות, בהתאם להסכם השכירות עם המשכיר של הגן החלופי, ולא יהיה לה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי העירייה.
- 5.5.8 מוסכם כי החל ממועד המעבר לגן החלופי, עיריית ירושלים או מי מטעמה מותרים על שימוש ביחידת התקופה האמורה, ומתחייבים כי כל הציוד המצויה בה יועבר או יונחה ממנה. כן מוסכם כי ליום זהה זכות שימוש ביחידת מהמועד כאמור ועד להשבת גן הילדים אליה.
- 5.5.9 למען הסר ספק, היום לא ישא בכל תשלום ו/או הוצאה הקשורים בתשלומי מסים ו/או חיבטים אחרים הנובעים מן השימוש והחזקה בגין החלופי.
- 5.5.10 ככל וחצר המשחקים הנוכחי ייפגע כתוצאה מהעבודות של הפROYיקט, החברה מתחייבת לשקם את חצר המשחקים ולהשיב את המכב לקדמותו, בהתאם למצבו הקיים נכון למועד קבלת ההיתר.
- 5.5.11 על אף כל האמור לעיל, ככל והעירייה תבקש לבצע כל שימוש אחר שאינו גן ילדים בתת הלהקה 6 או בנכס תלפי לתת הלהקה 6, יהולו ההוראות המפורטות לעיל בהתאם, לרבות קביעת מועדים בהתאם להחלטות העירייה ועפ"י שיקול דעתה הבלדי.

5.6 היום מתחייב כדלקמן:

- 5.6.1 במסגרת עבודות הפROYיקט יתקין היום לוחות ביודוד שני צידי הקיר המפריד בין הגן לדירתה של גבי גروس.
- 5.6.2 במסגרת עבודות הפROYיקט ייצר היום שביל גישה נפרד לגן הילדים, באופן שלא יועור בכניסה הקיימת לבניין.

סעיף 8 – היום ימסור לעירייהIFI כוח בלתי חוזר למחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובה היום.

סעיף 21.1 – אם יתעוררו בין העירייה לבין הילדים דעות הקשורות לפרשנות החסכים ו/או הפרות לסדריות מצד מהם, יפנו הצדדים לבית המשפט המוסמך עניינית בירושלים.

סעיף 16 – לסעיף יתוסיף: אישור על קיום ביטוחם חיים כאמור בסעיף 16.8 להסכם, יומצא על ידי היום טרם תחילת ביצוע העבודות כשהוא חתום על ידי חברת הביטוח המבטחת את העבודות ויאושרו עיי' יווצי הביטוח של העירייה.

סעיף 17 – לסעיף יתוסיף: היזם מתחייב לשאת בכל תשלומי המשיסים, לרבות מע"מ, על כל הכרוך והמשתמע ממנו, וזאת ככל ויהולו על העירייה מיסים כאמור כתוצאה מהתקשרותה בהסכם זה.

סעיף 18.4 – לא יהול על דירתה העירייה.

יתוסף כהערה כללית להסכם – כל שלב, כל הסכמה מאות העירייה וכל אישור ממנה יתקבלו בהתאם לנדרש ע"פ דין, לרבות כל הוראה אליה מחויבת העירייה כגון אישור שר הפנים לכל דבר בו יידרש אישור שכזה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

חתימת החברה

יסודות שיתוף חברת לבניין בע"מ ח.פ. 513676122 באמצעות מר דני אלה ת.ז. 057431223
מורשה החתימה מטעמה.

513676122
סנונית שיתוף חברה לבניין בע"מ
חתימתו מטעמה

תאריך: 26.8.2001

איומות חתימה לחברה

אני הח"מ, עוזי'ד אילית רוזנבויג מאשרת בזאת כי חברת יסודות שיתוף, חברת לבניין בע"מ ח.פ. 513676122 רשומה כדין בישראל; כי מר דני אלה ת.ז. 057431223 אשר חתם על נספח זה בשמה חתום עליו בפני ומוסמך לעשות כן בשמה, וכי חתימתו מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.

אלית רוזנבויג, עוזי'ד
27225
שזרות ורשות
ל-75-אליפות חתימתו מטעמה עוזי'ד אילית
057431223

תאריך: 26.8.2001

חתימת עיריית ירושלים

עיריית ירושלים באמצעות
מורשי החתימה מטעמה.

חתימה

תאריך:

איומות חתימה לעירייה

אני הח"מ, עוזי'ד מאשר בזאת כי מר/גב' _____ ומר/גב' _____ אשר חתמו על נספח זה, בשמה של עיריית ירושלים הינם מוסמכים לעשות כן בשמה, וכי חתמתם מחייבת את העירייה לכל דבר ועניין.

חתימה וחותמת

תאריך:

ת ש ב מ

שנערך ונחתם ביום ט' לחודש שנת ה'תשכ

בין: בעלי הזכויות בתחום החקלאות בבניין הרשות כבית משותף בדרך עין צורים 4, ירושלים, המידע בגוש 30116 חלקה 91, אשר בעלותם בתחום החקלאות כמפורט להלן, ושמותיהם ופרטייהם כדלקמן:

היקף הבעלות	זיהוי הבעלים	שמות הבעלים	חלוקת המשנה
בשלמאות	ת.ז. 009960683	סעדון עמרם	1
מחצית	ת.ז. 300739307	זכאי עומר	2
מחצית	ת.ז. 201515137	זכאי שרה	
בשלמאות	ת.ז. 025622101	בן עמי ערן דניאל	3
	ת.ז. 312250459	בן עמי נופר (עיף הערת אזהרה)	
בשלמאות	ת.ז. 023875586	מורחוי גדי	4
	ת.ז. 028651545	אסולין מורה יהודית	
בשלמאות	ת.ז. 013122981	גרוס שושנה	5
בשלמאות		עיריית ירושלים	6
מחצית	ת.ז. 1218451	רוזן מרטין	7
מחצית	ת.ז. 008491110	רוזן תמר	
בשלמאות	ת.ז. 115429	טירן אמירה	8
בשלמאות	ת.ז. 052642105	נאור ראובן	9
בשלמאות	ת.ז. 13106133	הקדש ישראל	10
מחצית	ת.ז. 1284020	קפלן אריאל	11
מחצית	ת.ז. 1284021	קפלן סוזנה-אירנה	
בשלמאות	ת.ז. 62412218	מורחוי חנינה	12
מחצית	ת.ז. 328814058	nidm oroh lein	13
מחצית	ת.ז. 506141963	טופיול סיידי	
בשלמאות	ת.ז. 064774425	דה מרקוז רחל	14
מחצית	ת.ז. 02XB78033	גילאורד גיאול	15
מחצית	ת.ז. 02VE19378	מרטין-גילדרד אגנס	
מחצית	ת.ז. 56020332	רותם אייל	16
מחצית	ת.ז. 038947933	ברוך אריננה	
מחצית	ת.ז. 310963111	שוגר יהודית	17
מחצית	ת.ז. 031937410	גמליאל אמר	
מחצית	ת.ז. 1040716	ליוי יצחק	18
מחצית	ת.ז. 27502	ליוי פרידת	
מחצית	ת.ז. 027743384	רוון אברהם	19

מחצית	ת.ז. 024605669	גROS ROZEN YEL	
בשלמות	ת.ז. 5458774	סחר רוני	20
מחצית	ת.ז. 058031816	ברקוביץ' ענת	21
מחצית	ת.ז. 058502808	ברקוביץ' גיל	
בשלמות	ת.ז. 033630286	אליצור עדד אברהם	22
בשלמות	ת.ז. 5066330	דרקסלר עדינה	23
מחצית	ת.ז. 015648058	לובנשטיין ויכטום יהודית	24
מחצית	ת.ז. 037529690	ויכטום יוסף	

(כולם ביחיד ולחוד, ולחן - "הבעלים" או "חיזיריט")

כולם אצל עווייד אלי מוטית כהן
מרחוב החבצלת 3, ירושלים
טל: 02-6259977 ניד: 0507320858 פקס: 02-2031186

מצד אחד

לבון: **יסודות שיתוף, חברה לבניין בע"מ, ח.פ. 513676122**

אלע. עווייד אילת רוזנבויג
מרח' חסרג 2
טל: 02-6242818 פקס: 02-6782766

באמצעות הנהלה ומורשת החתימה מטעמה
דני אלה ת.ז. 057431223
מרחוב יד חרוצים 3
טל: 02-6786833 (להלן - "החברה" או "חיזיט")

מצד שני

והבעלים רשותם כבעליים הבלדיים של היחסות לבניין ברוח עין צוריט 4, בירושלים היודיע
כגוש 30116 חלקה 91 (להלן - "המרקען") – אשר חלקן מחנות דירות מגוריים, חלוקם שטחי
מחסן וחלוקם שטח חיים הכלול במפורט בהסכם זה לחן ובנשח הרישום המצורף להסכם זה
בנספח א' (להלן – "הנכסה" "הבנייה" או "הבית המשותף");

וחלקת משנה 3 כפופה להערת אזהרה לטובה היה בין עמי נופר ת.ז. 312250459 בגין הסכם
מכר ולפיכך חותמת היה בין עמי נופר על הסכם זה;

וחלקות משנה 2, 3, 4, 12, 13, 14, 17, 22 ו- 24 כפופה לרישום משכנתאות ובעליי חלוקות
משנה אלה מתחייבים להשיג את אישור הבנקים לוכותם ונרשמו המשכנתאות להוראות
הסכם זה;

ובבנייה רשותם כבית משותף בנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין
בירושלים;

והואיל הינו בניין בן 4 קומות ובו – 24 דירות, המשמשות את יחידי הבעלים ושחלק מהן
מושכרות לשוכרים שונים ו/או מוחזקים על-ידי מוחזקים שונים, והבעלים מוחזרים כי אין
בכך כדי לרועם מהתחייבויותיהם על פי בהסכם זה;

ועל פי תקנון תרידת המשותף לג הבית המשותף (להלן – "הגג") מהוות חלק מהרכוש המשותף

.1.

הואיל

הואיל

הואיל

הואיל

הואיל

(זו הרישום ותשריט הבית המשותף מצורפים להסכם זה בנספח ב');

ועל פי בדיקות היום ע"פ תוכנית מתואר ארכית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (להלן – "תכניות החיזוק") ו/או כל תכנית אחרת, קיימות בפני רעידות אדמהבירושלים (להלן: "תכניות החיזוק") כמפורט להלן, קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות במרקען, שניתן לנצלן להוסיף בדרך של התוספה 2.5 קומות לבניין, על הגג, 15 דירות חדשות לפחות, בשיטה מקסימאלית מוגדר ע"פ כל תכנית ו/או הדין (להלן בcpf' לתנאים הקבועים בתמ"א 38, 10038 ו/או בכל תכנית אחרת החלה על המרקען (להלן – "הדיות החלשות");

והיתר הבניה לבניין הוצה לפני ה- 1 ינואר 1980;

והזם מצחיר, כי הוא ותפקידים בשמו הם בעלי החיזוק, יכולות והמשאבים לפועל ע"פ דין, לביצוע תכנית החיזוק ולביבוע העבודות בהגדרתן להלן, ובבנייה הדירות החלשות ולביצוע העבודות (כהגדרתן להלן) ולקבלת התהירותים והאישורים הנדרשים לשם כך (על פי דין);

והבעלם פנו אל הזרם ובקשו ממנו כי יבצע עבורם במבנה את העבודות, כהגדרתן להלן, לרבות חיזוק מבנה הבניין מפני רעידות אדמה וחתקנת מעלייה, בניית ממד'יס, הרחבת הדירות הקיימות, חיפוי הבניין ושיפוצו בהתאם למפרט המצורף להסכם זה ובcpf' להיתר הבניה שיניתן;

ומוסכם בין הצדדים, כי בcpf' למילוי מלא התcheinיות היום כלפי הבעלים ע"פ הוראות הסכם זה, יהיה זכאי לבועלות בגג הבניין ולזכות לנצח כל זכויות הבניה הדורות לבניית הדירות החלשות, על גג הבניין ו/או בקומה המפולשת ו/או בחללים הבנויים בה, באופן שלאחר השלמת העבודות, היזם (או מי מטעמו) יהיה בעל הזכות היחיד והבלתי בדיות החלשות;

ומוסכם בין הצדדים, כי תוקפה של העסקה על פי הסכם זה, תלוי במספר תנאים מתיים, הכל כמפורט בהסכם זה להלן;

והבעליים מצחירים, כי למיטב ידיעתם אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת להתקשרותם עם היום בהסכם זה ולמלא אחר כל חוראותיו;

M. H

לפייך הוחזר, חוסבם וחותמה בין הצדדים, נדלקמן:

ס.ב.

1. הגדירות

במסמך זה תייחד למושגים הבאים המשמעות הרשומה לצדדים, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי החסקתם:

אדריכל אבא רד.

"הaddirיכל":

ל.ר.

כהגדרתם לעיל.

"המרקען":

ג.ה

כהגדרתו לעיל.

"האג":

ג.ה

הממשלה המפולשת":

"הקבינה":

ג.ה

כל קומות העמודים של הבניין, לרבות המחסנים, המקלט והחללים שבאה, ככל

"ה_hiichidot_hakiyimot":

ג.ה

שישם.

"ה_hiichidot_hakiyimot":

ג.ה

כל תתית החלקות כמפורט בסנה.

"ה_hiichidot_hakiyimot":

ג.ה

כל הדירות הקיימות בבניין כמפורט בסנה הרישום נספח א'.

"ה_hiichidot_hakiyimot":

ג.ה

משכננותאות הרשות לטובת נקדים שונים על חלק מהדירות הקיימות

"המשכננותאות":

ג.ה

כמפורט בסנה הרישום נספח א'.

"ה_hiichidot_hakiyimot":

ג.ה

15 דירות חדשות שייבנו על הגג, ולא פחות מהמורא לפי תכנית Tamia 38

"ה_hiichidot_hakiyimot":

ג.ה

בהתאם לאמור בהסכם זה

"ה_hiichidot_hakiyimot":

ג.ה

חלק שיוציא מתוך הרכוש המשותף, אשר בחרתו תעשה בתואם עם ב"כ

"ה_hiichidot_hakiyimot":

ג.ה

בעליים ובהנאות לדרישות הדין, אשר יירשם על שם הבעלים לפי חלוקם

"ה_hiichidot_hakiyimot":

ג.ה

היחסים ברכוש המשותף כפי שהוא כוון ואשר אלו יוכלו הגג וככל זכויות

"ה_hiichidot_hakiyimot":

ג.ה

הבנייה כאמור בהגדרת ה"ממכר" להלן.

"ה_hiichidot_hakiyimot":

ג.ה

חוודה המקומית לתכנון ובניה בעיר ירושלים.

"ה_hiichidot_hakiyimot":

ג.ה

היתר לגניית הדירות החלשות ולביבוע העבודות (כהגדרתן להלן).

"ה_hiichidot_hakiyimot":

ג.ה

המהנדס אשר ילווה את הפרויקט, על פי החלטת היום.

זכויות הבניה שיש לפרויקט בהתאם לתמ"א 38 ולתקנית החיזוק, והזכות לניצול בכוחת הבניה לפי כל תקנית ו/או דין לצורך בנית הדירות החדשות, בשיטת מקסימלי מותר ע"פ כל תקנית ו/או דין וחוראות הסכם זה, כפי שייתנו במועד הוצאת היתר הבניה והDIROT החדשות שייבנו על פיו, ולמעט הган החדש העליון בבניין שיוציאר לאחר בנית הדירות החדשות לרבות חזורי היציאה שעל הgan, אשר יותר בעלות הבעלים (הקייםים והחדשים).

למען הסר ספק, זכויות בנית עתידיות שיוקנו לפרויקט (שאינם נכללות בממכר) יהיו קניינם של כל בעלי DIROT (לרובות הדירות החדשות), בהתאם לשיעור חלקם ברכוש המשותף.

חיזוק מבנה הבניין מפני רעידות אדמה בהתאם להוראות Tam"a 38 וכן ביצוע עבודות התאמת והרחבת DIROT הבעלים הכל בהתאם למפרט הטכני נספח ג' בהתאם להוראות תועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, ולתקנית אדריכלית שתואשר על ידי הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה, בלבד שהעבודות שייבוצעו יהיו בהתאם להוראות Tam"a 38 ויזכו למלא הפטורים הנובעים מכך.

ביצוע של כל העבודות בפרויקט, כהגדרתן לעיל, ע"י הוראות הסכם זה, כולל אישור מהוועדה המקומית לאכליות DIROT היום, ככל אישור לחברת מערכות החשמל, המים ו/או כל האישורים המדינתיים המעדינים על סיום מלאה העבודות עדין ומסירת התקווה ברכוש המשותף ובבניין לדיירם, כשהוא נקי ורואי למוגרים. מובהר, כי השלמת העבודות איננה כוללת עבודות גמר ופנים בDIROT החדשות, ואם בשל כך לא ניתן יהיה להוציא טופס 4 ו/או לחבר את הדירות החדשות למערכות והרשנות השונות, ייחשב הדבר כאילו הוושם הפרויקט, בלבד שנינתן אישור המפקח מטעם הבעלים וזאת מבל' לרשות מאחריות היום להשלים את העבודות כהגדרתן לעיל ולהלן, ולהוציא טופס 4 בחושך.

M. H.
פירוט העבודות שתבוצענה, המצורף להסכם זה נספח ג'.

תקניות מפורטות לכל העבודות אשר יוכנו על ידי היום כאמור בסעיף 7.6 להלן.

הערות שיעמיד היום במועד תחילת העבודות כאמור בסעיף 14.1-14.2 להלן.

6,
L.R.
נציגות הבית המשותף, שתמונה עדין, תמנה לא יותר מ _____ חברים (בעלי נציגות בבניין) ותוסכם על ידי הבעלים באופן בלתי חוזר לבצע את כל הפעולות המשפטיות, הדורות לצורך ביצועו של חסם זה. נציגות זו, באמצעות ב"כ הבעלים, תהא הסמכתה היחידה מטעם הבעלים כלפי היום לאחר תחלת הסכם זה-אלאו הם הנציגים: _____ ת"ז _____ ; _____ ת"ז _____

L.R.
בכל מקרה שהיום יגלה את ביצוע הפרויקט בשיטת הליווי הבנקאי הרוי שייה זה אחד הבנקים המסתורתיים המוכרים בישראל ו/או הבנקים שלחה למשכנתאות ו/או אחת מחברות ביטוח בישראל ו/או משקיע פרטי, בכספי אמרור בסעיף 12 להלן. כן מוסכם כי הליווי יכול שיישעה על ידי משקיע מסוים או פרטי.

L.R.
ביצוע העבודות ועבודות הבניה של הדירות החדשות.
כל חלקים לפרויקט, עליהם יבוצעו עבודות בניה מכל סוג שהוא וע"י גורם כלשהו, בהתאם להוראות הסכם זה.
איחוד יסודות בניה בע"מ ו/או קבלני ביצוע ו/או קבלני משנה מטעמה שימושו על דירה.

L.R.
כמפורט בסעיף 6 להלן.
כמפורט בכותרת להסכם זה.
כמפורט בכותרת להסכם זה.

L.R.
מושמע- ריעית אדמה, שטפון, מלחמה, גויס כללי או גויס עובדים חיוניים ביצועו הוראות הסכם זה, השבתה או שביתה כללית של המשק או של הענף או הפסיקת עבודה כהוצאה מצוים ממשתלים או עירוניים, מהסור או זורי או ארצי בחומרה בניה, ציור או פועלם, צוים, חוקים תקנו, עיצומים שיש בהם

"המהנדס":

"ה멤בר":

"עבודות":

"השלמת הפרויקט"

"המפורט":

"התכניות":

"עבודות הביצוע":

"הציגות":

"השלמת המילואה":

L.R.

"הפרויקט":

"אתר הבנייה":

"הקלון המבצע":

"התנאים המתלימים":

"ב"כ מיזט":

"ב"כ הבעלים":

"כח עליון":

להשפע על ביצוע הוראות הסקם זה – שאינם נובעים כתוצאה מעשה או מחדל של מי מהצדדים.

במקרה בו נספח למפרט הטכני.

חניון קיים:

רשימת הנספחים:

נספח א': נוסח רישום של המקרקעין.

נספח ב': התקנון המציין של הבית המשותף הבניי על חילקה צו רישיום ותשריט הבית המשותף – יוצרף בהמשך.

נספח ג'': המפרט הטכני.

נספח ג' – ג'': תוכנית קומת טיפולית מוצעת של הבניין ותשריט דירה טיפולית.

נספח ד': פרוטוקול היום.

נספח ח': ייפוי כוח לתקנון.

נספח ו': נוסח העשיים הרלבנטיים שיכללו בתקנון החדש בדבר רישיום הזמני – יוצרף בהמשך.

נספח ז': ייפוי כוח מטעם היוזם לביטול הערת אזהרה.

נספח ח': כתוב הוראות בקשר עם ערבויות הביצוע.

נספח ט': בוטל.

נספח י': נוסח ייפוי כוח הבעלים לרישום ולמייסוי ולביצוע כל הפעולות מתענות רישום על פי הסקם זה.
בוטל.

נספח פניהם לבנק לצורך קבלת מכתב החлага ו/או מכתב הסכמה מטעם הבנקים בעלי המשכנתאות.

נספח י'ג': נספח דיר לחופי לטעdon ערמים – בעלי תות חלקה 1.

נספח י'ד': נספח דיר לחופי למשפחתי לוי – בעלי תות חלקה 18.

1. C

2. מבוא

2.1

המבוא להסכם זה ונספחו מוהוים חלק בלתי נפרד ממנו.

2.2

כוורות התשייפים מוגבלות לצרכי נוחות בלבד, הן איןן חלק מההסכם ולא תהיה להן כל משמעות לצרכי פירושו.

3. הצהרות בעלים

3

כל אחד מיחידי הבעלים מצהיר באות אופן אישי כדלקמן:

כי הינו הבעלים הרשומים ו/או הזכאי להירשם כבעלי של תות החלקה, המכ מפורט בסнос רישום המקרקעין נספח א' לעיל.

3.2

כי למעט המשכנתאות הרשומות בסнос נספח א', ולמעט כל ההערות הרשומות בסнос הטابנו המצורף להסכם זה זכויות הבעלים בדירות נקיות מכל חובה, שעבוד, עיקול או זכות צד גן.

3.3

הבעלים מתחייבים כי יסדירו את רישום הזכויות בחלוקת המשנה על שםם, ככל שהרישום אינו מושך במאי, בתום 45 ימים ממועד חתימתם על הסכם זה, ככל שהדבר מצוי בשליטתם.

3.4

כי לא יכול מנגעה על פי דין/או הסכם להתקשרותו בהסכם זה להעביר את העמבר על שם היום

1.1

L.P.

ג.א

ג.ב

ג.ג

ג.ד

ג.ה

ג.ו

ולמסור את החזקה במ麥ר ליזום לצורך הבניה. למען תשר ספק, מובהר, כי הבעלים מקבל על עצמו לבצע את כל הנדרש על מנת לסייע בידי היום לרשות את תיקון צו הבית המשותף, וכן סילוק חובות החילים על הבעלים, לרבות ארונונה בגין חזירות הקיימות, על פי הסכם זה ואו על פי כל דין בתנאי לתקןו של צו הבית המשותף בעקבות ביצוע העבודות על פי הסכם זה וועוד למנע הסר ספק יובהר, כי תיקון צו הבית המשותף, בעקבות ביצוע העבודות, כאמור, יבוצע ע"י היזום ועל חשבונו, לפחות תשלום חוב בגין ארונונה לעירייה בגין הדירות הקיימות שבו שbowו הבעלים, בתוך 7 ימים מהמועד שיידרשו לעשותות כן על ידי היזם ואו לביצוע העסקה כמפורט בהסכם זה להלן ואו למינירת המ麥ר ליזום. ככל שתהא מנעה כאמור ואו אם ייטלו על זכויות הבעלים בדירותתו טוב, שעבוד, יוכל או זכות צד ג' כלשהם ויתחייב בתם כדי לעכב ואו למנוע את מימוש זכויות והיזם ע"פ הוראות הסכם זה, ימציאו הבעלים את הסכמת בעלי העיקולים ואו השבעוזים ואו ההערות ואו המשכנתאות הניל' להתקשרות הבעלים בהסכם זה וואת תוך 30 יומם מיום שיתבקשו לעשותות כן על ידי היזם (להלן המועד), ואו שיירטו כל אלה בסביבות בתן לא ניתן לקבל סכמתם במשדי תקופת מיום שיידרש זאת היזם.

מוסכם ומובהר בזאת כי כל מנתה ו/או עיכוב התלוויים ו/או הקשורים بما מחייבים ו/או بما מטעם, תבאה לזרחיית המועדים המוטלים על היום לפי הסכם זה בתקופה חזקה לתיקות הדחיה או העיכוב הניל, ואולם מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מחובות הבעלים להסיר כל מנתה ו/או עיבור באטום הרשות החזקה לעיל.

mobcher bi basim la yulah bidi mi mohbeulim lekbel hoscemot beul ha'shuvor / o u'ha'urat azoherot / o u'ha'urat horavot ha'scim zo, ci az la i'yachsh ha'dbar le'hafrot ha'scim ul idy aton di'ir, v'belad sh'atozi di'ir nakt sh'kida'ra wa'ioha v'tonk mi'zui mala'el halilik ha'mata'is be'fni ha'mefekh ul ha'b'tim ha'mishut'ifim / o u'ha'urot mos'met arora, l'zoruk ha'srat ha'min'ah, v'bmkratza c'zot yah'ar hoyim r'sai li'p'ul be'atzmo la'hatrat ha'min'ah / o u'ha'urat ha'scim, v'hadbar la i'yachsh ha'hafra'at me'atzim.

3.5. ידוע בעலים, כי היזם מתקשר בהסכם זה על מנת לבצע את עבודות החיזוק המבנה בפני רعيות אדרמה בהתאם לתמ"א 38 ולתקנית החיזוק, וכי להוציאו לו 2.5 קומות לבנייה ובכך הכל 15 דירות חדשות כמפורט בהסכם זה להן, ולמכור את הוירות החדשנות שבניו או חלק מהן, כאמור, לצדים שלישיים, והוא נוטע את הסכמו לבייעו הבניה ולמכירת הדירות החדשנות כאמור, הכל בהתאם לתנאי הסכם זה.

3.7 כי לא בוצעו ולא יבוצעו ממועד חתימת הסכם זה עדירות הבעלים תוספות ו/או עבדות בגין המהניות קבלת הייתר מבני שניתן יותר לכך והיום ניתן לכך את הסכמתו מראש ובכתוב וכי אין ולא מנתנה ולא אמרו להתנהל כנגד מי מתבעלים ו/או הדיראים ו/או הדירות הליך משפטו ו/או מנהלי ו/או אחר שעוניינו קשור לבניין ו/או לדירתו בבניין, בגין מצבם במועד חתימת הסכם

3.7. כי זכויותינו בancock נקיות מכל חוב ו/או זכויות אחרות של צד ג' כלשו, וכי כך ישאר מנב
המקורעין עד למועד רישום הזכויות בגין הדירות החדשות על שם הייסם בלשכת רישום
המקורעין, הכל ממופרט בהසכם זה, להן. ככל שהבעליים ו/או מי מיתדי הבעלים יבקש למכור
את זכויותיו לאחר ו/או ליטול הלואה מובהחת בשיעור הנכס (משכנתא), יעשה כן בכפוף
להודעה ליום ובכפוף לחתימת הקונה או הבנק שפנו נטול מבעליים משכנתא, על קבלת כל
התביעיות הבעלים על פ' חשבוט זה.

כפי אין כל צורך של אגרות, היטלים, ~~או אשרות~~ אחריות החאליטים ביום חתימת הסכם זה על הדיראים שיש בהם כדי לפגוע בחוזקתה ~~ההתקינה~~ לא הופיע, למעט חיכוי ארונגה ו/או היטל השבחה שאינו קשור בהסכם זה, שהבעלמים מתחייבים להסדירים תוך 14 ימים מיום קבלת פניה חיזום לביצוע תשלוט חיזב כאמור לארכוי קיום הסכם זה, ולמימוש זכויות החיזום על פיו.

כ) יוזע ומוסכם עלייהם שהתחייבות היום הינה לביצוע עבודות בנייה בהתאם למפרט והתשתייטים המצוורפים לחסם זה ולהיתר הבנייה שיתקבל בחותם להסכים זה ולכל דין. בכל מקרה של אי התאמה בין היתר הבנייה שיתקבל לתכנון מודדם או מוצע, או כל הצעה ו/או תכנית אחרת, היתר הבנייה יגבר על כל תכנית ו/או הצעה ו/או בקשה ו/או דרישת מכל מין ו/או שהוא, וחדיירים מוגדרים בזאת מראש על כל זכות לتبיעה ו/או טענה ו/או פיצוי ו/או שיפוטו כלשהו מלפני היחס ו/או מי מעמדו בגין אי התאמה כאמור, ובלבך שהעבادات שיבוצע על פי ההיתר (להלן "המונע") וכן תוספת מ"ד לכל דירת מגורים קיימת, וכן בכפוף לסטוות המונע כאמור בסעיף 7.9 להלן.

(2d h.t. size P.) m sc f.t.

מוסכם, כי ככל שעקב דרישת מצד הרשותות ותהיה סטייה מההמפרט והתחשיטים לפיה לא יכולו לעמודות החיזוק נוספת של מעליות לבניון או ממי'ר לכל דירות מגורים קיימת לפחות (לעתן: "העבודות המינימליות"), יהיו הבעלים רשאים לבטל הסכם זה בגין סטייה כאמור. בכל מקרה שstyידרש סטייה שאינה פוגעת בבעלות העבודה המינימלית, יחולו הוראות סעיף 7.9 להלן.

- 3.10. הבעלים מתחייבים שלא להציג תביעה לקבלת פיצוי (בין על פי ס' 767 לחוק התקנון והבנייה או על פי כל עילה אחרת בקשר עם הפרויקטנות נשוא חוזה זה. אם יושו כן למרות התcheinיבות זו, יהיה חייבים לשפטות את היזם בגין כל הוצאה שתגרם לו בשל כך לרבות הוצאות משפטיות פיצויים וכיובן).

- 3.11. הבעלים מצהירים כי ידוע להם וכי לchrom בחשבון כי במללך ביצוע עבודות הבניה צפויים להם אי נוחות ומטרד לרבות אבך, רוש, כלוך וכי בכפוף לקיום התcheinויות היוט על פי הסקט זה, הם לא יהיו זכאים לכל פיצוי בגין כל מטרד כאמור.

רשות מקראקי ישראל

- 3.12. הביעים מתחייבים כי יdaggo להיוון זכויותיהם ברשות מקרקע ישראל ולוישום ההיוון בלשכת רישום המקרקען, ולודא כי זכויותיהם המהוונות תנה במעמד זה המשך כל תקופת ההונកשות על פי הסכם זה.

- 3.13.** דיר של און את זכותו יהו און רשי לעשות כו במקומו, ובמקרה כאמור יהיה הדיר חייב להшиб ליום את הסכום ששילם בתוספת הפרשי הזמןה למדד המהירות לצרכן וריבית שנתיות בשיעור של 4%. היום יהא רשאי להנחות את חיבור דירת אותו דיר לתוספת ו/או ביצוע עבודות פנים בתוספת בהחזר החוב האמור. מען הסר שפק, אין בזכותו של היום כאמור בסעיף זה כדי לחטיל עליון חובה לעשות כו, ו/או כדי לגרוע מוחבתו של הדיר ליהו את זכותו בעצמו.

מצהירות חיים

- היווט מצהיר ומתחייב בזאת כלפי הבעלים כלהלן:

- 4.2. כי יש לו יש את הידע, הניסיון והיכולת לבצע ולהשלים את העבודות ולפעול להוצאה היתריה בניה וקבלות כל האישורים לביצוען, וכן לבניית הדירות החדשנות בעצמו ו/או באמצעות קבלן מבצע מטעמו, כמפורט בהמשך זה להלן.

- 4.3. כי יש לו את היכולת הכתפית ויכולת המימון לקווטס כל מה שיקרתו אמור בהשכם זה, בין אם יבהיר לקבלו בנקיי ובין אם לאו.

- 4.4. פגמים שאוں ביכלתו לדעת עליהם במועד חותמת הסכם זה.

כיראה ובודק את הבניין וסבירותיו, את מס' החדרים, הפיסי והחכני, ופרטי רישומו, ומצא את אלה מתואימים לו לצרכיו ולמטרותיו וכי בכוון להצהרות וקיים התהוויבויות הבעלים והתנהאים המתולמים, ובכפוף לביצוע בדיקות קרקע וביטוס מצא את כל שראת, בוחן ונדק, כאמור לעיל, מתואם למטרותיו ולעצרו, לשם ביצוע העבודה ולמילוי כל התהוויבויות על פי חוזה זה והוא מותר בזוז על כל טענת פגום ואו אי התאמה בקשר עם הבניין, הרוכש המשותף והנכסים, למעט

- 4.5 היזם מתחייב לנתק על חשבונו בכל פעולות הדורשות לשם קבלת כל הזכויות והרישונות לביצוע העבודות בהסדרו זה, בהתאם להוראות תמי"א, 38, תכנית החיזוק ולתב"ע החלה על המקרקעין ובכלל זה לשלם את כל האגרות, החיטלים והתשומות שידרשו לשם כך בגין פיתוח, היטלי השבחה, כבישים, מדרכות, ביוב ומים, ככל שיוטל בגין העבודות.

- 4.6. כי יכצע את העבירות מהתאם לדרישות היתר הבניה ודרישות חרסיות המוסמכות.

- כ. 4.7 כי הקובלן המבוצע יהיה קובלן מושעה הרשות עפ"י החוק לרישום קבלנים ועבודות הנדרשת בニアו, תשכ"ט – 1969, בסיווג המתאים לביצוע עבודות ע"פ הסכם זה ובעל ניסיון מקצועית בעבודות בהיקף דומה לזו הנדרשת בפרויקט מסווג זה, לפי העניין וכשיוניים המתויבים, וכי רישונו יהיה תקין כמשמעותו בעקבות החלטה של ספק, כי הזמן יתא אחראי בלעדית לעבודות הקובלן, למינויו וכל עניין הכרוך בהפעלו ובפועלתו על פי התקנות והPsi' כל דין, וכן של מומנה בטיחות מטען מען הסר כל ספק, כי ביצוע העבודות באמצעות קובלן אינו פטור את היזם בלבד. עוד מודגש בזאת מען הסר כל ספק, והוא ישא באחריות מלאה לכל מעישם ומחולחים של הקובלן ו/או של כל קובלן/קובלי ממנה מטעמו ואו מטעם, והוא אחראי כלפי בעלי הדירות באופן מלא בכל הנוגע לעבודות נשוא הסכם זה, כאשר היזם ביצע אותן בפועל.

כ. 4.8 כי לא יוסיך, עובדים באופן שאינו חוקי ואו עובדים שהייתם בישראל אסורה על-פי כל דין וכיollow תנאי מעין זה בכל התקשרות עם קובלן משנה מטעמו.

כ. 4.9 כי יבצע את העבודות (כהגדתך לעיל) בהתאם להוראות היתר הבניה.

כ. 4.10 כי אין כל מניעה חוקית או אחרת הידועה לו והמנועת ממנו מלהתקשר בהסכם זה ולבצע העבודות וכי תחילה על התקשרות היזם בהסכם זה נעשתה כדין ובהתאם לחתימת היזם המצורפת להסכם זה בנופתך.

כ. 4.11 כי בסיס הסכם זה הינו שבעל הדירות לא ישלו דבר לכל מאן דהוא בקשר לביצוע הסכם זה, למעט חוויכים החלים עליהם לפי הוראות הסכם זה, והזים הוא שיישא במלאם בכל העלוות, התשלומים והחצאות בקשר להסכם וביצועו, לרבות בכל המיסים ובכללים מסי מקרקעין, היטלים עירוניים, ממשתייטים, אגרות, ושאר החצאות ותשומי חובה אחרים, החליטים על הסכם זה ובגינו ואו על העבודות ואו הפרויקט, בין אם הם יחולו/חלים על בעלי הדירות ובין אם יחולו/חלים על היזם ואו מי מטעמו, ובכללן החרחות של הדירות הקיימות, ואלה יחולו וישלמו ע"י היזם ימצה – אם ירצה בכך – את מלא זכויותיו וזכויות הבעלים על פי כל דין, גורום לבוטלו אף להפתתנו של החוב.

כ. 4.12 מבלי לגרוע מכללות האמור, היזם מצהיר ומתחייב, כי הדירות, לא ישאו ולא ישלמו כל החזאה או תשלום הקשורים להסכם ואו פרויקט זה, גם אם הם חלים עליהם על פי דין בגין מס שבת או היטל השבחה, היטל, אגרה, או תשלוםomi חובה וכדומה החלים או שיחולו ע"פ חוק, ושאר החזאות תשלומי חובה אחרים לרבות מע"מ חפות בדין פרויקט זה (לרבות בגיןם העבודה החזוק והשפוץ, ובכללן החרחות של הדירות הקיימות), ואלה יחולו וישלמו ע"י היזם בלבד, אלא אם אותו מס, היטל, אגרה וכדומה חל על הדיירים בגין חוב שלא קשור לפרוייקט. האמור בסעיף זה גם בסיבות בהן הרשות לא אישר הפטור ממסים כולל או חלקס לדירות במסגרת תמי"א 38 מכל סיבה שהיא כשבמקרה כזו כל מס בהם יחויבו הדיירים כתוצאה מהסכם זה והונבע ממנו, ישלם על ידי היזם תוך שמירת הזכות לחשגה, ערר, ערעור וכיובי זכויות לפועלה באמצעים העומדים לרשותו על פי כל דין, למניעת הליכי גבייה כלפי הבעלים לרבות הפקdot ערכות בנאיות. מובהר כי במקרה בו לא יאשר פטור ממסים כלשהו יהיה היזם רשאי לבטל התקשרותו עם הבעלים על פי הסכם זה.

כ. 4.13 מוסכם ומובהר בזאת כי האמור בסעיף זה אינו חל על תשלוםוי מסים, היטלים, אגרות וכדומה עתידיים אשר יתווסף בגין שטח הדירה הנוסף לאחר סיום עבודות החזוק והשפוץ.

כ. 4.14 מען הסר כל ספק, אף הוראה בהסכם זה לא תתרחש כאשר כלו היא מטילה על מי מבعلي הדירות, כל תשלום ו/או מס ו/או היטל מכל מין וסוג שהוא.

כ. 4.15 בתמורה למילוי כל התחייבויות המוכו^{עדי} הסכם זה, מתחייב היזם, בכפוף להוראות סעיף 3.7 לעיל, להשלים הפרויקט בהתאם למפרוט הטכני התשריטים, ולהיתר הבניה שיתקבל, ובכלל זה: (להלן: "תתמורה"):

- 5.1.2. לחזק את הבניין על מנת שיימור בתקנים המחייבים כנגד רעידות אדמה;
- 5.1.3. לשפץ את חזית הבניין בשיפוץ חיצוני ולצפותו בציפוי אבן.
- 5.1.4. לשפץ את לובי הבניין.
- 5.1.5. לבצע עבודות הנדרשות להתחמת תשתיות הביוב, ניקוז המים, הגז והחשמל של הבניין.
- 5.1.6. לחדש את שביל הגישה לבניין.
- 5.1.7. תכון שטחים ציבוריים פנוחים על ידי אדריכל.
- 5.1.8. להרחיב את דירות הבעלים בהתאם למפורט בתשייטים המצורפים להסכם זה וכפי שיאושר בתיאור הבניה בהתאם לדין.
- 5.1.9. שיפוץ חדר המדרגות.
- 5.1.10. העתקת על המתקנים המשותפים לג החדש כגון: דזוי שם, קולטים וכיו"ב.
- 5.1.11. הוספת חניות חדשות בתחום המגרש בכפוף לאישור מחלקת התנועה בעיריית ירושלים, וככל שהcosaפה זו תאפשר.
- 5.1.12. בכפוף לתוצאות בדיקת קרקע וライישור הגיא, הסבת חדר המקלט למחסנים שיישמשו את הבעלים ובבעל הדירות החדשות, והצדותם לדירותיהם בבניין.
- 5.1.13. לבצע כל עבודות נוספת נספחת המפורט בטכני המצורף להסכם זה.

למען הסר טפק, הבעלים יקבעו את הבניין כשהו משופץ ומוסלם כמפורט וקבעו בהיתר הבניה שלא ישיהו עליהם לשאת בכל הוצאה שהיא, למעט אלו אשר הוטלו עליהם בהסכם זה במפורש (כגון תלומים שוטפים בגין ארוןנה, מים, היטל השבחה בגין תוכנית משכיחה שתואשר לאחר קבלת היתר בנייה ושהיום לא מימוש את זכויות הבניה על פיה וכיו"ב).

הבעלים מוכרים ליזם את המ麥בר בתמורה האמורה לעיל בכפוף לתנאים המתלימים.

היום יהיה רשאי לבנות את הדירות החדשות על גבי הגג ואת המחסנים בכל חלק קומת הקרקע, ולמכור את הדירות החדשות לצדו ג' וחכל בפראם ובכפוף לאמור בהסכם זה.

6. **תנאים מתלימים**

6.1. תוכפו של הסכם זה תלוי בקענות של כל התנאים הבאים במצטבר:

6.1.1. חתימת כל הבעלים על הטסבך - כל בעלי הזכיות לבניין יחתמו על הסכם זה, וזאת תוך 3 חודשים מיום חתימתו של הדייר הראשוני על הסכם זה, או לחלופין, בתוך 30 ימים מיום שיתקבל אישור המפקח עלingt בתים המשותפים בהתאם להוראות חוק המקראין (חיזוק מפניהם רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "המפקח") אישור המפקח" בהתאם, אשר יאפשר ביצוע כל הפעולות הנדרשות לשם חוצאת הסכם זה לפועל, בהתאם לאמור להלן.

באם, תוך 3 חודשים לאחר החתימה של הדייר הראשוני על הסכם זה, יחתמו לפחות שני שלישים מבני הדירות לבניין אשר לדירותיהם צמודים שני שלישים מחרכוש המשותף במקראין (להלן: "הרוב המינימלי"), והשאר יסרו להחותם (להלן: "השורבנין"), דבר אשר יחייב פניה למפקח על הבתים המשותפים ו/או לכל גוף שיפוטי אחר, איזו בנסיבות כאמור יפעלו הצדדים כך:

6.1.1.1. ביום ייפעל, בתוך 30 יום ממועד קבלת אישור הוועדה המקומית למתן היתר לבנייה בתנאים, לפנות למפקח על הבתים המשותפים לקבלת אישורו לעסקה

בהתאם לחוק, ולהחלטה על הסרבנויות.

6.1.1.2. מוסכם בזאת, כי ככל ויידרש הליך אצל המפקח על הבתים המשותפים, לצורך אישור חסם זה, מתחייב החיזם לפעול בשם הבעלים ביעילות ובקידת ראייה על מנת לקבל את החלטת המפקח.

6.1.1.3. החיזם מצהיר ומתחייב כי ינהל בשיתוף הנציגות, על חשבונו, כל הליך שיידרש מול הסרבן וזאת במטרה להשיבא לקיים העסקה בין הצדדים השונים לרבות פניה למפקח על המקרקעין והוא כל סמכות שיפוטית שבמסכומה להשיבא לקיים העסקה. לשם מיצוי זכויות הבעלים למול יתרת בעלי הזכיות בבניין המסרבים לתחת הסכמתם להוראות חסם זה, ממניהם החתוםים על החיזם זה את ב"כ החיזם לנחל בשם ובעורם כל הליך משפטי דרוש לצורך קבלת הסכמת הסרבנויות ו/או אישור המפקח.

6.1.1.4. بلا לגרוע מהמור לעיל מוסכם, כי ייפוי הכה נספה יי' יכול, בין היתר, את הסמכות לפנות בשם הבעלים למפקח על רישום המקרקעין ו/או לכל גוף שיפוטי אחר, בהתאם לאמור בחוק המקרקעין וחיזוק בתים משותפים מפני רعيות אדמה), התשס"ח-2008, נגד ד"ר המתנגד לפוריקט.

6.1.2. אישור בדיקה הנדרשת ומידות – החיזם רשאי לבצע בדיקה הנדרשת בס"ק 7.2 להן, והודיעים מתחיינם לאשר ליחס או למי מטעמו לבצע את הבדיקות באין מפורע.

6.1.2.1. תוצאות הבדיקה יימשו לנציגות בכתב, בסמוך לאחר קבלתן אצל החיזם.

6.1.2.2. למען הסר ספק, נתנת בזאת הזכות ליחס לבטל את התחששות עם הדיריות באממ ממצאי הבדיקה הנדרשת ו/או המידות יראו כי הבניין אכן עומד בתנאי תמי"א 38, והוא אס הבדיקה מגלה חומר כדאיות כלכלית של ההתקשרות נשוא החסם זה וזאת תוך 30 ימים ממועד קבלת תוצאות הבדיקה.

6.1.3. קבלת מכתבי התרוגה בגין המשכנתאות והסכמות בעלי חורת אזהרה, שעבורדים ועיקולים (כולם ביחד וכל אחד לחוד, להלן: "הଉית") – ותקבל הסכמת בעלי המשכנתאות וההערות, כאמור בסעיף 3 לעיל, להתקשרות בהחסם זה, וזאת תוך 90 יום ממועד חתימתו של בעל חלקת המשנה שבגינה רשומה משכנתה ו/או הערתה.

6.1.4. קבלת היתר בנייה – בכפוף לאמור בסעיף 4 להלן, יתקבל היתר בנייה כדי תוך פרקי הזמן המפורטים להלן בחסכים זה, כשהוא תואם לכל האפשר את האמור במפרט המציג ג' וכן המKENה ליחס זכות לבנות, תוספת קומה ו/או קומות על חגה מכל תמי"א 38 ו/או כל תוכנית אחרת החלה על הבניין. ככל שלא ניתן לבנות 15 דירות חדשות במידות המפורטו בנسفחים להחסם זה, יהיה החיזם רשאי לבטל התקשרות זו, מבלי שתהא לצדדים טעונה כלשהי ואחד כלפי משנהו לרבות טענה להזאות ו/או השבתה ו/או עילה של עשייה אשר ולא במשפט, וההתקשרות על פי החסם והתחאה בטלת מעיקרה.

6.1.5. הסכמת עיריית ירושלים ו/או מינהל ירושלים – מואיל ועיריית ירושלים רשומה כבעליה של חלקת מונה 6 ומדיינן, אלישמה כבעליה של חלקות מונה 10-23 כמפורט בסעיפים תריסות המצוrf; אזי ככל שטרוש הסכמת עיריית ירושלים ו/או מדינת ישראל כאמור, קבלת הסכמתן תהווה תנאי מתלה לעסקה זו. ככל שלא תינון הסכמתה כאמור, יהיה החיזם רשאי לבטל התקשרות זו.

התנאים כאמור לעיל בס"ק 6.1.1-6.1.5, להלן בלבד – "התנאים המתליכים".

לא התקיימו התנאים המתליכים כאמור לעיל, או חלkom בפרק הזמן כאמור לעיל, יהא החיזם רשאי לבטל היחסים מעקרן, ולא תורא לאף אחד מהצדדים כל טענה ו/או דרישת ממשנו

בקשר עם הטסם זה לרבות זרישה לחזור הוועאות, ו/או השבה ו/או בעילה של עשיית עושר ולא במשפט ו/או חתימתו ו/או ביטולו. ככל שידייש, הצדדים יגשו דיווח לרשויות חמיסים על ביטול הטסם זה ודרישה להשבת המט ששולם, ככל שישולם וככל והצדדים פעלו בתום לב ובשיקדתם למימוש התנאים המתלitos. אין באמור כדי להאריך את לוחות הזמנים הקבועים בתסם זה, להזכיר את ינוהה הספרות הרווח הנדרש על פי הדין. מקרב החותמים על החסכים.

- 6.3. היום יהיה רשאי להאריך את המועד לקיים התנאים המתלימים לעיל, לתקופה נוספת כדי שתוסכם בין הצדדים, ולא פחות מ – 12 חודשים.

6.4. היום יהיה רשאי, בכל עת, לוותר על תנאי, אחד או יותר, מהתנאים המתלימים (פרט לתנאי שבסעיף 6.1.4, לעניין היתר בניה), ולהודיעם הבעלים כי ההסכם יכנס לתוקפו על אף שה坦אי חמתלה הניל לא התקיים.

6.5. בתקופה שעד לקיים התנאים המתלימים או ביטול הסכם זה העיקרי כאמור, מתחייבים הבעלים שלא לתקשור ו/או לנהל מומ"מ כלשהו עם יום/קבלה אחר לביצוע בניה כלשהי בבניין, ושלא לבצע שנייו כלשהו בזיכוייהם בבניין.

התקנון 7

- 7.1 לא יאוחר ממועד חתימתה. תDOB הנדרש ע"פ החוק (להלן: "הLOB הדרוש"), על הסכם זה, יהיה ביום בפועלו התכונן של העבודות והדיירות החדשנות. מוסכם בין הצדדים, כי יועסקו על ידי הצדדים אדריכל, קונסטרוקטור, יועץ ביטוס, יועץ מעליות, מהנדס אינסטלציה ותשמ"ל וכל יועץ נוסף ככל שיידרש בעלי ניסיון בפרויקטים כגון הפרויקט האמור. עוד מובהר ומוסכם בין הצדדים, כי זהות האדריכל שיבחר על ידי הLOB תובא לידיית נציגות הבעלים, וכן כי החלפת מי מלאה במהלך הפרויקט תובא לידייתם.

בדיקת ביסוס

- 7.2. בכל שידורש, יבצע היזם, בתווך 90 ימים מיום חתימת הרוב הדורש על הסכם זה, בדיקת ביסוס לבניין הקיים לצורך קביעת דרכי החיזוק הדרישות כנגדי רعيות אדמה (בכפוף ובהתאם להוראות תמי"א 38), כולל בדיקת קרען וקבלת חוות דעת הנדסית של יועץ קרען לחיזוק הביסוס הקיים ולתומספת ביסוס חדש.

10

3.

24

2

10

2

2

1

1

1

1

34

14

1

אישור ועדת מקומית

- 7.3 תוכנית להיתר הבניה תוגש בתוקן לא יותר מ- 6 (ששה) חודשים ממועד חתימת הרוב החדש, ובכפוף לכך כי הבעלים מילאו את חלוקם כאמור בסכם זה, ובכלל זה תחמו על כל הממסכים הנדרשים לצורך הגשת הבקשה להיתר. על אף האמור לעיל, היה ולא תוגש, מסיבות הקשורות בזום,קשה להיתר בנייתו 9 (תשעה) חודשים יהיו הבעלים רשאים להודיע בכתב ליום על ביטול החסכם וליזם לא תחינה כל טעונה ו/או דרישת/או תביעה כלפי הבעלים.

7.4 היום מתהיכיך לפועל על מנת לקבל את אישור הוועדה המקומית להיתר בנייתו 12 חודשים ממועד חתימת הרוב החדש על הסכם זה. ככל ולא יתקבל אישור הוועדה המקומית מהר אמצעו יונצח החושך - 4 חודשים ומספרים.

היתר בנית

- 7.5. היזם מתחייב לפועל לקבלת היתר חיבורן בעבודות פרויקט לפי יוחות הזמן כמפורט:

7.5.1. במקרה בו חתמו כל בעלי הזכויות בבניין על הסכם זה בתוך 3 חודשים ממועד חתימת הדירור הראשון, ו/או בתוך פרק זמן ארוך יותר ובכלל שחתימתם כל בעלי הזכויות בתסבבם מבלי שההו צורך בפנייה לקבלת אישור המפקח, יפעל היזם לקבל היתר בנייה

- היתר בניה בתוך - 6 חודשים ממועד תחילת אחרון הסרבנים על הסכם זה, בהתאם
לאישור המפקח על המקרקעין להסכם זה וחיבור הסרבנים לחותם עליו. (להלן: "קבلات
התיר הבניה").

לשם כך יספק היזם לרשויות הבתchnון, בעצמו ועל חשבונו, תוכניות אדריכליות והנדסיות ואת כל האישורים הנדרשים, לרבות, אישור כיבוי אש (כולל מלאי כל דרישות כיבוי אש הקשורות להתקנת המעלית), אישור הגיא אם ידרש (כולל מילוי דרישות המהומות וקשרות להתקנת המעלית) וככל אליו תכנית אחרת אם וככל שתידרש, לרבות אישור פיקוד העורף להתקנת המעלית) ומובהר, כי עיכוב בחיצאות היתר בגין סיבה שאינה תלויה ביזום, לרבות בשל הגשת התנאיות ו/או הליכים משפטיים עיי' צדדים שלישיים לא יחשב להפרה מצדנו, ופרק הזמן המפורטים לעיל יחולו בהתאם כאמור בסעיף 7.7 לתלן, עד להסרת העיכוב, בלבד והזם פועל בשיקדיה רואית בקידום התהליכים, ככל שניתן. אין כאמור כדי להקנות ליום ארוכות מועדים מעבר לקבועות בהסקם זה.

7.7. היה והזם לא יכול לקבל היתר בניה מחוודה המקומית בגין חזימות הקוברים לעיל, תוארך התקופה להוציאת היתר בגין ב- 3 (שלושה) חודשים נוספים, ובclud שהזם החיג לבב' הבעלים ולנצחונות הבעלים מסמכים המעידים כי היזם פועל בשיקדיה ובחרוצות ונקט באמצעות הסבירים הנדרשים על מנת לקבל את היתר הבניה במועד קבלת היתר הבניה כהדרתו לעיל, על פי דרישתם. בנסיבות בין לא יוכל לקבל היתר בגין תוך פרקי הזמן המצוינים לעיל לרבות הארכות האפשריות, יהיו מי מהצדדים רשאים להביא הסכם זה לידי סיום מבלי שמדובר בחפורה של החסכים וambilי שלמי מהצדדים תהיה טענה אחד כלפי השני רשות דרישת להחזר הוצאות. במקרה שלחלוקת לעניין הסכום לעיבוב בקבלת היתר בגין, תוכנן חלוקת בהתאם להוראות סעיף 21 להסכם זה החלן.

7.8. בכל הנוגע לאישור הבקשה להיתר בניה והגשתה לוועדה המקומית לתכנון ובניה, מוסכם בין הצדדים המנגנון הבא:

7.8.1. היזם או המתכנן מטעמו, יציגו לנציגות הבעלים את טויטת הבקשה להיתר בניה עם סיום הכנה אשר תliga תואמת את האמור בחסכם וזה המפרט והתרשיטים המצורפים לו.

7.8.2. לנציגות עמדת הזכות להעיר הרווחה לטיווח ככל ואינה תואמת את האמור בהסקם זה ולמפרט הטכני, וזאת עד לא יותר מ- 14 ימים ממועד הצגת הטיווחה בפנייה.

7.8.3. במידה ולנצחונות תהינה העורות, תהיה מתחייבת לאישור הבקשה להיתר בגין תוך 14 ימים ממועד הצגת טויטת הבקשה להיתר וזאת על ידי חתימתם ו/או חתימתם בא כוחם על התכניות (להלן בסעיף זה: "אישור הנציגות"). ככל שהנצחונות לא מתנה הערות ו/או לא חתמה על התוכניות, ייחשב הדבר כאילו התוכניות אושרו על ידם והזם יהיה רשאי לעשות שימוש ביפוי הוכחה שניתן לו כאמור על פי הוראות הסכם זה.

7.8.4. במידה ולנצחונות תהינה העורות, היזם יתכן את הבקשה להיתר ככל שניתן לתקינה וiges את הבקשה בהקדם האפשרי לאחר תיקונה.

7.8.5. בתוך 7 ימים ממועד אישור הנציגות יתרכז הבעלים על הבקשה להיתר בגין. רק במידה ואחד הבעלים לא חתם בתוך מניין הימים הנקבע בסעיף זה ו/או במידה ולא תתקבל עמדת הנציגות ו/או מכתבה כאמור בסעיף 7.8.2 לעיל, ישנה הזם שימוש ביפוי הוכחה התוכנים ויתחוטם באמצעות על הבקשה להיתר בגין בסיס ומטעם כי א' מבצעי היחסות, לאחר שנתנה הודעה לבב' הבעלים על הכוונה לפעול כאמור.

7.9. מובהר, כי היה והרשויות המוסמכות ידרשו שינויים ביחס לתרשיטים המצורפים לחסכם זה כנספחים ג' של, בתנאי להוציאת היתר, יציג היזם לנציגות את השינויים בנסיבות. ככל שהרשויות ידרשו שינויים אשר יהוו סטייה מהתרשיטים, אז:

7.9.1. במקרה של סטייה ב מידות הרוחכות ביחס לאיזו מהירות, של עד 10% מה מידות המצוינות בתשritis, לא יהיה הזרב הפה של החסכם ו/או עליה לביטולו ובclud שמדובר בחובה לידעית הבעלים, וכי אין בסטייה כאמור כדי לבטל כל מרופות ו/או ממ"דים ו/או את התקנת המעלית בגין.

7.9.2. סטייה שתחא מעבר ל- 10% מה מידות ו/או מ- 3.13673 מטרים במקום הרוחכות לדירות, גם אם לא יהיה סטייה במידות, יחייב קבלת הסכמת הרוב המימאלי בגין לכך. לא ניתנה הסכמה כאמור, מבלי שביטולו יחשב כהפרה של החסכם על ידי מי מהצדדים, וambilי שלמי מהצדדים תלה טענה כלפי משגנו, מכל מנ' וסוג שהוא.

7.9.3. בכל מקרה של סטיה במדיות שבין 5% ל- 10%, יינתן פיצוי על ידי היוזם, לכל אחד מהדיירים שהרחתת דירותם נגעה. שווי הפיצוי יהיה בשיעור עלות הבנייה שנגרעה בגין אותה דירה. במקרה של העזרה הסכמתו ביחס לשווי העבודות, יכריע בדבר שמא שיסכם על ידי הצדדים. מובהר, כי הפיצוי יינתן על ידי היוזם בשירותי בנייתו משודרגים במסגרת התמורה המגיעה לדיריהם על פי הסכם זה.

7.10. לאחר קבלת היתר הבניה יוכנו על ידי היוזם תכניות עבודה מפורטות לביצוע העבודות ולבניית הזרות החדשנות, בהתאם להיתר הבניה והמפורט (לעיל ולהלן - "התכניות"). היוזם יהיה רשאי לבקש מהוועדה המקומית תכנית שיטויים ו/או תכנית בניין עיר חדש /או הקלות כמותיות ו/או איכותיות לשיפור הבינוי בדירות החדשנות ובגלבד שלא יהיה בכך כדי לעכב את מועד תחילת הבניה הקבוע בהסכם זה ובגלבד שניינים אלו כפופים לקבוע בהסכם זה ושלא יבוצע שינוי בעבודות החיזוק והשיפוץ המפורטות בנספח ג' להסכם זה.

7.11. במועד החתימה על הסכם זה יחתמו הבעלים על ידי פוי כוח לתכנון שיאפשר ליום לבצע את הפעולות הדורשות לצורך התכנון וקבלת היתר הבניה, לרבות לחותם בשמות ובמוקם של הבעלים על בקשות לשויות התכנון והבנייה וכל מכרזון לכך. נסח ייפוי הוכיח לתכנון מצורף להסכם זה בנספח ה', חשימוש בייפוי הוכיח יעשה רק לאחר מון הזדעה לב'כ הבעלים 7 ימים מראש על כוונת היוזם להשתמש ביפוי הוכיח כאמור ו/או בהתאם לאמור לעיל.

7.12. מוסכם כי היוזם רשאי בכל שלב לפני פנותם בשם הדיירים לאחר שהודיע להם, לוועדות התקנון בכל בקשה לשינוי בתכניות לפי הוראות תמי'א 38 כפי שתהיינה באותו מועד מבלי שהדבר יעכב את ביצוע העבודות לפי לוח הזמן המוסכם ומבליל שייהי על הדיירים לשאת בהוצאה או תשולם כלשהוא.

7.13. כל פעולות התקנון דלעיל יבוצעו על ידי היוזם, על חשבונו ועל אחוריותו. לחסורת ספק מובהר, כי החוצאות שייאו בתן היוזם בקשר עם עבודות התקנון לא יוחזו ליום אף אם התנאים המתלימים לא יתקיימו והחטסטם לא יצא לפועל, ולמעט אם תציגים יפעלו שלא בהתאם להסכם זה.

7.14. הדיירים לא יתנגדו לכל הקלה שיבקש היוזם ובגלבד שאינה נוגדת את הוראות הסכם זה.

7.15. מוסכם בזאת, כי בטרם תחילת עבודות הבניה על ידי היוזם, יימסר לנציגות הדיירים העתק של כל תוכניות היתר המאושרות.

ס.ג

.8

רישום הערת אזהרה לטובה היום ורישום יחידה רישומית נפרדת

ו.ג.

ל.ר.

ג.ג

א.ג.

8.1. מיד לאחר חתימת הסכם זה על ידי הרוב המינימאלי של הבעלים, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקפקיד לטובת בא' כוח הדיירים, בדבר התניבות להמנע מלעתות עסקת, על זכויותיהם של יהידי הבעלים שהחתמו על הסכם זה, ולאחר חתימתו על ידי כל הדיירים תמחק הערת אזהרה זו, ותרשם הערת אזהרה לטובת היום על הרכוש המשותף בצוות זכויות הבנייה הננתנות לו על פי הסכם זה, בהתאם לנהלי הטענו. במעמד החתימה על הסכם זה, יחתמו הבעלים על בקשות לרישום הערת אזהרה כאמור ועל כל המסמכים הדורשים לשם רישום הערת אזהרה כאמור. במועד החתימה על הסכם זה יפקיד היוזם ב'כ הבעלים ידי' כוח בלתי חזור, לפיו יהיו הבעלים רשאים להסיר את הערת אזהרה על זכויותיהם, בקרה שהבעלים ייטלו כדין את ההסכם כתזואה מהפרטיו היסודית עיי' היום. לא יעשה שימוש בייפוי הוכיח האמור אלא לאחר שניתנה ליוזם התראה בכתב, 60 יום מראש לפחות, ובתנאי נוסף שחוותם לא תיקן את ההפרה הניל' בתקופת ההתראה הניל'. נסח ייפוי הוכיח מצורף להסכם זה בנספח ג'.

ס.ג.

.8.2

ל.ג.

א.ג.

ג.ג

ל.ג.

א.ג.

א.ג.

ג.ג

א.ג.

ככל שיבקש מי מיחידי הדיירים למכור את דירתו לצד י' לאחר חתימתו על הסכם זה, מכיר זה יהא מותרה בכך כי הרוכש יחתום על הסכם זה לרבות ייפוי הוכיח וככל מסמן נלווה אחר. בכספי למילוי אחר תנאי זה, ככל שהערת אזהרה לטובת היום תמנع הערת הזכויות לטובת הרוכש מתחייב היום להציג ל'כ הבעלים כתוב הסכמה בנוסחה המקורבת בנספח ג' לרישום המקפקיד על מנת לאפשר את הערת הזכויות כאמור לרוכש.

בנוסח, היוזם יהיה רשאי, לפי בחרותו ושיקול דעתם, לבצע רישום זמני וליצור יחידה רישומית חדשה כנתגרותם החל ולשם כך לתקן את צו רישום הבית המשותף.

הבעלים מתחייבים לשתף פעולה עף האזעלאחותם על כל מסען שייקרש, בתוך 7 ימים ממועד

ההתקשרותם של הבעלים מתחייבם לשתף פעולה עף האזעלאחותם על כל מסען שייקרש, בתוך 7 ימים ממועד

דרישתו הראשונה של היזם, לצורך תיקון צו רישום הבית המשותף והתקנון באופן שהיחידה החדשה תוציא מהרשות המשותף ותורשס כתנית-חלוקת נפרדת בвладת המשותף, לרבות דוחות לרשות חמש (להלן - "הירושה המזמנית") נסחה הסעיפים הרלבנטיים שככלו בתקנון החדש בדבר הירושה המזמנית אמורים להסביר מה נספח זה.

הבעלים ימצאו לצורך ביצוע הרישום החומני כל הסכמה לרבות הסכמת בעלי המשכנתאות ואו החירות האחריות) וחתמו על כל מסמך שיידרש, בתוך 30 ימים ממועד דרישתו הראשונה של היזם, באופן שלא יעכ卜 את ביצוע הרשות החומני. בלא לגרוע מוחבותם הניל של הבעלים, במועד חתימתה על הסכם זה חותמים הבעלים על פניה לבנק לצורך קבלת מכתבי החлага ועל יופיו כוח בסיסו המצויר להסכם זה **בנפקת יי'**, אשר מסמיך את ב"כ הצדדים (ביחד וכ"א לחוד) לבצע את הרישום החומני וכן לפנות בשםם ובמקום של הבעלים בעלי המשכנתאות, שידירותיהם משועבדות לבנקים, לאוטם בנקים כדי לקבל את הסכמתם לעסקה שעל פי הסכם זה ולביבוץ הרישום החומני. כל עיקוב בהמעאת ההסכם הניל ליזם יביא לחייבת התקופה מההיעקוב הניל בהתחייבויות היום לפי הסכם זה. בעצם חתימתם על הסכם זה הבעלים מורים לעוזה"ז ב"כ היזם באופן בלתי-חוור ובלתי-ניון לשינויו לשותה בו שימוש לשם ביצוע הרשות החומני ולשם קבלת הסכמת הבנקים כאמור. מען הסר טפק, אין באמור כדי Lageroo מאחריות הבעלים בעצם ואו באמצעותם בא כוחם להציג את הסכמת בעלי המשכנתאות והחרות לטובות צד ג' בתנאים ובפרק החומו כאמור בסעיף 6.1.3 לעיל.

8.6. עם השלמת הירושם הזמני, ככל שהיחס יבחר לבצעו, ותמוך הערת האזהרה שתורשת לוטובות היהם בגין הסכם זה כאמור לעיל, ובמקרה מתמשך לטובתו הערת אזהרה על היחידה החדשה שהיא נקייה מכל חוכ, שעבוד, עיקול, משכנתוא או זכות גד ג' כלשהו הקשורה בבעליהם, והבעליים מתחיכיבים לחותום על כל מסמך שחתימתם עליון תדרש לצורך רישום הערת אזהרה כאמור.

ככל שתיזים ייחוץ לרשום העורוות אזהרה לטובות רוכשי דירות חיים, הערכה זאת תירשס רק על היחידה הירושומית ו/או על הדירות החדשניות עטפן ובכל מקרה יdag היבם להחטים רוכשי הדירות על יפיו כוח בלתי חזרה המשמש את באי כוח חיים והבעליס כאחד לחתום גמוקם על בקשה לביטול העורת האזהרה הרשותה לטובותם, וזאת למשך מחייבת העורת האזהרה הרשותה לטובות חיים ו/או לטובות רוכשי דירות חיים במרקחה של הפרה יסויית של ההסכם שלא תוקנה על ידי חיים וביטולוandan, כאמור בהלכים זה, בכפוף לרישום העורת אזהרה חדש לטובות ים חדש שיכנס בעילוי החיים היוצא, ובכפוף לכך שבד עם רישום העורת האזהרה לטובות חיים החדש תרשמנה העורות האזהרה לטובות רוכשי הדירות על העורת האזהרה של חיים חדש. למען הסר ספק, לא תמקח העורת האזהרה לטובות רוכשי דירות ים, אלא בכפוף לרישום העורת אזהרה חדשה לטובות רוכש דירה, על זכויותיו של חיים החוש.

העמדות וביצוען

9.2 מסירה ותחילת העבודה

9.2.1 בתוך 14 ימים ממועד קבלת היתר הבניה יודיע היוזם לנציגות על קבלת היתר הבניה ועל המועד המתוכנן ל咫ען העבודה, שלא עלה על 45 ימים ממועד הודעה (ובבלי שקדם לכך תוקףו רק התנאים המתלימים) וכיורף להזדעה העתק מהיתרי הבניה.

עד למועד הנקוב בהזדעת היוזם הניל' שלא יפחות מ- 14 ימים מיום מתן הודעה לנציגות כאמור לעיל, ימסרו הבעלים ליוזם את החזקה בשטחים המשותפים בבית המשפט - ובבלבד שעדי מוצע זה המצא האיזם את הבתוחנות ופוליסת הביטוח וועותק מהיתר הבניה כאמור בהסכם זה - כשהוא פוי, למעט המתקנים הקיימים על האג, לרבות מוגנים ככל שישנם, אשר יועברו עליו ידי היוזם למיקומם החדש בהתאם להוראות המפרט באfon שלא יפגע ביעילותם ותקינותם. האיזם יודיא את תקנות פועלות לאחר העתקה הזמנית וייתכן כל תקליה או ליקוי שיתגלו במהלך הבניה, למעט הפקות הרכחות לביצוע העבודות שתנהנה כערות לכל האפשר. מובהר בזאת כי מסירת החזקה ליוזם הינה כבר רשות לעורך ביצוע העבודות ותוספות הבניה בלבד, וזאת עד להשלמת הפROYיקט. לאחר חשלמה בניית הדירות החדשנות, האיזם יעתק את כל התשתיות שהיו על הגג הקיים ביום, ויתקן את התשתיות מחדש על הגג החדש, נוצרה מבוקרת ומסדרת, באfon שלא תפגע עילוותן. האיזם יודיא את תקינותה של חתימת הצורן, אם נזוקו לתוצאה ממשעה או במתקנים ו/או בתשתיות, לרבות חתימתם במידת הצורן, אס נזוקו לתוצאה ממשעה או מחדל של היוזם ו/או מי מטעמו ו/או כתוצאה מהעבודות, חיזם יתקן אותו על חשבונו. מוסכם, כי בכל מקרה, לא תופסק אספקת המים ו/או החשמל ו/או הגז לדירות הבעלים לפרקי זמן שלעילת על 3 שעות ללא הזדעה בכטב באשר היוזם ישתדל כי משך הזמן המרבי להפסקה שכוzo לא עלה על 8 שעות אשר יורי ככל שנייתן בסביבות העין בין השעות 00:00-08:00 וואת מבלי לגורע מוכנותו של היוזם להפסיק את פעולות קולטי השימוש לפחות תקופה של עד 6 חודשים. במידה ותופסק פעילות הקולטים מתחייב היוזם לשלם את מרכיב חימום המים בחשבונו אחישמל של כל אחד מיחדי הדירות עד לסכום של 250 ש"ח לחודש ולדאוג לפטורן אחר במידה ואין בוילר חשמלי.

טרם מסירת החזקה יערוך היוזם, ביחיד עם נציגות הבעלים ומיל מטעם, סייר במבנה ובדירות הבעלים, במחלו ערך פרוטוקול (להלן: "הפרוטוקול המקיים") ובו יצוינו ליקויים הקיימים בחלקן החיצוני של כל הדירות בבניין, ובכלל זה - ליקויים בחלונות, בתריסים, במזוגנים וכיוצא"ב, וכן ליקויים הקיימים ברכיש המשותף של הבניין, ובכלל זאת: חדר המדרגות, החצר וכיוצא"ב כאשר בסופו של הסייר יחתמו היוזם ונציגות הבעלים על הפרוטוקול המקיים. כמו כן, מתחייבים הבעלים לאפשר ליוזם, להיכנס לדירותיהם בתואם מראש, על מנת לבצע צילומים של פנים דירות הבעלים, ככל שהיא לצורך בכך. העתק מצילמי הדירות יופקדו אצל נציגות הבעלים ו/או בicc הבעלים.

9.2.2 בתוך 14 ימים ממועד מתחייבים הבעלים לאפשר ליוזם במסגרת הסייר כאמור לעיל, להיכנס לכל אחת מדירות הבעלים ע"מ לבחון התאמת הדירה לביצוע הפROYיקט. במסגרת זו מתחייבים הדירות להגיע להסכמות הרלבנטיות על-מנת לבצע את הפROYיקט בצדורה המטיבית בשיטות לב לארכים הייחודיים של כל דירה ודירה.

9.2.3 היוזם מתחייב להתחיל בעבודות הבניה לא יותר מ- 45 ימים ממועד מסירת הודעה על קבלת היתר הבניה ולהשלים את ביצוע עבודות הרחבת דירות הבעלים בתוך 18 חודשים מתחילה (להלן: "טיוטה ביצוע מרחבת הדירות") ולהשלים את יתר העבודות ברכוש חמשותה, לרבות בניית הדירות החדשנות, ברציפות ובהתמדה בתוך 24 חודשים מתחילה (להלן: "מעוד סיום ביצוע מלא תעבורה"). סיום מלא העבודות בבניין כולל דירות היוזם עבודות פיתוח, נקיון יסודי ופינוי האשפה מובלבקפצים, המתקנים והכלים השיכונים ליום ו/או מי מטעמו.

9.2.4 הבעלים יאפשרו ליוזם לבצע בשלב הראשון את העבודות הקשורות לחיזוק הבניין, שלד הרחבת הדירות הקיימות ובניית שלד דירות היוזם. לאחר השלמת בניית שלד דירות היוזם ישלים היוזם את יתרת העבודות בכניסה לבניין, לובי הבניין, חדרי המדרגות, עבודות פיתוח החצר, הגנון וככז".

מוסכם כי היוזם יאהר אשראי להחיל ביצוע עבודות הריבנץ החיפוי, התקנת כלים

סניטאריים, התקנת מטבחים, התקנת חלונות האלומיניום בדירות היזם (להלן: "מעוד בעבודות הגמר הפנימיות בזירות מים"), בכספי לכך שישת את עבדות חיזוק ישודות הבניין בהתאם לתוכנית הקונסטרוקציית, בניית פור המעלית, התאמות מהלך גשם המדרגות ובנית שלד תוספות הבנייה, תוך מתן קידימות לסיום עבודות הפנים בדירות הקיימות ושיפוץ הבניין. בכל מקרה היזם לא יהיה רשאי למסור הדירות החדשות לצדדים שלישים בטרם החלים מלא העבודות עבור הדיירים ע"פ הוראות הסכם זה.

9.2.5. על אף האמור בסעיף 9.2.4 לעיל, מוסכם כי איחור בהשלמת העבודות של עד 90 ימים, מכל סיבה שהיא, לא יהווה הפרה של החסכם ולא יקנה לבאים סعد כלשהו (להלן – תקופת הגורייסי). עוד מוסכם כי מועד השלמת העבודות ייחסו מסיבות של כוח עליון, לרבות, אך מבליל גרווע מליחיות האמור לעיל, מצב מלחמה ו/או גיוס מילואים שהיה בחם להשפיע על עבודות הפירושט, מחסור אזרחי או ארכץ בחומריה בנייה, ציוד או פעילים, אשון טבע, רעידות אדמה, צווים, חוקים, תקנות, שביתות, עימותים וכיו"ב ובכלל זה ינסה למצא פתרונות חלופיים שימנוו או ימצאו העיכובים, ו/או מסיבות הקשורות בחפרת החסכם על ידי הבעלים או מי מהם ואותם למשך תקופת העיבוב בגין חסיבות כללי, בכספי לכך כי היזם פעל בשיקחה ראייה תכופה ומתחשכת להסתור אותם גורמים מעכבים. היזם ישוב לבצע את הבניה והשיפוץ מיד לאחר שהנסיבות יאפשרו זאת וישלים את העבודות תוך איחור מערבי ככל הנינתן בסביבות יאפשר ולא יפחח ממשך העיבוב האמור, בתוספת תקופת סבירה שתידרש ליזם להמשיך ו/או להתחל ביצוע העבודות בתום תקופת העיבוב. בנסיבות של עיכובים מפאת כוח עליון יdag היזם לנקיון הבניין וסבבתו, וביצוע פעולות אשר יאפשרו מגוריים סבירים בבניין.

9.2.6. היה ומועד סיום עבודות הרחבת הדירות ידחה מעבר לתקופת הגרייס ומעבר לארכה בנסיבות של כוח עליון וכן, ישלט היזם לכל אחד מיחדי הבעלים כפiciency מוסכם וסוף, פיצויו בסך של 1,250 ש"ח (אלף מאות וחמשים שקלים) לחודש (או חלק יחסי ממו, לפי העניין) החל מיום הארכות חיל'ל ולמשך תקופה שלא תעלה על 6 (ששה) חודשים.

9.2.7. במקורה בו לא יושלמו עבודות הרחבת הדירות מעבר ל- 6 חודשים לרבות תקופת הגרייס וארכות בנסיבות של כוח עליון, ימודד גובה הפיצוי על סכום כולל של 3,000 ש"ח (שלושת אלף שקלים) לחודש (או חלק יחסי ממו, לפי העניין) החל מיום הארכות חיל'ל (להלן: "הפייזי המוסכם עקב איחור במשירות"). היה ומועד סיום העבודות ידחה לתקופה שלמעלה 12 חודשים כאמור לאחר כל מועד הארכות החמוקים ליזם, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה, אשר תזכה את הבעלים בכל הטעדים העומדים לרשוטם על פי הדין, ואותה בכתם להרעה מראש ובכתב ליזם בת 14 ימים.

9.0

9.1

עובדים וקבלני משנה

9.3

ל.ג.

9.3.1. היזם מתחייב לבצע את העבודות בהתאם להיתר הבנייה שיינטן על פי הוראות הסכם זה, ולפרט ולהכניות המותאמות שיוכנו לאחר קבלת היתר הבנייה, בהתאם להוראות הסכם זה.

ל.ג.

9.3.2. היזם מתחייב כי העבודה תבוצע באמצעות קבלן רשום בעל סוג מתאים ובעל ניסיון ביצוע העבודות נשוא הסכם זה.

9.3.3. היזם יעסוק בעלי מקצוע מיומנים ובעלי רישיונות מתאימים.

9.3.4. היזם יעסוק בעלי מקצוע וכן קבלני-משנה שייהו בעלי מקצוע מוסמכים ברמה גבוהה. אחריותו היא אחוריות כוללת על כל העבודה.

9.3.5. היזם מצהיר שהוא קיבל עצמאו ובשות מקרה לא יהולו יחש עבד ועובד בינו ו/או בין מי מטעמו לבין הבעלים.

9.4.1. היזם מתחייב, כי העבודה תבוצע לפי כל תקן המתחייב בישראל על פי כל דין (בכל שקיים), ובפרט על פתקון רשות מ欢喜 של מכון התקנים, אס נקבע כזה ביחס לסוג פריט או לסוג העבודה המבוצעת, אתק (שהומלץ על ידי ממו) חקלנים או כל רשות מסומכת

ל.ג. 9.4.2. ל.ג. 9.4.3. ל.ג. 9.4.4. ל.ג. 9.4.5. ל.ג. 9.4.6. ל.ג. 9.4.7. ל.ג. 9.4.8. ל.ג. 9.4.9. ל.ג. 9.4.10. ל.ג. 9.4.11. ל.ג. 9.4.12. ל.ג. 9.4.13. ל.ג. 9.4.14. ל.ג. 9.4.15. ל.ג. 9.4.16. ל.ג. 9.4.17. ל.ג. 9.4.18. ל.ג. 9.4.19. ל.ג. 9.4.20. ל.ג. 9.4.21. ל.ג. 9.4.22. ל.ג. 9.4.23. ל.ג. 9.4.24. ל.ג. 9.4.25. ל.ג. 9.4.26. ל.ג. 9.4.27. ל.ג. 9.4.28. ל.ג. 9.4.29. ל.ג. 9.4.30. ל.ג. 9.4.31. ל.ג. 9.4.32. ל.ג. 9.4.33. ל.ג. 9.4.34. ל.ג. 9.4.35. ל.ג. 9.4.36. ל.ג. 9.4.37. ל.ג. 9.4.38. ל.ג. 9.4.39. ל.ג. 9.4.40. ל.ג. 9.4.41. ל.ג. 9.4.42. ל.ג. 9.4.43. ל.ג. 9.4.44. ל.ג. 9.4.45. ל.ג. 9.4.46. ל.ג. 9.4.47. ל.ג. 9.4.48. ל.ג. 9.4.49. ל.ג. 9.4.50. ל.ג. 9.4.51. ל.ג. 9.4.52. ל.ג. 9.4.53. ל.ג. 9.4.54. ל.ג. 9.4.55. ל.ג. 9.4.56. ל.ג. 9.4.57. ל.ג. 9.4.58. ל.ג. 9.4.59. ל.ג. 9.4.60. ל.ג. 9.4.61. ל.ג. 9.4.62. ל.ג. 9.4.63. ל.ג. 9.4.64. ל.ג. 9.4.65. ל.ג. 9.4.66. ל.ג. 9.4.67. ל.ג. 9.4.68. ל.ג. 9.4.69. ל.ג. 9.4.70. ל.ג. 9.4.71. ל.ג. 9.4.72. ל.ג. 9.4.73. ל.ג. 9.4.74. ל.ג. 9.4.75. ל.ג. 9.4.76. ל.ג. 9.4.77. ל.ג. 9.4.78. ל.ג. 9.4.79. ל.ג. 9.4.80. ל.ג. 9.4.81. ל.ג. 9.4.82. ל.ג. 9.4.83. ל.ג. 9.4.84. ל.ג. 9.4.85. ל.ג. 9.4.86. ל.ג. 9.4.87. ל.ג. 9.4.88. ל.ג. 9.4.89. ל.ג. 9.4.90. ל.ג. 9.4.91. ל.ג. 9.4.92. ל.ג. 9.4.93. ל.ג. 9.4.94. ל.ג. 9.4.95. ל.ג. 9.4.96. ל.ג. 9.4.97. ל.ג. 9.4.98. ל.ג. 9.4.99. ל.ג. 9.4.100. ל.ג. 9.4.101. ל.ג. 9.4.102. ל.ג. 9.4.103. ל.ג. 9.4.104. ל.ג. 9.4.105. ל.ג. 9.4.106. ל.ג. 9.4.107. ל.ג. 9.4.108. ל.ג. 9.4.109. ל.ג. 9.4.110. ל.ג. 9.4.111. ל.ג. 9.4.112. ל.ג. 9.4.113. ל.ג. 9.4.114. ל.ג. 9.4.115. ל.ג. 9.4.116. ל.ג. 9.4.117. ל.ג. 9.4.118. ל.ג. 9.4.119. ל.ג. 9.4.120. ל.ג. 9.4.121. ל.ג. 9.4.122. ל.ג. 9.4.123. ל.ג. 9.4.124. ל.ג. 9.4.125. ל.ג. 9.4.126. ל.ג. 9.4.127. ל.ג. 9.4.128. ל.ג. 9.4.129. ל.ג. 9.4.130. ל.ג. 9.4.131. ל.ג. 9.4.132. ל.ג. 9.4.133. ל.ג. 9.4.134. ל.ג. 9.4.135. ל.ג. 9.4.136. ל.ג. 9.4.137. ל.ג. 9.4.138. ל.ג. 9.4.139. ל.ג. 9.4.140. ל.ג. 9.4.141. ל.ג. 9.4.142. ל.ג. 9.4.143. ל.ג. 9.4.144. ל.ג. 9.4.145. ל.ג. 9.4.146. ל.ג. 9.4.147. ל.ג. 9.4.148. ל.ג. 9.4.149. ל.ג. 9.4.150. ל.ג. 9.4.151. ל.ג. 9.4.152. ל.ג. 9.4.153. ל.ג. 9.4.154. ל.ג. 9.4.155. ל.ג. 9.4.156. ל.ג. 9.4.157. ל.ג. 9.4.158. ל.ג. 9.4.159. ל.ג. 9.4.160. ל.ג. 9.4.161. ל.ג. 9.4.162. ל.ג. 9.4.163. ל.ג. 9.4.164. ל.ג. 9.4.165. ל.ג. 9.4.166. ל.ג. 9.4.167. ל.ג. 9.4.168. ל.ג. 9.4.169. ל.ג. 9.4.170. ל.ג. 9.4.171. ל.ג. 9.4.172. ל.ג. 9.4.173. ל.ג. 9.4.174. ל.ג. 9.4.175. ל.ג. 9.4.176. ל.ג. 9.4.177. ל.ג. 9.4.178. ל.ג. 9.4.179. ל.ג. 9.4.180. ל.ג. 9.4.181. ל.ג. 9.4.182. ל.ג. 9.4.183. ל.ג. 9.4.184. ל.ג. 9.4.185. ל.ג. 9.4.186. ל.ג. 9.4.187. ל.ג. 9.4.188. ל.ג. 9.4.189. ל.ג. 9.4.190. ל.ג. 9.4.191. ל.ג. 9.4.192. ל.ג. 9.4.193. ל.ג. 9.4.194. ל.ג. 9.4.195. ל.ג. 9.4.196. ל.ג. 9.4.197. ל.ג. 9.4.198. ל.ג. 9.4.199. ל.ג. 9.4.200. ל.ג. 9.4.201. ל.ג. 9.4.202. ל.ג. 9.4.203. ל.ג. 9.4.204. ל.ג. 9.4.205. ל.ג. 9.4.206. ל.ג. 9.4.207. ל.ג. 9.4.208. ל.ג. 9.4.209. ל.ג. 9.4.210. ל.ג. 9.4.211. ל.ג. 9.4.212. ל.ג. 9.4.213. ל.ג. 9.4.214. ל.ג. 9.4.215. ל.ג. 9.4.216. ל.ג. 9.4.217. ל.ג. 9.4.218. ל.ג. 9.4.219. ל.ג. 9.4.220. ל.ג. 9.4.221. ל.ג. 9.4.222. ל.ג. 9.4.223. ל.ג. 9.4.224. ל.ג. 9.4.225. ל.ג. 9.4.226. ל.ג. 9.4.227. ל.ג. 9.4.228. ל.ג. 9.4.229. ל.ג. 9.4.230. ל.ג. 9.4.231. ל.ג. 9.4.232. ל.ג. 9.4.233. ל.ג. 9.4.234. ל.ג. 9.4.235. ל.ג. 9.4.236. ל.ג. 9.4.237. ל.ג. 9.4.238. ל.ג. 9.4.239. ל.ג. 9.4.240. ל.ג. 9.4.241. ל.ג. 9.4.242. ל.ג. 9.4.243. ל.ג. 9.4.244. ל.ג. 9.4.245. ל.ג. 9.4.246. ל.ג. 9.4.247. ל.ג. 9.4.248. ל.ג. 9.4.249. ל.ג. 9.4.250. ל.ג. 9.4.251. ל.ג. 9.4.252. ל.ג. 9.4.253. ל.ג. 9.4.254. ל.ג. 9.4.255. ל.ג. 9.4.256. ל.ג. 9.4.257. ל.ג. 9.4.258. ל.ג. 9.4.259. ל.ג. 9.4.260. ל.ג. 9.4.261. ל.ג. 9.4.262. ל.ג. 9.4.263. ל.ג. 9.4.264. ל.ג. 9.4.265. ל.ג. 9.4.266. ל.ג. 9.4.267. ל.ג. 9.4.268. ל.ג. 9.4.269. ל.ג. 9.4.270. ל.ג. 9.4.271. ל.ג. 9.4.272. ל.ג. 9.4.273. ל.ג. 9.4.274. ל.ג. 9.4.275. ל.ג. 9.4.276. ל.ג. 9.4.277. ל.ג. 9.4.278. ל.ג. 9.4.279. ל.ג. 9.4.280. ל.ג. 9.4.281. ל.ג. 9.4.282. ל.ג. 9.4.283. ל.ג. 9.4.284. ל.ג. 9.4.285. ל.ג. 9.4.286. ל.ג. 9.4.287. ל.ג. 9.4.288. ל.ג. 9.4.289. ל.ג. 9.4.290. ל.ג. 9.4.291. ל.ג. 9.4.292. ל.ג. 9.4.293. ל.ג. 9.4.294. ל.ג. 9.4.295. ל.ג. 9.4.296. ל.ג. 9.4.297. ל.ג. 9.4.298. ל.ג. 9.4.299. ל.ג. 9.4.300. ל.ג. 9.4.301. ל.ג. 9.4.302. ל.ג. 9.4.303. ל.ג. 9.4.304. ל.ג. 9.4.305. ל.ג. 9.4.306. ל.ג. 9.4.307. ל.ג. 9.4.308. ל.ג. 9.4.309. ל.ג. 9.4.310. ל.ג. 9.4.311. ל.ג. 9.4.312. ל.ג. 9.4.313. ל.ג. 9.4.314. ל.ג. 9.4.315. ל.ג. 9.4.316. ל.ג. 9.4.317. ל.ג. 9.4.318. ל.ג. 9.4.319. ל.ג. 9.4.320. ל.ג. 9.4.321. ל.ג. 9.4.322. ל.ג. 9.4.323. ל.ג. 9.4.324. ל.ג. 9.4.325. ל.ג. 9.4.326. ל.ג. 9.4.327. ל.ג. 9.4.328. ל.ג. 9.4.329. ל.ג. 9.4.330. ל.ג. 9.4.331. ל.ג. 9.4.332. ל.ג. 9.4.333. ל.ג. 9.4.334. ל.ג. 9.4.335. ל.ג. 9.4.336. ל.ג. 9.4.337. ל.ג. 9.4.338. ל.ג. 9.4.339. ל.ג. 9.4.340. ל.ג. 9.4.341. ל.ג. 9.4.342. ל.ג. 9.4.343. ל.ג. 9.4.344. ל.ג. 9.4.345. ל.ג. 9.4.346. ל.ג. 9.4.347. ל.ג. 9.4.348. ל.ג. 9.4.349. ל.ג. 9.4.350. ל.ג. 9.4.351. ל.ג. 9.4.352. ל.ג. 9.4.353. ל.ג. 9.4.354. ל.ג. 9.4.355. ל.ג. 9.4.356. ל.ג. 9.4.357. ל.ג. 9.4.358. ל.ג. 9.4.359. ל.ג. 9.4.360. ל.ג. 9.4.361. ל.ג. 9.4.362. ל.ג. 9.4.363. ל.ג. 9.4.364. ל.ג. 9.4.365. ל.ג. 9.4.366. ל.ג. 9.4.367. ל.ג. 9.4.368. ל.ג. 9.4.369. ל.ג. 9.4.370. ל.ג. 9.4.371. ל.ג. 9.4.372. ל.ג. 9.4.373. ל.ג. 9.4.374. ל.ג. 9.4.375. ל.ג. 9.4.376. ל.ג. 9.4.377. ל.ג. 9.4.378. ל.ג. 9.4.379. ל.ג. 9.4.380. ל.ג. 9.4.381. ל.ג. 9.4.382. ל.ג. 9.4.383. ל.ג. 9.4.384. ל.ג. 9.4.385. ל.ג. 9.4.386. ל.ג. 9.4.387. ל.ג. 9.4.388. ל.ג. 9.4.389. ל.ג. 9.4.390. ל.ג. 9.4.391. ל.ג. 9.4.392. ל.ג. 9.4.393. ל.ג. 9.4.394. ל.ג. 9.4.395. ל.ג. 9.4.396. ל.ג. 9.4.397. ל.ג. 9.4.398. ל.ג. 9.4.399. ל.ג. 9.4.400. ל.ג. 9.4.401. ל.ג. 9.4.402. ל.ג. 9.4.403. ל.ג. 9.4.404. ל.ג. 9.4.405. ל.ג. 9.4.406. ל.ג. 9.4.407. ל.ג. 9.4.408. ל.ג. 9.4.409. ל.ג. 9.4.410. ל.ג. 9.4.411. ל.ג. 9.4.412. ל.ג. 9.4.413. ל.ג. 9.4.414. ל.ג. 9.4.415. ל.ג. 9.4.416. ל.ג. 9.4.417. ל.ג. 9.4.418. ל.ג. 9.4.419. ל.ג. 9.4.420. ל.ג. 9.4.421. ל.ג. 9.4.422. ל.ג. 9.4.423. ל.ג. 9.4.424. ל.ג. 9.4.425. ל.ג. 9.4.426. ל.ג. 9.4.427. ל.ג. 9.4.428. ל.ג. 9.4.429. ל.ג. 9.4.430. ל.ג. 9.4.431. ל.ג. 9.4.432. ל.ג. 9.4.433. ל.ג. 9.4.434. ל.ג. 9.4.435. ל.ג. 9.4.436. ל.ג. 9.4.437. ל.ג. 9.4.438. ל.ג. 9.4.439. ל.ג. 9.4.440. ל.ג. 9.4.441. ל.ג. 9.4.442. ל.ג. 9.4.443. ל.ג. 9.4.444. ל.ג. 9.4.445. ל.ג. 9.4.446. ל.ג. 9.4.447. ל.ג. 9.4.448. ל.ג. 9.4.449. ל.ג. 9.4.450. ל.ג. 9.4.451. ל.ג. 9.4.452. ל.ג. 9.4.453. ל.ג. 9.4.454. ל.ג. 9.4.455. ל.ג. 9.4.456. ל.ג. 9.4.457. ל.ג. 9.4.458. ל.ג. 9.4.459. ל.ג. 9.4.460. ל.ג. 9.4.461. ל.ג. 9.4.462. ל.ג. 9.4.463. ל.ג. 9.4.464. ל.ג. 9.4.465. ל.ג. 9.4.466. ל.ג. 9.4.467. ל.ג. 9.4.468. ל.ג. 9.4.469. ל.ג. 9.4.470. ל.ג. 9.4.471. ל.ג. 9.4.472. ל.ג. 9.4.473. ל.ג. 9.4.474. ל.ג. 9.4.475. ל.ג. 9.4.476. ל.ג. 9.4.477. ל.ג. 9.4.478. ל.ג. 9.4.479. ל.ג. 9.4.480. ל.ג. 9.4.481. ל.ג. 9.4.482. ל.ג. 9.4.483. ל.ג. 9.4.484. ל.ג. 9.4.485. ל.ג. 9.4.486. ל.ג. 9.4.487. ל.ג. 9.4.488. ל.ג. 9.4.489. ל.ג. 9.4.490. ל.ג. 9.4.491. ל.ג. 9.4.492. ל.ג. 9.4.493. ל.ג. 9.4.494. ל.ג. 9.4.495. ל.ג. 9.4.496. ל.ג. 9.4.497. ל.ג. 9.4.498. ל.ג. 9.4.499. ל.ג. 9.4.500. ל.ג. 9.4.501. ל.ג. 9.4.502. ל.ג. 9.4.503. ל.ג. 9.4.504. ל.ג. 9.4.505. ל.ג. 9.4.506. ל.ג. 9.4.507. ל.ג. 9.4.508. ל.ג. 9.4.509. ל.ג. 9.4.510. ל.ג. 9.4.511. ל.ג. 9.4.512. ל.ג. 9.4.513. ל.ג. 9.4.514. ל.ג. 9.4.515. ל.ג. 9.4.516. ל.ג. 9.4.517. ל.ג. 9.4.518. ל.ג. 9.4.519. ל.ג. 9.4.520. ל.ג. 9.4.521. ל.ג. 9.4.522. ל.ג. 9.4.523. ל.ג. 9.4.524. ל.ג. 9.4.525. ל.ג. 9.4.526. ל.ג. 9.4.527. ל.ג. 9.4.528. ל.ג. 9.4.529. ל.ג. 9.4.530. ל.ג. 9.4.531. ל.ג. 9.4.532. ל.ג. 9.4.533. ל.ג. 9.4.534. ל.ג. 9.4.535. ל.ג. 9.4.536. ל.ג. 9.4.537. ל.ג. 9.4.538. ל.ג. 9.4.539. ל.ג. 9.4.540. ל.ג. 9.4.541. ל.ג. 9.4.542. ל.ג. 9.4.543. ל.ג. 9.4.544. ל.ג. 9.4.545. ל.ג. 9.4.546. ל.ג. 9.4.547. ל.ג. 9.4.548. ל.ג. 9.4.549. ל.ג. 9.4.550. ל.ג. 9.4.551. ל.ג. 9.4.552. ל.ג. 9.4.553. ל.ג. 9.4.554. ל.ג. 9.4.555. ל.ג. 9.4.556. ל.ג. 9.4.557. ל.ג. 9.4.558. ל.ג. 9.4.559. ל.ג. 9.4.560. ל.ג. 9.4.561. ל.ג. 9.4.562. ל.ג. 9.4.563. ל.ג. 9.4.564. ל.ג. 9.4.565. ל.ג. 9.4.566. ל.ג. 9.4.567. ל.ג. 9.4.568. ל.ג. 9.4.569. ל.ג. 9.4.570. ל.ג. 9.4.571. ל.ג. 9.4.572. ל.ג. 9.4.573. ל.ג. 9.4.574. ל.ג. 9.4.575. ל.ג. 9.4.576. ל.ג. 9.4.577. ל.ג. 9.4.578. ל.ג. 9.4.579. ל.ג. 9.4.580. ל.ג. 9.4.581. ל.ג. 9.4.582. ל.ג. 9.4.583. ל.ג. 9.4.584. ל.ג. 9.4.585. ל.ג. 9.4.586. ל.ג. 9.4.587. ל.ג. 9.4.588. ל.ג. 9.4.589. ל.ג. 9.4.590. ל.ג. 9.4.591. ל.ג. 9.4.592. ל.ג. 9.4.593. ל.ג. 9.4.594. ל.ג. 9.4.595. ל.ג. 9.4.596. ל.ג. 9.4.597. ל.ג. 9.4.598. ל.ג. 9.4.599. ל.ג. 9.4.600. ל.ג. 9.4.601. ל.ג. 9.4.602. ל.ג. 9.4.603. ל.ג. 9.4.604. ל.ג. 9.4.605. ל.ג. 9.4.606. ל.ג. 9.4.607. ל.ג. 9.4.608. ל.ג. 9.4.609. ל.ג. 9.4.610. ל.ג. 9.4.611. ל.ג. 9.4.612. ל.ג. 9.4.613. ל.ג. 9.4.614. ל.ג. 9.4.615. ל.ג. 9.4.616. ל.ג. 9.4.617. ל.ג. 9.4.618. ל.ג. 9.4.619. ל.ג. 9.4.620. ל.ג. 9.4.621. ל.ג. 9.4.622. ל.ג. 9.4.623. ל.ג. 9.4.624. ל.ג. 9.4.625. ל.ג. 9.4.626. ל.ג. 9.4.627. ל.ג. 9.4.628. ל.ג. 9.4.629. ל.ג. 9.4.630. ל.ג. 9.4.631. ל.ג. 9.4.632. ל.ג. 9.4.633. ל.ג. 9.4.634. ל.ג. 9.4.635. ל.ג. 9.4.636. ל.ג. 9.4.637. ל.ג. 9.4.638. ל.ג. 9.4.639. ל.ג. 9.4.640. ל.ג. 9.4.641. ל.ג. 9.4.642. ל.ג. 9.4.643. ל.ג. 9.4.644. ל.ג. 9.4.645. ל.ג. 9.4.646. ל.ג. 9.4.647. ל.ג. 9.4.648. ל.ג. 9.4.649. ל.ג. 9.4.650. ל.ג. 9.4.651. ל.ג. 9.4.652. ל.ג. 9.4.653. ל.ג. 9.4.654. ל.ג. 9.4.655. ל.ג. 9.4.656. ל.ג. 9.4.657. ל.ג. 9.4.658. ל.ג. 9.4.659. ל.ג. 9.4.660. ל.ג. 9.4.661. ל.ג. 9.4.662. ל.ג. 9.4.663. ל.ג. 9.4.664. ל.ג. 9.4.665. ל.ג. 9.4.666. ל.ג. 9.4.667. ל.ג. 9.4.668. ל.ג. 9.4.669. ל.ג. 9.4.670. ל.ג. 9.4.671. ל.ג. 9.4.672. ל.ג. 9.4.673. ל.ג. 9.4.674. ל.ג. 9.4.675. ל.ג. 9.4.676. ל.ג. 9.4.677. ל.ג. 9.4.678. ל.ג. 9.4.679. ל.ג. 9.4.680. ל.ג. 9.4.681. ל.ג. 9.4.682. ל.ג. 9.4.683. ל.ג. 9.4.684. ל.ג. 9.4.685. ל.ג. 9.4.686. ל.ג. 9.4.687. ל.ג. 9.4.688. ל.ג. 9.4.689. ל.ג. 9.4.690. ל.ג. 9.4.691. ל.ג. 9.4.692. ל.ג. 9.4.693. ל.ג. 9.4.694. ל.ג. 9.4.695. ל.ג. 9.4.696. ל.ג. 9.4.697. ל.ג. 9.4.698. ל.ג. 9.4.699. ל.ג. 9.4.700. ל.ג. 9.4.701. ל.ג. 9.4.702. ל.ג. 9.4.703. ל.ג. 9.4.704. ל.ג. 9.4.705. ל.ג. 9.4.706. ל.ג. 9.4.707. ל.ג. 9.4.708. ל.ג. 9.4.709. ל.ג. 9.4.710. ל.ג. 9.4.711. ל.ג. 9.4.712. ל.ג. 9.4.713. ל.ג. 9.4.714. ל.ג. 9.4.715. ל.ג. 9.4.716. ל.ג. 9.4.717. ל.ג. 9.4.718. ל.ג. 9.4.719. ל.ג. 9.4.720. ל.ג. 9.4.721. ל.ג. 9.4.722. ל.ג. 9.4

אחרת, וזאת ביחס לכל עבודה או רכיב בהם משתמש היוזם.

9.4.2. היוזם מתחייב לבצע את כל העבודות בהתאם לכללים, לתקנות ולכל הוראה מקצועית מהחייבת על פי כל דין, לרבות חוקי התכנון והבנייה.

9.4.3. היוזם מתחייב לבצע יציקה קונסטרוקטיבית שנדרשת לאישור על ידי מכון התקנים או מכון מוסמך אחר, בהתאם לתנאיותיו.

9.5 בטיחות, ניקיון ושותנות

9.5.1. היוזם יבצע את העבודה, תוך נקיית הפעולות הנדרשות לשם ביצועה באופן בטוח וזוהר, תוך שמירה על חייל אדם ורכוש, ועל שלמות אתר הבניה. לצורך כך יטלא היוזם אחר הוראות הבטיחות על פי כל דין (ובכלל זה הוראות משרד העבודה). כמו כן, יתקין היוזם על תשבוננו שלילוט ו/או גדר/or אן כל מתיקן הנדרש על פי הדין לשמרה על הבטיחות. היוזם יdag, כי כל עובדיו/or או כל מי שיבקר מטעמו באתר הבניה בעת העבודה ישמר על הוראות הבטיחות על פי דין. מוביל לגורען מכליות האמור, היוזם אחראי לכל נזק או קלקל שייגרם לבביש, דרץ, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, כבילים או כל רכוש ציבורי או פרטי אחר תוך כדי ביצוע הפרויקט, ובכלל שכל נזק/or או קלקל כאמור נגרמו בתוצאה מביצוע העבודה על ידי הקבלן/or או מי מטעמו.

9.5.2. היוזם מתחייב שלא להלין פועליו במבנה.

9.5.3. היוזם מתחייב, כי במהלך העבודה יותקנו באתר העבודה, במקום שלא יהיה מטרד לבקרים, שירותים מסווג "ሞצאות" לשימוש העובדים באתר או שוה ערך או להכשיר לשימוש את השירותים במקלט, השירותים ינותקו על ידי היוזם אשר יdag לשומר על רמת סנטוריה טובה ועל ניקיון באזור השירותים.

9.5.4. היוזם יתחשב בעבודה, כי עסקינו בבית מגורים וידאג לשומר, ככל הניתן, על ניקיון האתר הבניה במהלך ביצוע העבודות ולNEYIKIN חדר המדרגות בסיום יום העבודה.

9.5.5. כל הפסולת שתיווצר במהלך העבודות תאגור במיכליים ייעודיים ותשולק אחת לשבוע או קודם לכן/or על פי צורך.

9.5.6. פינוי הפסולת מהנקודות הגבוהות למיכלי הפסולת יעשה באמצעות משפך אוטומ ("שרול").

9.5.7. לאחר ותervalים ממשיכים להתגorder בדירות הקיימות במהלך ביצוע העבודות, היוזם מתחייב לפעול על מנת להפחית ככל הניתן את ההפרעה לבקרים בעת ביצוע העבודות להפרעה מינימאלית וסבירה, הכל במידה האפשר. היוזם יפעל במירב המאכדים על מנת שביוצע העבודה לא יהרגו משועת החבעה המקובלות דהיום בימים א'–ה' בין השעות 7:00-19:00 ו/או יזום ו/ובערבי חג בין השעות 00:13-00:07, ובימי י' וערבי חג, בקץ, בין השעות 00:14-00:07. במרקם חריגים, כגון לצורך יציקות, יהיה היוזם רשאי להרוג משועת העבודה המפורשת לעיל, בכפוף למסירת הודעה מראש על כך לנציגות. למרות האמור לעיל מוסכם כי עבודות רועשות יהיו עד השעה 00:16 ואילו לאחר מכן יבוצעו עבודות שקטות לפחות במרקם חריגים (בזאת שיקולו גנום (זון גנום)).

9.5.8. בתקופה הבניה לא יבצע היוזם מעשה או פגיעה, אשר יגרמו להפסקת או הפרעת פעילותם של דודי השירותים המשמשים את חזיריהם. חזיריים מודעים לכך, שיתכן כי בחלק מחתוקפה (אשר לא תעלה על 6 וחמש) הם ישמשו כדודי חשמל בלבד. חזיריים יאפשרו ליום לעשות שימוש באספקת החשמל והמים שברכו המשותף לבניין. היוזם יקח את החשמל מארון החשמל המשותף לבניין ובמשך כל ביצוע העבודות ישלם את תשלום החשמל המשותף של חזיריים, או לחילופין רשאי היוזם, לפי בחירתנו, לחתקין מונה נפרד, שרק ממנה ייקח חשמל, ושלם את החשבון בגין בלבד. היוזם יתקן מונה נפרד לצרכי מים לצרכי הבניה וישלם את השבונותיו. ככל שיחא בכך צורך, תיירך התהשנות אחת לחזיריים עם נציגות חזיריים.

9.5.11. מוביל לגורען מהאמור לעיל, האות מתחייב כי במשך כל זמן העבודות, לרבות במהלך העברת המתקנים הצלבוריים לשלה הג חדש, יdag, ככל הניתן, לפעילותם השוטפת

של כל המתקנים, לרבות מזגנים, אנטנות וכיו'ב. ככל שייתעורר הצורך לנתק איזה מהמתקנים לשם העברתו לשיטת הגג החדש, יdag היום להודיע על כך לנציגות וזאת על מנת לאפשר את הייערכותם בהתאם.

הית ולשם ביצוע עבודות ידorous היזם לשנות את מיקום מוחשי/מנועי המזוגנים של דירות תדיירם, לא יהיה בכך כדי לפגוע בעילות המזוגנים למעט בזמן העברת מזעיהם.

9.5.12 נזק לדירות במהלך עבודות ואו נזק לרכוש המשותף, שיגרם מעשאה או מחדל של חיים או מי מטעמו, ואשר איןו מאפשר קיום אורך חיים סביר במבנה (חישמל, ביב, טילת או חזרת מים וכו'), יתאפשר עיי' היצט תזק זמן סביר בנסיבות העניין ובהתאם למחוות הנזק. במקרה שבו לא ניתןých להתגורר בדיות בעליים כגון עקב נזוקי מים או חשמל או גז או מיעדר גישה לדירות או עקב נזקים מוחותיים בדיות לפחות פרק זמן של 10 שעות רצופות, מתחייב חיים לדאג לדיר חלופי לשוכני אותה דירה במלון בסביבת מסום. וזאת עד להסדרת המגורים בדירת בעליים.

9.5.13 היזם מתחייב שלא להעסיק עובדים ותושבי השטחים ו/או עובדים זרים ללא קבלת רישיונות ו/או היתרנים מתאימים.

9.5.14 בוגר חינוך התיכון, היזם יפעל לנקות ולפנות, על חשבונו הוא, את האתר מכל ציון, מותקנים, אמצעים, פסולת, שירוי בניין וחומרית אחרות שהובאו על ידו ו/או הקשורים לביצוע העבודה ולהשתאיר את האתר כהווה נקי. היזם יdag לפניו פסולת העבודות והסדרת הסביבה בהתאם לדרישות ירושלים. היזם יdag בסוף כל יום לטאטא חדר המדרגות והגישה לבניין ובסוף כל שבוע לשטיפה יסודית של הבניין. כמו כן מתחייב היזם לרכז החומריים במקום אחד אשר לא יחסום הגישה לבניין. היזם יחא אחראי באופן בלעדי לכל נזק או אובדן או גנבה שייגרם לחומריים או הכלים ואו הצד ו/או המתקנים שייבאו על ידו ו/או מי מטעמו לבניין.

9.5.15 עוד מוסכים כי היזם יממן זייר חלופי לבעליך עד 3 דירות במבנה בעלי צרכים מיוחדים (עקב גיל מתוקדם ואו מבכבריאותו וכיו') משך כל התקופת הבניה. זהות הדירות ה;zואאים לדיזור החלופי על פי סעיף זה, תקבע בהתאם להחלטת נציגות הדירות.

מיצירת מעבדות ומלמתו

9.6.1 10 (עשרה) ימים לפני המועד המשוער להשלמת העבודות, וקודות לשבת הערות הבנקאית, ישלה היוזם לנציגות הבעלים הוויזעה בכתב המזמנת את נציגות הבעלים יחד עם המפקח מטעם הדיררים או מי מטעם לבצע, ביחד עם היוזם, סיור בבניין לשם בדיקת השלמתן ותקינותן של העבודות וזאת בתוך 14 ימים ממועד משLOWה הודעה (להלן לפי העניין: "ההודעה" ו- "מועד הסיור").

9.6.2 נציגות הבעלים מתחייבת להתייצב במועד הסיוור ולאשר את סיום של העבודות במידת ולא נתגלו בהן ליקויים המונעיםعشית שימוש בבניין ו/או ברכוש המשותף ו/או באיזו מהדרגה.

בנוסף, בסיוור זה יערך פרוטוקול וירישמו בו עבוזות השלמה ונוספות שיש לבצען, ככל שנדרש, על מנת להבטיח את חתמתה מלאה בין העבודות שבוצעו בפועל לבין אלו המפורטות בהיתר הבניה ובפרט - נספח ג' (להלן: "פרוטוקול המסירה"). מובהר כי אין בחתימת נציגי היום על פרוטוקול המסירה האמור כדי להוות הדזהה מצד היום בנסיבות אי החתימה או בחובתו לתקנה.

9.6.4. בפרוטוקול המשירה לא יכולו ליקויים ~~אנו~~^{הנורא} בפרוטוקול המקדים וכן כל ליקויי אחר אשר איננו באחריות היזם.

9.6.5. חיים יתכו את אי התאמות ו/או הליקויים שפורטו בפרוטוקול המטיירה ואשר אושרו עיי נציגי החיים. ליקויים המונעים שימוש סביר לבניין יתכונו עיי חיים בתוך פרק זמן של עד 72 שעות, ואילו ליקויים שאינם מונעים שימוש סביר - יתכונו עיי חיים בתוך פרק זמן של עד 30 ימי עבודה.

9.6.6. תיקן חיים את כל אי התחאות שיפורטו בפרוטוקול המסירה, כאמור בסעיף 5 לעיל, יראו את חיים כמו שעמד בכל התחתיותיו וחשילים את כל העבודות על פי הסכם זה. אין כאמור לעיל כדי לשולח או להפחת מאחריותו או חבותו של חיים בגין נזקים, ליקויים או פגמים, אשר לא הייתה אפשרות סבירה לגלותם, או במקרה שהאחריות לבכיהם משתרעת על פני תקופת האחריות בהתאם לחוק מכר דירות.

9.6.7. הוראות כאמור בסעיף 9.6.6 זה יחולו, בשינויים המחייבים, גם בנוגע לעבודות בדירות הבuels כאשר במקרה שכזה יבוצע החלק מול כל אחד מבuels הדירות ולא מול הנציגות.

9.6.8. חילוקי דעתו שיתגלו בין הצדדים בקשר לקשר לארגוני טכניים, המדיסים עיזובים ו/או עמידה במפרט על פי נספח "ג'", ככל שיתגלו, יוכרעו על ידי המ騰ן והמפתק. במקרה הסכמה יפעלו הצדדים כאמור בסעיף 21.2.

9.6.9. היום ימציא לבuels את המטמכים/האישורים הבאים:

9.6.9.1. אישור על השלמת העבודות לחזוק הבניין מהרשויות המוסמכות בעיריית ירושלים.

9.6.9.2. אישור בוחן מוסמך ממשרד העבודה או מכון התקנים המאשר את תקינות תמליתות וה坦אמתה לדרישות החוק.

9.6.9.3. תעוזת אחריות מאי חברה המעלית למשך כל תקופת האחריות.

9.6.9.4. כל תעוזת אחריות נוספת הניתנת ו/או האמורה להינתן עפ"י דין ו/או המקובל ו/או הנהוג בענף הבנייה ע"י יצרן ו/אוספק של כל מערכת ו/או מוצר ו/או מתכן אחר אשר חותקן, אס הותקן, בדירות הבuels.

עבודות נוספות

כל שמי מבuels יבקש לבצע שירותי ו/או עבודות נוספות, מעבר לקבע בחסכם זה, יפנה לצורך כך ליום, וחום יהיה לבצע עבודות אלה לפי הפרוטות וה坦ומותם בכתב בין לבני עלי אותו דירה כשבכל מקרה התמורה לא תעלה על מחירן דקל בהנחה של 10%, אלא שיש בכך בכך חייב את היום לבצעஇiso עבודה שחייב. הבuels אינם רשאים לבצע עבודות בניה ושיפוץ, למעט עבודות תחזוקה שוטפת וחווה (כגון פתיחה שתימות) אלא באמצעות היום. מובהר כי ביצוע עבודות נוספות בדירות הבuels לא יהווה עילה לעיבוד השלמת העבודות עבור הבuels עפ"י הוראות הסכם זה.

מינוי נציגות

הנציגות המוגדרת בהגדירות הסכם זה הוסמכת על ידי הבuels בתפקידים בלתי חוזרת ובתמי נתנה לשינוי לבצע את כל הפעולות הדרשות לביצוע ולקיים הוראות הסכם זה.

10.1. נציגות זו וביצ' הבuels בלבד יהיו את הסמכות הייחודית לפני היום מרוגע חתימת הסכם זה מול כל דירוי הבניין ועד להשלמת העתקה נשוא הסכם זה.

10.2. מובהר בזאת, כי אין במינויו הנציגות כדי לגרוע מאיו מתחייבויות הצדדים על פי חזזה זה. עוד מובהר בזאת כי לא יהיה במינויו הנציגות כדי להטי עלייה אחריות כלשהיא, חוותית, ניקית או אחרת כלפי הבuelsivid ולחוץ, לרבות בקשר עס טיב ורמת התגאה של העבודות, מידת היום ואו מי מטעמו בלו"ז.

10.3. לשם קבלת החלטות בנציגות ראשית זו, אך לא חייבות - הכל לפי שיקול דעתם הבuels, לקיים אטיפה כללית של בעלי הדירות בבניין בהתרעה של 48 (ארבעים ושמונה) שעות ו/או משאל טלפוני ו/או משאל מדרת לדרת ו/או בדואר אלקטרוני בין בעלי הדירות בבניין. בעלי הדירות מתחייבים לשתף פעולה עם הנציגות ולהיות זמינים לנציגות באורך רצף באחד ממקומות הקשר חניל - בין בערים ובין באמצעות נציג מטעם. בכל מקרה תהא מחויבת הנציגות לדוח לכל הדירות בגין כל החלטה אשר התקבלה על ידה.

10.4. מוסכם, כי כל החלטה בקשר עם ביצוע הסכם זה תתקבל ברוב ורайл של בעלי 51% (חמשים אחד וחמשים) מוצפויות הצבעה באסיפה. מובהר כי האמור בסעיפים 10.2 ו-10.3 הינו במישור שבין הבעלים ובין עצם, ואין בו כדי להטיל חובה כלשהי על החזם.

10.5. במקרה של חילוק זעות בנסיבות כהונדרתת בתסכים זה לעיל: החלטת הנציגות תקפה לאחר קבלת הסכמה של 2 נציגים מתוך שלושה. מען הסר שפק, חתימתם של 2 נציגים מתוך שלושה הנайл מחייבת את הבעלים טולם. החלטת איזה מבעלי הנציגות תעשה אך ורק לאחר מתן הודעה בכתב לב"כ הבעלים והזום. להסרת שפק, הבעלים יהיו רשאים להחליף את הנציגות בחיליטה שנתקבלה על ידי רוב בעלי הדירות בבניין, וממועד קבלת החלטה תכנס הנציגות בהרכבה החדשה בוגעת הנציגות הקודמת, וכל התביעיות והחלטות קודמתה ייחיבו את הנציגות בהרכבה החדשה, ואת כל הבעלים. באחריות הבעלים למסור לידי הודעה מסודרת על החלטת הנציגות ו/או על שינויים בהרכבה. לא נסורת הורעה על החלטת הנציגות ו/או נתגלו חילוקי דעתות בין בעלי הדירות בבניין באשר לԶוחות הנציגות החדשה. המשיך הנציגות הקודמת לכח בתפקידה.

10.6. בעצם חתימתם על הסכם זה, מורים הבעלים לנציגות באופן בלתי-חוור ובלתי-נון לשינויו לעשות שימוש בייפוי הכוח מטעם הבעלים הנימנים על פי הוראות הסכם זה, לצורך ביצוע הוראותיו של החתום.

10.7. הנציגות תשתוף פעולה עם היום, באופן דצף ומהיר על מנת להוציא אל הפועל הסכם זה ובכלל זה לחבאי לחותמו על ידי כלל הדירות.

10.8. הבעלים מתחייבים שלא לעכב ו/או למנוע את ביצוע העבודות נשוא הסכם זה בכל צורה ואופן, בעצם או באמצעות מי מטעם, לרבות בדרך של הגשת התנגדויות ו/או תביעות משפטיות נגד הבקשה להיתר בניה ו/או ביצוע העבודות, וזאת בכפוף לעמידת היום בתנאי הסכם זה.

10.9. הבעלים מתחייבים לעמוד לרשوت היום ולחותום על כל מסמך ולהתייצב בפני כל רשות ככל שהדבר נדרש באופן סביר לשם הוצאה הסכם זה לפועל. לא עמד מי מבעלי הנציגות זו בתוך 7 ימים מיום לקבל הודעה על כך, יהיה בי' היום או עצמו או רשייא לעשות שימוש בייפוי הכת הלווטי שהופקד בי' בהתאם להוראות הסכם זה, ולהחותם במקום הבעלים, ככל שהדבר ניתן. ואולם אין באמור כדי לגרוע גורעה כלשהי מהתחייבותו האישית של כל אחד מיהודי הבעלים כאמור.

10.10. אין באמור לעיל כדי להעניק לנציגות סמכויות החורגות מהסמכויות המוענקות ע"פ התקוק ו/או הסכם זה לנציגות בית משותף.

11. העסקת מפקח על חשבון חיים

11.1. מוסכם כי הדיירים יהיו רשאים לבחור ולהעסיק מפקח בניה מקצוע על חשבון היום, וזאת החל ממועד תחילת ביצוע העבודות ועד סיום עבודות חיזוק המבנה ובנויות שלן דירות הבעלים. שכורו הכלול של המפקח ייקבע בין היום המפקח ונציגות הדיירים, בטרם החתימה על הסכם זה.

11.2. מפקח הבניה יהיה ראש לבקר בבניין בשעות העבודה מקובלות, לעין בכל התוכניות, יומני העבודה, ככל שיונחלו ע"י היום והיום יפעל למלא אחר הוראות סבירות ומقبولות של המפקח בדבר תיקונים, אי התאמות לעומת המפרט הטכני והתוכניות. מוסכם בזאת, כי הוראות ו/או דרישות המפקח יוגשו בכתב ליום ולנציגי הדיירים. היום יאפשר למפקח לבצע ביקורת באתר הפרויקט, לרבות ניטלת דוגמאות מחומרים, יציקות וכי"ב, לצורך בדיקות מחוץ לאתר, על חשבון הדיירים.

11.3. מובהר כי אין במינוי המפקח משום הטלת אחוריות כלשהי על הבעלים ו/או על ההפחתה מחויבות כלשהי מהיום, ולובות אחריות לגבי טוב ואיכות הביצוע והחומרם.

12.1. מוסכם בזאת בין הצדדים, כי לאחר חתימת הסכם זה ולצורך ביצוע העבודות ובנויות חזירות החדשות, רשאי היום להתחשר עם בנק מלוחה לצורך ליווי בנקאי של הפרויקט, לרבות בכל הנוגע לחבתה ערוביית לרווחי זכויות מהיום והגמלה ערבות ביצוע וערבות בדק לטובה הבעלים.

הבעליים מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש ידי הבנק לצורך הבטחת הליווי האמור ובכלל זה גם שעבود ו/או העורות אזהרה לטובת הבנק על ייחידת הרישום החדשה, אם תרשם, ויתוצאות היום לאחר התיקון הסופי/עמנוי של צו בתי משפטים שאינו בתוכנו כדי לפגוע בזכויות בעליים (או מי מהם) בדיורותיהם לצורך קבלת האשראי כאמור ובלבך שלא יהיה במשמעות הבנקאי כדי להטיל חכויות כספיות מכל מין וסוג שהוא ו/או כדי לחייב את בעליים כערבים לכל אמצעי מימון ו/או אשראי בגין שיבחר היטם ליטול מן הבנק. להסרת ספק, לא יהיה בליווי הבנקאי כדי לגרוע מזכויותיהם של בעליים בהתאם להוראות הסכם זה ו/או כדי להטיל על בעליים תוצאות תחרוגות מהמוטל עליהם על פי הסכם זה.

12.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל היום מתחייב כי בכל הקשור לליווי הבנקאי יהולו ההוראות הבאות במצטרב:

1. רישום חערת אזהרה לטובת הבנק יבוצע לאחר התקיימות כל התנאים המתלימים.

12.2.2. היום יתחייב כי כל המימון ישמש אך ורק לצורכי ביצוע הפרויקט ונוהל בחשבון ייחודי וסוגר המועד אך ורק לצורך מימון ביצוע העבותות המוטלות על היום מכוח הסכם זה בפרויקט זה.

12.2.3. היום יפקיד ערבות בנקאית כמפורט בסעיף 14 להלן.

12.3. ייפוי הכוח של המומין (נספח י') ישמש גם להבטחת ביצוע תамור בסעיף זה, והאמור בס'ק 8.4 לעיל יחול, בשינויים המחויבים.

12.4. למען הסר ספק, לא ישועבדו בכל אופן שהוא דירות בעליים לצורך מתן ליווי בגין ליום.

12.5. למען הסר ספק, החלה תזום באם לשעבד לטובת הבנק את ייחידת הרישום החדשה תעשה לפי שיקול דעת היום בלבד.

12.6. בלא לגרוע מהאמור בס'ק 1.2 לעיל, בחתימתם על הסכם זה נונאים בעליים את הסכמתם לשעבד זכויות היום על פי הסכם זה לטובת הבנק ואו כל גוף מלואהшибר הקובלן, אם יבחר, בהתאם להוראות הסכם זה, והם מתחייבים לחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך (אם ידרש) בכפוף לאמור בסעיף 2.2 לעיל.

12.7. ככל שתידרש חתימת בעליים עליהם יעביר היום את מסמכי הליווי ואת מסמכי הבטחות לבנק, לעיין בו'כ בעליים והנציגות ובמידה ותהיינה לב'כ בעליים ואו לנציגות העורות בדבר הפגיעה בזכויות בעליים על ידי הסכם הליווי, הם יביאו את הדבר לידיית היום בהודעה מפורשת בכתב בתוך 7 ימים ממועד קבלת נוסחת הסכם הליווי, ובמקרהऋת, יושנה הסכם הליווי על מנת שלא יפגע בזכויות בעליים על פי הסכם זה. חייה ומסמכי הליווי יושרו על ידי בו'כ בעליים והנציגות בתוך החמשה הנוקוב לעלי, יעבורו מסמכי הליווי לחותמת הדיירים, וככל שאלו לא יחתמו תוך 14 ימים ממועד העברותם לב'כ הדיירים והנציגות, רק אז יהיה רשאי היום לחותם על המטכחים בשם בעליים, תוך שימוש בייפוי הכווה, וב└לד שמסמכי הליווי יושרו על ידי בו'כ בעליים, ובמקרה שcosa לא תעמדו למי מבעלי הדירות כל תענות כלפי היום בשל השימוש בייפוי הכווה כאמור.

12.8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יוכל היום לרשום התהייבות לרישום משכנתא ו/או העורות אזהרת לטובת רוכשי דירות היום ו/או לטובת הבנק המלאה ו/או לטובת המלווה המוסדי או הפרטי ו/או לטובת נקדים נונאיים משכנתאות לרוכשי דירות רק על היחידה החדרה שתיווצר ו/או על הדירות החדשנות. כן בעליים מתחייבים לחתום על מסמכים טביריים ומוקבלים מחתם לעורת הליווי הבנקאי של היום, לרבות, אך לא רק כל ייפוי כוח לטובת הבנק המלאה ו/או כל העורת אזהרה לטובתו ו/או מסמכי שיבוד זכויות על פי הסכם זה בראש המשכנות ו/או התהייבות לרישום משכנתא ו/או רישום משכנתא ו/או חנעת אזהרה על היחידה הרישומית חדשה (או חלקת הריכש המשותף) במועד בו יתבקשו לעשות כן. ב'כ היום יהיה רשאי לעשות שימוש בייפוי הכח לשם קיום הוראות סעיף זה וב└לד שירודע לב'כ הדיירים על כוונתו לעשות כן 7 ימים מראש ו בכתב.

ישווען שאנו חנעה לנוין בעין

33376222

13. מייחסים עם רוכשי היוזמות החדשות

- 13.1. לרוכשי דירות מהירות לא תהא כל ירידות כלפי הבעלים ולבעליים לא תהא כל ירידות ואו חבות כלפי הדירות מהירות לרבות הונחיות להשלמות בניית הדירות חדשות ו/או כלשהו כלפי הרוכשים לפי חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973. במקרה בו תידרש חתימת הבעלים אחריותם כלפי הרוכשים עם רוכשי הדירות מהירות, ו/או על מסמכים כלשהם לצורך ו/או הסכמתם לאמור בהסכם המכיר עם רוכשי הדירות מהירות, ו/או על מסמכים כלשהם לחותם, ביצוע הסכם זה, לרבות מסמכים לתיקון צו ורישום הבית המשותף הבעלים מתחייבים לחותם, ובלבך שלא ייגרע מזכויותיהם על פי הסכם זה. במקרה יעברו המסמכים לעיונו של בגין הבעלים טרם החתימה עליהם.

13.2. היום מתחייב כי במסגרת הסכמי המכיר עם רוכשי דירות היום יצוין מפורשות כי אין ולא תהא כל ירידות בין הבעלים לרוכשי הדירות (למעט ענייני הבית המשותף ותקנון הבית המשותף) וכי יוצע לרוכשי הדירות שאין אפשרות לרשום הערות אזהרה ו/או שעבודים לטובתם על יחידות המצוות בבעלויות הבעלים (למעט על היינדה החדשה).

13.3. היום מתחייב לידע את רוכשי הדירות חדשות, בדבר הסכם זה, ולאפשר לרוכש צד י' לעיין בו, ככל שהוא מעוניין בכך.

13.4. כמו כן מתחייב היום לכלול בהסכם מכיר עליהם יחתמו רוכשי היחידות חדשות מהירות, הצהרה לפיה מצהירים לרוכשי היחידות היום כי עיינו בהסכם זה, במחוקות היום לבעליים, לרבות בסעיף ההפרות וכי לא יהיו להם כל טענות ודרישות כלפי הבעלים בכל הנוגע להסכם בין היום, לרבות במקרה של ביטול הסכם זה, וכי ידוע להם והם מסכימים כי במקרה של ביטול הסכם הם לא יהיו זכאים לכל זכות במרקען, ובלבך שהדייריםמדו בכל חתיכותיהם על פי הסכם זה.

13.5. היום יהיה רשאי לרשום הע"א לטובת הבנק המלאוה מטעמו ו/או רוכשי היחידות חדשות ו/או לטובת בנקים למשכנתאות מטעם של רוכשי הדירות בהתאם להוראות הסכם זה. לצורך רישום הערות אזהרה כאמור עשה היום שימוש בייפוי הכה שנותנו הבעלים על פי הסכם זה, ובלבך שימוש בייפוי הכה כאמור יעשה על פי ובחותם להוראות הסכם זה.

בטווחות .14

ערבות ביצוע להבטחת העבוזות

- לhabitוח התcheinיות היזם על פי הסכם זה בכפוף להוראות התנאים המתulis ובירצוע מלוא התcheinיות הבעלים על פי הסכם זה, במועד תחילת העבודה וכותנא למ摹 הרשות ליזום לכינוס לשוטים המשותפים במבנה, ימסור היזם לב"כ הבעלים, בנאמנות עבור הבעלים, ערבות ביצוע מדורגת בסך של 800,000 ש"ח (שמונה מאות אלף שקלים) (להלן: "הערבות הבנקאית") אשר תהיה ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית, ונינתן לחייבים מלאה או בשיעורין בכל עת. היזם יהיה רשאי להמיר את הערכות הבנקאית בהפקודה כתפיו.

ערבות זו תמומש במלואה במקורה של הפרה יסודית של הסכם זה וביטולו על ידי הבעלים ו/או חלקה. במקרה של הפרה אחרת של ההסכם על ידי היזם כשבנסיבות אלו חילוט חלק מהערבות ישנה עד לגובה הנזק שיגרם עקב ההפרה.

למרות האמור לעיל במקרה של אי ביצוע תשולם החלטים על היזם במועד, יהיה רשאי בא כוחozyrim למשם הערכות הבנקאית גם אם לא בוטל ההסכם על ידי הבעלים, ובלבך ונינתן ליזם התראה בכתב בת 60 ימים על הכוונה לעשות שימוש כאמור ובאותם הימים לא תוקנה החפה על ידי היזם.

M. H מיכאל הירשפלד ניירן ניירן 51365615563. הערכות הבנקאית תהא פסודה למנן. פטנט 14.4

תיקן הערכות הבנקאית יהא מות חדש לשנה, והיזם יdag לחולה 14 ימים בטרם מועד פקיעתת, אם עד לאותו מועד טרם הושלמו העבודות. 14.5

הערבות תוחזר לידי היזם מיד לאחר חשלמת העבודות בכפוף לאישור ב"כ הבעלים/המפקח את השלמן. 14.6

14.8. היה זהיום יכול ליווי בנקאי לביצוע הבנייה, ולצורך כך ישעב את זכויות הבנייה של הבעלים על פי הסכם זה, אזי תועמד לטובת הבעלים ערבות בנקאית אוטונומית לפי המפורט להלן:

1.1. בתנאי לתחילת ביצוע העבודות בפועל בבניין, עוד בטרם השימוש בנקאי, העמיד היום ערבות בנקאית אוטונומית בגין הערכות הבנקאית חנוקה בסעיף 14.1 לעיל.

1.2. בתנאי לשubar העבודות הנדרשת לטובה קבלת ליווי בנקאי לביצוע הבנייה, עמיד היום (חלף הערכות שהעומדה עד לאותו מועד) ערבות בנקאית אוטונומית בשווי יתרת סכום עליות הביצוע של העבודות בעלים. ערבות זו תהיה בתוקפה למשך של 12 (שנים עשר) שנים ותוארך מעת עתה, על פי הצורך למשך 30 (שלושים) ימים טרם פקיעתה עד לסיום ביצוע העבודות. האמור בסעיף זה לא יכול במקורה שבחסכם הללו הנקאי יקבע באופן מפורש כי היה והיום יסתלק מהתחייבויותו על פי הסכם זה, הבנק המלאה ייכנס בnelly היום לעניין כל ומלא התחייבויות של היום על פי הסכם זה לפני הבעלים, אלא יוצאה מן הכלל, אישור ב'יכ' הבעלים כי מסמכי הללו כוללים התcheinות זו מצד הבנק יותר את הצורך בערכות בנקאית יתרות סכום עליות הביצוע בעלים.

1.3. ערבות הביצוע תופקד בידינו הנאמנות של ב'יכ' הבעלים, שהיא רשאית לחלטה בתחום התנאים הקבועים בכתב ההוראות לנאמן נספח ט' להזזה זה.

1.4. היום ישא בכל הנסיבות החוץיות והאגורות הקשורות בהעמדת הערכות.

15. אחריות לטיב

15.1. ערבות טיב: עם השלמת העבודות וכتنאי לתחזורת הערכות הבנקאית, ימסור היום לידי בא כוח הבעלים ערבות טיב בסכום של 325,000 ש"ח (שלוש מאות עשרים וחמשה אלף) שתעמדו בתוקפה למשך תקופה של שנה ממועד השלמת העבודות.

15.2. היום יהיה אחראי לתקן על חשבונו ואחריותו כל פגם ואו אי התאמה שייגלו בעבודות שבוצעו על ידו בבניין (למעט אם נגרמו כתוצאה משימוש שאינו סביר ואו בשל מעשה/מחдел שאינו באחריות היום). לעניין זה קובעים הצדדים את היקף ותוקפת האחריות ע"פ חוק המכר זירות התשל"ג-1973.

15.3. למען הסר ספק, היום נוטל על עצמו כלפי הבעלים את כל התחייבויות קבלני המשנה באופן שהיזום והקבלה חייבות בהם, ביחד ויחד, כלפי הבעלים לבצע הבדיקה והתקיינות כאמור לעיל.

15.4. במקרה שתחול על היום חותם תיקון, יבצע היום את התקיקון בתוך זמן סביר לאתר הרודת הבעלים בכתב על קומו, ובמקרים דחופים יבוצע תיקון הפגם או תיקויו לא יותר מ-7 ימי עבודה מיום שתימסר ליום החודעה הינו בלבד וכן להגביל את שימוש הבעלים בדירות המנורים שלהם בלבד. ליקויים אשר שלולים ואו מגבלים שימוש הבעלים בדירות המגורים יבוצעו מידות ולא לאחר מ-24 שעות. הבעלים מתיחסים לשתן פעולה עם היום לצורך ביצוע התקיונים, ולאחר מכן מוסכם, כי עבר לתחילה ביצוע העבודות. העבודות הכרוכות במיילו התcheinות היום לפי סעיף זה לעיל יחולו על היום ושולמו על ידו.

15.5. על אף חמור לעיל, האחריות לועלית תחול על חברות המעלית שתיבחר על ידי היום, שתיתן אחריות למשך שנה אחת לפחות לפחות.

15.6. מוסכם בין הצדדים, כי נקיים וליקויים אשר אינם מצריכים תיקון דחווף (וגון סדקם אם וככל שיתהוו, קילוף טיה/ צבע נקודתי וכדו) יותקנו ככל הנិtan במרקוז. ידוע בעלים, כי בתיבור בין הבניין הקיימים לתוספות הבנייה בבניין צפויים סדקם קליט כתועאה מתעםיסת יסודות חדשים לחיקוק הבניין מפני רעדת אדמה שתיקנו בסוף שנת הבדיקה. טווות אונון חנוך לנון געיגע

15.7. לא תיקן היום את הפגמים, כולם או מקטנים, שעלו לתקן ~~א-ה-ח-ס-כ-ס~~ (ה-ח-ס-כ-ס) והם נקבעו על פי הסכם זה וגם לא בתוך 30 ימים ממועד קבלת התראה בדוור ראשם ובכתב בצויר דו"ח מהמפתק, יהיו תביעים ראשיים, אך לא חייבים לתקןם בעצם ואו על ידו אחרים וכל החזאות הסבירות שתיגרמו נקשר לתיקונים כאמור תחולנה על היום ותשולמנה על ידו לבעליים בכפוף להציגת השבוניה מסidan. הבעלים יחוג ראשים לצורך כך למשיעות חנוך כולה או בחלוקת

לרובות קבלת תעוזת גמר ובה הכללו:

1. אחריות בלבד ג': אחריות בלבד עד שלישי בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש שייגרמו במשך תקופה הסכם זה בגין העבודות. שם המבוצעת יורחב לכלול את הבעלים, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת", על פי יראו את הביטוח כאילו נערך בנפרד לכל יחיד מיתחדי תMOV.

2. אחריות בלבד ג': תכלול גם ביטוח לבנייה כולה ואחריות למצוות של נזק לבניין בעקבות עבודות הבניה ו/או בנייה לكونה.

3. ביטוח נזק לרכוש ג' כתוצאה ממשימוש בכלי רכב, ציוד הניסי וכל כלי נס' או ממווען אחר לרבות: מנופים, מלגות וכלי אחר המוגדר ככלי רכב מנועי ו/או ציוד מכני הנדסי או אחר, המובאים לאתר על ידי חיזום ו/או מי מטעמו.

4. ביטוח "אחריות מקצועית" המבטחת את חבותו של חיים ו/או מי מטעמו בשל חפתת חובה מקצועית שמקורה במעשה, רשלנות, טעות או השטחה בגבולות אחריות שלא יphantו מהמקובל, למקרה ולתקופה הביטוח. היום מתחייב כי תוקף הביטוח יהיה בתוקפו במשך כל תקופה הביצוע וכן יוכל בנסיבות טען המאריך את תקופה החגilio" לתקופה מסוימת שלא תפתחת מ- 12 חודשים נוספים.

5. אחריות מעבדים: חבותם כלפי עובדים בגין פגיעה גופנית הנגרמתות תוך כדי וعقب ביצוע העבודות. הביטוח יורחב לשפט את הבעלים היה ויוחשבו למעבדים של עובדי חיים.

6. יוזע ליום כי עירכת הבוטחים כאמור מהוות תנאי בטטי ויסודי בהסכם זה, וכי ביצוע העבודות ללא עירכת בוטחים מהוות הפרה יסודית של ההסכם אשר תקינה לבאים זכות לבטל את ההסכם לאחר תארח בכתב של 30 ימים מראש לפחות, אם במקרה תקופה זו לא נערכו הביטוחים כאמור.

7. מובהר כי ביטוח החיים יכולו סעיף המבטחת את כל הדרוש ביטוח במקרה של קריית הבניין כתוצאה מביצוע העבודות, לרבות אספקת דירות חליפי חולם לכל דירה עד להקמת בניין חדש באופן המאפשר בו מגורים תקינים.

8. הפליטות יורחבו לכנות את הבעלים בגין חבותו חוקית, עקב מעשה או מחдел של חיים, והבעלים יכולים בהן כMOV.

9. הבוטחים יכולים סעיף מפורש בדבר ויתור על זכותו של המבטח לתחלו ככלי הבעלים וכן חוראה על פיהם לא יבטלו ולא יפוגו, אלא אם תשלוח לעתיד (כהגדתו לעיל) הודעה על כך בזרואר רשום, לפחות 60 ימים מראש.

10. היום יציג לביצ' הבעלים על פי דרישתו, אישור בדבר קיומם הביטוחים אשר היום התחייב לעזרן, בין עצמו ובין על-ידי מי מטעמו כאמור לעיל, ולדאוג לקיום פוליטות הביטוח בזוק מלא במשך כל תקופה העבודות ולשלם את הפרמיות במלואן ובמועדן. לא עשה היום את הבוטחים לפוי הוראות סעיף זה או לא שלם הפרמיות או חלק מן הווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה. חוותת פוליטות הביטוח, והציג אישור בדבר קיומו בפני הדיירים ו/או ביכ' הדיירים על פי דרישתם, הין תנאי מוקדם והכרחי למסירת החזקה לחברה ולהחילה העבודות.

11. היקף, סוג ותנאי הפליטות יהיה בהתאם לחווות דעתך של סוכנות ביטוח אדרת אשר יוצאה חוות דעת לדירות וליום אחד בעניין זה ואשר עלות שכרו תמומן על ידי היום.

12. מוסכם ומוחזר כי עצם עירכת הביטוחים, כאמור לעיל, לא תשחרר את היום מאחריותו וחובתו בגין כל חנקים ו/או האירועים כאמור בהסכם זה.

13. מוסכם כי במידה ופוליטות הביטוח כאמור לעיל, לא יכסו את כל תקופה הביטוח או הסיכון כנדרש, יהיה על היום לעדכן הפליטות הנדרשות.

14. היום מתחייב לקיים את כל תנאי הפליטות המוראותין, לשלם את הפרמיות בגין ביטוחם במועדן, ולא לעשות כל מעשה שיש בו כדי לצמצם או לבטל תוקף הביטוחים.

16.17. ביטוחי היזם יכולו תנאי לפיו הינם ביטוחים ראשוניים וקודמיים לכל ביתוח אחר הנערך על ידי הבעלים והמתבוח יתייה מנוע מלטען טענה של ביתוח כפלי, ולתבעו שיתוף של ביטוחים הנערכים על ידי מי מבעליים.

16.18. בנסיבות איוורע המכוסה לכואורה במסגרת ביטוחי היזם, מתחייב היזם להודיע על כך מיד בכתב למבטו ולבא כוח הדירות, ומתחייב לשתף עימם פעולה כל שידרשו לשם מימוש הביטוחים האמוריהם.

16.19. ביטוחי היזם לא ישועבו לכל גורם שהוא, מכל סיבה שהיא למעט לבנק המלווה ו/או בנקים למשכנתאות מטעמים של רוכשי דירות היזם.

17. מיסים ותשלומים

17.1. מס שבת, אם יחול, בגין מכירת הממכר ליום, ישולם על ידי היזם.

17.2. הבעלים יאפשרו לביך היזם וליזום להגשים בשםם דיווחים מתאימים לרשותות המס וכן כל חשגה ו/או בקשה (לרובות בקשה לפרישה או הקטנת המס) ו/או ערך או הליך משפטיא או מינחלי אחר בגין חיובי חמס שיוישתו (ככל שיישתו), ולשם כך ימסרו הבעלים ליזם ולעו"ד את כל המידע והפרטים הדרושים, ובלבך שככל החוזאות בקשר עם כך יחול על היזם וכן ככל הנורא לא ידרש לנצל פטורים ממש, למעט הפטור אשר ניתן לו בהתאם לסעיף 49 לגי לוחוק מיסוי מקרקעין (שבט ורכישת), תשכ"ג-1963. במעטם חתימת הסכם זה יחתמו הבעלים על יפוי כוח למיסים המצ"ב בנספח ז'.

17.3. הבעלים מתחייבים לשתף פעולה עם היזם ובאי כוחו לשם כך, וכן לחתום על כל מסמך שיידרש, הכל מייד לפי דרישת הראשונה. ללא לגרוע מconditionally האמור לעיל, יפוי הכוח המצורפים לחסכם זה כוללים בין היתר, את הסמכות להגשים בשםם של הבעלים דיווחים מתאימים לרשותות המס וכן כל חשגה ו/או בקשה (לרובות בקשה לפרישה או הקטנת המס) ו/או ערך או הליך משפטיא או מינחלי אחר בגין חיובי חמס שיוישתו (ככל שיישתו), והאמור לעיל יחול, בשינויים המתווים.

17.4. מס רכישה אם יחול בגין מכירת הממכר ליום יחול על היזם וישולם על ידו במועד על פי דין.

17.5. במועד החתימה על הסכם זה יחתמו הבעלים בעצםם על דוחי המס הנדרשים וזאת באחריות ב' הבעלים.

17.6. היטל השבחה ככל שיחול בגין היתר הבניה נשוא הסכם זה ו/או תקלות ו/או העבודות ברכוש המשותף ו/או התופסת לדירות הקיימות ו/או בניית הדירות החוזאות על פי הסכם זה, יחול על היזם וישולם על ידו. היזם יהיה רשאי לנחל בקשר עם כך הילכים מנהליים ו/או משפטיים ובעבליים מתחייבים לשתף פעולה עם היזם לשם כך ולחתום על כל מסמך שיידרש, לפי דרישתו הראשונה של היזם, לצורך ניהול הילכים כאמור, ובלבך שככל החוזאות בקשר עם כך יחול על היזם. بلا לגרועconditionally האמור לעיל, יפוי הכוח נספח ז' כולל, בין היתר, את הסמכות לנחל בקשר עם כך הילכים מנהליים ו/או משפטיים כנ"ל, והאמור בס"ק 8.2 לעיל יחול, בשינויים חמוחיבים.

17.7. על אף האמור לעיל, מובהר ומוטעם כי במקרה בו תאפשר הרשות התקנוןית לחבר את שטחי מרפסות השירותים קיימות במנין השירותים העיקריים, ובגין כך יטלו בגין שטחים אלה חיב בתיטל השבחה, כי אז, יהיה היזם רשאי לשאת בחזב היטל התשבחה האמור, ולהילופין יהא רשאי להודיע לעבליים על ביטול התפקידים זה, מבלי שייהה למי מהצדדים טעונה ואו תביעות כלשהן אחד כלפי משנוו.

17.8. היזם ישא בחוובי מע"מ (אם יחולו) בגין הסכם נספח ז'

17.9. היזם ישא בכל תשלום, אגרה, היטל או מס שיחולו בקשר עם עבודות הבניה על פי היתר הבניה, ובלבך שאם שולם בעבר תשלום כלשהו בגין כל תנ"ל, זכאי היזם לנצלם.

17.10. כל מס שיחול בגין מכירת דירות היזם לרוכשי, יחול וישולם על ידי היזם ורוכשי, על פי דין.

17.11. היזם ישלם את שכר המ騰נים, יעצמים, שכר עבודה, חומרים, אניות, תשומי פיתוח הנובעים

מן העובדות כולל חיבור הבית לרשות החשמל, התשלומים לעובדים ולביבוחים, לתיקון צו הבתים המשותפים, למפקחים, אדריכלים, עותה"ד של היום ומפקח הבניה שימנו הבעלים, ורבות כל הוצאה אחרת כלשהי, ללא יוצאה מן הכלל, הנובעים מן העובדות והתחייבויות היום על פי הסכם זה- אלא אם כן סוכם אחרת מפורשת בתוכם זה.

17.12. היום מאשר בזאת את הסכם שכר הטרחה שנחתם בין ב"כ הבעלים ובין הנציגות והיום מתחייב לשלם לב"כ הבעלים את שכר הטרחה כפי שסוכם בחסקם שהחתם בין עותה"ד ונציגות הבניין, בהתאם לתנאים המופיעים בחסקם דן. היום ימסור שיקים, משוכם לפיקודת ב"כ הבעלים, בהתאם לתנאי התשלומים שסוכמו בין ב"כ הבעלים לבין הנציגות. על ב"כ הבעלים להמציא לפיקודת היום חשבונית מס כדיין בגין כל תשלום.

17.13. כל החובות, החיבורים והתשומות, תאגיות, מהיטלים קיימים למועד חתימת החסקם ישולמו על-ידי הבעלים או מי מהם.

17.14. מובהר בזאת כי אם כניסה ישראל תחוק חוק במסגרת חקיקה ראשית ו/או חוקיקת משנה הקובעת פטורים כספיים נוספים בגין תשלוםם החלים, על פי הסכם זה על היום, הפטורים יumedו ליום בלבד ולדיירים לא תהיה כל טענה ודרישת וכל קבלת הפטור מהיבח חתימת הבעלים על מסמך כלשהוא – יחתמו הבעלים על מסמך כאמור, כל עוד החתימה לא מטייל עליהם כל חובות כספית או אחרת, הכל כל עוד לא ידרשו לנצל פטורם ממש הקורסים בתמא 38 לרבות הפטור אשר ניתן לו בהתאם לסעיף 49agi לחוק מסוי מקרען (שבח ורכישת, תשכ"ג – 1963). נושא הדבר במרקחה בו תחילת הכנסת או הממשלה או הרשות המקומית להעניק זכויות כספיות או מעיקם, בגין זכויות הבניה, ככל שהלא הועברו ליום על פי הסכם זה. זכויות כספיות או מעיקם אל, יהיו של היום ושלו בלבד והבעלים מוטרים על כל זכות שתהעב להם מכך, ככל שתוקום להם זכות כאמור, והם מוחמים אותה בזאת, במחאה בلت חזות, ליום בלבד וזכויותיהם של הבעלים ע"פ הסכם זה לא יפגע.

17.15. למען הסר ספק, רשימת הוצאות, המסים והתשומות המוניים לעיל, אינה רשיימה ממכתה ומוסכם כי הבסיס לעיטה הינו כי נגד מכירת המכר ליום מתחייב היום להזק את הבניין לשפכו ולהרחבתו ולמלא את כל יתר התחייבויותיו לרבות לשאות כל המיסים, האגרות, תשלום החובות והיטלים החלים או שיחולו ע"י החוק, ושאר הוצאות ותשומות אחרות לרבות מע"ם על כל סוגיו החלים או שיחולו בקשר עם העבודות וא/or הבניין וא/or הפיקט וא/or החסקם והmprט וא/or זכויות הבניה הנוספות, עד למועד קבלת היתר הבניה והשלמת ביצוע העבודות, לרבות מיסים שיחולו בגין המכר של הדירות החדשנות, וכן כל תשלום הייטלים, אגרות ומיסים ל민יהם וכן כל הוצאות הכרוכות בחיבור הדירות החדשנות, וכן כל תשלום הייטלים, אגרות ומיסים ל민יהם והוגה בתכנון והבנייה וא/or חתימה על כתבי שיפוי לעירייה, כופר חניה, ביטוח מكيف של הבניין והעבודות בקשר ולצורך ביצוע העבודות והתחייבויות בחסקם זה, לרבות תיקון הבית המשותף ושיפור מכבן הפיזי של הבית המשותף, יחולו על היום וישולם על ידו בלבד ובכלל זה מיסים שיחולו אם בכלל בנسبות של חילופי הערכות הבנקאית.

17.16. היום מציא לבא מות הדיירים, על פי דרישתו, אישור בדבר תשלום ו/או פטור מחלוקת תשלום מס שבב הittel השבחה ומס רכישה, וזאת לא יותר ממועד השלמת העבודה בנית הפיקט.

18.1. במועד מסירת החזקה מהמוכר ליום, ימסרו הבעלים את כל המסמכים שבידם לידי היום ו/או בא כוחו לצורך רישום המוכר ע"ש היום בלשכת רישום המקרקעין, כשהוא נקי מכל חובה, שעבד או זכות צד ג' כלשהו (למעט אם נרשמה לבקשת היום), וכן ביצוע הרישום הסופי (כתגדרכו להלן), יחתמו על כל המסמכים הנחוצים לשם כך, ויסירו כל מניעה תפעולית בהם בקשר לכך.

18.2. לשם הבטחת רישום המוכר על שם היום, תיקון צו רישום הבית המשותף, ביצוע הרישום הסופי וכל יתר הפעולות שחוים רשיין לבצע על-פיה הוראות הסכם זה, חוותים כאמור הבעלים במועד חתימת הסכם זה, על ייפוי כות ונפקח להסכמה זו בנפשת י', ויחול האמור בס"ק 8.4 בשינויים והמחזיבים.

18.3. עם סיום כל עבודות הבניה וכל עבודות בניהו הדירות חדשות, יתוקן צו רישום הבית המשותף באופן שהצוו המתווך ישקף את תוספות הבניה שbow צו (לעיל ולחן - "הרישום משופף").

18.4. השימוש בדירות הבניין יוגבל למגורים בלבד ועל פי הוראות הדין.

18.5. גנות חזרי הייעיה לגג ו/או גג חזירה במפלס החספי והעלון, חדר המדרגות ופיר המעלית, ישמש על פי כל דין לצורך הצכת קולטים ו/או אנטנות ו/או מזגנים ו/או מתקן אחר למעט אנטנות שלוליות, לשימוש בעלי הדירות והוא רכוש המשותף של כל בעלי הדירות בבניין לרבות בעלי הדירות חדשות, כל אחד לפי חלקו ברשות המשותף ותתאפשר גישה נוחה אליו לכל בעלי הדירות, מבלי שהדבר יחייב כניסה לדירות חדשות. הווים מתחייב למקרה מתרון להצבת כל המתקנים, לרבות קולטייםames, אנטנות וכו' בשטח הגג העלון חדש שיוציאר.

18.6. הגג העליון שיוציאר לאחר בניית הדירות דהינו מעלה דירה העליונה ביותר יהיה רכוש משותף של בעלי כל הדירות בבניין לרבות הדירות חדשות.

18.7. זכויות בנייה עתידיות שיוקנו למקrukן (שאינם נכלות בממכר) לרבות לבניית קומות נוספות, אם יוקנו, יהיו קניין של כל בעלי הדירות (חקיקות וחידושים) בהתאם לשיעור חלקם ברכוש המשותף.

18.8. היזם ישא בכל האגדות ותשלומי החובות בגין ביצוע פעולות הרישום כאמור בסעיף זה לעיל.

18.9. הבקשה לתיקון צו הבית המשותף הסופי תועבר לעיונים ולאישורם המוקדס של ב"כ הבעלים והנכיגות, טרם הגשתה לשכת רישום המקrukן. ב"כ הבעלים והנכיגות יעברו את תعروתייהם, ככל שישן, בכתב בתוך 14 ימי עסקים מהמועד בו קיבלו לדייהם את הבקשה לרישום/תיקון צו הרישום ומוסכם כי הבקשה המתוקנת (בכל שייחו ותיקינות) תעבור לעיונים החזר, והם יתייחסו אליה בכתב תוך 14 ימי עסקים נוספים, עד לקבלת אישורם הסופי לבקשת תיקון ורישום הבית המשותף. במקרה של סיור, ינקנו ב"כ הבעלים ו/או הנציגות בכתב את הטעמים שבಗנים הם אינם מאשרים את הנחת התקיקון ואת אופן תיקונם. במקרה של העדר תוגוכת, יחשב הדבר כחסכמה לתיקון צו רישום הבית המשותף בהתאם למסמכים שהוצעו והווים יהיה רשאי לעשות שימוש ביפוי הכוח אשר ברשותו לצורך חשלמת הרישום.

18.10. היזם ישלים את כל פעולות רישום או תיקון רישום הבית כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, לרבות רישום ו/או העברת רישום הבעלות בדירות היזם ע"ש חיים או ישירות על שם רוכשי הדירות היזם, לפי העניין, בלשכת רישום המקrukן (להלן: "חשלמת תרישוטי") בתוך 24 שעות ממועד חשלמת הפרוייקט, למעט במקרה של מניעה עקב כח עליון, שביתה, חשבנה, עיצומים וכי"ב. מובהר כי במנין החודשים להשלמת הרישום כאמור, לא יבואו בחשבון תמייסרים בהם מזוינים מסמכי הבקשות לרישום בידי הבעלים. ב"כ היזם יעביר עותק מצו חתיקון המאושר על ידי לשכת רישום המקrukן לרשות ב"כ הבעלים ויעדכן אותו בכתב על חשלמת הליך תיקון רישום הבית המשותף.

18.11. ייפוי הכוח כאמור ימסרו ליזם נגד מסירת עותק חתום של התסכים (גם על ידי היזם) לבאים, יוחזקו אצל היזם ו/או ב"כ היזם והיזם מתחייב להשתמש ביפוי הכוח בהתאם להוראות הסכם זה וורק במקרה שהיזם עמד בכל התחייבויותיו לדיוורים על הסכם זה.

18.12. ייפוי הכוח תלוו יושבו לידי הבעלים באמצעות מסירתם לב"כ הבעלים לאחר חשלמת תיקון צו רישום הבית המשותף או במקרה והחסטם יבוטל מכל סיבה שהיא, יושבו ייפוי הכוח לרשות הבעלים בתוך 21 ימים ממועד ביטול החסטם כדין.

19.1. בכפוף לכל הוראה אחראית בהסטם זה זליעל, היזם לא יהיה רשאי להסביר ו/או להמחות ו/או לשעבד לכל צד נ' את זכויותיו ו/או חובותיו על פי החסטם, אלא בחסכמה מראש ובכתב של נציגות הבעלים וחברוק המלווה, אם יהיה. מובהר, כי אין כאמור לעיל כדי לאירוע מההמזכיר בס"ק 9.3 לעיל.

19.2. ידוע בעלים ומוסכם עליהם, כי אפשר שהיזם ישעבד את זכויותיו על פי הסכם זה לבנק המלווה ולמכה את זכויותיכם בדירות החדשות לצדך נ' הכהנה בהתאם להוראות הסכם זה.

19.3. הבעלים יהיו רשאים להעביר את זכויותיהם בذرורות הקיימות, ובכלל שההעברה תהא בכפוף להסכם זה, והנעבר יחתום, כתנאי להעברת הזכויות כאמור, על הסכם זה ועל כל מסמך נוסף שיידרש על פיו (יפוי כוח וכיצד באזות), לצורך כניסה בעליו של הדיר תוכר את זכויותיו להסכם זה. כל המסמכים הניל יעברו לפחות 7 ימים מרגע לבי' חיום לבחינה ולאישור מראש.

19.4. בכפוף לחתימת מקבלי הזכויות על כל מסמכי הסכם זה, לרבותיפוי הכוח או בכפוף לחתימת הצדדים השלשים על מסמכים שיידרשו מעתה (לפי העניין) מתחייבם הווים,חתומים באותו המועד, על כתוב הסכמתה מופנה לשכת רישום המקרקעין המעד על הסכמתו לרישום זכויות מקבלי הזכויות בדירה ו/או רישום זכותםצד שלishi על הדירה, ככל שתידרש הסכמתו.

19.5. עד מוסכם בין הצדדים כי במקורה בו בנסיבות מכר הדירה - לא יתקבל אישור מס שבת ביחס להסכם המכרכר, וזאת תוך שנה ממועד מכירת הדירה, וזאת עקב הסכם זה – מתחייב היזם לשתף פעולה עם מוכר הדירה למציאת פתרון אשר מאפשר קבלת אישור מס שנכח למכירת דירת הבעלים כאמור לשם שלמת רישום מכר הדירה בלבד ישום המקרקעין. יבהיר כי אין בסעיף זה כדי לחייב את היוזם לביצוע כל פעולה שהיא במקורה של אי קבלת אישור מס שבת שלא עקב הסכם זה, לרבות עקב חבות מס שבת החלה על הדירה הנמכרת ו/או עקב אי קבלת אחד מן הפטורים החלים על דירת מגויים מזוכה.

20. הפרות ותרופות

20.1. הוראות הСПיעיפים הבאים: 3, 4, 5, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 15, 16 ו- 18.1 יהיו הוראות שփרתן מוחשב בהפרה יסודית של החוזה, בכפוף למغان התראה בכתב 60 ימים מראש לפחות, ובכלל שההפרה הנטענת לא תוקנה בתקופת התהראה הניל.

20.2. כל סכום שיגעumi למי מחזרים על פי הסכם זה, יהיה ניתן לגביה בכל דרך שהיא, לרבות קיזו ו/או עיבובו.

20.3. מבלי לגרוע מכל טעם אחר, יהיו הבעלים רשאים במקרה שהזים חדל מביצוע העבודות לתקופה העולה על 45 ימים (לאחר התחלתן) בניסיבות שאינן ממורט בהוראות הסקם זה ו/או שלא עקב הפרת הסכם זה עיי' הבעלים (או מי מוהם), וזאת לאחר מغان הדעה מראש ובכתב של 30 ימי עסקים לפחות ליום, ובאטם התהרה לא תוקן על ידי היוזם בתקופת ההודעה הניל, בכפוף לביטול הסכם זה על ידי הבעלים, לשלק את צדו של היוזם ממקום ביצוע העבודות, להשלים את העבודות בעצם או בכל דרך אחרת כלשוכרן כד מובהר כי זכויות הבניה שטרם מומשו יהיו שייכות לבעליים לרבות הדירות שטרם נמכרו ע"פ הסכם זה, ולהשתמש לשם כך בכל החמורים הצידם והמתknים שבמקרים ביצוע העבודות וכן למכור את עופדי החמורים ואת הצד והמתknים האמורים וכן את זירות היוזם שטרם נמכרו ע"פ הוראות הסכם זה ולמשתמש בתמורות לכיסוי כל סכום המגיע לעבעליים מהסקם לפי הסכם זה ולמחוק את הערת האזהרה שתרשם לצרכו במקרה של עבודות המקרקעין, כאמור בס"ק 13.1 לעיל. מען הסר ספק, בנסיבות כאמור יוזם לא תהא כל זכות השבה ו/או תביעה להשבה ו/או שיפוי בכל הקשור בחומרים ו/או ציוד ו/או השקעות בבנייה ו/או תוכנות תכנון וכל קניון הבעלים חלק מהפיצו בגין נזקיהם. יבהיר כי ו/או בתכנון במישרין ו/או בעקיפין יערו לקניון הבעלים חלק מהפיצו בגין נזקיהם. יבהיר כי כל האמור לעיל הוא רק במקרה שלפרוייקט לא יהיה ליווי בנקאי.

20.4. האמור לעיל יחול גם בנסיבות ביהן:

20.4.1. אם יינתן נגד היוזם על ידי בית המשפט מוסמך צו חלוט לקבלת נכסים ו/או צו כינוס נכסים ו/או צו הקפות חיליכים ו/או צו פירוק ו/או צו פשיטת רגל, והזו כאמור לא יבוטל תוך 60 ימים ממועד נתינותו, וכן אם יקבל היוזם החלטה על פירוק מרוץ.

20.4.2. אם יוטל עיקול על זכויות היוזם ע"פ הסכם זה, והעיקול כאמור לא יבוטל תוך 60 ימים ממועד הטלתו ובכלל שצו כאמור יש בו כדי לעכב את ביצוע התחביבות הקובלן לפה הסכם זה.

20.4.3. אם יפר היוזם הוראות הסכם והפרה יסודית ולא יתקן אותה תוך 45 ימים ממועד משלה הוראה על כן על ידי בא כוח בעלי הדירות.

20.5. אין בסלוק יוזם של היוזם מביצוע העבודות בהתאם להוראות הסכם זה לעיל כדי לגרוע מזוכות הבעלים ~~לאירועים~~ בתגובה להוראות הסכם זה על הסכם ע"פ הסכם זה.

20.6. יבהיר, על אף חנותם של הבעלים ברישה להסכם זה, כל אחד מיחידי הבעלים אחראי באופן אישי

ובנפרד למילוי וקיים כל התcheinויות על הסכם זה ואין הוא נשא באחריות, מלבד היותו או גורם אחר, בכל הנוגע מהפרת החסם על ידי יחיד בעליים אחר. מבליל גורען מכלליות האמור, במקרה של חפתה החסם זה ע"י אחד הבעלים או חלק מהבעליים, העשא הנציגות כל שביכלהה כדי לגרום לדיר/בעליים המפורטים הניל' לתקן את החפה בכל התקדם. ללא גורען מכלליות האמור לעיל, כל עוד בגין חפתה של דיר או בעלים ספציפיים מסוגל היזם לחמש בפרויקט, פרט לביצוע התcheinויות מלבדו, יעשה היזם כן, והפרת אותן דיר/בעליים בלבד תחול בלבך. תחשב כהפתה שליהם בלבד את החסם, ולזוט יעדמו כל השודדים לפיו והסכם זה ו/או כל דין בגין חפתה החסם זה כלפי אותן דיר/בעליים ספציפיים בלבד. ככל שהיחסים, כתוצאתה מהפרה של דיר/ים היזם איננו מסוגל לחמש בפרויקט ו/או ממש את זכויותיו על פי, יהיה היזם רשאי לדחות את מועד השלמת הפרויקט עד להסרת החפה וזאת מבלי גורען מכל טעם אחר הנתון לו על פי כל דין כלפי אותן דיר/בעליים מפריים בלבד וזאת בכפוף לכך שהיחסים נקבעו בפעולות משפטיות ואחרות סבירות העומדת לרשותו כנגד אותן דיר מפר להסרת החפה.

21. בוררות

- 21.1 אם יתעוררין בין הצדדים חילוקי דעתות הקשורות לעניינים טכניים הקשורים לביצוע העבודה, יפנו הצדדים לפוסק טכני שייהא מהנדס בחשורתו וזאת תוך 48 שעות, ומבליל גורען זמן זה יפסיקו העבודה. הפסק הטכני נדרש ליתן הכרעתו תוך 96 שעות לאחר שמייעת טענות הצדדים. הצדדים ינהגו בהתאם להכרעתו של הפסק הטכני.
- 21.2 ככל שתעוררין בין הצדדים חילוקי דעתות הקשורות החסם ו/או הפרות יסודיות מצד מי מהם, יפנו הצדדים לבורר דין ייחד בעל הרשאה משפטית אשר יהיה מסכם על דעת שני הצדדים.
- 21.3 היזם ישא במימון הביניים של הפסק הטכני והבורר באופן מלא, ולאחר הכרעת הבורר ו/או הפסק הטכני בהתאם להכרעתו.
- 21.4 מוסכם כי על פסק הבורר יהיה ניתן לעורר בפניו שלושה בוררים מוסכמים כאמור בחוק הבורות.
- 21.5 הבורר לא יהיה כובל לטזרי הדין וויני הראות, לא ינהל פרוטוקול אולם יהיה חייב לנמק פסק דין וכן יהיה כפוף לדין המהותי.
- 21.6 חתימת הצדדים על הסכם זה כ證明חתם על שטר בוררות.
- 21.7 ללא גורען מכלליות האמור לעיל, סמכות השיפוט הייחודי בקשר להסכם זה, תהא נתונה אך ורק לבתי המשפט בעיר ירושלים בלבד.

22. יחס עובד מעביד

- 22.1 היזם יעסיק בעלי מקצוע משלו וכן קבלני-משנה שייהו בעלי מקצוע מוסכמים ברמה גבוהה. אחריותו היא אחריות כוללת על כל העבודה.
- 22.2 היזם מצהיר שהוא קיבל עצמאי ובשם מקרה לא יהולו יחס עובד ומעביד בינו לבון הדירות.
- 22.3 כל העסקים בבניה יעסקו ע"י היזם ואו ע"י הקבלן המבצע ועל הבעלים לא תוטל אחריות כלשהו או חיוב כלשהו בגיןם ו/או קבלני המשנה ו/אובעל המלאכה או ביחס לעולותיהם ו/או מחדריהם, אלא על היזם בלבד אשר יהיה אחראי באופן מוחלט כלפי הבעלים.
- 22.4 למניעת ספק מובהר בזאת כי כל תשולם לעובדי היזם, לרבות אך מבליל גורען מכלליות האמור לעיל, שכר עבודה, גמול שעות נספות, תשולם עבור זכויות סוציאליות, פיצויי פיטרון וכיצ"ב תשולם, יבוצע ע"י היזם ולבדות לא תחיה כל חובה שלם סכום כלשהו לעובדי היזם וויזם מתחייב כי כל התשלומים אותם יקיים ~~היזם ישלם כל תשלום עבור כל עובד~~ על פי כל דין ושולמו על ידו.

23. מכירת דירות היזם ו/או המבו

- 23.1 החל ממועד קיום התנאים המותלים ובכפוף להמצאת העברות הבנקאית, ווותק מפוליסות הביטוח ווותק מהיתר הבניה, היזם יהיה רשאי ~~לפעריקול~~ למכור את דירות היזם המתוכאות ו/או הבנות על ידו בבניין, לצדים שעשייתו, וזאת ללא שתחהה לבעליים כל זכות כל

הקשר לעניין גובה התחמורה שיקבל היוזם ומכלוי שתהיה לבעליים זכות להתנגד לכל מכירה כאמור, בכלל עיליה שהיא.

- 23.2. מוסכם כי היום יהיה רשאי למכור את הדירות חדשות למוכרים נגד מסירת ערבויות חוק מכיר או להמלילו בחוקיות המפורטים להלן:

2.2. עם הבלתי היגיר גונזא ג'ה א מיטם רשאי למכוון שתי דירות.

22.2.2. נס. גזע ותנאים בקניות. נס באם רשיון למכור חמץ דירות חדשות.

22.2.2. בדיקות ניספרות: גרא הנטם באוגן למלכוב פחמן דיברות ניספרות:

בנוסף לארונות ותאורה מודרנית, הציגו גיגאנטס וואן האונס ארט גאלרי שלוש דירות נוספות.

23.3. היזם יeah רשאי לירשם העזרות אזהרה לטובות רוכשי הדירות שתהא כפופה להערות האזהרה שתהא רשומה לטובתו על פי הסכם זה, ולהוראות הסכם זה, והבעליס מתחייב לחותום על כל מסמך ואו בקשה דרישים לצורך כד. כן יהיה רשאי לרשום התcheinויות לרישום משכנתא ואו משכנתאות לטובות בנקים שיממו את רכישת היחידות החדשות באמצעות משכון היחידות החשושה היל ואו תיחידת פרישומית החדש, ובכפוף להוראות הסכם זה.

23.4. בחטכמי המכדר, עליהם יחתמו רוכשי דירות היזם, תבלל הצהרת, לפיה רוכשי דירות היזם, עיין בסעיפים ובמחלוקת היזם כלפי המוכרים, לרבות בסעיף ההפרטה. ועוד יובהר שם, כי זכויותיהם של רוכשי דירות היזם, בדירות שנרכשו, יועברו, רק לאחר סיום הפרוקט בכללתו והמצאת ניירבורה ועל השולחן לחייבו החתום החדש ובכפוף לעמידת היזם בהתחייבותו במועדין.

23.5. מוסכם כי לא תמסר חוזה בדיות היזם לרוקשי טרם נמסרו העבודות ע"פ תנאי הסכם זה לרעילים

למען הסר ספק מובהר בזאת כי היום יהא רשאי לחייב או להחתים רוכשים פוטנציאליים על הרשות ליחסות החדשות וזאת ללא כל תנאי ושאו הנגילה למעט רישום במסמך ההרשמה, כי הרשמה כפופה ומותנית בהוצאות היתר בניה.

11c

.24 תורהות שונות

L.P.

24.1 העדדים וכל אחד מהם לפי העניין יחתמו לפי דרישת על כל מסמך מקובל דוגמת טופס הצהרה, תצהיר שידרשו על-פי דין נוהל או מנהג כדי לעת נפקות ותוקף להוראות הסכם זה וליצור מיilio החthic יבויותיהם לפיו, ויגישו לא ~~שאלה~~ מועד שנקבע לכך עפ"י דין לכל רשות שיש חברה להגשים.

SA

כל שינוי תיקון או תוספת להסכם יהיה תקף ממועד חתימתו בכתב ויתהנו על ידי הצדדים.

24.2. כל שינוי תיקון או תוספת להסכם יהיה תקף ממועד חתימתו בכתב ויתהנו על ידי הצדדים.

24.3. מוסכם על הצדדים כי היזם ראשאי, לאחר חתימת הסכם זה להציג בהצ'ר הבניין או על קיר הבניין שליליו פרחות מכל מינו וסוג שהוא, אשר יכלול גם את שמות באי כוח הצדדים.

四

24.4. שום ויתור, ארכתה, שיחוי, הנחה, הימנעות מפעולה או שינוי כלשהו בתנאי הסכם זה לא יחולש כויתור מעד הדיירים או הייס על זכות מזוכיותיהם, ולא יהיה בר תוקף ולא יהיה בתם בכדי לחיב, אלא אם נעשו מראש ובכתב וnochtem עיי' הצדדים. כל סתרה בין סעיפי החוזה בין ובין עצם ו/או בין נפשחין להסכם וכל כפילות ו/או אי בחריות בהתאם זה תפרש על הצד המוטיב עם בעלי הדירות, לפחות בכל הנוגע לевичוע עבודות בהתאם להיתר הבנייה, אשר יגבור על כל מסמך ו/או נספח ו/או התניות מכל מין וסוג שהוא.

- 6 . e

24.5(ג) מוסכם בזאת על-ידי הצדדים כי אם חתימתו של הסכם זה בטול בגין כל מסמך, שנערך או נתפס בין הצדדים קודם לחתימתו, במידה ונوعן או נחותם. הצדדים מצהירים ומסכימים במפורש כי תנאי הסכם זה נספחיו משקיפים ונמנעים את מלאה התסכום בהיחס להיזוק הבית המשותף ושיפור מצבו הפיזי של הבית המשותף והעברת זכויות הבנייה לידי החיים וקיים העסקה נשוא הסכם זה תחת פגנובלות האמורויות בהשם זה ובכפוף להן בכלל ובפרט לתוכניות המצוורוף להסכם זה.

1

- 24.6. הצדדים מתחייבים לפעול בשקיפות מלאה ולהיות נאמנים ויוררים האחד עם משנהו ולטייע אחד למשנהו בכל דרך ואופן שהם העשוייםקדם את עניינו בכל הקשור למימושו של הסכם זה.

24.7. בנוסף לכל האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, כל מועד שנקבע בהסכם זה לביצוע על ידי הקבלן, לא יחולחף על ידו, אלא לאחר חלוף 30 ימים מחמوعה האמור, ואם הקבלן לא תיקן את ההפרה למשך דרישת קבלת מהנציגות.

24.8. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן אצל בא כוחם. כל הודעה עפ"י הסכם זה תשליח בדואר רשום מבית דואר בישראל מבוילת כדרש על פי הכתובות כליל ותוחשב כמי שנסמך כעבור 3 ימי עסקים, או תימסר במסירות אישית על פי הכתובות כליל ותוחשב כמי שנסמך ביום מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על התנות:

השנה	המקות	שמות בעליים	זיהוי הבעלים	חותימה
1		סעדון עמרם	ת.ז. 009960683	
2		וכאי עומריו	ת.ז. 300739307	
		זכאי שורה	ת.ז. 201515137	זהה ב-37%
3		בן עמי עוזן דניאל	ת.ז. 025622101	
		בן עמי נופר (ע"פ הערת אותה)	ת.ז. 312250459	
4		מזרחי גדי	ת.ז. 023875586	
		אסולין מזרחי יהודית	ת.ז. 028651545	
5		גרוס שושנה	ת.ז. 013122981	זהה ב-3%
6		עיריית ירושלים		
7		רוזן מרטין	ת.ז. 1218451	
		רוזן תמר	ת.ז. 008491110	
8		טירן אמירה	ת.ז. 115429	
9		נאור ראובן	ת.ז. 052642105	
10		קפלן ישראelp	ת.ז. 1284020	זהה ב-3%
11		קפלן אריאל	ת.ז. 1284021	
		קפלן סוזנה-אירונה	ת.ז. 62412218	
12		מזרחי חנינה	ת.ז. 328814058	
13		nidem orova lein	ת.ז. 506141963	
		טרופיל סידני	ת.ז. 064774425	
14		דה מרקייז רחל	ת.ז. 02XB78033	
15		ג'ילארד גיאול	ת.ז. 02VE19378	
		מרטין-ג'ילארד אגנס	ת.ז. 56020332	
16		רותם אייל		

אישור ב' ח' תיזט

9. 28. התיעצב לפני ה"ה דני אלה, חמורר לי אישית אני הח"מ, ע"ז אילת רוזנבויג מאשרת כי ביום 7 ואשר מוסמך להתום בשם חיים ולחייב בחותמו, ולאחר שזיהיתיו וחסברתי לו את מהות הפעולה שהוא עומד לבצע את התוצאות המשפטיות הנובעות ממנו, ולאחר שוכנעתי כי הדבר הזה לו כראוי, אילת רוזנבויג, ע"ז מרצונו.

אני הח"מ, עי"ד אל תוסיה כהן, מאשר כי במועדים המפורטים בטבלה לעיל, התייצבו בפני בעלי חלוקות המשנה לפיו שמותיהם המפורטים לעיל, ולאחר מכן אוטם על פי תעוזות וחוויותיהם המפורטות לעיל, וסבירותיהם להם את מילות העוסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנבעות ממנה, ולאחר מכן שוכנעתו שהדבר אכן מתרחש לפני פניהם.

אל תוסייר להו
עליך ותפניא מני
רת תחכמי ירושלים
אל תושׂר במו עוזר

25/08/2016
כ"א אב תשע"ו
09:45

לען גניזה - 38 (טנה ר'ו) ואריך ימי בירם - יט (טנה ר'ו) ואריך



משרד המשפטים

160017 'on no

לשכת רישום מקרקעין ירושלים

העתק רישום מרכז מגנזה בתים משותפים

ונפק זה איננו יכול את כל פרטי הרישום

גוש: 30116 חלקה: 91

הרשויות	הרכוש המשותף					
שם	כתובת	טלפון	טלפון	כתובת	שם	שם
עיריית ירושלים	1294/1988	מוסכם	25	2,008.00	שר יזרעאל	תת חלקיות

הערה בדף אטר עתיקות
10886/1994/1
הערה: פורסם ביליקוט פרטומים מס' 4224 מיום 23.6.1994

מספר תיק	שם המלצות	שם המלצות	שם המלצות	שם המלצות	שם המלצות	שם המלצות	שם המלצות
9252/2016/2	בלומות	520029083	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חכירה	בשלמות	היכר	מזכותה

תת חלקה 3	שנה במ"ר	תיאור איכות	כינוי	ב	<i>M. H</i>	32/767	המחלק ברכוש המשותף
64.70	<i>64.70</i>	<i>טבר</i>	<i>טבר</i>	<i>טבר</i>	<i>טבר</i>		

בגלוויות –
זיהוי טענות סופר
בן עמי ערן דניאל
בשלמות 025622101 14805/2016/1

תאריך
כ"א אב תשע"ה
09:45

160017 'on no



משרד המשפטים

סדנת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרכז מסנקו בתים משותפים

נוסף זה איננו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30116 חלקה: 91

MSCNETAOOT		שם החברה	מספר מסמך	שם המלומת	שם המזמין	שם המזמין
דרגה:	דראמה					
4687/2012/2	דראמה	520000522	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	MSCNETAOOT

הערות	הערה בדבר העברת לורם
28057/2015/2	מדינת ישראל
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ג-1960	

הערות אזהרה סעיף 126 15006/2016/1 312250459 נס. מפ"ר נס. מפ"ר
הערות: בגין הסכמה

שם חלקה 4	שטח במ"ר	תיאור קומה	כיוון	החלק ברכוש המשותף
39.60	קרקע	ב	19/767	

עלויות					
מספר מסמך	שם המוכר	כתובת	טלפון	טלפון נייד	כתובת מגורים
19656/2015/1	1 / 2	023875586	ת.א. 323676122	מזרחי גדי	מכר ללא תמורה
19656/2015/1	1 / 2	028651545	ת.א.	אסולין מזרחי יהוירם	מכר ללא תמורה

מספר מסמך	שם החברה	מספר מסמך	שם החברה	מספר מסמך	שם החברה
19656/2015/3	בנק לאומי לישראל בע"מ	520018078	בשלמות	חברה	מchnoth

<u>הערות</u>	
19656/2015/2	הערה בדבר העברת לוראים מדינת ישראל

שם פרטי	שם משפחה	כתובת	טלפון	מספר מסמך
האלק ברוך המשותף	גוטמן	רחוב הרצל 12, ירושלים	02-555-1234	32/767

בשלמות מדינת ישראל מכר 4877/1990

תיקון תנאים בשכירתה גראס שושנה ת.ר. 013122981 1/4 6500/2016/22

תאריך
כ"א אב תשע"ה
שעה: 09:45

160017 'on no



משרד המשפטים

四

לשכת רישום מקרקעין ירושלים

העתק רישום מרכז מפוקה בתים משותפים

גופן זה אינו כולל את כל פרטיו הרישום

גוש: 30116 חלקה: 91

תיקון תנאים בשכירות	גראן שושנה	ת.ז.	3 / 4	6500/2016/22
תאריך סיום:	31/03/2072	נרשמה חכירה מהוותת	חלק ברכס:	בשלםtot

שם חלקה 6 טריטוריה מ"ר	טירואן קומה גראנט	כניסה	החלק ברכיש המשותף
59.20	גראנט	ג	29/767

שם הדוח	שם המודול	שם הדרישה	שם הדרישת	שם הדרישת	שם הדרישת
טבלה 1	טבלה 2	טבלה 3	טבלה 4	טבלה 5	טבלה 6

בעלויות
מכר לא תמורה עירית ירושלים בשלהות 4912/1988

נתן חלקה 7 שנתה במ"ר	תיאור קומה ראשונה	כיסוי ח	החלק ברכיש המשותף 36/767
-------------------------	----------------------	------------	-----------------------------

מספר	ת.ז.	רחוב מרטין	גערלוייט גערלוייט
7257/2000/1	1 / 2	008491110	תיקון טשת סופר
תיקון טשת סופר	ת.ז.	חדר מפמר	תיקון טשת סופר
4264/1988/1	1 / 2	1218451	תיקון טשת סופר

המחלקה	שם פרטי	שם משפחה	מספר מסמך
8	אברהם	טביה	32/767

		בעלויות	
מספר מסמך	שם	ת.ז.	שם
6829/1993	1 / 2	115429	טירן אמריה ירושה
4278/2001/1	1 / 2	115429	טירן אמריה מכר ללא תשלום

תת חלקה 9
שנתם במ"ג 64,70
תיאור קווקז ריאנסנה
מפה 3.5
החולק ברכוש המשותף
32/767

25/08/2016
כ"א אב תשע"ו
שעה: 09:45

תאריך

160017

cono no'

משרד המשפטים
מדינת ישראל, מוניטין כישום ותיקון מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרכז מקרקס בתימן משותפים

cono זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30116 חלקה: 91

בעלות				
מספר רשות	שם רשות	כתובת	טלפון	טלפון
16358/2014/29	מדינת ישראל	הערה בדבר העברת לזרים	052642105	מכור ללא תשלום

הערות				
מספר רשות	שם רשות	כתובת	טלפון	טלפון
16358/2014/30	מדינת ישראל	הערה בדבר העברת לזרים		
		הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		
		סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.		

תת חלקה 10				
שם במ"ר	כתובת	טלפון	טלפון	טלפון
שטו במ"ר	תיאוד קומה ראשונה	כניסה ב	ת.ת. 32/767	מכור ללא תשלום

בעלות				
מספר רשות	שם רשות	כתובת	טלפון	טלפון
4879/1990	מדינת ישראל			

תת חלקה 11				
שם במ"ר	כתובת	טלפון	טלפון	טלפון
שטו במ"ר	תיאוד קומה ראשונה	כניסה ב	ת.ת. 32/767	מכור ללא תשלום

בעלות				
מספר רשות	שם רשות	כתובת	טלפון	טלפון
28057/2015/3	קפלן אריאל	ת.ת. 1/2	1284020	מכור ללא תשלום
28057/2015/3	קפלן סוזנה-איימה	ת.ת. 1/2	1284021	מכור ללא תשלום

הערות				
מספר רשות	שם רשות	כתובת	טלפון	טלפון
28057/2015/4	הערה בדבר העברת לזרים	מדינת ישראל		
	הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.			

תת חלקה 12				
שם במ"ר	כתובת	טלפון	טלפון	טלפון
שטו במ"ר	תיאוד קומה ראשונה	כניסה ג	ת.ת. 36/767	מכור ללא תשלום

בעלות				
מספר רשות	שם רשות	כתובת	טלפון	טלפון
29355/2013/7	מortho הפוך	ת.ת. 62412218	מכור ללא תשלום	

עמור 4 מתוך 6	ל.י. 38.99	ל.י. 3.6	ל.י. 1.1	ל.י. 1.1
---------------	------------	----------	----------	----------

25/08/2016
כ"א אב תשע"ז
שעה: 09:45

160017 כוח מו'

משרד המשפטים
משרד ירושם וסודו פקרני
מדינת ישראל

העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים

נכס זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30116 תלקה: 91

משכנתאות

15258/2002/3	520000225	בשלמות	חברה	בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	משכנתה בדרגה שווה	דרגה: ראשונה
--------------	-----------	--------	------	--------------------------	-------------------	--------------

הערות

29355/2013/8	עירה בדבר העברת לזרים	מדינת ישראל
	הערות:	סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ג - 1960. סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ג - 1960.

תת חלקה 13

שם במו"ר	типוא קומה	כיסוה	חלוקת ברכוש המשותף	מספר
73.20	שניה	A	36/767	

בעלות

27444/2015/2	95 / 100	328814058	ת.ז.	נדם אורה לנ	מכר
27444/2015/2	5 / 100	506141963	דרכון Araha'b	טופיל סידי	מכר

משכנתאות

דרגה: ראשונה	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	תבירה	בשלמות	520000522	מספר
3.0						

תת חלקה 14

שם במו"ר	типוא קומה	כיסוה	חלוקת ברכוש המשותף	מספר
64.70	שניה	A	32/767	

בעלות

16359/2014/17	ת.ז.	דה מרקדו רחל	בשלמות	064774425	מכר ללא תמורה
-					

משכנתאות

דרגה: ראשונה	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	בשלמות	520014754	מספר

משכנתאות

דרגה: ראשונה	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	בשלמות	520000522	מספר

עדות 5 מתוך 9	1.1.	1.2.	1.3.	1.4.	1.5.	1.6.	1.7.	1.8.	1.9.	1.10.	1.11.
---------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------	-------

25/08/2016
כ"א אב תשע"ו
שעה: 09:45

160017 כוחoso'

משרד המשפטים
נאפק נזקנותו והוננו מוקדמת



לשכת רישום מקראקיין: ירושלים

העתק רישום מרוכך מפנקס בתיים משותפים

נכס זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30116 חלקה: 91

הערות

16359/2014/18	הערה בדבר העברת לזרים מדינת ישראל
הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקראקיין ישראל תש"ר - 1960.	
סעיף 2 א לחוק מקראקיין ישראל תש"ר - 1960.	

נת חלקה 15

שטח במ"ר
החלק ברכוש המשותף

32/767	כיפה	ט	תיאור קומה	שנה	64.70
--------	------	---	------------	-----	-------

בעלות

מכר 9669/2007/2 1/2 02XB78033 דרכן ג'לארד ג'אל	מכר 9669/2007/2 1/2 02VE19378 דרכן מרטין-ג'לארד ארכו
--	--

נת חלקה 16

שטח במ"ר
החלק ברכוש המשותף

32/767	כיפה	ט	תיאור קומה	שנה	65.00
--------	------	---	------------	-----	-------

ג.ג

ל.ל

בעלות

מכר 19532/2005/1 1/2 56020332 ת.ז. רותם אייל	מכר 19532/2005/1 1/2 038947933 ת.ז. ברוך ארינה
--	--

נת חלקה 17

שטח במ"ר
החלק ברכוש המשותף

32/767	כיפה	ט	תיאור קומה	שנה	65.00
--------	------	---	------------	-----	-------

בעלות

מכר 29371/2009/1 1/2 310963111 ת.ז. שגור יהודית	מכר 29371/2009/1 1/2 031937410 ת.ז. גמליאל אמריר
---	--

משכנתאות

משכנתה דרכאה: ראשונה	בנק לאומי ל琯gments בע"מ	חברה	בשלמות	520000225	עומד 6 מטרן 9
----------------------	-------------------------	------	--------	-----------	---------------

25/08/2016
כ"א אב תשע"ו
שעה: 09:45

תאריך

160017

번호 מס'

משרד המשפטים
הஅங்கு நியாயம் வடிவத்தோடு மக்ரகுன்



מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוזך מפנקס בתיים משותפים

בוח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 96 30116 חלקה: 91

תת חלקה 18

שטח במ"ר

החלק ברכוש המשותף	כיפה	טיואר קומה	surface	surface
36/767	ג			73.20

בעלות

4327/1988	1/2	1040716	ת.ז.	לי יצחק	מכר
4327/1988	1/2	27502	ת.ז.	לי פרידה	מכר

תת חלקה 19

שטח במ"ר

החלק ברכוש המשותף	כניסה	כיפה	טיואר קומה	surface	surface
36/767		א	שלישית		73.20

בעלות

11899/2001/1	1/2	027743384	ת.ז.	חנן אברהם	מכר
11899/2001/1	1/2	024605669	ת.ז.	ג'רמי חזון עיל	מכר

ל. 3

ל. 2

תת חלקה 20

שטח במ"ר

החלק ברכוש המשותף	כיפה	טיואר קומה	surface	surface
32/767	א	שלישית		64.70

ל. 1 ל. 2

ל. 3

תת חלקה 21

שטח במ"ר

החלק ברכוש המשותף	כיפה	טיואר קומה	surface	surface
32/767	ב	שלישית		64.70

ל. 1 ל. 2

בעלות

28057/2015/5	1/2	058031816	ת.ז.	ברקוביץ' ענת	מכר ללא תמורה
28057/2015/5	1/2	058502808	ת.ז.	ברקוביץ' גול	מכר ללא תמורה

הערות

הערה בדבר השבמה לרבים מדינת ישראל
הערות: סעיף 4 ט' פקודת רשות מקראן ישראל תש"ג-1960.

ל. 1 ל. 2

ל. 1 ל. 2

ל. 1 ל. 2

ל. 1 ל. 2

25/08/2016
כ"א אב תשע"ו
שעה: 09:45

160017

תאריך

תוח.#

משרד המשפטים
מדינת ישראל
האר למשום והדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נ剖 זה אימן כולל את כל פרטיו הרישום

גוש: 30116 חלקה: 91

נת חלקה 22
שנה במ"ר
65.00

חולק ברוכז המשותף
32/767

כיפה
ב

טיאור קומה
שלישית

בעלות	מכר ללא תמורה	אלצ'ור עוזד אברהם	בשלמות	ת.ר.	ת.ר.	16359/2014/20
-------	---------------	-------------------	--------	------	------	---------------

משכנתאות	בנק הפועלים בע"מ	חברה	בשלמות	ת.ר.	ת.ר.	16397/2012/2
----------	------------------	------	--------	------	------	--------------

הערות	הערה בדבר העברת לזרים מדינת ישראל הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעין ישראל תש"ג - 1960. סעיף 2 א לחוק מקרקעין ישראל תש"ג - 1960.	ת.ר.	ת.ר.	16359/2014/21
-------	---	------	------	---------------

נת חלקה 23
שנה במ"ר
65.00

חולק ברוכז המשותף
32/767

כיפה
ג

טיאור קומה
שלישית

בעלות	מכר	מדינת ישראל	בשלמות	ת.ר.	ת.ר.	4885/1990
-------	-----	-------------	--------	------	------	-----------

חכירות	שירות	דרקסלר עדינה	בשלמות	ת.ר.	ת.ר.	54959/1990
--------	-------	--------------	--------	------	------	------------

חולק ברוכז המשותף
36/767

כיפה
ג

טיאור קומה
שלישית

נת חלקה 24
שנה במ"ר
73.20

בעלות	לובנשטיין ויצטום הוריין ויצטום יוסוף	ת.ר.	ת.ר.	ת.ר.	ת.ר.	9474/2014/1 9474/2014/1
-------	---	------	------	------	------	----------------------------

עמך 8 מתוך 9

25/08/2016
כ"א אב תשע"ו
שעה: 09:45

160017

תאריך

כוח מו.

משרד המשפטים
ואנו כרישום מוקדק מקרובן



מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין ירושלים

העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים

נכס זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 91163 תילקה: 91

מספר מסמך	שם החברה	כתובת	טלפון	שם המנכחה
9474/2014/2	בנק לאומי לישראל בע"מ	520018078	בשלמות	דרגה: ראשונה

סוף נתונים

כוח מקוון זה, החתום בחותמה אלקטרוני מאושרת, לא יראו פלט ביר שלוי כהעתק נאמן של הנכס

שולמה אגרה



וְעַמְקָדָה וְעַמְקָדָה - שֶׁלֹּא יִתְּרַחֵךְ וְעַמְקָדָה וְעַמְקָדָה

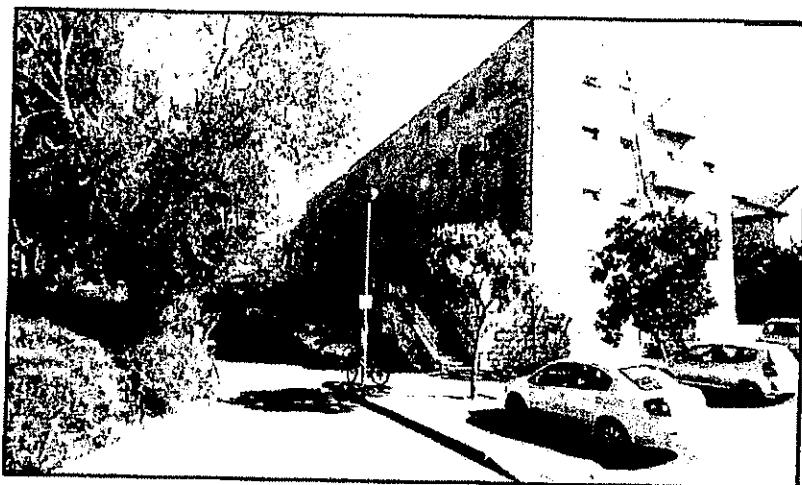
אודות שיתוף חברה לבניין בע"מ

הצעה להיזוק מבנה

בפני רעיונות אדמה – תומ"א

רחוב עין צוריהם 4 ירושלים

גוש: 30116 חלקה: 91



יولאי 2015

כתובתנו: הארזים 9, ירושלים 9618110 | טלפון: 02-6723838 | פקס: 02-9667074

אתר האינטרנט: www.tma83.co.il

טוויל ליצירת קשר.

לכבוד

בעלי חזירות

הנו מותכבדים להציג לכם הצעה לביצוע פרויקט תמ"א 38 (תוכנית מתאר ארכיטקטural לחיזוק מבנים
בפני רעידות אדמה) ההצעה כוללת:

- א. מידע אודור החברת וניסיון בביצוע פרויקטים מסוג תמ"א 38
- ב. הצעת החיזוק
- ג. מפרט טכני
- ד. לוח זמנים
- ה. ערבותות
- ו. כללי
- ז. תוספת הבנייה
- ח. תשरיטים של הצעת החיזוק
- ט. נספה א – חוברת פרויקטים
- כ. פרוspekt

3.0

ל. ג. ג.ار

523676622
H. G. R.

8.0

M. H.
2.0

2.5
5.0

7.0
2.0
8.0

6.0

4.0

1.0

כתובתנו: חרוזים 9, ירושלים 9618110 | טלפון 02-6723838 | פקס 02-9667074

אתר האינטרנט: www.tam38.co.il

מייל ליצירת קשר: tam38@bip.net

עמוד 2

2.0
0.0

5.0

28 94 21 30

3.0

2.0
1.0

*סודות שיתוף חברת לבניין בע"מ

א' : מי אנחנו - כלל

חברת יסודות שיתוף חברה לבניין בע"מ ("חברת יסודות שיתוף"), וחברת איחוד יסודות בע"מ ("חברת איחוד יסודות") פעולות בענף הבניה משנת 1996. החברות מופרotas כקבלה לביצוע עבודות ממשתנית. במסגרת זו, בין השאר, תוכרו החברות תוכניות של החברה למשק וביצוע של השלטון המקומי, המוקדמת תכנון וביצוע של עשרות מוסדות ציבור וחיון ברחבי הארץ, כגון: בתים נכסים, אולמות ספורט, מקומות, בתים ספר, גני ילדים, אולפנות וכדומה. חברת איחוד יסודות היא חברת בניה בעלת סיוג בלתי מוגבל (ג'י), הבונה מאות יחידות דירות ברחבי הארץ. חברת איחוד יסודות בונה כ- 70,000 מ"ר בירושלים וסביבתה, ובין היתר היא מבצעת פרויקטים יוקרתיים עבור חברות אוונרים ואפריקה ישראל.

מנהל חברת יסודות שיתוף, דני אלה וראד ג'רין, ייסדו את אשכול החברות: **איחוד יסודות** – מנהלי חברת יסודות שיתוף, דני אלה וראד ג'רין, ייסדו את אשכול החברות: **איחוד יסודות** – ואלדר. חברת איחוד יסודות היא חברה קבוצת המבצעת את כל עבודות הבניה בארץ יסודות שיתוף – ואלדר. חברת איחוד יסודות שיתוף, דני אלה, מנכ"ל יסודות שיתוף, הוא הכספי בניין בהשלתו, ובמשך בעל חברה היזמות יסודות שיתוף. דני אלה, מנכ"ל יסודות שיתוף, הוא הכספי בניין בהשלתו, ובמשך בעל תואר ב哲學地理 ופילוסופיה, ועובד בענף הבניה במשך שנים. תחילת דרכו הייתה כמנכ"ל חברת הבניה יהונתן אלה בע"מ. רaad ג'רין עובס אף הוא בענף הבניה כקבלה במשך 30 שנה. כמנכ"ל חברת הבניה יהונתן אלה בע"מ. רaad ג'רין עובס אף הוא בענף הבניה כקבלה במשך 30 שנה. החברות מוכרות בענף הבניה ובעל מוניטין של חברות מקצועיות, יעלות ומחריות בעבודותן, אשר מתמחות בין היתר בתחום שיקומי תכנון וביצוע. החברות מקפידות על תקני הבטיחות, טיב העבודה, איכות, אמינות ושירות. במסגרת זו, מישמות החברות את ניהול הבטחת האיכות במסגרת תקן ישראלי ISO 9001:2001. החברות מעסיקות צוותי עבודה בהיקף כולל של כ- 350 עובדים המוכשרים לעסוק בענף הבניה כגון: מהנדסים, מנהלי פרויקטים, מנהלי עבודה, בסאים, טפסנים, ברזלים, טיחים, צבעים, רצפים וכדומה. לכל עובדי החברה אישורי עבודה וכינסה לישראל (ככל הנדרש), אשר ניתנו לאחר ביקורת ובידוק של הרשויות הביטחוניות המוסמכות.

3.2

ל.ג

L.G.

מ.ח

ג.ו

מ.ג.
ג.ג.

M.H

ג.ח

ל.ג.
ג.ג.

E.C

כתובתנו: הארזים 6, ירושלים 9618110 | טלפון 02-6723838 | פקס 02-9667074

מילוי ליצירת קשר: אתר האינטרנט: www.co.co.il תכנית 383 בירושלים

עמוד 3

ל.ג.
ג.ג.

ג.ג.
ג.ג.

טווודות שיתוף חברת לבניין בע"מ

ויסין בפרויקטים של תמ"א 38

לפני שלוש שנים, קיבלת חברת יסודות שיתוף החלטה לפעול בתחום התחדשות עירונית ותמ"א 38. לשם כך הוקמה בחברה חטיבת נפרדת אשר בראשה עומדים עיר"ץ רפי סילבר ותמר אשף, המציגים יחד את החברה באופן בלעדי. תמר ורפי הינם בעלי הידע, הקשרים והיכולות לקדם ולהוביל את כנסיה בתהליכי ניהול הפרויקט משלב הראשוני בתחילת - ייזום ובחינת כדאיות התוכנית, דרך שלבי התכנון בעזרת המהנדסים והיעצמים השווים, ועד לקבלת היתר בנייה וליפוי הפרויקט עד לשלב סיום הבניה.

פרויקטים שהשתתפו:

חברה הינה החברה הראשונה בירושלים שביצעה וסיימה בהצלחה פרויקטים של תמ"א 38.

- רחוב הארזים 9 בשכונת בית הכרם (בניין בן 3 קומות ו-12 דירות)
- רחוב נוף הרים 16 בשכונת בית הכרם

פרויקטים בשלבי רישיון בעיריית ירושלים:

- רחוב מגדים 17 בשכונת בית הכרם
- רחוב פרחי חן 3 בשכונת בית הכרם

פרויקטים בשלבי תוכנו ותגשה:

- רחוב יפה נוף 13 בשכונת בית הכרם
- רחוב ביטר 15 בשכונת ארנונה
- רחוב מעבר המתלה 2 בשכונת רמת אשכול
- רחוב האלוף שמוחני 4 בשכונת קטמון הישנה
- רחוב שמעוני 3 בשכונת רסקו

כתובתינו: הארזים 9, ירושלים 91180 | טלפון: 02-6723838 | פקס: 02-9667074 | www.tma38byjerusalem.co.il

מייל ליצירת קשר: tma38byjerusalem@tma38byjerusalem.co.il | אמר אינטרנט: www.tma38byjerusalem.co.il

ב' הצעת החיזוק

- .1. היוזק תנדי מלא של המבנה בפני ריעידות אדמה;
- .2. חידוש והחלפת תשתיות ציבוריות;
- .3. חידוש חכירת לבניין, בניית לובי ושיפוץ חדר מדרגות;
- .4. התקנת מעליות תקניות של 6-4 נסעים, בכפוף לגודל הפיר ולהנחות יישן מעליות;
- .5. תכנון שטחים צבוריים פתוחים, גינון ושבילים ע"י אדריכל;
- .6. במידה ויתאפשר, בניית מתחנים פרטיים לדירות, והצמדות לדירות בטאבו;
- .7. חיפוי כל המבנה באבן חדשה;
- .8. תוספת בניה כולל ממ"ד לכל דירה עפ"י תשריטים מצורפים;
- .9. בניית מרפסות לכל חדרות, על פי תשריטים מצורפים;
- .10. העתקת כל החמתקים המשותפים לגג החדש כגון: דודים, קולטים וכיו"ב;
- .11. חניות, החברה תנסה להוסיף חניות חדשות בתחום המגרש, בתיאום עם מחלקת התנועה בעיריית ירושלים;
- .12. מימון שכ"ט עו"ד שיבחר ע"י בעלי הדירות וילווחו אותו;
- .13. מימון מפקח בנייה שיבחר ע"י בעלי הדירות במחיר של עד 4,000 ש"ח לחודש לשך תקופת הבנייה;
- .14. ערבותות - הסכם ההתקשרות כולל ערבותות מסוימות שיבתו את זכויות בעלי דירות.

ג' מפרט טכני לביצוע עבודות חיזוק במסגרת תמ"א 38

1. חיזוק המבנה בפני ריעידת אדמה

- 1.1. חיזוק המבנה כנד ריעידות אדמה יבוצע בהתאם להיתר הבניה שיוצאה על ידי הרשות המקומית ועל פי תוכניות שיוכנו על ידי מהנדס קוסטראוקציה ותחת פיקוחו והוראותיו, ובהתאם לתקן ישראלי 413. צורת החיזוק האשור ע"י מהנדס העיר והוועדה המקומית לתכנון ובניה. תכנון החיזוק יהיה בהתאם לבדיקות שיבוצעו לבניין שיכלו: בדיקת אל הرس - סריקה לאיתור זיוון ברזל בקירות חיצוניים ע"י קידוח, בדיקת חזק בטון ע"י קידוח וצילום טרומוגרפיה של המבנה וכו'.

מערכות החיזוק ישתלבו עם ~~התקנת~~ השוניות ועיצוב מחודש של החזיות, עפ"י תוכנית אדריכלית.

כתובתנו: חארדים 9, ירושלים 91180 | טלפון 02-6723838 | פקס 02-9667074 |

מייל ליצירת קשר: www.tamia89.com | אתר האינטרנט: www.tamia89.com

2. חידוש וחלפת תשתיות אבוריות

- 2.1 החלפת צנרת וכבלים על חזיות המבנה, בתעלות מטויחות וצבעות ובתוך האלמנטים הבנויים החדשים, לקבالت מראה נקי ואחד של חזיות הבניין. הטמנת צנרת בתוך הבנייה החדשה במידה ויתאפשר.
- 2.2 החלפת תשתיות ביוב, ניקוז, מים תכול: פירוק החלפת וההאמנת צנרת קיימת עד לכינוסה לדירות, בהתאם לתוכנית אינטלקטואלית מאושרת.
- 2.3 החלפת מערכת החשמל הציבורי.
- 2.4 הסדרת חדר גז בהתאם להנחיות חברת הגז.

3. חידוש הכניסה לבניין, הלובי ושיפוץ חדר מדרגות

- 3.1 חידוש חדר המדרגות: תיקוני סדקים, שפכטל וצבע, התאמת חדר המדרגות לתוספת המעלית שתיבנה. שיקום מעקה קיים או החלפתו או הוספה מארז יד.
- 3.2 תכנון לובי כניסה כולל התקנת תאורה ומראה.
- 3.3 חייפוי קירות בלובי כניסה עד גובה 1 מטר באבן שיש.
- 3.4 אספקה והתקנת ויטרינה הכלולת: דלת כניסה ראשית, פרופיל אלומיניום 2000, בשילוב מטבח, זכוכית מחושמת 10 מ"מ.
- 3.5 אספקה והתקנת תיבות דואר חדש.
- 3.6 אספקה והתקנת אינטראקום כולל קזון.
- 3.7 אספקה והתקנת מערכת אוטומטית כניסה לבניין ובמעלית כולל פיקוד שבת.
- 3.8 חייפוי וריצוף במחיר יסוד (מחיר קובלן) 80 ש"ח - 1 מ"ר.
- 3.9 תוספת תאורה בחדר המדרגות בקומת הקומות לאחר בניית פיר המעלית.
- * כל האמור בסעיף 3 תינו עפ"י בחירת הארכיטקט, באישור הנציגות.

3.0

ס"כ

4. התקנות מעליות

- 4.1 אספקה והתקנת מעליות בהתאם לתכנוג'ת ומפרט יועץ בטיחות מורשה, בגודל תא של 4-6 מטרים בהתאם לדרישות הרשות.
- 4.2 אספקה והתקנת לוח אלקטרוני כולל פיקוד שבת, (בחירת הנציגות) ותצוגת קומות.
- 4.3 דלת המעלית מנירוסטה.
- 4.4 עיצוב ותכנון המעלית יבוצע ע"י חברת מעליות בתיאום עם האדריכל בהתאם לנורומים בבניין.

L.R.

ס.כ.

5. **תוכנית גינון**

גינון ושתילה עפ"י תוכנית אדריכלית תכלול בין היתר, אספקת וותקנות מערכת השקיה ממוחשבת אוטומטית, ותאורה חדשה.

6. **מקלט, חור השקה ומחסנים**

- 6.1 ביטול חדר מקלט קיים בבניין והיפכו למחסנים לדירות בכפוף לאישור הג"א.
- 6.2 במידה ויתאפשר בנית מחסנים לדירות והumedתgas לדירות בטאבו.
- 6.3 כולל: 1 נקודת מאור, 1 שקע חשמל, דלת ברזל וככלל תריס אوروור.
- 6.4 אם אין שימוש בחדר ההסקה ניתן לבטל ולהשתמש בו למחסנים.

7. **מעטפת חיפויונית**

- 7.1 חיפוי הבניין מחדש באבן עפ"י בחירת האדריכל ובתיאום עם הנציגות, ובהתאם להנחיות הרשות המקומית.
- 7.2 פרוק מסתורי כביסה אם קיימים, כולל הרכבות מחדש עפ"י תכנון האדריכל ובאישור הנציגות.
- 7.3 פרוק מאורורי מוגנים כולל הרכבות מחדש עפ"י תכנון אדריכלי ובאישור הנציגות.
- 7.4 סגירת חלונות קיימים בהתאם לתוכנית האדריכל, כולל פרוק כל האלמנטים ותיקון הקיר ע"י מילוי הפתח בבלק בטון, טיח וחיבור בין החלק הישן לבין חדש ע"י רשת אקספנדד, שפכטל וצבע ע"פ הקיקים עד לאישור המפקח.
- 7.5 איטום הגג החדש בשכבה ירעה ביטומנית 5 מ"מ, כולל בידוד תרמי וакוסטי ע"פ התקן 1430/3.
- 7.6 בידוד אקוסטי בגגות לפי תקן ישראל מס' 409⁹ (1045) בידוד תרמי בגגות לפי תקן ישראלי מס' 7.7.

8. **תוספות בנייה**

- 8.1 בניית חדר ממ"ד, בהתאם לתוכנית האדריכלית המאושרת ובהתאם לתקן פיקוד העורף:
חותומות בממ"ד יכולו:
 - 8.1.1 אספקה והרכבת חלון הדף נגרר לפי תקן הג"א, וחולון אלומיניום דרייקיף.
 - 8.1.2 אספקה והרכבת דלת הדף לפי תקן הג"א (צבע לבחירת הדירה) ודלת מסוג פנדור יוניק או ש"ע.

טווידות שיטוף תברת לבניין בע"מ

- 8.1.3 2 שקע חשמל, 1 שקע טלפון, 1 נקודת מארר, 1 נקודת כבליים/ אנטנה לטליזיה.
כל הנקודות החדשות יהוברו למערכות הקיימות של הדירה.
- 8.1.4 ריצוף מסוג גראניט פורצלן, קרמייקה במגוון צבעים, מחיר יסוד 80 ₪/מ'ר.鄙用
כל העבודות הדרושים לחיבור התוספות החדשות, כולל עבודות בטון, טיח, אבן,
איטום, פתיחת קירות ומעברים, חיבור מערכות חדשות, תיקוני טיח, שפכטל
וגמר בצביע אקרילי גמיש ורחיץ בין החיפויים לתקורה.
- 8.1.5 אספקת והתקנת מערכת סינון תקין בהתאם להנחיות פיקוד העורף.
- 8.2 אספקה והתקנת דלתות מסוג פנדורו יוניק או שייע.
- 8.3 חיפויי וריצוף במחיר יסוד 60 ₪/מ'ר (מחיר קבלן).

9. **מדפסות**

- 9.1 הוספת מדפסות ותבצעו בהתאם לתוכנית האדריכלית המאושרת ועל פי הוראות תב"ע 62.
- 9.2 התוספת תכלול בניית מעקות ברזל חדשים בהתאם לתקן, עפ"י בחירת האדריכל ובאישור הנציגות.
- 9.3 ריצוף גראניט פורצלן אנטוי סליפ. גוף תאורה מגן מים כולל מפסק, שקע חשמל מון מים,
חומר ניקוז ורשות.

10. **עבorthות אלומיניום**

- 10.1 אספקה והתקנת חלונות אלומיניום בזיגוג כפול, פרופיל 7000 תוצרת קליל או שייע בפתחים חדשים, בגונו שיקבעי האדריכל ובאישור הנציגות.
- 10.2 אספקה והתקנת דלתות אלומיניום חדשות ביציאות חדשות למرفضות, תוצרת קליל מסוג 4500 או שייע.

- 10.3 אספקה והתקנת תריסי אלומיניום מוקצע חדשים בפתחים חדשים.
- 10.4 ^{ל.פ.}
^{ל.ג.}
^{ל.ב.}
^{ל.א.}
עבודות אלומיניום בפתחים מעל 2 מטר, יבוצעו עם פרופיל 9000 תוצרת קליל או שייע כולל מגע חשמלי.

ת.ו.ת. שנות הווה לתוך עתידי
323676222222

כתובתנו: תזריסץ, ירושלים 9618110 | טלפון: 02-6723838 | פקס: 02-9667074

מייל ליצירת קשר: tam38yesodot@gmail.com אתר האינטרנט: www.tam38jerusalem.co.il

ד': לוח זמנים משוער

1. פтиחת תיק במחלקת תכנון העיר - עד 4 חודשים מיום חתימת 66 אחוז מבעלי הדירות על ההסכם.
2. החלטת ועדת - כ-12 חודשים מיום פтиחת התיק במחלקת תכנון העיר.
3. היתר בנייה - כ-4 חודשים מההחלטה ועדת ובתנאי שאין צורך בהליך אצל המפקח על הבתים המשותפים, ככלומר יש הסכמה של 100 אחוז מבעלי הדירות.
4. תקופת הבניה 18-24 חודשים מיום תחילת העבודה.

ה': ערבות

1. ערבות בייעוץ - החברה תנפיק ערבות בנקאית אוטונומית לטבות הדיירים, כבتوחה להשלמת בייעוץ העבודה כמתחייב בהסכם.
2. ערבות רישום - החברה תנפיק ערבות רישום לדירות על מנת להבטיח רישום זכויות הדיירים עם סיום עבודות הבניה, בטאבו עפ"י המבנה החדש כולל הרחבות והצמודות בדירות הקיימות ולדירות החדשנות.
3. ערבות בדק - החברה תנפיק ערבות בדק לטבות הדיירים, אשר תבטיח תיקון ליקויים ו/או פגמים כתוצאה ישירה מביצוע העבודות בשטח, לתקופה של שנה אחת ממועד השלמת כל העבודות וקבלת טופס.
4. ערבות מיסים - במידה ותאפשר ורישוה לתשלום מיסי שבת, החברה תמן את עלות המיסים.

ו': כללי

1. ביצוע עבודות, אספקת חומרים ומוצרים יוצע בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תקני בנייה והיתר הבנייה שיוציא, תוך שמירה על כללי הבטיחות.
2. ביצוע העבודות בבניין יהיה בפיקוח מהנדס, קונסטרוקטור ואדריכל הבניין ובפיקוח ואישור מחלקת הנדסה של הרשות המקומית.
3. כל החומרים כולל ציפוי, צבע ותשתיות הניס חומרים תקנים העומדים בתקן הישראלי לבניין.
4. כל העבודות יבוצעו לפי הוראות כל דין כולל כל החוקים והתקנות נושא בטיחות ועובדת באתר הבניין.
5. טרם תחילת העבודות יותקן גידור סביר כל האזרורים בהם מתבצעת פעילות בנייה.
6. החברה תקבע שלטי אזהרה בכל האזורים בהם מתבצעת פעילות בנייה.

כתובתנו: הארזים 9, ירושלים 9118196 | טלפון 02-66723300 | פקס 02-9667074

מייל לiziותה קשר : Tama38yesodo@gmail.com | אתר האינטרנט : www.tama38jerusalem.co.il

עמוד 9

סודות שיתוף חברה לבניין בע"מ

7. חברת תכשיר מעברים חליפים זמינים להולכי רגל לכינסה לבניין לחדר הזבל ולכל מקום שיידרש במקום מעברים שישגרו בעקבות הבנייה.
8. במקומות בהם יש מעברים קיימים או חליפים עברו, בלית ברירה, תחת פיגומים או אזורי בנייה אשר יהיו מקורים.
9. בתום הבנייה יפרקו ויסולקו מהאתר הפיגומים.
10. הבניין יימסר לדירות כשהוא נקי מכל פסולת בנייה.
11. בזמן חיבור הממיד לדירות הקימות ו/או בזמן פרוק אלומינום, או החלונות ועד לסגירה הרטפית של הדירות, היזם יטgor בונס את אזור העבודה בתוך הדירות ו/או פתחים חיצוניים, על מנת לצמצם את החפירות לדירות בתחום הדירות ולהבטיח את סגירת הדירה.
12. כל התוכניות יאושרו ע"י הרשות המקומית, על מחלוקתיה השונות, בהתאם לחוק ובניהם: מחלוקת תכנון ובינוי, מחלוקת שימוש, מחלוקת חניה, בזק, חברות הכבישים וחברת הגז.
13. חברת תעבורה לעוזד העתק מפוליסט ביטוח לביצוע עבודות קבלנות לכיסוי כל הסיכון.
14. החברה מזאג לתשלומי חשמל ומים בשטח הציבורי במהלך הבנייה.

2: תוספת בנייה

בתמורה לביצוע האמור לעיל, החברה תוסיף לבנייה התקיים, ע"פ המותר בתמי"א 38, 2.5 קומות מעל הגג הקיים תוך בניית עד 15 דירות חדשות. הגג העליון החדש שיבנה ירשם כרכוש משותף של כל הדירות.

ביבור רב

סודות שיתוף חברה לבניין בע"מ

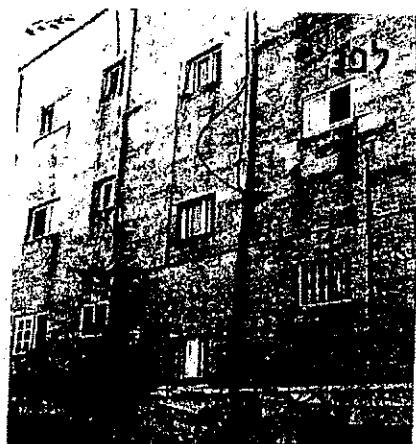
כתובתנו: הארוים 9, ירושלים 9518110 | טלפון 02-6723838 | פקס 02-9667074 |

מייל לזכירת קשר: Tamra38yeshodot@gmail.com | אתר האינטרנט: www.Tamra38yeshodot.com

עמוד 10



מחזקים את הבית שומרים על המשפחה



רחוב הארץ 9, בית הכרם, ירושלים

נו נשmach לתאום עמכם סיור בבניין ברחוב הארץ 9, שם תוכלו לחתרשם מהבנייה, רמת הגימור
וטיב העבודה. בנוסף, תוכלו לשוחח עם דיירים ולשמעו את דעתם על ההליך ועל החברה.

להמלצות מהדירים ניתן לפנות ל:

איתן ודורית: 02-6512145; חاري שורץ: 054-4553962; אברהם גליק: 02-6513352

כתובתנו: הארץ 9, ירושלים 9618110 | טלפון: 02-6723838 | פקס: 02-9667074

מייל ליצירת קשר: Tamia38yesodot@gmail.com | אתר האינטרנט: www.tamia38benyoshelim.co.il

נספח א' למפרט טכני

1. בכל מקום שבו יש אלמנטים של אסבטט במבנה, הם יפורקו בהתאם לתקן המשרד לאיכות הסביבה.
 2. מודר סקבה מרכזי יבוטל, לטובת מחסנים.
 3. החברה תקבע בכל יציד הסקות מסווג דקוהיט או שוע, כולל שדרוג לחשמל תלת פאוז במקומות הצורן.
 4. מחסנים חדשים - שטח של 3 מ"ר ברוטו במכפלת מספר הדירות, יוקצת לטובת בעלי הדירות הקיימות. במידה ושתוח המחסנים שיאפשר לייצר מבנה יהיה קטן מן מהשתח האמור, כי אז יחלתו בעלי הדירות הקיימות כיצד החלקו. שטח העולה על השטח האמור, יוקצת לטובת מחסנים לדירות חדשות שיבנו, ובמידה ויתאפשר שטח שמעל מספר סך הדירות (קיימות + חדשות) * 3 מ"ר, יחולק השטח העודף לכל הדירות.
 5. חניות 11-12 חניות הקיימות יוקצו לטובת בעלי הדירות הקיימות. במידה וניתן יהיה לייצר חניות נוספות במגרש, כי אז בהתאם 11-12 חניות חדשות יוקצו לטובת דירות היום והחניות הנוספות, ככל שהיהו, יחולקו בחלקים שווים בין בעלי הדירות הקיימות ודירות היום.
 6. פירם קיימים - יבוצע טיפול בexteriors הפירים והם ישודרגו במסגרת התכנון האדריכלי על ידי טיח וצבע.
 7. במסגרת התכנון האדריכלי, לדירות הפינתיות יוגדל / יורחבו / יפתחו החלונות.
 8. בין הדירות במבואה הכניסה לדירות, תוקם גדר הפרדה נמוכה בגובה של לפחות 1.60 מטר, על פי תכנון אדריכלי.
 9. מפקח בנייה - יוקצת סך כולל של עד 25,000 ש"נ ובנוסף תשלום חדש אחד לטובת ליווי בשלבי חתימת החסכים, בסך 5,000 ש"נ.
 10. מעליות - התקנת המעליות תוכל הכמה לפיקוד שבת, הפעלו תהיה על פי בחירת דיורי כל כניסה בנפרד.
 11. שיפוצים - במהלך תקופת הבניה ועד גמר תקופת הבדיקה יבוצעו שיפוצים בדירות הקיימות רק על ידי חברת הבניה המבצעת, על פי מחירן דקל שיפוצים ובהתנה של 10 אחוזים.
 12. על פי בקשה, יפתח חלון נוסף מחלל הסלון כלפי הפיר בחלוקת הגובה של הקיר, למניעת קשר עין בין הדירות, על חשבון היום.
 13. דייר אשר יהיה מעוניין לבצע חילקה מחדש החרכבת של דירותו, כמפורט בתוכנית האוופציונאלית, יעשה זאת על חשבונו באמצעות היום, למעטפתית חלון בהתאם כאמור בסעיף 12.

J-58 RNA NJU11

4 דרכן של נשים

30416
טוליה: 91

לודו איגניט

03.04.2016



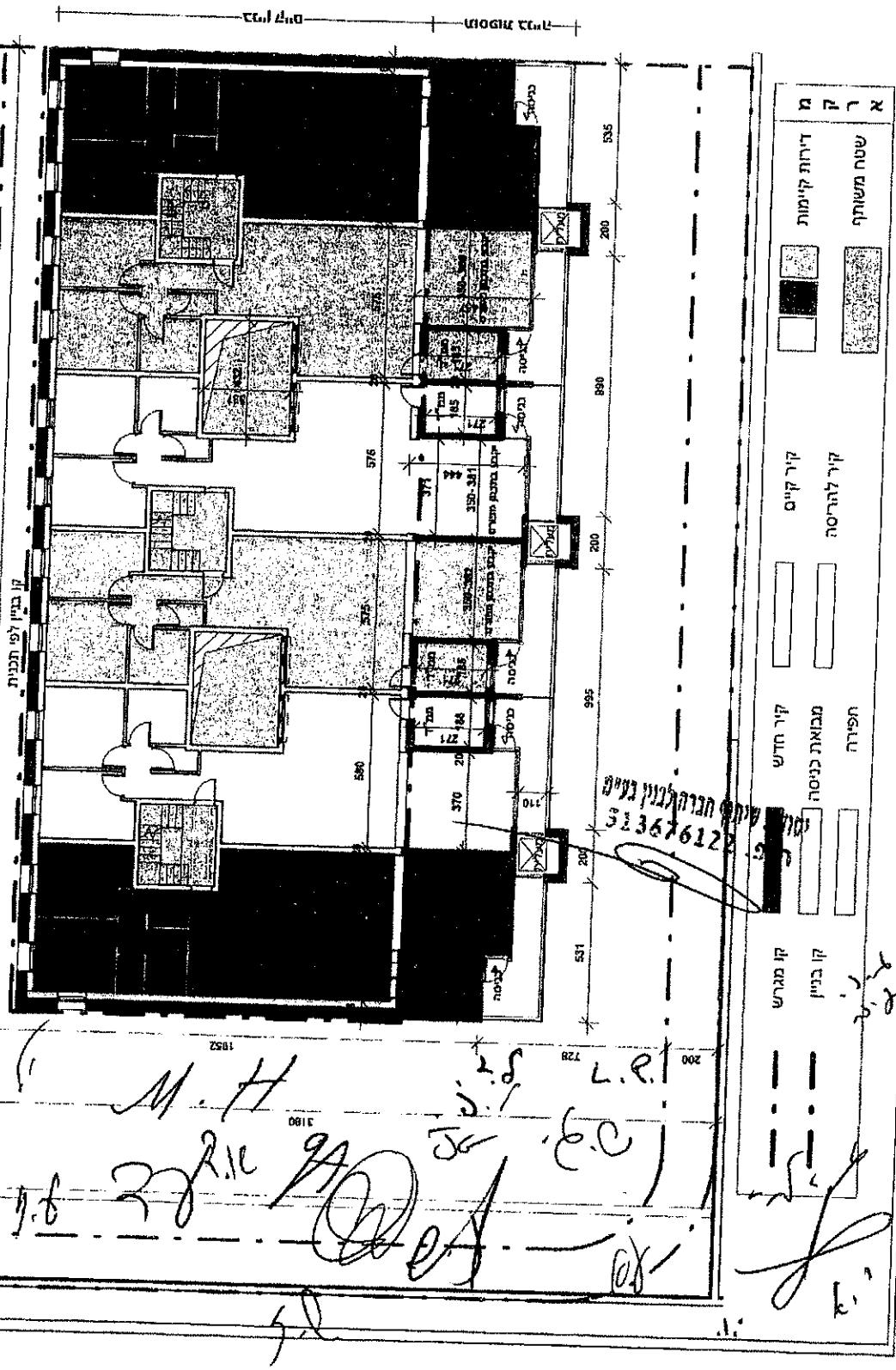
* ପରେବ ଅତ୍ୟନ୍ତ ଦେଖିଲୁ
* ପରେବ ଅତ୍ୟନ୍ତ ଦେଖିଲୁ
ପରେ ଦେଖିଲୁ
ପରେବ ଦେଖିଲୁ । କମାଲାମ
ପରେବ ଦେଖିଲୁ । କମାଲାମ
ପରେବ ଦେଖିଲୁ । କମାଲାମ
* କମାଲାମ ଦେଖିଲୁ ।



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

ARCHITECTS

Y:\Documents_Yworks\104-לע
104\4 ס'ס-PRESENTATION-1.RVI



30116: 2012

30116 : 912

97

03.04.2016



卷之三

ԱՐԵՎԱՏՅԱՆ ՄԱԿԱՐ

ପାତ୍ରିକା

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ
ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՀԱՅՈՒՅՆ ՀԱՅՈՒՅՆ

* ELECTRIC CHARGE EQUAL

N

1

卷之三

100

104

14

THE LITERATURE

100

www.myscienceworkshop.com

S. ABHIVITAN

ב' ברכות אמרות

બ્રહ્માણ્ડ

44 BILY-PRESENTATION-1.m

卷之三

ԵՐԵՎԱՆ

卷之三

פרוטוקול יוזם

513676122 יסודות שיתוף חברה לבניון בע"מ, ח.פ.

פרוטוקול מסעipaת הנהלה שהתקיימה במשרדי החברה ביום ___ חודש ___

וורקדים: כל בעלי חסניות ומנהלי החברה.

לייזר נבחר : מר דני אלה

על סדר הימים:

1. התקשרות חוותית עם בעלי הזכויות בגוש 30116 חלקה 91, חלקות משנה - 1
24 (בנייה ברוח עין צורים, 4, בירושלים) לרכישת זכויות הבנייה במרקען תnil, לביצוע עבודות חיזוק לפי תמי"א 38 ועבוזות בניית יחידות דיור נוספת במבנה.
 2. הסכמה לחותם על החסכים.

2. הסכמה לחתנים על מהסכם.

הוחלט כלתלו:

1. לאחר הציגת נוסח ההצעה עם בעלי הזכויות בוגש 30116 חלקה 91 חלקיות משנה 24-1 (רוח עין צורים 4 בירושלים), הוחלט להתקשרותם ולחתום עליו.
 2. על ההצעה יחתום בשם החברה מר דני אלה ת.ז. 057431223 אשר חתמוו בצוירן חותמת החברה תחביב את החברה בכל דבר ועניין.
 3. מר דני אלהணיל מוסמך לחתום על כל מסמך נוסף שחותמת החברה עליו תזרש לצורן ובקשר עם ההצעה.
 4. לפות גס את כוחה של עווייד אילת רוזנבויג מר. 27225 לחתום בשם החברה על כל מסמך ובקשר שתתיימת החברה עליו תידרש לצורך ובקשר עם ההצעה.

באגן גנוארים גנטופים נעלם פישיבת-

או נספח. עוזיד אילת רוזנבויג, המשמשת כיווץ המשפטית של החברה, מאשרת כדלקמן:

- .1 החברה דלעיל קיימת.
 - .2 בהתאם לתזוכיר ולתקנות החברה כפי שהם כוון רשות החברה לבצע את העסקה המבוקשת.
 - .3 המשתתפים באסיפת המנהלים, כמפורט בפרוטוקול הם מנהלי החברה והם מוסמכים כוון לפעול בהתאם ולחותום בשם על החסכים, ועל שטר העסקה המבוקש.
 - .4 הגוי מאמתת את חתימתו של מר דני אלה המוכר לי אישית על פרוטוקול זה.
 - .5 חתימת דני אלה מושקה החתימה המפורט לעיל תחייב את החברה לכל דבר ועניין.
 - .6 גם חתימת הח"ם על פי יפי כוחה כאמור לעיל תחייב את החברה לכל דבר ועניין.

אילת רוזנבויג, ערייד

יפוי מה בלתי מוזר

ת.ז.: _____ וואו שם מלא: _____ אנו הח"מ: שם מלא: _____
ת.ז.: _____, כולנו ביחד וכל אחד מਆנו לתוכה מיפויים את כוחם של עוזי"ד אילית רוזנבויג ו/or עוזי
על כהן וואו עוזי אליטובית כהן ואו רועי אלקלעי (להלן - מילפה הבוט) להיות באי כוחנו החוקיים על מנת
לעשות בשמננו ובמקומנו את כל או חלק מהפעולות המוניות להלן ביחס לבניין הרושים כבית משותף שהוא ו/or מי
מאנו רשותם כבעלי זכויות בו, וביחדתו הנמצוא ברחווב עין צורים 4 בירושלים, והידוע גם כגוש 30116 חלקה
9 (להלן: "תפקידךען"):

7. כל אחד מבאי כוחנו על ידו כליעיל ולמנות אחר תחתיו ואנו מסכימיםamusimim למשעים של כל אחד מבאי כוחנו לפי ייפוי כת זה או כל מינו שיתמוננו על ידם ונסנענו בתוקף ייפוי כת זה, ומשתוררים אותם מכל אחריות אישית בclfino בקשר למעשיים כניל ובכפוף לכל דין, וכל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו יתיביב אוננו ואת הטעאים במקומנו ואנו נוטמים הסכמנו מראש לכל המעשים כניל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כחני באילו המעשה עשה אישית על ידינו.

חסם תמי"א 38 – פרויקט עין צורים 4 – ספח ה'

נוסח ייפוי כוח בעליים לתכנון

8. ייפוי כת זה הינו החלטתי ובבלתי חוזר ואין אנו וואו כל מי שיבוא במקומו או תחתנו זכאים לבטלו, לשנתנו או לתקנו והוא יחייב אותנו ואת הקיימים במקומו או תחתינו, הוואיל וכוכיות קיימות ואו עתידיות של יסודות שיתוף חברה לבניין בעימן ח.פ. 513676122 (להלן: "החברה") ואו זכויות צדדים שלישיים תלויים בו וכוחו יהיה יפה גם אחורי פטיותינו, הוא יחייב את ירושינו אפטורופסינן, ומונחי עובנוינו.
9. אנו מסכימים כי מינפה הכת ייצג גם את התברת בכל הנוגע לפרויקט ולהתקשרותנו עמה על פי הסכם לביצוע עבודות חיזוק לפי תמי"א 38 בפרויקטן.
10. האמור ביפוי כת זה בלשון יחיד יתפרש גם בלשון רבים ולהפוך, והאמור בלשון זכר יתפרש גם בלשון נקבה ולהפוך.

: _____ ולראיה באנו על החתום, היום _____

חתימה: _____ שם מלא: _____
 חתימה: _____ שם מלא: _____

אישור

אני מאשר מאשרת חתימות מרשי דלעיל על ייפוי כת זה.

M. H.

עו"ז

ן?

קר

לן

ט.ט

מזהב שיקום חגורת גבורה גנוב
ט.ט. 513676122

ל.ר.

L.R.

ט.ט.

ט.ט.

.ט.ט.

E.

ט.ט.

M. H.

ט.ט.

ט.ט.

ט.ט.

ט.ט.

ט.ט.

ט.ט.

ט.ט.

ט.ט.

יפוי כח בלתי חוץ

להלן מלהן – : "מיופת הרכח", להיות לפ"כ החקוי שלנו לשם עשייה בשםינו ובמקוםנו של הפעולות הבאות או של עורךי הדין אליו תוסיה כהן ו/או רועי אלקלעי ו/או אילית רוזנצויג והוא יעל כהן, כולם ביחד וכל אחד מחמש מנהלנו ומורשת החתימה מטעמנו, מר דני אלה ת.ז. 057431223, (להלן – "החברה" או "היזם"), מיפויים את כוחםאנאי החתוםים מטה, יסודות שיתוף חברה לבניין בע"מ, ח.פ. 513676122 מרחוב יד חרוצים 3 ירושלים, באמצעות

1. בבטל את הערתת האזהרה או העורות האזהרה הרשומות ו/או שיינוי רשומות לטובתנו בגין החסכים, על חלקה: 91 בגosh : 30116 (להלן - "הרוכוש הנ"ל").
 2. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בלבשת רישום המקרקעין ו/או במנהל מקרקעי ישראל, מחלוקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתים משפט מכל הזרות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר בתווך מבקש, תובע, נתבע, מעורע, מшиб, צד שלישי, מטלון, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחותם על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות וכל מסמך וניר אחר ולעתות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנוציה ברוכוש הנ"ל או אייזו שהוא פעולה קשורה ברוכוש הנ"ל וכל דבר ופעולה שבעל הרוכוש רשאי לעשותה, לחותם על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד.
 3. לאחר זכויות בעלי המקרקעין לפי החסכים תלויות בייפוי כח זה ומוגבלות בו, הוא יהיה בלתי חזר ויחייב אותנו ואת הבאים מכוחנו ככל שימושה הכח יעשה בו שימוש.
 4. להעבור ייפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקו לאחריו או לאחרים.
 5. בייפוי כח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפוך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפוך, לפי המスキין.

ישודות שיתוף חברות לבניין
בע"מ באמצעות מורשתה
החוותימה מטעמה, מר דני אלה

אני אילת רוזנבויג עו"ז, מאישרת בזה חותמת דני אלה, בשם יסודות שיתוף תברה לבניין בע"מ הכליל.

תאריך:

אלת רוזנבויג, עוזיר

הסכם תמי"א 38 – פרויקט עיון צורים 4 – נספח ח'

כתב הוראות למימוש ערבויות

בתב הוראות בקשר עם ביצוע ערבות בנקאית

1. כתוב הערכות הבנקאית יימצא בחזקת ב"כ הבעלים.
 2. ב"כ הבעלים ייתן ליום התראה של 30 (שלושים) ימים מראש לפחות טרם דרישת מימוש (חקיקת או מלאה) של הערכות.
 3. חילוט הערכות הבנקאית יבוצע בסכום לשם כספי, שיפוי ופיצוי מלא של ה בגין מלא נזקיהם וחוצאותיהם מכל מין וסוג שהוא.
 4. מימוש הערכות בקשר עם תבדק יעשה בהתאם לאמור בסעיף 13.6 להסכם.

3.2
jlc

3.5
0.5

Dr.
L.
R.
J.

80

2

1

36

3.1

M. H. 30
R.H. D. M.

• C.C

- 5 -

18

ימוי כח בלתי מוגר

על פי סעיף 91 לחוק לשבת עורכי דין, תתשכ"א-1961

אנטרכטיס

.13

۲۸۰

.1.3

בעל-זכות הבעלות ו/או החקיריה בחלוקת משנה — בחלוקת 91 גוש 30116 (רוחוב עין צורים, 4, ירושלים) (להלן: "המקרקעין" ו- "הבעלויות"), כלנו בחו"ז וכל מאותנו לחוד, מיפויים בוואת את חומות של עיריה אלות רוזנבויג ו/או על כתן ו/או אל תומסית כהן ו/או רועי אלקלעי, כולם ביחס וככל אחד מהם בפנדי' להלן: "מיופי הכהן" להיות מיופי הכהן שלו, ולבעצם בשמו, עברוינו ומוקמו את כל הפעולות הדרשות למימוש זכויותינו ו/או זכויותה של ישנות שיתנו כבורה לבניין בע"מ.ח' (להלן: "החברה") לרבות כל הפעולות הדורשות לשם דיווח לרשויות המס וטיפול בשושא הכספי בכל הקשור להונגו לעתקשנות החווית שבינו לבין החברה לביצוע עבודות חיזוק הבניין על הקרקע ו/או ברכבת רכבת מtar ארץית 38 (להלן: "המתכסם").

ambil legrou מכך יכולויות האמור לעיל יהיה מופיע הכה רשיים לעשות בשםינו ובמקוםנו, בכת אחת (או מעת לעת, את כל או כל אותן מהஹולות המנויות להלן):

- למכור, להעביר, להמחזר, להחכיר ו/או למסור לחברה ו/או לחקות הבניה ו/או חלון החיטי ברכוש המשותף הנובעות מכוח ומ"א 38 ו/או תב"י _____ ו/או כל תכניות בניין עיר אחרות קיימות, בגג הבניין הקיים וביקורת הקרקע ו/או בקומה המפלשתת, לרבות זכויות בנייה לא מנוצלת, לבניית 15 דירות נוספות בסך הכל, בבניין שברחוב צורדים 4, רישוליט היוזן מס' תלקלת 96 בגוש 30116 ברוכוש המשותף אחד (להלן: "הרכוש המשותף"), לבנות האمدنויות של חניון, גגוט, ותולק ייחסי מוצאו לנכון בהתאם להואות התוכן, לבניית אחת מתחם (כל אלה וכל אחד מהם עם פעים, בחלוקתם בין נזירים וככל כחלקם רישום חדשה הנובעת מהתוכן ו/או תיקון צו רישום הבניין המשותף ו/או מרישום אחד ו/או הילקה, הפרדה, פרצלאה, או כל פעולה אחרת ברכוש הניל, בשלמות או בכל מני חלקים.

לתקן את רישום הבניין המשותף מפעם בפעם, ככל עת, ובכל זה לשנות את הרישום ו/או את תשריט הבניין המשותף ו/או את תקנון הבניין המשותף ו/או את צו רישום הבניין המשותף ולרשום את הבניין המשותף מחדש, לרבות הח�גת חלק מונך חדש המשותף ולרבות התווספות שייבנו בבניין וכן הגב הבניין המשותף לאוטו תלק, ובקביעתו כייחית רישום חדש ונפרצת ביבת הבניין המשותף, ולרבות התווספות שייבנו בבניין וכן לרשותו וליחיך על שם החברה ו/או לפקדתה את הדירות הננספות שייבנו ביבת הבניין המשותף, ואשר ייחדו לה בהתאם להסכם שבינו לבין חברה, כולל החגדות של חניון ו/או גגוט, ואנו נזירים ותולק ייחסו ברכוש המשותף (להלן: "הדירות החדשות"), וכן לרשותו, להעביר וליחיך לטובת ורקשי הדירות החדשות מהחברה את דירותיהם, כולל החגדות, כל זאת בהתאם כפוי שביכ' הניל ימצאו לנכון, בנתה אחת או מדי פעם בפעם בחלוקתם שניים ומכל כל חלקת משנה הנובעת מרישום בית משותף, אחד, חילקה, הפרדה, פרצלאה, או כל פעולה אחרת ברכוש הניל בשלמות או בכל מני חלקים, בנתה אחת או מדי פעם בפעם, לרבות הווצרת ייחודה של הרוכש המשותף לצורך הצמדת זכויות הבניה והגג על מנת בין היתר לאפשר רישום שבעור ו/או העורות אחרות.

לחחותם בשמננו ובמקומנו על תכניות ובקשوت לקבלת התיורי בניה על הבניין המשותף ולבער כל פועל תכנונית בקשר אליו, ובכל זה הגשת בקשوت לקבלת התיורי בניה ו/או בקשوت לשינויו התיורי בינה, לרבות בקשوت לתב"ע נזודתית ו/או קבלת הקלות ו/או ייזוג בפני ועדות התכנון והבנייה, ועודות ערך ערכאות עטרון למיניהם, וכו', כל גוף שייזור ששם קבלת התירים כאמור לרבות ייזוגנו בההנוגיות של צד י' כלשהו להכניות כניל ולחחותם בשמננו ובמקומנו, למיופיו כוחנו, על כל מסמך שטר, התcheinות, בקשה ו/או תצהרה שידורשו לשם כך.

לפנותם בשמננו ובמקומנו לרשותות התכנון והמייסו של עיריית אדרשטיין אל מנת לטפל בכל הקשור והנוגע להיתול השבחה בגין ביתו הפורייקט, ולאחר מכן משלוחם בקשר עם המיסוי ו/או התכנון של הפרויקט כהגדתו בהסכם.

לפעול אצל כל גורם ו/או רשות עירונית ו/או ממשلتית ו/או אחרות לצורך טיפולן כל דרישת תשלום ו/או חוב ו/או מס, מכל מי וסוג שהוא, החליט על הבניין המשותף ו/או על זכויותינו בו, לחנותם ולהגשנה בשמננו ובמקומנו השוגות וערבים ועתירות לבתי משפט על שמות מס כאמור מכל סוג שהוא לרבות היטלי השבחה, ארנונה, דמי היהת, דמי הוון ולמייהל ומס שבת מקרקעין וכן בקשר עם כל תשלום אחר עם ובקשר לבנייה כאמור בהסכם וכן לטפל ו/או לדרש ו/או לקבל החזרי מס ו/או קייזים ו/או נזקים ו/או פטורים מרשותי המס ומכל גורם ו/או מוסד ו/או חזות, וכן לדוח על החכסן לרשותי המס, בשמננו ובעורנו בקשר עם הרכוש הניל.

- לפנות, לדאוג ולטפל, לתגish, לבקש ולקבל בשמו ובמkommenו את כל האישורים החדשושים על פי כל דין בגין החסכטן.

7. מרשות מיסוי מקראקען ו/או מס ערך מסו' ובמידת הצורך להציג להם בשמו ובמkommenו את כל אשר אנו ייפוי כוח זהיפורש באופן המורחב ביוונר כדי שבאי כוחנו הניל יוכלו לעשות בשמו ובמkommenו את כל אשר אנו רשאים לעשות עצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם ביצוע הפעולות האמורויות בייפוי כוח זה לשם הוצאתו לפועל של הפרויקט>tagדרתו בהסכם.

8. מדי פעם בעפם לפדות, לתקון, לבטל, לחביר, להתחייב להעביר וואו להסכים להעברת הרכוש הניל וואו כל משכון, משכנתא, שכירות, חכירות, שכירות משנה וואו שעבור מכל סוג שהוא הרכוש הניל או חלק ממשכנתא, בשלהות או באופן חלקי, להסכים להטלת עיקול, עיקול זמני, משכון, משכנתא שעבוד וואו עיבוב פעולות על הרכוש הניל וואו לפחותו איזה מהו.

9. חדש את הרישום בפנקסי הקרקעות ואו בפנקסי כל>tagדרו הניל, לרשותו ירושה ביחס לרכוש הניל או חלק ממנו, לרשותו את הרכוש הניל או חלק ממנו בשמי, לרשותו על הרכוש הניל כל הערת אזהרה מכל סוג שהוא, לרבות הערת אזהרה בגין הימנעות מעשית עסקה, והערת אזהרה בגין התמייבות לשיתוף פעולה כל הערת אזהרה הרשותה על הרכוש הניל, לרשותו את הרכוש הניל בתמורה בית משותף וואו לתקן את רישום הבית המשותף, ולעשות כל עולות בחותם לחוק המקראקען, תשכ"ט-1967 וואו כל דין בין הרשותה וואו מדיעת המהנדים ואו חוק אחר, לתקון כל מינוי רישומים בעוגן לרכוש הניל, לבקש וואו לבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, איחוד ובדרכ כל כל טרנזקטיב וואו רישום בפנקסי המקראקען ואו כל פנקסי תאגידיים ואו כל פנקסי רישומים רשמיים בעוגן לרכוש הניל או תלך ממנו.

10. לתבעו חלוקה, תפיסת חזקה, פינוי חזקה, הזרת חזקה, הזרת עיקול, וואו כל זכות אחרה בגוגע לרכוש הניל, לחתנגד לחולקה, לפרטציה, הזרת שמות מיסים וכל מינוי זכויות הנוגעתו או דרישות הנוגעתו לרכוש הניל וואו נובעתו ממינו, לוטר על כל שעבודים וכל מינוי זכויות הנוגעתו ברכוש הניל, להתרשם, בכל פשרה, ככל הפשר, לוטר כל פעהה וכל עסקה - בין בתמורה ובין שלא בתמורה- ולבוא לכל מיי הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הניל ובוגען מכל זכות של צד גי' כלשהו ברכוש הניל.

11. להסכים ולחתום בשמי ובמkommenי על הפעולות המפורטים לעיל ולהלן ביחס לחלקת המשנה הרשותה לצדשמי כמפורט בטבלה לעיל.

12. לפנות לבנק שהוא בעל משכנתה על זכויותי בבניין (כל שיש צוה) בבקשתו להחרגת המשכנתה בדרכ שתאפשר רישום הערת אזהרה לטובת החברה על הזכיות של ברכוש המשותף בבניין ו/או שהאשר רישום חלוקת משנה חדשה בבניין שאליה יונצמו הקמה המפורשת ו/או הגג (כאמור בהסכם לעניין הרשותה הזמנית) ו/או שתאפשר רישום הערת אזהרה לטובת החברה על הזכות של החלקת המשנה החדששת.

13. לבצע כל פעולה בלשכת רישום המקראקען אשר אפשר ורישום זכויותיו של בנק מלאות שימושו את פעולות החברה לשם קיומן חיוביה על פי החסכטן, בຕופע להווארות החסכטן.

14. לרשות הערת אזהרה על הייחודה הרישומית החדששת וואו על הדורות החדששות או אייה מלה לטובת החברה וואו לטובת זכויותי הדירות החדששות שנבנוויבנו על ידי החברה וואו לטובת בנקים למשכנתאות או מוסדות מימון אחרים אשר יממן לרכיבים היפיל את רכישת הדירות.

15. ממשכן ו/או לשעבד את כל או חלק מזכויותינו הניל יפותה ולשתורר כל חוב או משכנתא או עיקול הקיימים או שיחוי קיימים עליהם ולשלם את כל התשלומים תודושים עליון להעביר כל חוב שעבוד או משכנתא מכל מין וסוג שהוא.

16. להתחייב, להצהיר ולהתomiן בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, ~~בהתאם לתקנון הרכוש הניל~~ והנדרש לשם ביצוע העברת רישום הזכויות ברכוש המשותף משמו לשם החברה ו/או כל מי שהחברה תומר.

17. ייפוי כוח זהיפורש באופן המורחב ביוונר כדי שבאי כוחנו הניל יוכלו לעשות בשמו ובמkommenו את כל אשר אנו רשאים לעשות עצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם העברת רישום זכויות משמו לשם החברה או כל מי שהחברה תומר, לרבות בכל הקשור לדיווח ו/או לקבלת כל אישור דרוש מושיותם בקשר עם החסכטן.

18. לרשות הערת אזהרה, שעבודים ומשכנתאות על הרכוש הניל וואו על הייחודה הרישומית החדששת שתכלול את הגג ומלא זכויות הבניה כאמור לטובת הבנק המלאה אשר יממן עבור החברה את בניית הדירות החדששת (להלן: "הבנק המלוה").

19. לחזום על כתוב התcheinות לרישום משכנתא וואו שטרוי משכנתא לטובת כל בנק, בנוסח הרגיל ווחזקובל בبنקים למשכנתאות, הכול, בין היתר, התcheinות לרישום וליחודו הייחודה הרישומית החדששת ו/או הדירות החדששת על

שם החברה וואו רוכשיהן ולרישום המשכנתא על היחידה הרישומית החדש וואו על הדירות החדש לטופת הבנק
עם השלמת רישום הבית המשותף.

20. רישום משכנתא וואו משכוון ברשות המשכנות וואו שעבוד ברשות החברות לטופת הבנק המלאה, אשר יחול על
הרשות הניל, חיינו על זכויות הבניה והדירות החדש בלבך, ולא על הדירה שבבעלתו.

21. הגיעו בשמי ובמקומי כל תביעה או תביעה שכגד, וואו כל בקשה, הגנה, התנדבות, בקשה למון רשות לעיר,
עירור, דין נסף, הודיע, טעמה, ערר, תובעה או כל הליך אחר הנוגע או הנוגע מדיירים טרנרים טרנרים שירען
לחותם על מהטכם וככל זה, הגשת ובעיה למפקחות על בנים משותפים בהתאם להוראות חוק המקראן (תיקוק
מפני רעיות אדמה) התשישית-2008.

22. לשם ביצוע איזה מהפעלות הניל, להופיע בפני רשות המקראן, מוחלת אגן מושם והסדר
מקראן, מנהל מקראן ישראל, רשות מיטוי מקראן, עיריות ירושלים, וועדות הנכנון בכל הדירות, בתים משפט
מכל הדירות, בגין דין ורכבתו מכל סוג ובכל דינה, כל מוסד ממשתי, עירוני, מונציפאל וכן כל תאניד וכל אדם
ובכל מקום, בגין צד מעוניין, בעל ברכות, מושב, נתבע, מעער, מושב, צד שלישי, מתלון, מתנדב וכל גורה
אתרת, ולהחותם על כל בקשנות, שטרות לרבות שטרות בפועל במקראן, חסכים, חווים, הצהרות, מסמכים,
בקשות, שטרות, טפסים ואו תצהירות, לרבות העשיים להיות דרושים לצרכי מס המכנה וואו מס שבך מקראן
ויאו מס ערך מושם, לדבון בקשרו לשכנות בטוריים מס וואו פרישת מס השבח ואו הפחתת שעור מסואן
דרישות ושלוטה המנהל וואו על פי כל דין, כל התחייבות, תביעות, הגנות, ערורים, השגות, ערדים, פשרות וכל
פעולות אחרות ולעשנות כל דבר הקשור באיזו טרנטזיה וואו דיספוזיציה ברכוש הניל או איזו שהייא פעולה
הקשורה ברכוש הניל וכל דבר ופעלה שבעל הרשות ראש בחווה, בעבר וכעתן לשיטה, לחותם על כל מסמך
ולחופע בפניו כל מסך ובפני כל אדם לשם בוררות באשר לרכוש תעיל או בקש אלי ולעשנות כל הנדרש לשם הטירה
של כל משכנתא ואו כל משכון הרובץ ואו שירבוך על הרשות הניל, על שמו וואו הנוגעת לרכוש תעיל ככל זכות
הנובעת ממנה וואו הנוגעת לרכוש הניל לשמו של צד גי ולקניינו השלים.

23. לרשות הערת אזהרה לטופת החברת וואו לפקדותה, לרבות רישום של כל הערת אזהרה לטופת רוכש הדירות
החדשות שיבנו, לייחוץ, לבטלן וואו להחליפן עם הערת אזהרה אחרות לטופת החברת וואו לפקדותה, לרבות
לטופת נקודות למשכנתאות למיניהם וואו כלבו משפט אחר שייתן הלוואות וואו בטחונת עבר צד ג' כלשהו וואו
עבור החברת וואו לפקדותה לרבות עבר רוכש הדירות הניל והכל בקשר עם הדירות החדשות.

24. ייפוי כוח זה הינו בלתי חזזר. מבלי לגרוע מצלמות האמור יודען, כי הוואיל וייפוי כוח זה הינו
ולטופת צדדים שלשים שצוביתיהם עמודות ותלוית בנושא של ייפוי כוח זה, והוואיל וזה רגנון-ייפוי כוח זה הינו
בלתי חזזר, לא תהיה לי רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיהיפה גם אחרי פתרתי, וישאר בתוקף גם לאחר מותי
ותוא יתיבם גם את יורשי וורשי, אפטרופטי, מנהלי עזבני, הנאמן וואו המכונת של רוכשי וכל מי שיבוא בגעיל.

25. למונחים בייפוי כוח זה שהוגדרו בהסכם תהא המשמעות כפי שהוגדרה בהסכם, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת
ביפוי כוח זה.

26. אנו מסכימים בזאת במפורש, כי מיפוי הכתה ייגנו גם את החברת בעלות המפורטת לעיל בייפוי כוח זה.

27. מיפוי הכת וראשים להעביר את הסמכויות המוקנות להם על פי ייפוי כוח זה, כולל או מקטנן, לאחר ו/או לאחרים,
ולבטל כל העברת שעשה כניל ולחבירו מחדש, למנות עורך דין או ערבי דין או מושרים אחרים ולפטרם בכל עת,
ולמנות אחרים לפי ראות עיניהם של מושרי הניל.

28. האמור בייפוי כוח זה בלשון ייחד יתפרש גם בלשון רבים ולהפוך, והאמור בלשון זכר יתפרש גם בלשון נקבה ולהפוך.

לכנית באתי על החותם היום לחדש שנת תקיימתה:
ת.ג. 2. 3. 13. 6. 2009
חותמת: ת.ג. 2. 3. 13. 6. 2009

אנן הח"ם:

1. שם:

2. שם:

אישו:

אני מאשר חותמת מושרי הניל, בפניי היום אל תונסיה כהן, עוזי

אל תונסיה כהן, עוזי ת.ג. 2. 3. 13. 6. 2009 ת.ג. 2. 3. 13. 6. 2009

הסכם תמי"א 38 – פרויקט עין צורים 4 – נספח יי'ב

נוסח פנוי לבנק בעל משכנתא לצורך קבלת מכתב חורוגה/הסכם

לכבוד

בנק _____

א.ג. ג.,

הנדון: גוש 30116, חלקה 91, חלקת משנה - רחוב עין צורים 4, ירושלים

משכנתה בינויו ויתר דירות הבית המשותף לבין חברות יסודות שיתוף חברה לבניין בע"מ (ח.פ. 22 513676122) עסקה על פי מתוך תמי"א 38 לפיה החברה תחזק את יסודות הבניין, תשפץ את האזוריים הציבוריים ותרחיב את דירתנו, נבקשך לאשר לנו בחוזר בನוסח המקביל אצלכם כי השعبد הרשות לטובתכם בלשכת רישום המקורען בירושלים על זכויותינו בדירה שבנדון לא יהול על חלק הרכוש המשותף הצמוד לדירה שבנדון, וכי אנו רשאים להעביר ו/או לשעבד ו/או למשкан ו/או לצרף את חלק הרכוש המשותף הצמוד לדירתנו שבנדון ו/או את חלקו לכל חלקת משנה קיימת ו/או עמידת בינוי, כפי שנבחר, ובמידת הצורך תחתמו על המסמכים שיידרשו לשם כך.

אין באמור לעיל כדי לגרוע ו/או לפגוע בשום כורה ואופן בזכויותיכם בגין השعبد הרשות לטובתכם על זכויותינו בדירה שבנדון.

ל.ר.
מ.ג.
ג.ג.

בכבוד רב,

<בעלי הזכויות בדירה>

ח.ג. 22.1.91
ה.ס. 38

ג.ג. 2.2

ג.ג.

6.0

מ.ג.

ג.ג. 1.1

ג.ג. 1.1

38

ג.ג.
(A)

94

2.0 M.H.

(A)

36

1.0

ג.ג.

6.0

1.1

1.1

תאריך:

לכבוד
ה"ה סעדון עמרם
בעל חלקת משנה 1
عين צורים 4
ירושלים

,ג.ג.

כתב התchieבות למימון דיר לחופי
פרויקט Tam'a 38 – עין צורים 4, ירושלים

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ שנת _____

הויאל והנכ' הבעלים של חלקת משנה 1, בבניין ברוח עין צורים 4 בירושלים, הידוע גם כגוש 30116 חלקה 91 (להלן, לפי העניין: "הדירה" ו- "הבנייה").

הויאל והנכ' מתעטד לחתום עם חברותנו על הסכם לביצוע פרויקט Tam'a 38 בבניין (להלן: "הסכם" ו-"הפרויקט" בהתאם).

הויאל בשל נסיבות רפואיות מיוחדות, קיים חשש כי תתקשה להמשיך את מגוריך בדירה, במהלך ביצוע העבודות;

לפייך הריגנון המחייבים ככליך בדילמתן:

1. בכפוף להתקימות מלא ~~התוצאות~~ הקבועים בהסכם, ובכפוף לביצוע הפרויקט בפועל על ידי חברותנו - הרוי שאם תחיליש, ב拊ף לפני תחילת ביצוע העבודות בבניין או במועד כלשהו שלאחר תחילת ביצוען, שלא להתגורר בדירה במהלך העבודות, כי אז תsha חברותנו בתשלומי שכר דירה בהם תשא בפועל בגין שכרת דירה חליפה בגודל דירתך ובמקומות תאום ככל האפשר ובתנאים המפורטים להלן (להלן: "הדירות החלופי").

ג.ג

L.R.

2. ההתחייבותנו כאמור בסעיף 1 לעיל תחול רק אם תעוזב את הדירה בפועל ותשכור דיר לחופי, לפחות זמן שיחול ממועד עזיבתך, בהתאם למפורט בסעיף 1 לעיל, ועד להשלמת העבודות בדירתך, או עד להשלמת עבודות שלד המבנה, לפי המוחר מביניהם.

אל

A.G.

3. במקרה בו תעבור לדיר לחופי, אנו נשא בדמי השכירות אשר שוויים יחוسب לפי ממוצע דמי השכירות לחדר בבניין נכון למועד הפינוי, בהתאם למספר החדרים בדירתך.

ג.ג

C.C.

4. דמי השכירות ישולם לך בהתאם למועד התשלום שייקבע בהסכם השכירות שתציג בפינו, בהמחאות אשר ימסרו לך מראש לתאריכי פירעון תשלוט דמי השכירות.

ג.ג

C.C.

5. בנוסף לאמור, תsha חברותנו בהוצאות הובלה בוחן תשא בגין המעבר מדירה לדיר לחופי ובחזרה, אם וככל שתחליט לעBOR.

אל

K.L.

6. חברותנו לא תשא בכל תשלום ו/או חוצאה נוספת מעבר למפורטים לעיל. למען חסר ספק חברותנו לא תשא בכל חוצאה ו/או תשלום מכל מין וסוג שהוא לרבות תשלום מסים וחובבים כלשהם הנובעים מונחימוש וחזקת בדיר לחופי.

אל

K.L.

פרויקט עין צורים 4, ירושלים - הסכם תמ"א 38 - נספח יג'

7. מובהר כי באם תבחר לעבורה לדירוג חלופי, כי אז הנך מוותר על שימוש המגורים בדירתך בתקופה האמורה. אין כאמור כדי להוות ויתור על זכותך לשימוש בתדר אחד מהדירות למשך אחסון חפץ בתקופה הרלוונטית. מובהר כי החדר שיוקצה למטרות האחסון יהיה אחד החדרים שלא אמורויות לביצוע בו עבודות במסגרת הפרויקט.
8. למען אשר ספק מובהר בזאת כי כל התcheinויותינו בכתב התcheinות זה, הן אישיות, ויחייבו אותנו אך ורק לאביך באופן אישי. התcheinויותינו אלה לפיק יחייבו אותנו בתנאי שבמועד תחילת הבנייה תanager בעצמך בדירתך, והן לא יחייבו אותנו בכל מקרה ככלפי צד ג' אחר כלשהו.
9. יובהר כי התcheinות החברה כאמור בכתב התcheinות זה מותנית וכפופה לכך שלא נדרש כל תשלום נוספת / אחרת מחברתנו בגין דירתך מעבר למצין דלעיל, ומלאה כאמור בהסכם כהגדרתו לעיל.

ולראיה באה החתום, החתום, היום _____ :

ה.ג. ש.ת. 513676122, חברה לבניין בע"מ
ח.פ. 513676122

אימתה חתימה לחברת

אני הח"מ, _____ עוזי מאשר בזאת כי חברת ישודות שיתוף, חברה לבניין בע"מ ח.פ. 513676122 רשותה כדין בישראל; כי מר דני אלה ת.ז. 057431223 אשר חתום על כתב התcheinות זה בשם חתום עליו בפני ומוסמך לעשות כן בשמה, וכי חתימתו מחייבת את החברה לכל דבר ונניין.

חתימה וחותמת

תאריך: _____

אני הח"מ, סעdon עמרם ת.ז. 00960683, מאשר בזאת כי בכפוף למפורט דלעיל ולהוראות ההסכם כהגדרתו לעיל, לא תעמוד לי כל דרישת נוספת מהתבראה בקשר לדירתך.

חתימה

תאריך: _____

L.R.

ט.ג.

ישות שיתוף, חברה לבניין בע"מ
513676122
ח.פ.

2 מתח 2

פרוייקט עין צורים 4, ירושלים - הסכם תמ"א 38 - נספח י'

תאריך:

**לכבוד
ה"ה לוי יצחק
ולוי פרידה
בעלי חיליקת משנה 18
עין צורדים 4
ירושלים**

33

כתב התחייבות למימון דיור חלופי
פרויקט תמ"א 38 – עין צורים 4, ירושלים

שנת _____ בחודש _____ יומם בירושלים וחתם ונישר ב---

הויל והנכדים הבעלים של חליקת משנה 18, בבענין ברוח עין צוריהם 4 בירושלים, הידוע גם כגוש מערבי (בבבון 10 ולבדו לאו הוינו - "המידרמ" - "הגבניין").

הויל והנכם מתעדזים לחותום עם חברותנו על הסכם לביצוע פרויקט תמי"א 38 בבניין (להלן:

הויל ובשל נסיבות רפואיות מיוחדות, קיים חשש כי מתകשו להמשיך את מגורייכם בדירה

לפיזיד ברינו מומחיותם כפליג' בדלקמן:

ב. בכפוף להתקיימות מלאה התנאים המתלימים הקבועים בהסכם, ובכפוף לביצוע הפרויקט בפועל על ידי חברותנו - הרוי שם תחילתו, בסמוך לפני תחילת ביצוע העבודות בנין או ממועד כלשהו לאחר תחילת הביצוע, שלא להתגorder בדירה במלח"ב בעבודות, כי אז ת שאחרתנו בתשלומי שכר דירה במס תישאו בפועל בגין השכרת דירה חליפית בגודל דירותכם ובמיקום תואם ככל האפשר, ורשותנים המפורטים להלן (להלן: "הזיויר החלווי").

2. בתנאים המפורטים לעזין (אוikon), נס. 2.2.2
התקייבותנו כאמור בסעיף 1 לעיל תחול רק אם תעוזבו את הדירה בפועל ותשכרו דיור חלופי, לשוד
הזמן שיחול ממועד עזיבתכם, בהתאם למפורט בסעיף 1 לעיל, ועד להשלמת העבודות בדירותם, או
עד להשלמת עבודותן שלד המבנה, לפי המאוחר מבנייהם.

3. בנסיבות בו ועברו לדיר חלופי, אנו נשא בדמי השכירות אשר שווים יחוشب לפי ממוצע דמי השכירות לחדר בבניין נכון למועד הפינוי, בהתאם למספר החדרים בדירה.

4. דמי השכירות יישולמו לכמ בהתאם למועד התשלום שייקבע בתוכם השכירות שתציגו בפיניו, בהמחאות אשר ימסרו לכמ מראש לתאריכי פירעון תשלום דמי השכירות.

5. בנוסף לאמור, תsha חברתנו בהוצאות הובלה בהן תשאו בגין המעבר מדירותכם לדירות החלופי ובחזרה, אם וככל שתמחלטו לעבור.

2.10, Jr - L.C. "

יסודות שיתוף, חברה לבניין בע"מ
ח.ב. 513676122

6. חברתנו לא תsha בכל תשלום ו/או הוצאה נוספת מעבר למפורטים לעיל. למען הסר ספק חברתנו לא תשא בכל הוצאה ו/או תשלום מכל מין וסוג שהוא לרבות תשלום מסים וחובבים כלשהם הנובעים מושם השימוש והחזקת בדירות החלווי.

7. מובהר כי באם תבחרו לעבור לדירות חלופי, כי אז הנכם מותרים על שימוש המגורים בדירותכם בתקופה האמורה. אין כאמור כדי להזות ויתור על זכותכם לשימוש בתדר אחד מהדירה למטרות אCHASEONI CHUPATIM בתקופה חרולוננטית. מובהר כי תחדר שיקצה למטרות האחסון יהיה אחד החדרים שלא אמורות ללבצעו בעבודות במגרת הפורייקט.

8. מען הטר ספק מובהר בזאת כי כל התחיכיותינו בכתב התחייבות זה, הנה אישיותו, ויחייבו אותו אך ורק לנכינם באופן אישי. התחיכיותינו אלה לפיכם יחייבו אותנו בתנאי שבמועד תחילת הרווחה תחתறנו בעצמכם בדירה, והוא לא יחייבו אותנו בכל מקרה מלפני צד י' אחר כלשהו.

9. יובחר כי התחייבות החברה כאמור בכתב התחייבות זה מותנית וכפופה לכך שלא תזרשו כל תמורה נופפת / אחרמת מקבביתנו בגין דירקטס מעבר למצוין דלעיל, ומלבד האמור בהסכם מהגדרטו לעיל.

לטבאנית גאה בחבראות אל מלחמות. מיגן

סניף שיתוף, חברה לבניין בע"מ
ח.פ. 513676122

אימונת כתימה לחברה

אני הח"מ, _____ עוזי מארש בזאת כי חברת יסודות שיטוף, חברה לבניין בע"מ ח.פ. 513676122 רשומה כדין בישראל, כי מר דני אלה ת.ז. 057431223 אשר חתום על כתוב התcheinבות זה בשמה חתום עליי בפנוי ומוסמך לעשות כן בשםיה, וכי חתימתו מחייבת את החברה לכל דבר עניינו.

१८

כטיזמה וווערטה

תאגיד

۱۰

אנו הח"מ, לוי יצחק ת.ג. 1040716 ולוי פרידה ת.ג. 27502, מאשרים בזאת כי בכפוף למפורט דלעיל ולהוראות התחסם כהגדרתו לעיל, לא תעמדו לנו כל דרישת נספת מאי החברה בקשר לדרכינו.

L.R.

12

- f. o

חתימה: *[חותם]* **חתימה:** *[חותם]* **חתימה:** *[חותם]*

21

5.1.1982 21C / 30 E.C - R-6

26
27

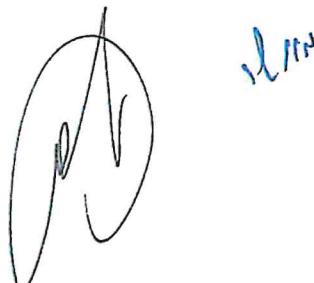
ג' אמצעי

ו-טודות שיתוף, חברה לבניין בע"מ
ת.פ. 513676122

ססן גדרון - 26/9/2021



31.10.2021



הנדון: דיוון פורום נכסים אשר יתקיים ביום 31.10.2021

מקום: לשכת המנכ"ל

משתתפים:
 איציק לארץ, מנכ"ל
 אלי מלכה, יוועמ"ש
 אלי זיטוק, גובר העירייה
 ריטה לדזנסקי, מנהלת אגף הנכסים
 יהודה ארנד, עוזר מנכ"ל העירייה
 תהילה אלחרט, מנהלת מכ' בכירה להקצאות וחזויים
 ערן מוטרו, מנהל מכ' בכיר לרשום והפקעות
 יעל דרייפוס, מנהלת מכ' בכירה למיפוי ותכנון
 שלום שילח, מנהל מחלקת עסקות במרקען

תוכן עניינים

2.....	188.....1.
3.....	פוגז – מגדל ברוחוב המלך ג'ורג'.....2.
4.....	חוות אמיר.....3.
5.....	פרויקט הכנסייה לעיר – ביטול הפקעות.....4.
6.....	ויתור – דירות מוגנות שער הפרחים.....5.
8.....	קיוסק יואל ז肯.....6.
9.....	מתן רשות שימוש בשיטת התארגנות לחברת שפיר בפטור מדמי שכירות.....7.

נכס	בתובות	תב"ע/מגרש	גוש/חלה	מהות
680	רחוב גשר החיים פינת יפו (יפו 188)	מגרש 3 תכנית 0905	30076 147, 161 וחלק מחלוקת , 96, 95, 162 135, 97	שיטה ביעוד מסחרי, שיטה בייעוד זכות דרך וטוח בייעוד שביל ציבורי אשר ישנו ייעודם לשיטה מגורים מעורב

רקע:

הפרום זו בתאריך ה-31/5/21 בבקשת היוזם לעורך הסכם לביצוע עסקה במרקען בהילכי קידום תוכנית במטריה תימכר הקרקע העירונית והחווה חלה מקרקעין לבניין מגורים ומשרדים על ציר יפו.

במסגרת התיאומים שערכו היוזם מבקש עתה היוזם להוכיח את שיטת העסק בהתאם להמלצת אדריכל העיר ליצירת דופן פעילה לאורך רחוב יפו ובאישור הנהלה אגד תושייה. מדובר הוא חוות הפרויקט הניל, המבוקש לעורך שינוי ייעוד לשיטה בייעוד שביל ציבורי ודרך חלקה 147 וחלקי חלקות 95, 96, 135, 131, 162 בנוס 30076 סה"כ 230.5 מ"ר נוספת לסעיף הקודם.

במסגרת הערכת שווי זכויות העירייה מנהל אגף הנכסים משא ומטען עם היוזם.

מהות הבקשה:

לאשר לאגף הנכסים בשיתוף יועמ"ש העירייה לעורך הסכם לביצוע עסקה במרקען הכלול במכרז הילכי אישור תוכנית של חלקות בנוש 30076 אשר מצויה בעלות העירייה:
 חלקה 97 שטחה 97 מ"ר ביעוד מסחר
 חלקה 161 שטחה 86 מ"ר ביעוד שביל ציבורי
 וחלקה 162 בשיטה של 98 מ"ר ביעוד דרך ותלקי חלקות 95, 96, 135 שטחים הכלול 125.5 מ"ר ביעוד שביל ציבורי.
 חלקות אלה משתתפות בהיליך התכנון ומשנות ייוזן, זאת בהתאם לתחשיב השמאלי שנערך על ידי שמאי מפעם העירייה.
 הסכם המכרז מותנה במטען תוקף לתוכנית ובאישור מועצת העיר ברוב קולות וכן אישור שר הפנים ע"פ סעיף 188 לפקודות העיריות.

החלטה:

ירד מסדר היום עד לקבלת חוות דעת מהנדס העיר.
 יש לקיים שולחן עגול עם גורמי התכנון, תושיה ותברואה.

2. פזוז – מגדל ברחוב המלך ג'ורג'

נכס	כתובת	תב"ע/מגרש	גוש/חלוקת	mahot
5209	המלך ג'ורג' – המותميد – רחוב מבוא	779645	תלך מחלקה 105 בגוש 30037	שטוח בייעוד דרך המשנה יעודה לעירוני מעורב

רקע:

במסגרת קידום תכנית 779645 מתחם פזוז, העירייה ערכה הסכם במסגרת חלק מחלוקת 105 בייעוד זכות דרך שונה לעירוני מעורב, היוזם ייבנה עבור העירייה שטחים ציבוריים בהיקף 1,800 מ"ר וברמת גמר מלא, היזם התהיב לרשום את הנכסים לבשלות העירייה וכן למסרים ברמת גמר מלא ובהתאם לכל התקנים הנדרשים. מחוות דעת המומחה לצורק הערכת שווי העסקה הכוללת כי תמורה רואויה עבור העירייה לקרקע הציבוריות תהיה 20 מיליון' ש' וכי התמורה המתבקשת 1,800 מ"ר מבונה ברמת הגמר המלא עומדת על כ-22 מילש"ת.

mahot הבקשה:

לאשר את העסקה להליך שניוי ייועד הקרקע הציבוריות והתמורה בשיטה מבונה בהיקף 1,800 מ"ר בתנום הפROYיקט עיי' קידום הלכתי אישור "עשיה במרקען" בהתאם ל██ 188 לפוקודת העיריות.

החלטה:

פורום הנכסים מאשר עקרונית לאגף הנכסים לאפשר את קידום התכנית שבמסגרתה ישונה ייועד הקרקע הציבוריות ויועבר לעירייה שיטת מבונה בהיקף של 1,800 מ"ר, והכל בכפוף לאישור מועצת העיר ושר הפנים.

3. חוות אמיר

נכס	כתובת	תב"ע/מגרש	גוש/חלה	mahot
שולי דרך בגין צפון	חוות אמיר – עמק הארוזים	3132	חלקי תלקה 30237/3	שטח בייעוד דרך חדשה/ ועיצוב נור

רקע:

בשיטת המפורט לעיל בעמק הארוזים קיימות ופועלות "חוות אמיר".

חלק מתקני חוות הבנויים כוים על שטח בייעוד דרך וטיפול נופי על פי תכנית 3132 אשר הופקעו על ידי העירייה (לפי סעיפים 5 ו 7 בלבד) י.פ. 3147 עמ' 964.

בעקבות דרישת רמי'י בה תמך מהנדס העיר, להכשיר את מתקני חוות הבנויים על שטח בייעוד שאיננו מתאים, וזאת באמצעות מתן הרשות תכנון על ידי המדינה – יש צורך לבטל את ההפקעה ומשכך יש לקבל אישור הפורים לפעולה זו.

מחות הבקשה:

مبוקש לאשר את ביטול ההפקעה בשיטה המפורט לעיל, על מנת לאפשר את הסדרות חוות.

הצעת החלטה:

ונוח עמדת מהנדס העיר ובשים לב לפעולות המבוצעת במרקען המذוברים, פורום הנכסים מאשר לאגף הנכסים לבטל את ההפקעה בשיטה המפורט לעיל.



4. פרויקט הכנסייה לעיר – ביטול הפקעות

רקע:

במהלך השנים הפעילה העירייה שטחים בתחום הכנסייה לעיר לטבות דרכים מכוח תוכנית 2855 (תוכנית כביש בגין). חלק מהן היו עboro תת הקרקע של כביש בגין וחלק עboro כבישים ודרכיים באיזור.

בשנים האחרונות אושרו כידוע מספר תוכניות בתחום מפרויקט הכנסייה לעיר. תוכניות אלה טומנות בחובן פיתוח ובבנייה בנייני משרדים, מלונות וצדומה בהתאם השיטות אותן הפעילה העירייה ובחוקם – גם מעליים וכן במנהרה של בגין).

عقب כך, רמיי פנו לעירייה בבקשת לבטל את ההפקעות בתחום הכנסייה כאמור שאינה בייעוד ציבורי / בייעוד משולב (חלקים בייעוד סثير וחלקים אחרים בהתאם המקרקעין בייעוד ציבורי).

לאחר ניתוח כל הנתונים בשיתוף עם רמיי, להלן תאי השיטה וכן גושים וחלקות בהם יש צורך לבטל את ההפקעה:

מגרשים מכוח תוכנית 101-0051490-0001 'הכנסייה לעיר':
בשלמות - מגרשים 4,5,7 (גוש 30863 חלקות 70,102,104).
בחולק - מגרשים 2,6 (גוש 30863 חלקות 103,47).

צוין כי בשלב מאוחר יותר, לאחר הסדרת הרישום, תבוצע מחדש הפעילות הפקעות תחת קרקע/שכבות בשטחים בהם הדבר יידרש.
לצורך הבטחת הרישום העתידי, אף הנכסים מציע להנתנו את ביטול ההפקעה לפי ס' 5-7 (לא את ביטול הרישום לפי ס' 19) בחתימת רמיי על כתוב התcheinבות המבטיח את הרישום (רובה בתת-קרקע) או לכל הפחות את אי הותגදותה להפקעה העתידית.

מזהות הבקשה:

مبוקש לאשר את ביטול ההפקעה בשיטה המפורט לעיל.
לאשר את ביטול ההפקעה בשטחים המפורטים לעיל.

הצעת החלטה:

נוכת הטעמים שפורטו בדברי הסביר אלו מאשרים לאגן הנכסים לבטל את ההפקעת כמפורט לעיל, בכפוף לחתימת רמיי על התcheinבות בכתב לרשות את תת הקרקע חרלוונטי בעלות העירייה כאשר הדבר יאפשר מבחינה חוקית או שלא להתגנד להפקעת תת הקרקע על ידי העירייה



5. ויתור – דירות מוגנת שער הפרחים

נכס	כתובת	גוש/חלה	יעוד	שטח
1940	שער הפרחים 9	31356	משתורי, שער הפרחים 9 ממוקמת על מגרש בייעוד וחצר בשטח של כ- 315 מ"ר.	בוני כ- 285 מ"ר

דברי הסבר:

עיריית ירושלים הינה דירת מוגנת בנכס שברחוב שער הפרחים 9 (פינת באב חטה), החל מיום 1.7.1968 (רצ"ב הסכם) מתרת השכירות הינה לבית ספר או למטרה דומה. הנכס Shimsh את מינהל חינוך למטרת בית ספר אלקיים לבנים עד ליום 4.8.2020 ובדמי שכירות שנתיים בסך 44,000\$ (כ- 143,000 נס). הצורך של מנהיי לשימוש בנכס התייתר ואגף הנכסים ביצע בדיקה עם היתירות העירונית להם אין צורך בשימוש בנכס זה, כמו כן הנכס אינו מונגע.

על פי השומה מתעם העירייה שוו זכויות העירייה בנכס הינם בסך של 213,000 נס בתוספת מע"מ (רצ"ב שומה).

ביום 10.9.2020 הובא הנושא לדין בפורום נכסים ובמסגרת הפורים הוחלט:

"לבוחן אפשרות להנגיש את הנכס ובמקביל לנחל מוי"ם עם בעלי הנכס וככל שהמשא ומתן לא יכול לבדוק אפשרות למכרז את הנכס למכירת זכויות הדירות מוגנת בסיום המוי"ם להביא לאישור הפורים".

לאחר החלטות הפורים פנה אגף הנכסים לב"כ הבעלים והתנהל מוי"ם להנחתה הנכס כן למכירת חלקה של העירייה לבאים, הבעלים סרב להנגיש את הנכס ולרכוש את זכויות העירייה בנכס.

על מנת לברר את כדאיות יציאה למכרז ובנטו לאתר שוכרים פוטנציאליים פנתה העירייה למנהל הקהلت בית דוד, לדיוור המשלתי ולמשטרת. הניל לא היו מעוניינים בשכירת המבנה.

דמי השכירות המשולמים הינם עומדים על 44,000 נס לשנה קרי 145,200 נס.

מבחינה כלכלית נראה שהחזקת הנכס ללא שימוש, לרבות בומנים של יציאה למכרז שitousך בҷחציו שנה, עולה על הרוח האפשרי שהחזקתו, בפרט אם ניתן לדוש מהבעלים את חלקה של העירייה בדיירות המוגנת.

לאור העובדה שאין לעירייה צורך בנכס, מבקש שהעירייה תוציא את הנכס לבאים. העירייה תוכל לתבוע את חלקה בדיירות המוגנת מהבעלים.

אישור הפורום משמעותי שכן דמי השימוש שלו עד ליום 31.12.2021, ולאחר חלוף מועד זה
העירייה תדרש לשלם דמי שכירות לשנה נוספת.

עפ"י **חוות דעת משפטית של ע"ד אלעד גונן מיום 14.10.2021**: ככל שהבעליים אינם מעוניין
לרכוש את זכויות העירייה בנכס והעירייה מעוניינת למכור את זכויותיה לגורם אחר, יש לעשות
כך בדרך של מכרז. עד לבחירת זוכה, העירייה מחויבת לשלם עבור הנכס דמי שכירות. בהתאם
לכך, הרי שבנסיבות העניין עומדות בפני העירייה שתי אפשרויות -

1. מכרו הנקס ותשלוט דמי שכירות עד לבחירת זוכה במכרז והשלמת מכירת הזכיות.
2. השבת הנקס לבבעלים ללא תשלום.

מהות הבקשה:

לאור חוסר היענות והערכה כי לא יהיה מציע רלוונטי שישלם דמי מפתח בהתאם להערכת
השומה, מוצע לוותר על זכויות הדירות המוגנת לתבוע את הבעלים על שווי הדירות המוגנת
בסכום 213,000 ₪ ובתוספת מע"מ, בכפוף לאישור מועצת העיר.

החלטה:

ויתור על זכויות בגין דירות מוגנת אינו מהו דבר של מה בצד, ודאי כאשר מדובר באזור המרכז כבמקרה דן ובשים לב למחסור החמור בנכסים בירושלים שיכולים לתת מענה
לצורך הציבורי.

ויתור על זכויות מעין זו יעשה במושורה ובמקרים חריגים בלבד.
לא ניתן כי במקרה דן יש מקום לנוטר על זכויות העירייה בנכס.
noch כל האמור, אנו מוחים את אנשי הנכסים להמשיך לשכור את הנכס ולנסות בשנית, אל
מול ראשי המינהלים והאגפים הרלוונטיים, למצוא שימוש בנכס שייתן מענה לצורך ציבורי
קיים.

6. קיוסק יואל ז肯



נכס	כתובת	תב"ע/מגרש	גוש/חלהה	mahot
1200	יוסי בן יועז 12	8764 101	30133/101	דרך קיימת או מאושרת

רקע:

בדרכם הקיימות במדרכה נמצא קיוסק.

את הקיוסק הפעיל יואל ז肯. העירייהتابעה את פינוי הקיוסק במהלך שנת 2019, וזאת בשל השימוש החורג שנעשה במקום.

המקום הוחזר לעירייה במהלך חודש Mai 2021, וכעת הוא לא בשימוש.

างף קידום עסקים בחרן את היתכנות לפיתוח אספנסו בר במקומות, והחליט שהמקום לא מתאים לפיתוח בית קפה שייתרומו לפיתוח המרחב הציבורי.

לאגף הנכסים מידי פעם פונים נזקקים בבקשת להקטות להם מבנה עבורי קיוסק. ישנו משוקם המבקש לקבל קיוסק ממוקר פרנסה, וטעון כי בעבר הובטח לו לקבל מבנה שהוא יוכל להפעיל בו קיוסק. הקיוסק קרוב לבית מגוריו של הפונה.

mahot הבקשה:

مبוקש לאשר מתן רשות שימוש בפטור ממכוzo בהתאם להוראות תקנה 3(ו) לתקנות העיריות (מכрозים), תשנת-1987, ובכפוף לכך שהנושא עומד בתנאי הסעיף, ולאישור ועדת כספים ומוועצה.

הצעת החלטה:

הנושא יורד מסדר היום.

7. בקשה לשימוש בשטח מדروم לאן הבוטני כ"שטח התארגנות"

כתובת	גוש/חלוקת	יעוד	שטח מבודק
גבעת מרדיי	31283/11 חלק	שכ"פ	שטח מבונה: 400 מ"ר
			שטח פתוח: כ 12,000 מ"ר

רקע:

תבי שפיר, שהינה הזוכה של "אינפרא 2" מבקשת לקבל רשות שימוש במרקען הניל לצורכי שטח התארגנות לצורכי הרק"ל.

מהות הבקשה:

שטח ההתארגנות כולל: מכלול משרדים לمهندסים, מנהלי עבודה, מנהלת תוכנית אב לתחבורה, מנהל קהילתי, אזור הדגמת התכננה והIMPLEMENTה ושטח אחסנה פתוחה וסגורת לציוד וחומרים.

שטח פתוח: כ 12 דונם

שטח רצפה תפוס (שטח מבנים): כ 400 מ"ר

התקופה המבוקשת: שנתיים (שנה + שנה נוספת אם היתכוות אף להארכה).

זכויות: בעלת המקרקעין הניל הינה רמיי. העירייה מתכוננת להפקיע חלק מהשטח לצורכי הגן הבוטני וחלק אחר לצורכי שכ"פ כחלק מתוכנונו כביש 16 (תב"ע 415976). כוונות העירייה הניל מוכרות וידועות לרמיי. עקב לכך, בתוכנות עם רחל אנגל מרמיי, הבירה האחראית לחבי שפיר כי "רוב השטח המבוקש הינו בייעוד שכ"פ. על כן, עלייכם לבקש את הסכמת העירייה לשימוש המבוקש".

משכך, מבקש לאשר את השימוש המבוקש כתע"י חברת שפיר לשטח התארגנות. יש לשקלול לחיבב את חב' שפיר בדמי שימוש כנהוג במקרים דומים של שטחי התארגנות.

בפורום נכסים מיום 25.2.2021 הוחלט:

"הפרורים מאשר ליתן לחברת שפיר אישור לשימוש במקרקעין המذוברים לשטו התארגנות לתקופה של שנה עם אופציה לשנה נוספת, כאשר בתום שנה זו תישקל אפשרות להארכה נוספת בסיסי בשם לב מ对照检查 הפרויקט אותה עת. חברת שפיר תשלם דמי שכירות בהתאם לאומדן שנקבע על ידי שמאית מטעם העירייה". על פי שומה – דמי השימוש לשנה הימנו 1,526,400 ל"ש.

מהות הבקשה:

בהתאם לстиком פגישה מיום 11.10.2021 (רכ"ב) מוצע לפטור את חברת שפיר מדמי שכירות לכל תקופה השימוש כאמור לעיל.

החלטה:

לאור חשיבות הפרויקט עבור העירייה לקידום הרכבת הקלה, וחלוקת של העירייה בפרויקט זה, מאושער מתן פטור מדמי שימוש עבור שטחי התארגנות לחברת שפיר שהזוכה לביצוע והפעלה של הרק"ל. החלטתנו זו כפופה לאישור ועדת הכספיים ומועצת העירייה. היטלים בגין השימוש החלים על מחזקך כגון ארנונה – ישולם ע"י חברת שפיר.

הנכס - קדום גדר חוץ
511911448 מ.ח.פ. נגנון בע"מ

כתב התחייבות וייפוי כוח בלתי חזק

אנו החתום מטה, חברת סברגייט אחזקות בע"מ מ.ח.פ. ומרומי כנען בע"מ מ.ח.פ. (להלן: "החברה"), ובויל' החברה _____ ת.ז. _____, בעל הזכויות בחלוקת 105, ובחלקי חלקות 30, 91 ו-104 בגוש לא מוסדר 30037 (לפי תב"ע מקודמת מס' 101-0779645, קואורדיינטה X; קואורדיינטה Y (631910), בין הרחובות קליג ג'ורג' ורחוב מבוא המתמיד, בירושלים, מצהירים ומתחייבים כדלקמן:

הואיל: ואנו מתכננים ומקדמים תב"ע שמספרה 101-0779645 (להלן: "התב"ע") בשטח תוכנית קודמת, לבניית שני מבנים בין הרחובות קליג ג'ורג' ורחוב מבוא המתמיד, בירושלים, בגוש לא מוסדר 30037, חלקות 82, 105 וחלקי חלקות 30, 91 ו-104 (לפי התב"ע, קואורדיינטה X; קואורדיינטה Y (631910) לתמונת "המבנה"), הת_hiיבנו לבנות על חשבונו בלבד ולא כל תמורה – לא בסוף ולא בשווה כסף מצד העירייה, בקומות הראשונות של המבנה, בתב"ע ובכל תוכנית שתקיים על ידינו, 1,800 מ"ר מירבי (עיקרי ושירות) לכל הפתוח, לשימושים ציבוריים לפי הפירוט שהלן: 260 מ"ר עיקרי ושירות (מירבי) לשימוש גני ילדים בתוספת חצר צמודה בקומות הקruk בשטח של 128 מ"ר לנ' אחד ולג' השני 133 מ"ר ; 350 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימוש טיפת חלב, מרכז הדרכה ויעוץ ; 1210 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושי קהילה ותרבות לטספירה לנוער, שירות מתנ"ס, וכן מקומות חניה על פי התקן והתוכנית התקפה ככל שהיא תקבע אחרת לשימושים ציבוריים בתחום חניית המבנה, כל המפורט לעיל ברמת "גמר מלא" (להלן: "הנכס" ואו "מבני הציבור";)

והואיל: ובהתאם להוראות ולתשريع התב"ע תירשם זיקת הנאה לכל הציבור למעבר רגלי לטובה הציבור בכל שעות היום לחיבור בין רח' המלך ג'ורג' ורחוב המתמיד ללא מגבלה כלשהי אצל רשם המקrukין, מכל והמקrukין לא מוסדרים, עד להשלמת הסדר המקrukין תועבר הودעה לפקיד ההסדר בדבר התחייבות לאפשר לכל הציבור ליהנות מזיקת ההנאה (להלן: "זיקת ההנאה; ")

הואיל: ובינוי החלק המבונה של הנכס יבוצע בהתאם להוראות התב"ע ולהיtier הבניה שיתקבל מכוחה;

הואיל: ויש לרשום את הנכס בלשכת רישום המקrukין על שם עיריית ירושלים (להלן: "העירייה") בהתאם להוראות התב"ע;

הואיל: ובהתאם להוראות התב"ע, השטחים המועדים לצרכי ציבור, יועברו לבעלות העירייה, כשם פנויים מכל מבנה, אדם, גדר ותפץ;

והואיל. ותנאי לקבלת היתר בניה הוא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקראקען בדבר יייעוד שיטת בתוחם המבנה לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראות הפקעה המאפשרת להפקיע את הנכס לצרכי ציבור, להערכה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המזועג להפקעה בהתאם להוראות התב"ע ולהתניתנו על כתוב התcheinבות וייפוי כה בלתי חזר זה;

והואיל: ואנו מסכימים לחתום על כתוב התcheinבות וייפוי כה בלתי חזר זה ולקיים על עצמנו את התנאים המפורטים בו;

לפייך הנהו מצהירים ומתחייבים כדלקמן:

1. החברה תתכנן ותבנה בעצמה ועל חשבונה את הנכס, בהתאם להוראות התב"ע כפי שתואר שולפניו פרוגרמה שתקבע על-ידי העירייה (לרבות, תכנון, ייעוצים, מדידות, העתקות, אגרות מים וביוב, פיקוח, פיתוח, בדיקות לסוגיהן, מעימ' וכו'), בהתאם לתקנים ולסטנדרטים המקובלים בעירייה.

2. טרם הגשת בקשה להיתר בניה למחוקת רישיוני בניה, לבניית הבניין והנכס, אנו מתחייבים להעביר את הבקשה להיתר לבדיקה ולאישור של האגף לבניין ציבור בעירייה. בנוסף, אנו מתחייבים להגיש סט תכניות לביצוע ע"פ דרישות מחלקת תכנון מבני ציבור. אישור האגף כאמור יהיה תנאי למתן היתר בניה לנכס ולבניין.

3. אנו מתחייבים לקיים אחר כל התנאים למתן היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע כפי שתואר וכתב התcheinבות וייפוי כה בלתי חזר זה הכספיים להוראות התב"ע והדין לרבות ביצוע הוראות התב"ע וככתב התcheinבות וייפוי כה בלתי חזר זה בדבר זיקת ההנהה וכן אישור תכנית פיתוח עבור שטח זיקת ההנהה, ע"י הגורמים המתאימים בעירייה. מען הסר שפק, שטחי הנכס לא יצומצמו מהגדותם במבוא לכתב התcheinבות וייפוי כה בלתי חזר זה בכל מקרה.

4. ידוע לנו כי תנאי לקבלת טופס 4 וטופס איכלוס לבנייה הינו השלמת בניית ופיתוחו הנכס להנחות דעת עיריית ירושלים, והעברתו לחזקת העירייה ורישומו על שמה וכן רישום זיקת ההנהה אצל רשם המקראקען לכשיטאפר ועד אז וככל ובשלב זה יש מניעה לרישום אצל רשם המקראקען, אצל פקיד ההסדר, שטח זיקת ההנהה יפתח ע"י החברה בהתאם להוראות העירייה.

5. אנו מתחייבים לתכנן ולבנות את הנכס בהתאם לתוכנית שתואר ע"י האגף לבניין ציבור לרבות דרכי הגישה אליו. על הנכס להיות מונגע לאנשים בעלי מוגבלות, בהתאם לחוק ולתקנות עדכניות ולתקנים המחייבים בעת מתן היתר בניה ובהתאם להנחות שיקבעו על-ידי האחראי לנגישות בעירייה. כמו כן, אנו מתחייבים להתקין עבור הנכס מערכות מים, ביוב, חשמל, כיבוי אש, מיזוג אוור עצמאיות ומופרדות מערכות הבניין ומונחים נפרדים לשימושים. כמו כן, אנו מתחייבים להתקין עbor הנכס מערכות מים, ביוב, חשמל, כיבוי

аш, מיזוג אוויר עצמאיות ומופרדות מערכות הבניין ומונחים נפרדים להышם ולמים, למען הסר ספק, חיבורו כל החומונים לא יצא מן הכלל, יחויבו ישירות לספק (כגון חברות החשמל, תאגיד המים, בזק וכו') ולא בחיבור פנימי של המבנה ו/או החברה ו/או כל גורם אחר למעט הספק הישיר של כל מונה והצריכות הנדרשת על ידו. כמו כן אנו מתחייבים כי תהיה לנכס כניסה נפרדת (לא דרך השיטה הפרטית של יתר תלקוי המבנה) וכי הכניסה לנכס תהיה נפרדת מהכニסה לבנייה. לאור האמור לעיל, העירייה תהיה פטורה מהתhaftות מתשלומי ועד בית, דמי ניהול, דמי אחזקה וכל תשלום אחר הנבע מתפעול המבנה בשיטות שאינן בשימושה הבלעדי של העירייה.

6. אנו מתחייבים לבנות את הנכס ברמות גמר, לרבות ריצוף, טיח וצבע, מ hatchיות וחיפוי קירות פנימיים, גגות, התקנת כלים סנטוריים, נקודות חשמל ותאורת לד, מערכת מיזוג אוויר חסוכנית מדרוג A, תקרות אקוסטיות וubaroth אלומיניום. בנוסף, פיתוח חצרות, מתקני חצר וגידור, חיבור לתשתיות מים, חשמל, ביוב והכנות לבזק ותקשורת. אנו מתחייבים להעביר את הנכס לעירייה במצב מושלם לרבות טופס 4 ותעודת גמר.

7. אנו מתחייבים לתקן ולמסור לחזקת העירייה חניות עיליות ומפרק העלתה והורדת ילדים ע"פ התוכנית או התקן שיחול במועד מותן ההיתר ובהתאם לאישור מח' הסדרי תנואה בעירייה.

8. במעמד מסירת הנכס אנו מתחייבים להעביר לידי הגורמים העירוניים תכנית AS MADE של הנכס תוצאה ע"י מודד מוסמך או ע"י אדריכל הפרויקט, וכן תכניות עבודה, אישורים של כל היועצים, תעוזות אחוריות והנחיות שימוש עבור המתקנים בפרויקט.

9. עם העברת הקניין בנכס לידי העירייה לפי הוראות התב"ע כפי שקבעו והדין, אנו מתחייבים להעביר את החזקה בנכס לידי העירייה כשהוא במצב מושלם, בעל מערכות שלמות ומותפקדות ולאחר שקבלנו עבورو טופס 4 ותעודת גמר. כל החומרים המוצרים והמתקנים שיוטקנו בנכס יעדזו בדרישות התקנים הישראלים המתאימים, בהעדרם, מפרט מכון התקנים (מפ"מ), לרבות, עיגון אבן, תכניות, רשיימות, מפרטם, פרט בנין וגמר.

10. אנו מתחייבים להעביר את הנכס לעיריית ירושלים לשימוש ציבורי ולאפשר את כל השימושים הציבוריים המותרים לפי הוראות התב"ע וכל התב"ע אחרת שתבוא במקומה וע"פ כל דין ולא להפריע לשימוש המותרים נאנו למי מטעמה ו/או למילויו, וכך גם כל דין, וכן אנו מצהירים שהעירייה רשאית להשתמש בנכס על פי שיקול דעתה הבלעדי, בהתאם להוראות התב"ע וכל התב"ע אחרת שתבוא במקומה ועל פי כל דין מיד עם סיום יצחק העבודה בנכס.

11. אנו מתחייבים לתקן בעצמנו ועל חשבונו תוך 15 ימים מיום שנתקבל דרישת על כך מאותייה, כל ליקוי או פגש שיתגלה בנכס במשך התקופה הקבועה בדיון לגבי אחריותנו מבצעי העבודה לפי טיב הליקוי.

12. במשך תקופת בניית הנכס ועד למסירתו בפועל לחזקת העירייה, בתנאים כאמור לעיל, ובשותח זיקת ההנהה גם לאחר מסירת הנכס בפועל לחזקת העירייה, אנו נהיה אחראים לכל נזק שייגרם עקב הבניה לגוףו ו/או לרכשו של אדם מען הסר ספק, יובהר כי עד למסירתה החזקה בנכס לידי העירייה, כאמור לעיל הנכס יהיה באחריותנו הבלעדית.

13. במידה והעירייה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן: "הוועדה המקומית") ידרשו ו/או יתבעו תשלום בגין נזק כלשהו כאמור, האחריות תהא עלינו ואנו נשלם, על חשבונו, כל סכום שיידרשנו לשלם והכל בכפוף לזכות העירייה ו/או הוועדה המקומית לפעול להטלת האחריות על צד גי ובכפוף לכך שתינתן לנו אפשרות להתוגע נגד כל תביעה ו/או דרישת שתוגש.

14. כמו כן, אנו מתחייבים לשפט את העירייה ו/או הוועדה המקומית בגין כל סכום שתידרש תשלום, כתוצאה ו/או בקשר לנזק כאמור, בכפוף לכך שתינתן לנו אפשרות להתוגע נגד כל תביעה ו/או דרישת שתוגש.

15. אנו מתחייבים לבצע את הביטוחים הדורשים לעניין כל נזק שייגרם, אם יגרם, כאמור.

16. תוך 6 חודשים מיום אישור התב"ע, אנו מתחייבים להזכיר תציג עלי חשבונו בהתאם להנחיות ולאישור העירייה (להלן: "התציג").

17. אנו מתחייבים לרשום הערת אזהרה לטובת העירייה מכח כתוב התתייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול וירושום) תשע"ב - 2011, בונגע להוראות התב"ע בדבר הנכס, כתנאי להוצאת היתר בניה רישום הערת האזהרה יהיה תנאי לקבלת היתר בניה לבניין.

18. אנו מתחייבים לרשום בעצמנו ועל חשבונו את הנכס על שם העירייה כתת-חלוקת נפרדת בלשכת רישום המקרקעין, תוך שישה חודשים מיום שהדבר יתאפשר בדרך של רישום בית משותף, מכוח הוראות התב"ע ו/או מכוח הוראות הדין. במידה ולא ניתן לרשום בית משותף, אנו מתחייבים, לרשום את הנכס על שם העירייה בחכירה לתקופה של 999 שנים, ככל שהדבר אפשרי וככל שמתנהל פנס רישום אצל רשות המקרקעין ו/או פקיד ההטדר. הוראות סעיף זה יחולו בהתאםות הנדרשות גם לגבי זיקת ההנהה.

19. אנו מתחייבים כי לכל המאוחר, במועד שבו תירשם הערת אזהרה ראשונה לרכשי יחידות בבניין, תירשם הערת אזהרה בגין הסכם זה לטובת העירייה בהתאם לסעיף 126 לחוק

המקרקעין, תשכ"ט-1969 ככול והדבר אפשרי אצל רשם המקרקעין ובמידה ויש מניעה לרישום אצל רשם המקרקעין האמור לעיל יירשם אצל פקיד ההסדר.

20. להבטחת התchieビוטינו דלעיל, ומבליל גורע מהוראות התב"ע כפי שתוארה, המחייבות בעניין, אנו נתונים בזאתIFI כוח בלתי חוזר לממונה על נכסים העירייה ולמי שיוסמך על ידו לכך, להיות בא כוחנו, והנו מוסרים לו את כל הזכיות הניננות להימסר לבא כוח בהנאמם לחוק, הדרושות לשם רישום הנכס, מקומות החניה וזיקת ההנהה, על חשבוןנו, על שם העירייה, בתנאים הקבועים בתב"ע, ובכללם:

- (1) לעשות בשמו את כל הפעולות הדרושות להקנת התציג'ר ולהפרדת הנכס מהחלוקת לשם רישומו על שם העירייה, ואת זיקת ההנהה בהתאם להוראות התב"ע.
- (2) להופיע בשמו בלשכת רישום המקרקעין ולהתום על כל המסמכים הדרושים לשימוש התציג'ר, הנכס והערת אזהרה על שם העירייה ואת זיקת ההנהה בהתאם להוראות התב"ע.
- (3) להופיע בשמו בכל המשרדים הנוגעים בדבר ולהתום על כל המסמכים הדושים למטרת הרישום כ"ל בהתאם להוראות התב"ע.
- (4) להעביר את הסמכויות הניננות לו בזה, כולל או מקצתן, לאחר או לאחרים, לבטל העברתו זו, הכל לפי ראות עינוינו ואנו מאשרים, מראש ולמפרע את כל מעשי ופעולותיו של בא כוחנו ואת מעשי הבאים מכוחו או מלאי מקומו בתוקף הרשות זו.

21. ידוע לנו וננו מסכימים כי כל ההוצאות הכרוכות ברישום התציג'ר ורישום הנכס על שם העירייה וכן רישום הבית המשותף, ורישום זיקת ההנהה, בין אם הרישום בוצע על ידיינו ובין אם על ידי העירייה, יהולו עליינו, ואנו מתחייבים לשלם לעירייה את ההוצאות, בתוך 14 ימים מיום שנתקבל דרישת לכך מהעירייה, ככל ושולם ע"י העירייה.

22. במידה והנקת תעודת גמר וטופס 4 לצורך בניו המבנה תתעכב מכל סיבה שהיא אנו מתחייבים לדאוג לקבלת טופס 4 ותעודת גמר רק לנכס ולהעבירו לחזקת העירייה לפני קבלת טופס 4 ליתרת בניו המבנה בו מצוי הנכס ככל ונינתן.

23. אנו מתחייבים להביא לידיעת כל הרוכשים של היחידות ובעלי הזכיות בבניין את דבר קיומו של כתוב התchieビוטותIFI כח בלתי חוזר זה ולצין זאת בחוזים עם וכן לדאוג להוראות מתאימות לשביעות רצון העירייה, שייענו את זכויות העירייה בנכס עפ"י התב"ע ועפ"י כתוב התchieビוטותIFI כח בלתי חוזר זה בתקונו ובצעו הבית המשותף. האמור לעיל כולל התייחסות לכך שאחזקת שטח זיקת ההנהה יהיה באחריות החברה ו/או בעלי הזכיות בשטח המגרש.

לצורך הבטחת קיום מלאה התחביבותינו, נמסר לעירייה באמצעות האגף למבני ציבור

ובתים עמו ערבות בנקאית אוטונומית בסך _____ לשימוש העירייה לתקופה של שנתיים/שנתיים כתנאי להוצאה היתר הבניה, על פי הנוסח שימסר לנו מאות העירייה. אנו מתחייבים להאריך את תוקף העrobotות מעט בהתאם לקבלת הוועדה מעתה העירייה ובההתאם לשיקול דעתה הבלעדי. מען הסר ספק, תקופות העrobotות יוארכו מעט לעת ולכל הפחות עד לרישום הנכס על שם העירייה וזיקת ההנהלה.

ככל שלא נעמוד בהתחביבותינו על פי כתוב התחביבות וייפוי כח בלתי חזור זה, תהא העירייה רשאית לחייב את העrobotות על פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בנקיטה בכל פעולה נוספת. עם סיום הבניה וקבלת טופס 4 תקופת עrobotות הביצוע ב- 95% 5% הנוגרים יהיו עrobotות טיב לתקופה של שנה. אחריות היוזם לליקויים תהיה בהתאם לחוק המכון העדכני לאוთה עת.

אנו מסכימים ומתחייבים לקבל על עצמנו תשלום ו/או לשבות תשלום ו/או שייפוי מלא בכל סכום פיצויים אשר ייקבע על ידי כל גורם אשר מוסמך לכך על פי דין (להלן: "הגורם המוסמך") אשר תחוויב בו העירייה ו/או הוועדה המקומית מיד לפי דרישתו, בגין התביע' ואו כתוצאה מכתב התחביבות וייפוי כח בלתי חזור זה, כפיוים בגין פגעה במרקעינו ובמרקעינו סמכים למרקעין לביהם חלים הוראות כתוב התחביבות וייפוי כח בלתי חזור זה וכל הכרוך בכך, לרבות תשלום הוצאות אשר נגרמו לעירייה ו/או לוועדה המקומית. בטרם תתקבל החלטה על ידי הגורם המוסמך תינתן לנו אפשרות להליך המתנהל על ידי הגורם המוסמך בין הצד ג' או בכל הילך שייראה לעירייה וכן להשמע טענותינו בפני הגורם המוסמך ולהגיש מסמכים בנדון.

אם תוך הליך המתנהל אצל הגורם המוסמך תסכים העירייה ו/או הוועדה המקומית עם התובעים לתשלום כלשהו בפשרה או בהסכם, לא תעשה זאת אלא בכספי לך שתיתנו לנו אפשרות להשמעת תגובתנו, ככל מקרה ההחלטה הסופית בדבר פשרה או הסכמה כאמור תתקבל על ידי העירייה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

העירייה ו/או הוועדה המקומית רשאיות לעקל ולממש בהליך הוצאה לפועל כל מפרקינו, רכוש וככפים שלנו והציגים לנו מכל אדם או גוף ממשלה או אחר על מנת תשלום כל סכום מהסכום אשר علينا לשלם על פי כתוב התחביבות וייפוי כח בלתי חזור זה.

אנו מצהירים ומתחייבים כי אין ולא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה כספית או אחרת כלפי העירייה ו/או הוועדה המקומית לתשלום ו/או לתמורה בכיסף ו/או בשווה כסף כלשהם בגין תכנון ובנית הנכס ורישומו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין וכן כל האמור בכתב התחביבות וייפוי כח בלתי חזור זה.

אין באמור בכתב התחביבות וייפוי כח בלתי חזור זה כדי לגרוע מחובטנו לתשלום היטל השבחה ו/או כל היטל אחר ו/או מס ו/או אגרה מכל סוג שהוא ע"פ כל דין, לרבות תשלוםוי

ארונונה. למען הסר ספק, בניית הנכס לא יחולו ניקויים בכל תשלים שהחברה תחויב בו כגן היטל השבחה ו/או כל היטל אחר ו/או מס ו/או אגרה מכל סוג שהוא ע"פ כל דין. אנו מתחייבים לשלם על חשבונו את כל המיסים והאגורות שיתחולו על הנכס עד למסירתו לידי העירייה ובשיטה זיקת ההנהה גם לאחר מסירתה הנכס לידי העירייה ככול ויחולו. אנו מתחייבים למסור את הנכס לידי העירייה כשהוא נקי מכל חוב שעבוד וככד. לא ישולמו אגרות בניה והיטלים לרבות היטל השבחה בגין הנכס ובהתאם להשבחה.

31. למען הסר ספק ועל אף הוראות סעיף 30 לעיל, מוסכם כי לאחר ובכפוף לחותמת הסכם הקמה בין הצדדים, שיכלול את העליונות הכרוכות בהקמת מבני הציבור, יקוזו עליות אלה מההשבחה במרקען הנובעת מהתכנית.

32. למען הסר ספק, אנו מצהירים כי ידוע לנו שאין בכתב התcheinבות וייפוי כת בלתי חזור זה כדי לגרוע מכל חוב אחר שיוטל עליו עפ"י התביע' ו/או עפ"י כל דין ו/או לגרוע מכל זכות, במידה שהoglobלה או סוגיה בתביע'. כמו כן, אנו מצהירים כי בכתב התcheinבות וייפוי כת בלתי חזור זה בא להוציא על כל התcheinבות אחרת שלנו כלפי העירייה ו/או הוועדה המקומית ולא לגרוע ממנה. ככל סטירה בין האמור בכתב התcheinבות וייפוי כת בלתי חזור זה לבין הוראות התביע' תגברנה הוראות התביע' כפי שתואר, על הוראות התcheinבות זו, יחד עם זאת כל הוראה בכתב התcheinבות וייפוי כת בלתי חזור זה שאין לבניה התיחסות בתביע', אנו מתחייבים לבצע בהתאם להוראות כת התcheinבות וייפוי כת בלתי חזור זה.

33. לא נבעע עסקה כלשהי בבניין אלא בכפוף לאמור בכתב התcheinבות וייפוי כת בלתי חזור זה, ובכתב התcheinבות וייפוי הכה הבלתי חזור יירשם כהערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

34. כל ההוראות וההתcheinבות המפורטות בכתב התcheinבות וייפוי כת בלתי חזור זה יჩיבו אותנו ואת כל הבאים מכוחנו, מטעמו או במקומו במרקעי המבנה, בנכס ובשיטה זיקת ההנהה. למען הסר ספק כל ההוראות כת התcheinבות וייפוי כת בלתי חזור זה, ללא יוצא מן הכלל, יחולו הן על הנכס והן על שיטה זיקת ההנהה בהתאם הנדרשות, גם אם צוין באופן מפורש וגם אם לא צוין מפורשת.

35. כל ההוראה מההוראות כת התcheinבות וייפוי כת בלתי חזור זה, כפופה להוראות התביע' כפי שתואר ככל ותאושר. בכל מקרה ובכל עניין, אנו מתחייבים שלא לבוא בכל דרישת עונה ו/או תביעה נגד העירייה ו/או הוועדה המקומית בסוף ו/או בשווה בסוף בקשר לכתב התcheinבות זה ובכל מקרה ועל אף אישור התביע' המקודמת ו/או כל תגובה אחרת, אנו מתחייבים ששטחי הנכס כפי הגדרתם במובה לכתב התcheinבות וייפוי כת בלתי חזור זה, לא יקטנו בשום אופן ובשום צורה.

36. ככל שהתביעה לא תאושר יהיה כתוב התחייבות זה בטל וمبוטל לכל דבר ועניין. ככל שהתביעה תאושר בשינויים מיהותיים ויקטנו השיטרים הסתירים יוקטנו בהתאם שטחי הציבור.

37. תנאי להתחייבותנו זאת שהעירייה או הוועדה המקומית תחתום על התוכנית כמגשת התוכנית וכבעלת עניין ו/או כבעלת המקרקעין

38. להלן פרטי איש קשר :

שם- פרטי : נחום שם-משפחה : רוזנברג ניד: 0525550068 מייל: nuchem@gmail.com

ולראיה באנו על החתום

תאריך
מלוimi לערען בע"מ
סבריגין אחזקות בע"מ
ח.פ. 515444666666
חתימה

אישור עו"ד

דוד ינובסקי, עורך דין
אני ה"מ עיר"ד מאש'כ' ביזנס 20280
הופיע בפני מר (אלן ווילס) ת. 3134667676
המוסכים להחותם על כתוב התחייבות זה בשם החברה ושותפותם בכתבוף חותמת החברה מהיבת את
החברה לכל דבר ועניין וכי הם חתמו על כתוב התחייבות לפני לאחר שהסבירו להם את משמעותו.

חתימה וחותמת
דוד ינובסקי, עורך דין
20280
הופיע בפני מר (אלן ווילס) א/or
טל. 02-6537706 פקס: 02-6537706
אישור

תאריך

אני החתום מטה, דעוזי גנובסקי, צוירך דיון מס' 02-6537766 נספחים
ויתנו בנקאי נשאים ומכירתם, תג. 68-72 אורה נספחים ומכירתם, תג. 69
חתמו על ערבות זו לפני לאחר שהסרתי להם שימושה.
תג. 69-72 צוירך דיון מס' 02-6537766

דוד ינובסקי, מורה לsci.

10078\1\670786

12.02.21

תאריך



31.10.2021

הנדון: דיוון פורום נכסים אשר יתקיים ביום 31.10.2021

מקום: לשכת המנכ"ל

משתתפים:

איציק לארדי, מנכ"ל

אלן מלכה, יוועבייש

אלן זינאק, גזבר העירייה

ריטה לדז'נסקי, מנהלת אגף הנכסים

יהודית ארנד, עוזר מקצוני למנכ"ל העירייה

תhilah אלחויט, מנהלן מוח' בכירה להקצאות וחזויים

ערן מוטרו, מנהל מוח' בכיר לרישום והפקעות

יעל דרייפס, מנהלת מוח' בכירה למימי ותוכנן

שלום שילת, מנהל מחלקה עסקאות במקודעין

תוכן עניינים

1.	ימ"ו 186
2.	פוגז – מגדל ברוחוב המלך ג'ורג'
3.	חוות אמייר
4.	פרויקט הרכבת לעיר – ביטול הפקעות
5.	ויתר – דירות מוניות שער הפרחים
6.	קיסק יאלזון
7.	מתקן רשות שימוש בשיטת התארכנות לחבות שפיר בפועל מדמי שכירות

נכס	כתובת	תב"ע/מגרש	גוש/חלה	mahot
680	רחוב גשר החיים פינת יפו (יפו 188)	מגרש 3 תכנית 0905	30076 147, 161 וחלקה , 96, 95, 162 135, 97	שטח ביעוד מסחרי, שטח בייעוד זכות דרך ושטח בייעוד שביל ציבורי אשר ישנו ייעודם לשטח מגורים מעורב

רקע:

הפורום דן בתאריך ה-31/5/21 בבקשת היוזם לעורך הסכם לביצוע עסקה במרקען ההלכי קידום תוכנית במטרתה תימכר הקרקע העירונית והוואת חלקה מקרקע לבניין מגורים ומשרדים על ציר יפו.

במסגרת התיאומים שערך היוזם מבקש עטה היוזם להוכיח את שטח העסקה בהתאם להמלצת אדריכל העיר ליצירת דופן פעילה לאורך רחוב יפו ובאישור הנהל אגף תושייה. מדובר הוא חוות הפרויקט הניל, המבוקש לעורך שינוי ייעוד לשטח בייעוד שביל ציבורי ודרך חלקה 147 וחלקי חלקות 95, 96, 97, 135, 161, 135, 97, 162 ב번호 30076 סה"כ 230.5 מ"ר נוספת לסעיף הקודם.

במסגרת הערכת שווי זכויות העירייה מנהל הנכסים משא ומתן עם היוזם.

mahot הבקשה:

לאשר לאגף הנכסים בשיתוף יועמ"ש העירייה לעורך הסכם לביצוע עסקה במרקען הכללת מכרז ההלכי אישור תוכנית של חלקות בנוש 30076 אשר מצויה בעלות העירייה:
 חלקה 161 שטחה 97 מ"ר בייעוד מסחר
 חלקה 147 שטחה 86 מ"ר בייעוד שביל ציבורי
 חלקה 162 בשטח של 98 מ"ר בייעוד דרך
 וחלקי חלקות 95, 96, 135, 97, 135 שטחים הכלל 125.5 מ"ר בייעוד שביל ציבורי.
 חלקות אלה משתתפות בהליך התכנון ומשנות ייודן, זאת בהתאם לתחשיב השמאש שנערך על ידי שמאש מטעם העירייה.
 הסכם המכרז מוגנה במונע תוקף לתוכנית ובאישור מועצת העיר ברוב קולות וכן אישור שר הפנים ע"פ סעיף 188 לפיקודת העיריות.

החלטה:

ירד מסדר היום עד לקבלת חוות דעת מהנדס העיר.
 יש לקיים שולחן עגול עם גורמי התכנון, תושיה ותברואה.

2. פזג – מגדל ברחוב המלך ג'ורג'

נכס	כתובת	תב"ע/מגרש	גוש/חלוקת	묘heiten
5209	רחוב מבוא המותميد – המלך ג'ורג'	779645	חלק מחלוקת	שטח בייעוד דרך המשנה יעודו לעירוני מעורב 105 30037

רקע:

במסגרת קידום תכנית 779645 מתוך פזג, העירייה ערכה הסכם במסגרת חלק מחלוקת 105 בייעוד זכות דרך ישונה יעודה לעירוני מעורב, היוזם ייבנה עבור העירייה שטחים ציבוריים בהיקף 1,800 מ"ר וברמת גמר מלא, היזם התטיב לרשום את הנכסים לבועלות העירייה וכן למסרים ברמת גמר מלא ובהתאם לכל התקנים הנדרשים. מהות דעת המומחה לצורך הערצת שווי העסקה הכוללת כיו תמורה וואויה עבור העירייה לקרקע הציבורי יהיה 20 מיליון וכיו התמורה המתבקשת 1,800 מ"ר מבונה ברמת הגמר המלא עומד על כ-22 מლשי"ת

מהות הבקשה:

לאשר את העסקה להליך שינוי יעודה לקרקע הציבורי והTRANSFER בשטח מבונה בהיקף 1,800 מ"ר בתחום הפROYJECT עיי קידום הליכי אישור "עשיה במרקען" בהתאם לסעיף 188 לפקודת הערים.

תכלתה:

פורום הנכסים מאשר עקרונית לאנו הנכסים לאפשר את קידום התכנית שבמסגרתה ישונה יעודה الكرקע הציבורי ויועבר לעירייה שטח מבונה בהיקף של 1,800 מ"ר, והכל בכפוף לאישור מועצת העיר ושר הפנים.

3. חוות אמיר

נכס	כתחובת	תב"ע/מגרש	גוש/חלה	מחוות
חוליות דרכן בגין צפון	חוות אמיר – עמק הארוזים	3132 30237/3	חלקי חלה	ששתה בייעוד דרך חדשה/ ועיצוב נור



רקע:

בשיטת המפורט לעיל בעמק הארוזים קיימות ופועלות "חוות אמיר".

חלק ממתוקני חוות הבניים ביום על שטח בייעוד דרך וטיפול נופי על פי תוכנית 3132 אשר הופקעו על ידי העירייה (לפי סעיפים 7 ו-15 בלבד) י.פ. 3147 עמ' 964.

בעקבות דרישת רמיי בה תמצך מהנדס העיר, להקשר את מתוקני חוות הבניים על שטח בייעוד שאיננו מתאים, וזאת באמצעות מתן הרשות תוכנן על ידי המדינה – יש צורך לבטל את ההפקעה ומשכך יש לקבל אישור הפורים לפוליה זו.

מחות הבקשה:

مبוקש לאשר את ביטול ההפקעה בשיטה המפורט לעיל, על מנת לאפשר את הסדרת חוות.

הצעת החלטה:

נוכח עמדת מהנדס העיר ובשים לב לפעולות המבוצעת במרקען המذוברים, פורום הנכסים מאשר לאגף הנכסים לבטל את ההפקעה בשיטה המפורט לעיל.



4. פרויקט הכנסה לעיר – ביטול הפקעות

רקע:

במהלך השנים הפעילה העירייה שיטות במתחם הכנסה לעיר לטובת דרכים מכוח תוכנית 2855 (תוכנית כביש בגין). חלק מהן היו עברו תחת החקלא של כביש בגין וחלק עברו כבישים ודרכים באיזור.

בשנים האחרונות אושרוCIDOU מספר תוכניות כחלק מפרויקט הכנסה לעיר. תוכניות אלה טומנות בחוקן פיתוח ובינוי בנייני משרדים, מלונות וצדומה בהתאם לשיטות המכוח הפעילה העירייה ובחוקם – גם מעליות (כך במנהרה של כביש בגין).

עקב כך, רמי פנו לעירייה בבקשת לבטל את ההפקעות במקומות בהם מתוכננת בניית כאמור שאינה בייעוד ציבורי / בייעוד משולב (חלקים בייעוד שחיר וחלקים אחרים באותה המקרה עיון בייעוד ציבורי).

לאחר ניתוח כל הנתונים בשיתוף עם רמי, להן ואי השיטה וכן גושים וחלקות בהם יש צורך לבטל את ההפקעה:

מגרשים מכוח תוכנית 101-0051490 'הכנסה לעיר'
בשלמות - מגרשים 4,5,7 (גוש 30863 חלקות 70,102,104).
בחולק - מגרשים 2,6 (גוש 30863 חלקות 103,47).

יצוין כי בשלב מאוחר יותר, לאחר הסדרת הרישום, תבוצע/תodesk הפעלה הפסקות תות קרקע/שבבות בשיטחים בהם הדבר יידרש.
לצורך הבטחת הרישום העתידי, אגף הנכסים מציע להתנו את ביטול ההפקעה לפי ס' 5-5 (לא את ביטול הרישום לפי ס' 19) בחתימת רמי על כתוב התcheinויות המבטית את הרישום (רובה בתת-קרקע) או לכל הפחות את אי התנגדותה להפקעה העתידית.

מוחות תבקשה:

مبוקש לאשר את ביטול ההפקעה בשיטת המפורט לעיל.
לאשר את ביטול ההפקעה בשיטחים המפורטים לעיל.

הצעת החלטה:

ונוכח הטעמים שפורטו בדברי החשבון או מאשרים לאגף הנכסים לבטל את ההפקעות כמפורט לעיל, בכפוף לחתימת רמי על התcheinויות בכתב לרשות את תחת החקלא הרלוונטי לבועלות העירייה כאשר הדבר יאפשר מבחינה חוקית או שלא להתנגד להפקעת תחת החקלא על ידי העירייה



5. ויתור – דירות מוגנת שער הפרחים

נכס	כטובת	יעוד	גוש/חלוקת	שטח
1940	שער הפרחים 9	31356	בוני כ- 285 מ"ר מסחרי, שער הפרחים 9 החצר ממוקמת על מגרש בייעוד וחצר בשטח של מגורים. כ- 315 מ"ר.	

דברי הסבר:

עיריית ירושלים הינה דיירת מוגנת בנכס שברחוב שער הפרחים 9 (פינת באב חיטה), החל מיום 1.7.1968 (רצ"ב הסכם) מתרת השכירות הינה לבית ספר או למטרה דומה. הנכס Shimsh את מינhal תניין למටה בית ספר אלקודס לבנים עד ליום 4.8.2020 ובדמי שכירות שנתיים בסך 44,000\$ (כ- 143,000 ש'). הצורך של מנה"י לשימוש בנכס התיתר ואגף הנכסים ביצע בדיקה עם היחידות העירונית להם אין צורך בשימוש בנכס זה, כמו כן הנכס אינו מוגן.

על פי השומה מטעם העירייה שווי זכויות העירייה בנכס הימם בסך של 213,000 ש' בתוספת מע"מ (רצ"ב שומה).

ביום 10.9.2020 הובא הנושא לדין בפורום נכסים ובמסגרת הפורים הוחלט:

"לבחוון אפשרות להנגיש את הנכס ובמקביל לנחל מוי"מ עם בעלי הנכס וככל שהמשא ומתן לא יכול לבדוק אפשרות למכרז את הנכס למכירות זכויות הדיירות מוגנת בסיום המוי"מ להביא לאישור הפורים".

לאחר החלטת הפורים פנה אגף הנכסים לב"כ הבעלים והתנהל מוי"מ להנגיש הנכס כן למכירת חלקה של העירייה לבאים, הבעלים סרב להנגיש את הנכס ולרכוש את זכויות העירייה בנכס.

על מנת לברר את כדיות יציאה למכרז ובនיסו לאתר שוכרים פוטנציאליים פניה העירייה למנהל החקלאי בית דוד, לדיוור הממשלתי ולמשטרת. הניל לא היו מעוניינים בשכירת המבנה.

דמי השכירות המשולמים היום עומדים על 44,000 ש' לשנה קרי 145,200 ש'.

מבחינה כלכלית נראה שהחזקת הנכס ללא שימוש, לרבות בזמן של יציאה למכרז שמוערך בכתמי שנה, עולה על הרווח האפשרי שבוחקתו, בפרט אם ניתן לדרש מהבעליים את חלקה של העירייה בדיירות המוגנת.

לאור העובדה שאין לעירייה צורך בנכס, מבוקש שהעירייה תזריז את הנכס לבאים. העירייה תוכל לתבוע את חלקה בדיירות המוגנת מהבעליים.



אישור הפורום משמעותי שכן דמי השימוש שלו מוקד עד ליום 31.12.2021, ולאחר חלוף מועד זה
העירייה תדרש לשלם דמי שכירות לשנה נוספת.

עפ"י חוות דעת משפטית של ע"ד אלעד גונן מיום 14.10.2021: ככל שהבעליים אינם מעוניין
לרכוש את זכויות העירייה בנכס והעירייה מעוניינת למכור את זכויותיה לגורם אחר, יש לעשות
כך בדרך של מכרז. עד לבחירת זוכה, העירייה מתחייבת לשלם עבור הנכס דמי שכירות. בהתאם
לכך, הרי שבנסיבות העניין עומדות בפני העירייה שתי אפשרויות -
1. מכרו הנכס ותשלוט דמי שכירות עד לבחירת זוכה במכרז והשלמת מכירת הזכות.
2. השבת הנכס לבבעלים ללא תשלום.

מהות הבקשה:

לאור חוסר ההיענות והערכה כי לא יהיה מציע רלוונטי שישלם דמי מפתח בהתאם להערכת
השומה, מוצע לוותר על זכויות הדירות המוגנת לתבוע את הבעלים על שווי הדירות המוגנת
בסכום 213,000 ₪ ובתוספת מע"מ, בכפוף לאישור מועצת העיר.

החלטה:

ויתור על זכויות כגן דירות מוגנת אינם מהו דבר של מה בכאן, ודאי כאשר מדובר באזור המרכז כמו בבמקרה דין ובשים לב למחסור החמור בנכסים בירושלים שיכולים לתת מענה
לצורך הציבורי.
ויתור על זכויות מעין זו יעשה בנסיבות ובנסיבות חריגים בלבד.
לא ניתן כי במקרה דין יש מקום לוותר על זכויות העירייה בנכס.
noch כל האמור, אנו מוחים את אגף הנכסים להמשיך לשכור את הנכס ולנסות בשנית, אל
מול ראשיהם והאגפים הרלוונטיים, למצוא שימוש בנכס שייתן מענה לצורך ציבורי
קיים.

6. קיוסק יואל ז肯



מספר	כתובת	תב"ע/מגרש	גוש/חלקה	מחוות
1200	יוסי בן יוזף 12	8764 101	30133/101	דרך קיימות או מאושרת

רקע:

בדרכם הקיימות במדרכה נמצא קיוסק.
את הקיוסק הפעיל יואל ז肯. העירייה תבעה את פינוי הקיוסק במהלך שנת 2019, וזאת בשל השימוש התרוג שנעשה במקום.

המקום הוחזר לעירייה במהלך חודש Mai 2021, וכעת הוא לא בשימוש.

אגף קידום עסקים בחרן את היתכנות לפיתוח אספנסו בר במקומות, והחליט שהמקום לא מתאים לפיתוח בית קפה שייתרומו לפיתוח המרחב הציבורי.

לאגף הנכסים מידי פעם פונים נזקקים בבקשת להקצות להם מבנה עבור קיוסק. ישנו משוקם המבקש לקבל קיוסק כמקור פרנסה, וטעון כי בעבר הובטח לו לקבל מבנה שהוא יוכל להפעיל בו קיוסק. הקיוסק קרוב לבית מגוריו של הפונה.

מחוות הבקשה:

mobeksh la'asur mitan shimush bepetor m'makro'z behatotam lehoravot takna (3) latknotot ha'iriyot (m'makro'zim), tishmat-1987, v'bcpof l'k shanoukk umed batani'i ha'seif, v'lai'sher v'udat casfim v'mouacha.

הצעת החלטה:

הנושא יורד מסדר היום.

7. בקשה לשימוש בשיטה מדודם לגן הבוטני כ"ט השטח התוארכנות"

כתובת	גוש/חלה	יעוד	שטח מבוקש
גבעת מרדכי	31283/11 חלק	שכ"ב	שטח מבונה: 400 מ"ר
			שטח פתוח: כ 12,000 מ"ר

רקע:

חבי' שפיר, שהינה הזוכה של "איןפרא 2" מבקשת לקבל רשות שימוש במרקען הניל לצורכי שטח התוארכנות לצורכי הרק"ל.

מהות הבקשה:

שיטת החתארכנות יכיל: מכלת משרדים לمهندסים, מנהלי עבודה, מנהלת תוכנית אב לתחבורה, מנהל קהילתית, אוצר הדגמות התהננה והמסילה ושטחי אחסנה פתוחה וסגורת לציד וחומרים.

שטח פתוח: כ 12 דונם

שטח רצפה תפוס (שטח מבנים): כ 400 מ"ר

התקופה המבוקשת: שנתיים (שנה + שנה נוספת אם היתכוות אף להארכה).

זכויות: בעלת המקרקעין הניל הינה רמי'. העירייה מתכוונת להפקיע חלק מהשטח לצורכי הגן הבוטני וחלק אחר לצורכי שכ"ב כחלק מתוכנו כביש 16 (תב"ע 415976). כוונות העירייה הניל מוכרות וידועות לרמי'. עקב לכך, בתוכניות עם רחל אנגל מרמי', הבהיר האחרונה לחבי' שפיר כי "רוב השטח המבוקש הינו בייעוד שכ"ב. על כן, עלייכם לבקש את הסכמת העירייה לשימוש המבוקש".

משכך, מבקש לאשר את השימוש המבוקש כתע"י חברת שפיר לשטח התוארכנות. יש לשקלול לחיבב את חבי' שפיר בדמי שימוש כנהוג במקרים דומים של שטחים התוארכנות.

בפורום נכסים מיום 25.2.2021 הוחלט:

"הפרורים מאשר ליתן לחברת שפיר אישור לשימוש שטח במקרקעין המذוברים לשיטת התוארכנות לתקופה של שנה עם אפשרות לשנה נוספת, כאשר בתום שנה ותיشكאל אפשרות להארכה נוספת בסיסים לב酩ב הפרויקט אותה עת".

חברת שפיר תשלם דמי שכירות בהתאם לאומדן שנקבע על ידי שמאית מטעם העירייה". על פי שומה – דמי השימוש לשנה הינם 1,526,400 ש"ח.

מהות הבקשה:

בהתאם לsicom פגישה מיום 11.10.2021 (רצ"ב) מוצע לפטור את חברת שפיר מדמי שכירות לכל תקופת השימוש כאמור לעיל.

החלטה:

לאור חשיבות הפרויקט עבור העירייה לקידום הרכבת הקלה, וחלוקת השטח בעירייה בפרויקט זה, מאושער מעת פטור מדמי שימוש עבור שטחי התוארכנות לחברת שפיר שהינה הזוכה לביצוע והפעלה של הרק"ל.

החלטתנו זו כפופה לאישור ועדת הכספיים ומוסצת העירייה.

היטלים בגין השימוש החלים על מחזקך כגון ארוןנה – ישולם ע"י חברת שפיר.

מדינת ישראל
משרד הדואר

מינימל הדיוור הממשלתי

חוזה מס' _____ שנחתם בירושלים ביום _____

בין

עיריית ירושלים (להלן – **העירייה**)

מצד אחד

לבין ממשלה ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות מינימל הדיוור הממשלתי בחתימת נכסים, רכש ולוגיסטיקה בגין החשב הכללי במשרד האוצר (להלן – **הדיוור הממשלתי**)
מדינת ישראל – משרד התחבורה והבטיחות בדרכים (להלן – **המשרד**)

מצד שני

מבחן

והואיל והעירייה רשומה במרשם המקרקעין כבעליים של המקרקעין הידועים כחלקי חלוקות 158, 178, 180, 30732 המהווה את מגרש מס' 1 בתכנית מס' 101-1569 "מסוף אוטובוסים תפעולי רמות, ירושלים" שייעוזו מרכז תחבורה בשטח של כ-2,466 מ"ר, בהתאם לתשritis **שנפסח** א' (להלן – **הקרקעין**);

והואיל והקרקעין הינם בבעלות העירייה כתוצאה מהפקעה מדינת ישראל (בהתאם להודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 שפורסמה בי"פ 8151 מיום 13.3.2019 בעמ' 8643 (להלן – **ההפקעה**);

והואיל ובקרקעין עתיד להיעשות שימוש המוצוי בגדיר סמכויות הביצוע המסורות לעירייה על פי דין;

והואיל והצדדים מסכימים כי לצורך הפעלת מסוף תחבורה הציבורית על ידי המשרד, העירייה תבטל את ההפקעה שבוצעה בקרקעין בלבד ותשיב את המקרקעין לרשות מקרקעי ישראל, לצורך הקצאתם לדיוור הממשלתי לשימוש כמסוף תחבורה ציבורית בלבד;

והואיל ובמוחכם יוקם מסוף אוטובוסים (להלן – **המסוף**) באחריות המשרד בהתאם להסכמי ולנהלו;

והואיל וועדת המכרזים לענייני הדיוור הממשלתי אישרה בהחלטה מס' מיום את התקשרות מושא חוות זה בפטר ממכרז פומבי על פי תקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993;

והואיל וכוניסתו לתוקף של חוות זה מותנה בהתקיימות של התנאים המתלימים;

אי לפך הוסכם בין הצדדים כלהלן:

1. פרשנות

**מדינת ישראל
משרד האוצר
מינימל הדיוור הממשלתי**

1.1 כוונת הסעיפים הינם לנוחיות הקורה בלבד ואין להשתמש בהם למטרת פרשנות הוראות חוזה זה.

1.2 המבוא לחוזה זה והנספחים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו. להלן רשימת הנספחים המצורפים לחוזה זה:

נספח א' – תשריט המקורעין.

1.3 תנאי חוזה זה משקפים את המוסכם בין הצדדים ו מבטלים כל התקשרותו, הבתרות, התכזיביות ומצגיים קודמים שנעו בין הצדדים עברו לחתימת חוזה זה, ולא יהיה כל תוקף לכל שינוי בו אלא אם כן נעשה בכתב ובחתימת מוששי החתימה משני הצדדים.

1.4 הימנעות צד כלשהו להשתמש בזכויותיו לא תחשב כוויتور, הסכמה או הוודהה כלשהי מצידו והוא רשאי להשתמש בזכויותיו בכל עת שימצא לנכון, אלא אם יותר צד אחד לשונו על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי חוזה זה.

2. תנאים מתליכם

2.1 כניסה לתוקף של חוזה זה מותנה בהתקיימותם של כל התנאים הבאים (להלן – **התנאים המתליכם**):

2.1.1 התקבל אישור מועצת עיריית ירושלים להתקשרות העירייה בחוזה זה;

2.1.2 התקבל אישור שר הפנים להתקשרות העירייה בחוזה זה ולביטול ההפקעה, הכל-condens על דין.

2.2 אם לא יתקיימו התנאים המתליכם לא יכנס חוזה זה לתוקף, ולאחר צד לא תהיה כל טענה ו/או תובענה ו/או דרישת, מכלomin וסוג, שהוא כלפי משנתו בקשר עם אי כניסה לתוקף של חוזה זה, והצדדים ישתו פועלה ויחתמו על כל טופס ו/או הצהרה ו/או מסמך, מכלomin וסוג, שיידרשו לשם דיווח לרשות המיסים ו/או כל גורם רלוונטי אחר, על אי כניסה לתוקף של חוזה זה.

3. ביטול ההפקעה

3.1 העירייה מתחייבת כי היא תפעל בתוך 90 ימים ממועד חתימת הצדדים על חוזה זה לקבל החלטת מועצת העיר המאשר לבטל את ההפקעה הרשומה לטובת העירייה ביחס למקורעין, ולאחר מכן תעביר את החלטה לאישור שר הפנים כך שלאחר סיום כל הליך יימחקו זכויות העירייה בנסח רישום המקורעין של המקורעין, וזאת בכפוף לאישור שר הפנים (להלן – **מחיקת זכויות העירייה**).

3.2 העירייה תפעל לפרסום הودעה על ביטול ההפקעה ברשומות ומחיקת זכויות העירייה.

3.3 העירייה מצהירה בזוה כי תפעל למחיקת זכויות העירייה, כי חוזה זה אינו נוגד כל התcheinיות שהעירייה נטלה על עצמה.

3.4 לא נרשם המקורעין על שם המדינה עד המועד הסופי לקבלת, תהא למדינה הברירה לדוחות את מועד קבלת החזקה במוחכר או לקבל מהעירייה זכות חכירה לתקופה של 999 שנים, ללא תמורה, ובאופן שאפשר למדינה לנוהג במקורעין מנהג בעליים לכל דבר ועניין. למען הסר ספק, ככל שהמדינה תבחר בחולפה השניה, חתימת העירייה על הסכם החכירה לא תפטור אותה מחיקת זכויות העירייה.

4. קבלת המקורעין

כתובת: רח' קפלון 1 ירושלים 91030 ת.ד 3115 טל': 02-5317778 Fax: 02-5317444

agen ha-dior: רח' בית הדפוס 20 ירושלים ת.ד 24 9103002 טל': 02-5780111 Fax: 02-5695398
כתובת: ag@mof.gov.il ag@mof.gov.il דוא"ל: diur@mof.gov.il

**מדינת ישראל
משרד האוצר
מנהל הדיוור הממשלתי**

העירייה תמסור את המקרקעין לדיוור הממשלתי במועד שלמתה הקמתה המסודף שיוקם במקרקעין לשביעות רצונם המלאה של החוכרת והמשרד וחותימה על פרוטוקול קבלה על ידי החוכרת והמשרד או מי מטעם (להלן – **יום קבלת המקרקעין**), כשהמקרקעין רשומים בלשכת רישום מקרקעין לאחר מחיקת זכויות העירייה, אלא כל הערת או רישום המתייחסים לזכויות העירייה בקשר להפקעה. על אף האמור לעיל, תירשם הערת לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 בגין הסכם זה.

5. תשולם שוטפים ותשומי חובה

5.1 כל התשלומים השוטפים ותשומי החובה, מכל מין וסוג, בין הממשלתיים ובין העירוניים, החלים או יחולו בקשר עם המקרקעין, ובכלל זה לחברת החשמל, לבזק או לחברת התקורת, לחברת הגז, לרשות המקומית, לתאגיד המים העירוני, לרבות בגין חובות מים וארכונה, בגין התקופה שעד יום קבלת המקרקעין, יחולו על העירייה וישולמו על ידה, ומיום קבלת המקרקעין ואילך, יחולו על הדיוור הממשלתי וישולמו על ידו.

5.2 העירייה תזודה שניוי שם המוחזק ברישומיה ביום קבלת המקרקעין.

5.3 עוד מובהר ומוסכם, כי אין בסעיף זה כדי לשולול כל פטור או הנחה או הטבה או פריבילגיה המגייעים למדינה או למוחזק מטעמה על פי דין, ואין בסעיף זה כדי להטיל על המדינה חובות מסוימות בו בגין חלה עליה על פי דין.

6. התמורה

הדיוור הממשלתי והמשרד יהיו פטורים מתחומי כל תמורה בגין ביטול ההפקעה.

7. יישוב סכ손ים

אם נתגלו סכ손ים בין הצדדים בכל הקשור לקיום חוזה זה או פרשנותו, אשר לא בא לידי פתרון באמצעות משא ומתן בין הצדדים – ייפטר הסכוסן בדרך אשר תהא מקובלת ליישוב סכ손 בין המדינה ובין רשות מקומית, כגון למועד הסכוסן. במועד חתימת החוזה הנושא מוסדר בהנחיית הייעץ המשפטי לממשלה 6.1200 "התדיינות בין המדינה לבין רשות מקומית".

8. הודעה

8.1 כל הודעה בכל הקשור לחוזה זה תינטו בכתב בדרך של מסירה ביד או משלוחה בדואר רשום או בדואר אלקטרוני עם אישור קבלת הדואר האלקטרוני, וזאת על פי כתובות הצדדים המופיעות להלן או על פי כתובות אחרת שעליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב.

8.2 הודעה שתימסר בכתב תיחסב כנתקבה על ידי הנמען ביום מסירתה והודעה שתישלח בדואר רשום תיחסב כנתקבה על ידי הנמען שלושה ימי עבודה לאחר משלוחה כאמור. הודעה שתימסר בדואר אלקטרוני תיחסב כנתקבה במועד אישור קבלתה על ידי הנמען.

9. כתבות

העירייה: עיריית ירושלים, דוא"ל:

הדיוור הממשלתי: מינהל הדיוור הממשלתי, רח' קפלן 1, ת.ד. 13195, ירושלים,
דוא"ל:

המשרד: משרד התחבורה, דוא"ל:

מדינת ישראל
משרד האוצר
מין הודיער הממשלתי

ולדאייה באים הצדדים על החתום:

העירייה: _____

יועץ משפטי של העירייה: _____

הודיער הממשלתי: _____

המשרד: _____



תעודת החלטה של ועדת החקלאות ורשות מקרקעין עיריית ירושלים
אנו מודים לך מוקמך

י"ב כסלו תשפ"ב
16 נובמבר 2021

הכוון: חוזה לביטול הפקעה – גוש 30732 חלקה 201 – מסוף רמות – חוות דעת משפטית

1. עיריית ירושלים רשומה במרשם המקרקעין כבעליים של המקרקעין הידועים כחלקה 201 (לשעבר - 158, 178, 180) בגוש 30732 המהווה את מגרש מס' 1 בתכנית מס' 0191569-101 "מסוף אוטובוסים תעופלי רמות, ירושלים" שייעודו מרכז תחבורה בשטח של כ-2,466 מ"ר (להלן: "המקרקעין").
 2. הדיר הממשלתי ומשרד התחבורה (להלן: "המבקשת") והעירייה מעוניינים שיוקם במקרקעין מרכז תחבורה ציבורית, אשר ישרת את נוסעי התחבורה הציבורית בעיר (להלן: "המשמעות").
 3. המקרקעין הינס בעלות העירייה כתוצאה מהפקעה מדינת ישראל (בהתאם להודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רבייה לצורכי ציבור), 1943 שופרsuma בימי 8151 13.3.2019 8643 בעמ' 13.3.2019 (להלן: "ההפקעה") ובמקרקעין עתיד להישנות שימוש המצו בגדיר סמכויות הביצוע המסורות לעירייה על פידין.
 4. העירייה והמבקשת מסכימות כי לצורך מימון הקמת והפעלת מסוף התחבורה הציבורית על ידי המבקשת, העירייה תבטל את ההפקעה שבוצעה במקרקעין בלבד ותשיב את המקרקעין על שם מדינת ישראל, לצורך הקצאתם למבקשת ואו מי מטעמה לשימוש במסוף תחבורה ציבורית בלבד.
 5. ככל ולא תבוטל ההפקעה ואו לא ירשמו המקרקעין על שם המדינה, תהא למבקשת הברהה לדוחות את מועד קבלת החזקה במקרקעין או לקבל מהעירייה זכות חכירה לתקופה של 99 שנים, ללא תמורה, ובאופן שאפשר למבקשת לנוהג במקרקעין מנהג בעליים לכל דבר ועניין.
 6. ביטול ההפקעה יבוצע ללא תמורה בגין המקרקעין מאות המבקשת, אך מימון המסוף יבוצע ע"י המבקשת ו/או מי מטעמה.
 7. כל צד ישא במידיסת החלטים על פי דין בגין ביטול ההפקעה.
 8. כל האמור והמפורט לעיל, כולל בהוראות חוות ביטול ההפקעה ו/או כפי שיוסכם בין העירייה למבקשת בחוזה ביטול ההפקעה נשוא חוו"ד משפטית זו.
 9. בכל הנוגע לסוגית חוות קיום מכורו במקרה של הענקת זכות במקרקעין עירוניים, הרי שאני סבור כי עניינו נכנס בוגדר סעיף 3(2)(א) לתקנות הערים מכרזים, התשמ"ח – 1987, לפי העירייה רשאית להתקשר בחוזה לא מכורו במקרה שהמקרקעין מועברים למדינה.
 10. מובהר כי חוות ביטול ההפקעה כפוף לאישור מועצת העירייה ברוב חברה, שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודות הערים [נוסח חדש] וכל דין.
- לאור האמור לעיל אין מניעה משפטית לחותם על חוות ביטול ההפקעה אשר אגף הנכסים, אגף תושביה ומינהל היוזץ המשפטי מקדים מול המבקשת בהתאם וכמפורט בחו"ד זו.
- ברכה,

יאיר עופר, עוזר
חוות נכסים – עיינש ותקינה
מנהל היוזץ המשפטי לעיר ירושלים

טלפון: 02-6297125 | פקס: 02-6297587 | ס.ד. 775, ירושלים 9100707 |
Website: www.jerusalem.muni.il
Safra square 8, P.O.B. 775, Jerusalem 9100707, Tel 02-6297587 | 02-6298482, Fax 02-6297125

לג'ו יגנו - 26/3/2021

1

חוזה חכירה

שנערך ונחתם בירושלים ביום בחדש נס בשנת 2021

מצד אחד

בין :
 עיריית ירושלים
 מכיכר ספרा 1, ירושלים
(להלן: "העירייה")

לבין :
 ממשלה ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות מינהל הדיור הממשלתי בחטיבת
 נכסים, רכש ולוגיסטיקה באגף החשב הכללי במשרד האוצר
(להלן: "החוכרת")

מצד שני

מדינת ישראל - משרד התחבורה והבטיחות בדרכים
(להלן: "המשרד")

הוואיל : והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאות להיות בעלת הזכויות של המקרקעין המידעים
 כחלק מחלוקת 62 וחולקה 63 (בשלמות) בגוש 30570, המהוות את מגרש 202, תוכנית מס' 66/3366/א', אשר כתובתו ברוח קדיש לו זו ליד מס' 26, שכונת רמות, ירושלים (להלן:
 "המקרקעין"), ובEMPLס הרחוב של המקרקעין מתוכן מסוף תחבורה ציבורית כמסומן
 בתשריט המצ"ב לחוזה זה נספח א' (להלן: "המוחכר");

והוואיל : ועל פי התכנית החלה במקרקעין ייעוד המקרקעין הינו לדרך;

והוואיל : והעירייה מצהירה כי היא המחזיקה הבלתי וכדין במקרקעין;

והוואיל : וברצון החוכרת לחוכר מהעירייה את המוחכר וברצון העירייה להוכיח לחוכרת את המוחכר
 והכל בהתאם להוראות חוזה זה ותנאיו כדלהלן;

והוואיל : ומוסכם בויה בין הצדדים כי החוכרת תשמש במוחכר לצורך חניון ומסוף אוטובוסים
 לתחבורה ציבורית, לרבות מבנה למנוחת נהגים (להלן: "ייעוד המוחכר");

והוואיל : ובמוחכר יוקם מסוף אוטובוסים (להלן: "המסוף") באחריות המשרד בהתאם להסכם
 ולניהלו;

והואיל: והחוכרת מצהירה כי היא עומדת ותעומוד בתנאים שנקבעו במכtab מיום 25.2.2020, מטעם מר ארזו קמינץ, המשנה ליועץ המשפטי ליעוץ הממשלה (משפט אזרחי), בקשר להקצאות קרקע על ידי הרשות המקומית למدينة לא תמורה;

והואיל: ויתרת המקרקעין ו/או זכויות הבניה במקרקעין (למעט זכויות בניה הדורשות לשימושים נלוויים ולשימושים זמניים במוחכר כמפורט בסעיף 2 לחוזה) יותרנו בידי/בחזקת העירייה, שתהא רשאית לבצע בהם שימוש עירוני ו/או לעשות בהם כל שימוש אחר בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי;

והואיל: ובין העירייה לבין המשרד נחתם ביום 25.7.2018 הסכם למיומו תחזוקת תחנות מרכזיות ומסופי תחבורה ציבורית המשרתים את תושבי מזרח ירושלים, וביום 19.8.2020 נחתמה תוספת להסכם המרחיבת את תחולתו למסופים נוספים (הסכם והתוספת יקראו להלן: "הסכם התחזוקה"), וברצונו הצדדים להרחיב את תחולת הסכם התחזוקה גם למסוף מושא חוצה זה, ולהעניק לעירייה הרשות שימוש במסוף לצורך מימון חובותיה בהתאם להסכם התחזוקה, הכל כמפורט בהוראות החוזה;

והואיל: וידוע לחוכרת כי הסכם זה כפוף לאישור מועצת העירייה ושר הפנים;

והואיל: וועדת המרכזים לעיני הדיור הממשלה בהחלטה מס' מיום אישרה את ההתקשרות מושא חוצה זה בפטור ממכוzo פומבי על פי תקנות חובת המרכזים, התשנ"ג-1993.

לפייך הותנה, הוצחר והוסכם בין הצדדים כלהלן:

1. מבוא

א. מותרות הטעיפים הינם לנוחיות הקורא בלבד ואין להשתמש בהם למטרות פרשנות הוראות חוצה זה.

ב. המבוा לחוצה זה והנפקחים המצורפים לחוצה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו. להלן רישימת הנפקחים המצורפים לחוצה זה:

נספח א': תשריט המוחכר.

נספח ב': חוזה הרשות-שיתפה-במוחכר-פרט שירותים.

ג. תנאי חוצה זה משקפים את המוסכם בין הצדדים וmbטלים כל התקשרות, הבטחות, התהvierיות ומציגים קודמים שנעשו בין הצדדים עבר לחתימת חוצה זה ובהקשר למטרת חוצה זה, ולא יהיה כל תוקף לכל שינוי בו, אלא אם כן נעשה בכתב ובחתימת מושרי החתימה משני הצדדים.

ד. הימנעות צד כלשהו להשתמש בזכיותו לא תחשב כויתור, הסכמה או הודהה כלשהי מצדיו והוא יהא רשאי להשתמש בזכיותו בכל עת שימצא לנכון. האמור לא ישמש כמנעה לתביעה, אלא אם כן יותר צד אחד למשנהו על זכויותיו במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מותני חוזה זה והכל בהתאם לכל הוראות חוזה זה.

2. החכירה ומטרתה

- א. העירייה מתחייבת בזה להזכיר לחוכרת, והחוכרת מתחייבת לחוכר מהעירייה את המוחכר והכל בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. החכירה תחול על המוחכר ועל המבנים אשר ייבנו עליו למימוש ייעוד המוחכר.
- ב. מטרת החכירה היא אך ורק לצורך הקמה, הפעלה ומחזיק מסוף אוטובוסים בהתאם ליעוד המוחכר כמפורט בחוזה זה, ולא לשם עשיית רווחים או כל מטרה אחרת שהיא. יובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי למנוע מהחוכרת לבצע במוחכר שימושים נלוויים ליעוד המוחכר וכן שימושים ממשלתיים זמינים שלא יעלו על תקופה של 12 חודשים ברצף.
- ג. החוכרת או מי מטעמה מתחייבים שלא לקיים במוחכר כל פעילות אסורה על פי הדין.
- ד. העירייה מצהירה בזה כי ביכולתה לקיים את התcheinוביותה על פי חוזה זה, כי חוזה זה אינו נוגד כל התcheinובות שהעירייה נטלה על עצמה, וכן שאין כל מניעה חוקית או אחרת לקיום התcheinוביותה על פי חוזה זה.
- ה. למען הסר ספק, מוצחר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על חוזה זה, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולת החוק והתקנות על פיו, ומוסכם גם כי הסכמתה של העירייה להחוכרת המוחכר, לרבות המבנים שעליו, פירושה הסכמת בעל זכויות במרקע עין בלבד והסכם זו לא תתפרש כהסכמה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשותות התכנון.
- ו. החוכרת או מי מטעמה מתחייבת שלא לשעבד ו/או למש肯 את המוחכר.
- ז. החוכרת והמשרד יהיו רשאים להקנות זכות שימוש במוחכר ולהפעילו על ידי גורם מתחזק מטעמן ו/או על ידי מפעיל פרטי של שירותים תברורתי ציבורית בלבד, שהוא בעל רישיון להפעלת קווי שירות בתחבורה הציבורית שניתן לו על ידי המפקח על התעבורה, כהגדרתו בסעיף 1 לפקודת התעבורה [נוסח חדש] (להלן: "המפקח על התעבורה"), או מי מטעמו, בהתאם לתקנה 385 לתקנות התעבורה, התשכ"א-1961 (להלן: "הפעיל"). תנאי השימוש, לרבות דמי השימוש, יקבעו על ידי החוכרת והמשרד. אין באמור כדי לגרוע מסמכות המשרד להורות למפעלים נוספים לעשות שימוש במוחכר בהתאם לחלוקת השימוש והאחריות שקבע המפקח על התעבורה.
- ח. על אף האמור בסעיף קטן ז', מוסף בין הצדדים כי לאחר הקפת המפט' במוחכר לשביועות רצונס המלאה של החוכרת והמשרד וחתימתה על פרוטוקול קבלה על ידי החוכרת והמשרד או מי מטעם, העירייה תפעיל ותתחזק את מסוף לתקופה של שנים, ולמשך כך החוכרת תיתן לעירייה הרשות שימוש במוחכר בהתאם לנוסח החוזה שבסעוף ב'.

3. החכירה, תקופת החכירה וביטולה

- א. תקופת החכירה תהא ל-49 שנים ממועד מסירת המסוף שיוקם במוחכר לשביעות רצונם המלאה של החוכרת והמשרד וחתימה על פרוטוקול קבלה על ידי החוכרת והמשרד או מי מטעם (להלן: "יומת קבלת המוחכר"), בכפוף לקיום מטרת החכירה ולמילוי כל הוראות חוזה זה (להלן: "תקופת החכירה הראשונה").
- ב. בתום תקופת החכירה הראשונה, תוארך תקופת החכירה לתקופה של 49 שנים נוספות (להלן: "תקופת החכירה הנוספת"), אלא אם כן הוודעה החוכרת, לפחות 180 ימים מראש, כי אין ברצונך להאריך את תקופת החכירה הראשונה (תקופת החכירה הראשונה ותקופת החכירה הנוספת תיקראנה יחד: "תקופת החכירה").
- ג. במהלך תקופת החכירה החוכרת תהיה רשאית לסייע את החכירה או לצמצם את שטחי המוחכר בכל עת, בהודעה בכתב שתוגש לעירייה 180 ימים לפחות לפני מועד סיום החכירה שעליו תחולית החוכרת, ובבלבד שה问问ק על התעבורה או מי מטעמו, בהתייעצות עם ממונה תחבורה עיריית ירושלים, קבוע כי לא תהיה בכך פגיעה בתחבורה הציבורית בירושלים).
- ד. על אף האמור בסעיף קטן א', תבוא תקופת החכירה לסיומה במקרה ונפסק השימוש במוחכר לתקופה של 18 חודשים לפחות, והמדינה לא הציגה כוונה קונקרטית להמשיך ולעשות שימוש במוחכר בהתאם לייעוד המוחכר. ככל שתתגלו מחלוקת בין הצדדים בנוגע לכוונתה של המדינה להמשיך ולעשות שימוש במוחכר לייעוד המוחכר, יחול מנגנון יישוב הסכומים שבסעיף 12 להלן.

4. דמי חכירה

החווכרת תשלם דמי חכירה סמליים בסך של 1 (ובמילים אחד) ש' לחודש נוספת מע"מ כחוק, לפחות כל תקופת החכירה אשר ישולם מראש לכל התקופה.

5. השימוש במוחכר והחזקתו

- א. החוכרת מתחייבת להשתמש במרקען ובמוחכר אך ורק לייעוד המוחכר בהתאם להוראות חוזה זה.
- ב. על אף האמור בסעיף קטן א', החוכרת תהיה רשאית לבצע במוחכר שימושים נלוויים לייעוד המוחכר ושימושים ממשתנים זמינים שלא יעלו על תקופה של 12 חודשים ברצף.
- ג. החוכרת תהיה רשאית לבצע תוספות, שינויים, תיקונים או שיפוצים במוחכר ללא צורך בהסכמה העירייה ולא תשלום, ובבלבד שלא יפגע השימוש בגין הציבורית שמעל המסוף. לצורך כך החוכרת תהיה רשאית להגיש תכניות ובקשות למוסדות התכנון הרלוונטיים, והעירייה (בכובעה הנכסי, כבעליהם) מתחייבת לחותם על כל מסמך שיידרש על מנת לאפשר לחוכרת למש את זכויותיה לפי סעיף זה, מבלי לגרוע משיקול דעתן של הוועדה המקומית ושל רשות הרישוי.

- ד. העירייה תהא רשאית להניח במוחכר ולהעביר דרך המוחכר, בתוכו, או מעליו, בין עצמה ובין על ידי פקידה, פועליה ומורשתה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהו, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך המוחכר צינורות מים, צינורות ביוב ו/או טיפול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, קבועים עמידים לחשמל תאורה או טלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון, וכן לבצע בניה על גג המוחכר, הכל לפי התכניות המאושרות על ידי הרשותות המוסמכות. החוכרת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה למוחכר של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפעול של כל העבודות האמורות כדורש ולשם החזקה תקינה וביצוע התקיונים בקיים שינחו מתחתיו או מעליו כפי שהיאऋץ מדי פעם ופעם.
- ה. שימוש זכותה של העירייה לפי סעיף קטן ד' מותנה בכך כי לא יגרם כל נזק, הפרעה, מכשול או קלקל בפעולות המפעיל במוחכר ובפעולות תחבורה ציבורית בסופו, ובפוף לקבלת הסכמת הממונה המחייבת תחבורה ציבורית במחוז ירושלים וכן לקבלת אישור המפקח על התעבורה מראש ובכתב. למען הסר ספק, לצורך תוספת קיורי המסוף והבניו מעליו לא תידרש הסכמת החוכרת ו/או המשרד.
- ו. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובות החוכרת לקיים כל חובה המוטלת עליה על פי כל דין בקשר לשימוש במוחכר ולפעולות שמוצבעת בו.
- ז. לחוכרת שמורות זכויות שלילות תנעתי והכוונה בלבד, וזאת בתיאום עם העירייה. למען הסר ספק, יובהר כי זכותה של החוכרת לפי סעיף זה כוללת שלילות לצרכי הכוונת תנעיה בלבד ולא יותר כל שלילות אחר ובפרט שלילות מסחרי.
- ח. החוכרת והמשרד או מי מטעם יהיו רשאים להשתמש במוחכר משך כל שעות היום והלילה, בכל מקרה לא תתקיים כל פעילות בסופו במהלך הלילה אשר תגרום לרעש לבתיהם המגורים אשר מצויים מטביב למסוף, הכל בהתאם לאישור הגורם הירושני המוסמך לכך בלבד ועל פיו דין.

6. הרחבת הסכם התחזוקה ומנתן הרשות שימוש לעירייה

- א. הצדדים מרחיבים בזאת את הסכם התחזוקה כך שיחול גם על המסוף. מימנו המסוף יהיה בשיעור של % כאמור בפרט השירותים המציג בבנספח ב', בהיקף כספי בהתאם למפורט הטכני שיעון ויאושר למסוף בהתאם להוראות הסכם התחזוקה, ועד למקסימום של גובה הרשאה התקציבית שהתקבלה לנושא, וזאת לתקופה שהחל מיום המוחכר ועד ליום 1.10.2024.
- ב. יתר הוראות הסכם התחזוקה יחולו על המסוף בשינויים המחויבים. בפרט, העירייה תיחס מחזיקה לכל דבר ועניין של המסוף, והוא תאושר, בכפוף להנחתת "המנהל" (כחדרתו בהסכם התחזוקה) לכל מפעיל תחבורה ציבורית לעשות שימוש במסוף. פרט לשימוש לצרכי תחבורה ציבורית לא תעשה העירייה כל שימוש אחר במסוף.

7.6. מיסים ותשלומים

- א. בכפוף לאמור בסעיפים הקטנים הבאים להלן, כל צד יישא במסים החלים עליו על פי דין בגין הסכם זה.
- ב. עד ליום מסירת החזקה במוחכר, כל המיסים, לרבות תשומי ארנונה, חשמל, מים וביוב, גז וטלפון יהולו במלואם על העירייה וישולמו על ידה, לרבות היטל השבחה או היטלי פיתוח מכל סוג, ובכלל זה בגין העסקהמושאה הסכם זה, ללא קשר למועד בו הם חלים.
- ג. החל מיום מסירת החזקה במוחכר, כל המיסים החלים על פי דין על המחויק והמשמש במרקעין, אשר נובעים מהשימוש במוחכר, לרבות תשומי ארנונה, חשמל, מים וביוב, גז וטלפון יהולו במלואם על המשרד או על הגורמים שיאכלסו את המוחכר מטעם החוכרת והמשרד וישולמו על ידם, לרבות היטל השבחה או היטלי פיתוח מכל סוג, שנובעים מפעולות שבוצעו במוחכר לאחר יום מסירת החזקה.
- ד. לא שילם המשרד תשלום מהתשולםים החלים עליו לפי סעיף זה, תחא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, החיטלים, המיסים הארנונאות והאגירות כאמור לעיל על חשבון המשרד ולגבותם מהמשרד, ובלבך שהעבירה תחילתה את דרישות התשלום האמורות למשרד ואפשרה לו לשלמן תוך פרק זמן סביר או לחלוק עליהם על פי דין.
- ה. החוכרת תודא שנייה שם המחויק ברשות המקומית במועד קבלת המוחכר ובמועד סיום החזקה, לרבות רישום פרטי המשמש ברשות המקומית.

7.7. העברת זכויות

- א. חוזה זה הינו אישי עם החוכרת בלבד וזכות החכירה המקונית בו היא לחוכרת בלבד ועל אייסור על החוכרת להעביר, למכאן, לשעבד, להחכיר כל זכות מהזכויות הניניות לה בחוזה זה במלואה או בחלוקת ו/או להרשות לולתה שימוש במוחכר, והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני, אלא בהתאם לסעיף 2 לעיל.

7.8. שמירת זכויות

- א. מוחכר ומוסכם בזאת במפורש, כי אין בחוזה זה כדי להקנות לחוכרת כל זכות אשר לא הוענקה לה במפורש בחוזה זה, ולפיכך החוכרת מותרת על כל זכות שעשויה להיות לה בחוכרת, על פי דין או על פי חוות, ככל שלא נזכרה במפורש בחוזה זה.
- ב. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן א', מוחכר ומוסכם במפורש כי החוכרת לא תהא זכאית ליזום ללא קבלת הסכמתה העירייה בכתב ומרаш, כל שנייה לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת תחילת על המרקעין או על חלק ממנו, אך אין בכך כדי למנוע מאורגן אחר של המדינה ליזום תכנית שכזו.
- ג. העירייה רשאית מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן ד', לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת המרקעין או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מעת החוכרת וחתימתה על

חוזה זה מהוות הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבך שאין בפועל או בשימוש האמורים כדי להפריע במידה בלתי סבירה לשימוש החוכרת.

ד. למען הסר ספק מוצחר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהא רשאית לבנות בעצמה או על ידי אחרים מטעמה מעל למוחכר ו/או בצדדים אלו ו/או בסמוך אליהם כולל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר ה才华 במקומות, ולנהוג בתוספת הבניה, מנהג בעלים, הכל בתנאי שתוספת הבניה תהיה על-פי כל דין ללא צורך בקבלת הסכמה מאות החוכרת, ובלבך שאין בתוספת הבניה כדי להפריע במידה בלתי סבירה לשימוש החוכרת במוחכר ולאחר שהתקבלה לכך מראש הסכמת המפקח על התעבורה.

ה. העירייה מתחייבת כי אם תיזום שינוי תכוני (לרובות שינוי בשימוש המותר) במוחכר או אם הגיע אליה ידיעה על שינוי תכוני שכזה, מעבר לתכונו המקורי לבינוי מעל למוחכר (כהמשך למפלס הרחוב שמעל למוחכר), תודיע על כך לחוכרת באופן מיידי או עם תחילת גיבוש מדיניות השינוי, לפי העניין.

ו. הזכויות בגין תוספת הבניה במרקען, מוחוץ למוחכר, ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המרקען, התשכ"ט-1969.

10. הוחרת המוחכר

א. עם תום תקופת החכירה או עם סיוםה מכל סיבה שהיא מתחייבת החוכרת להחזיר את המוחכר לעירייה כאשר הוא פניו מכל אדם, חוץ ותביעות מבלי שהעירייה תהא חייבת לשלם לה כל סכום עבור השקיוטיה והוצאותיה במוחכר. על אף האמור לעיל, החוכרת תהיה רשאית להחזיק במוחכר תקופה סבירה נוספת שלא תעלה על 90 ימים לאחר תום תקופת החכירה, וכל זאת אם מסיבות טכניות לא תוכל לפנות את המוחכר בתום תקופת החכירה. עבור התקופה הנוספת תשלם החוכרת לעירייה דמי חכירה יחסיים בהתאם למשך החזקה הנוספת.

ב. החוכרת והמשרד יהיו רשאים לפנות וליטול מהמוחכר את כל תוספות הבניה הזמניות או מבנים יבילים אשר הוצבו במוחכר.

ג. החוכרת תהא פטורה מל恢回 את מצב המוחכר לקדמותו עם השבתו לעירייה.

ד. הצדדים מצהירים בזאת כי עם פינוי המוחכר לא תהינה להם כל טعنوت או תביעות אחד נגד השני בגין נזקים שנגרמו למוחכר או לבניין עלייו (כולל כל שינוי, שיפור, שיפוץ ותוספת למוחכר) או לתוכלו, כולל ציוד המשרת את המוחכר, בבעלותם או באחריותם של החוכרת או המשרד, והנמצא במוחכר ומוחוצה לו, לרבות נזקים שנגרמו ברשות החוכרת, ולמעט נזקים שנגרמו בזדון.

11. רישום החכירה

- א. החוכרת מתחייבת לרשום את הבדיקה בלשכת רישום המקركען תוך 6 חודשים מיום שהדבר יתאפשר מבחינת הדין. העירייה תסייע לחוכרת לרשום את הבדיקה במידה ולא תהא מניעה חוקית לכך.
- ב. החוכרת תכין את התיקים הדרושים לשם רישום הבדיקה אך אם לא תעשה כן תוך המועד האמור תהא העירייה רשאית, לפי בחריתה, להכין בעצמה את התיקים כאמור ולהחייב את החוכרת בשכר טרחת ע"ד בגין כך.
- ג. כל החוצאות הכרוכות בפתיחת תיק ואשר יהולו על הקrkע והכנתו והכנת הניירות והmphות הדרושים וכן כל החוצאות האחרות בגין רישום המקrkע או חידוש רישום, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, ובגין מדדיות וmphות חלוקה לצורכי רישום וכל הכרוך בכך, אגרות רישום שטר הבדיקה המשתלמות בלשכת רישום המקrkע וכן החוצאות ביטול שטרי הבדיקה, הביטחונות והמסמכים הקשורים בחתימתו וביצועו, יהולו על החוכרת וישולם על-ידה מיד לפי דרישת העירייה.
- ד. החוכרת מתחייבת להופיע בלשכת רישום המקrkען ו/או לפני ע"ד בכל עת שהדבר ידריש על-ידי העירייה ולחתום על כל המסמכים הדרושים לשם רישום הבדיקה.

11.12. **יישוב סכטומים ומקומות שייפות**

- א. אם נתגלו סכטוק בין הצדדים בכל הקשור לקיום חוזה זה או פרשנותו, אשר לא בא לידי פתרון באמצעות משא ומתן בין הצדדים, ייפטר הסכטוק בדרך אשר תהא מקובלת לישוב סכטוק בין המדינה ובין רשותות מקומיות, נכון למועד הסכטוק.
- ב. מוסכם על ידי הצדדים כי ככל והצדדים לא יגיעו לידי פתרון, לבתי המשפט בירושלים תהא סמכות ייחודית לדון בכל תובענה אשר תגלו בין הצדדים בכלocrוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

12.13. **תנאי מתלה**

כניסתו של חוות זה לתוקף כפופה לאישור מועצת העירייה ושר הפנים או מי שהוא הסמיך לכך בהתאם לסעיף 188 לפקודת הערים [נוסח חדש].

13.14. **כתובות והודעות**

- א. כל הודעה בכל הקשור לחוזה זה תינתן בכתב בדרך של מסירה ביד או משלוח בדואר רשום או בדואר אלקטרוני עם אישור קבלת הדואר האלקטרוני, וזאת על פי כתובות הצדדים המופיעות להלן או על פי כתובות אחרת שעליה ידיעץ אחד למשנהו בכתב.
- ב. הודעה שתימסר ביד תיחסב כנתקבה על ידי הנמען ביום מסירתה והודעה שתישלח בדואר רשום ותיחסב כנתקבה על ידי הנמען לשואהימי עבודה לאחר משלוחה כאמור. הודעה שתימסר בדואר אלקטרוני תיחסב כנתקבה במועד אישור קבלתה על ידי הנמען.

העירייה:

עיריית ירושלים
 מנהלת אגף נכסים עירייה
 קריית העירייה, כיכר ספרा 1, ירושלים
 דוא"ל:

החוכרת:
 ממשלה ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות מינהל הדיוור הממשלתי
בוחטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה באגף החשב הכללי במשרד האוצר
 רחוב קפלן 1, ת.ד. 13195, ירושלים
 דוא"ל:

המשרד:

משרד התחבורה והבטיחות בדרכים
 קריית הממשלה, רחוב בנק ישראל 5, בניין ג'נרי 1, ת.ד. 867, ירושלים 9100801
 דוא"ל:

ולראיה באו הצדדים על החתום:

גובר העירייה

ראש העירייה

עיריית ירושלים

החוכרת:

המשרד:

אני החר"מ _____ עוזד מאשר בזה כי ה"ה:

ת.ז. _____

ת.ז. _____

היכן נציגי החוכרת ורשיים על פי דין לחתום בשם החוכרת וכי חתימותם מחייבת את החוכרת לכל דבר ועניין.

עו"ד

אישור השר _____

תאריך _____



י"ב כסלו, תשפ"ב

16 בנובמבר, 2021

הנדון: חוזה חכירה – גוש 30570 חלקות 62 (חלה) ו-63 (בשלמות) – מסוף קדיש לו – חוות דעת משפטית

1. עיריית ירושלים הינה בעל הזכיות ו/או הזכאות להיות בעל הזכיות של המקרקעין היהודיים חלק מהלהקה 62 והלהקה 63 (בשלמות) בגוש 30570, המהוות את מגרש 202, תכנית מס' 3366/א, אשר כתובתו ברחוב קדיש לו ליד מס' 26, שכונת רמת שרת, ירושלים (להלן: "המקרקעין"), ובמפלס הרחוב של המקרקעין מתוכנן מסוף תחרורה ציבורית (להלן: "המוחכר").
2. הדיר הממשלתי ומשרד התכנורה (להלן: "החוכרת") מעוניינים להשתמש במוחכר לצורך הקמה ופעול של חניון ומסוף אוטובוסים לתחרורה ציבורית (להלן: "המסוף"), לרבות מבנה למונחת נהגים (כל האמור לעיל – להלן: "ייעוד המוחכר"). החוכרת תוכל לבצע במוחכר שימושים נלוויים לייעוד המוחכר וכן שימושים ממשתנים זמינים שלא יעלوا על תקופה של 12 חודשים בראף.
3. יתרת המקרקעין ו/או זכויות הבניה במקרקעין (למעט זכויות בניית הדירות לשימושים נלוויים ולשימושים זמינים במוחכר כמפורט בהזזה) יותרו בידי/בחזקת העירייה, שתאה רשאית לבצע בהם שימוש עירוני ו/או לעשות בהם כל שימוש אחר בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
4. לאור האמור לעיל, ברצון החוכרת לחוכר מהעירייה את המוחכר וברצון העירייה להחכיר לחוכרת את המוחכר והכל בהתאם להוראות חוזה החכירה הנושא חוות דעת משפטית זו.
5. בין העירייה לבין החוכרת (משרד התכנורה) נחתם ביום 25.7.2018 הסכם לימון תחזוקת תנתנות מרכזיות ומסופי תחרורה ציבורית המשתרעים את תושבי מזרח ירושלים, ובימים 19.8.2020 נחתמה תוספת להסכם המרחיבה את תחולתו למקומות נוספים (ההסכם והתוספת ייקראו להלן: "הסכם התחזוקה"), וברצון הצדדים להרחיב את תחולת הסכם התחזוקה גם למסוף מושא חוות'יד משפטית זו, ולהעניק לעירייה הרשות שימוש במסוף לצורך מימוש חובותיה בהתאם להסכם התחזוקה, הכל כמפורט בהוראות חוות החכירה.
6. תקופת החכירה תהא ל-49 שנים ממועד מסירת המסוף שיוקם במוחכר, בתום תקופת החכירה הראשונה, תוארך תקופת החכירה לתקופה של 49 שנים נוספות, אלא אם כן הודעה החוכרת, לפחות 180 ימים מראש, כי אין ברצונה להאריך את תקופת החכירה הראשונה.
7. החוכרת תשלם דמי חכירה סמליים בסך של 1 ש' לחודש בתוספת מע"מ כחוק, לפחות כל תקופת החכירה אשר ישולם מראש לכל התקופה.
8. כל צד ישא במידים החלים עליו על פי דין בגין חוות החכירה.
9. כל האמור והמפורט לעיל, בכלל בהוראות חוות החכירה ו/או כפי שיוסכם בין העירייה לחוכרת בחוות החכירה נשוא חוות'יד משפטית זו.
10. בכל הנוגע לטוגנית חובות קיומ מכרו במקרה של הענקת זכות במקרקעין עירוניים, הרי שאני סבור כי עניינו נכנס בגדיר סעיף 3(2)(א) לתקנות העיריות מכוונים, התשנ"ה – 1987, לפיו העירייה רשאית להתקשר בחוות ללא מכרז במקרים שהמקרקעין מועברים למדינה.



הוועץ הירושלמי למשפטים ועניינים

אגף יישום וחקיקה

11. מובהר כי חוזה החכירה כפוף לאישור מועצת העירייה ברוב חברה, שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש] וכל דין.

לאור האמור לעיל אין מניעה משפטית לחותם על חוזה החכירה אשר אגף הנכסים, אגף תושבייה ומינהל היועץ המשפטי מקדמים מול הבדיקה בהתאם ובמפורט בחו"ז זו.

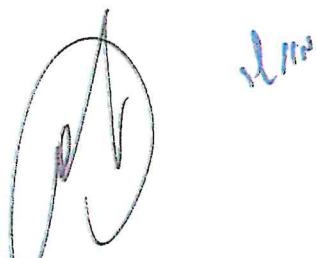
בברכה,

יאיר עופר, עו"ד
צוות נכסים – היועץ המשפטי
מינהל היועץ המשפטי לעירייה

2021-93-268 גדרה נס



31.10.2021



הנדון: דיוון פורום נכסים אשר יתקיימים ביום 31.10.2021

מקום: לשכת המנכ"ל

משתתפים:

איציק לארן, מנכ"ל

אלן מלכה, יוועז"

אלן זונוק, גובר העירייה

ריטה לדזינסקי, מנהלת אגף הנכסים

יהודית ארנד, עוזרת מקצוני למנכ"ל העירייה

תhilah אלחרוט, מנהלן מורי בכירה להקצאות וחוזים

ערן מוטרו, מנהל מה' בכיר לרישום והפקעות

יעל דרייפוס, מנהלת מה' בכירת למיפוי ותוכנו

שלום שלם, מנהל מוחלט עסקאות במרקען

חובן עניינים

- | | |
|----|---|
| 1. | ימ"ו 186..... |
| 2. | פונז – מגדל ברוחוב המלך גוראל..... |
| 3. | חוות אבירות |
| 4. | פרוייקט הכנסייה לעיר – ביטול הפקעות..... |
| 5. | ויתור – דירות מוגנת שער חפרה..... |
| 6. | קיוסק יאל זקן |
| 7. | מונע רשות שימוש בשיטת התוארנות לחבות שפיר בפטור מודמי שכירות..... |

נכס	כתובת	תב"ע/מגרש	גוש/חלה	mahot
680	רחוב גשר החיים פנת יפו (יפו 188)	מגרש 3 תכנית 0905	30076 147, 161 וחלק מהלה , 96, 95, 162 135, 97	שטח ביעוד מסחרי, שטח בייעוד זכות דרך ושטח בייעוד שביל ציבורי אשר ישנו יעודם לשטח מגורים מעורב

בקע:

הפורום דין בתאריך ה-21/5/31 בבקשת היוזם לעורך הסכם לביצוע עסקה במקרקעין בהליך קידום תוכנית במסגרת תיכר הקרקע העירונית ותוהו חלקה מקרקעין לבניין מגורים ומשרדים על ציר יפו.

במסגרת התיאומים שערך היוזם מבקש עתה היוזם להרחב את שטוח העסקה בהתאם להמלצת אדריכל העיר לייצור דופן פעילה לאורך רחוב יפו ובאישור הנהל אגף תושייה. מדובר הוא חזית הפרויקט הניל', המבוקש לעורך שינוי ייעוד לשטח בייעוד שביל ציבורי ודרך חלקה 147 וחלקי חלקות 162, 135, 97, 96, 95 סה"כ 230.5 מ"ר נוספת לסעיף הקודם.

במסגרת הערכת שווי זכויות העירייה מנהל אגף הנכסים משא ומטען עם היוזם.

mahot הבקשה:

לאשר לאגף הנכסים בשיתוף יועמ"ש העירייה לעורך הסכם לביצוע עסקה במקרקעין הכוללת מכרז בהליך אישור תוכנית של חלקות בנוש 30076 אשר מצויה בעלות העירייה:
 חלקה 161 שטחה 97 מ"ר בייעוד מסחר
 חלקה 147 שטחה 86 מ"ר בייעוד שביל ציבורי
 וחלק מהלה 162 בשטח של 98 מ"ר בייעוד דרך
 וחלקי חלקות 95, 96, 97, 135 שטחים הכלול 125.5 מ"ר בייעוד שביל ציבורי.
 חלקות אלה משתתפות בהליך התכנון ומשנות ייודן, זאת בהתאם לתיחס השמאלי שנערך על ידי שמאי מטעם העירייה.
 הסכם המכרז מוגנה במתנה תוקף לתקנית ובאישור מועצת העיר ברוב קולות וכן אישור שר הפנים ע"פ סעיף 188 לפקודת העיריות.

החלטה:

ירד מסדר היום עד לקבלת חוות דעת מהנדס העיר.
 יש לקיים שולחן עגול עם גורמי התכנון, תושיה ותברואה.

2. פזוז – מגדל ברחוב המלך ג'ורג'

נכס	כתובת	תב"ע/מגרש	גוש/חלה	묘ת
5209	רחוב מבוא המותميد – המלך ג'ורג'	779645 תלק מחלקה 30037	גוש 105	ששוח בייעוד דרך המשנה ייעודו לעירוני מעורב

רקע:

במסגרת קידום תכנית 779645 מתחם פזוז, העירייה ערכה הסכם במסגרת חלק מתחילה 105 ביעוד זכות דרך שונה ייעודו לעירוני מעורב, היזם ייבנה עבור העירייה שטחים ציבוריים בהיקף 1,800 מ"ר וברמת גמר מלא, היזם התחייב לרשום את הנכסים לבועלות העירייה וכן במסרים ברמת גמר מלא ובהתאם לכל התקנים הנדרשים. מחות דעת המומחה לצורך הערכת שווי העסקה הכוללת עליה כי תמורה רואייה עבור העירייה לקרקע הציבורי יהיה 20 מיליון' וכי התמורה המתבקשת 1,800 מ"ר מבונה ברמת הגמר המלא עומד על כ-22 מלשיות.

묘ת הבקשה:

לאשר את העסקה להליך שניי ייעוד הקרקע הציבורי והתמורה בשיטה מבונה בהיקף 1,800 מ"ר בתחום הפינוי ע"י קידום הלכי אישור "עשה במרקען" בהתאם לסעיף 188 לפקודת הערים.

תחלטה:

פורום הנכסים מאשר עקרונית לאנף הנכסים לאפשר את קידום התכנית שבמסגרתה ישונה ייעוד הקרקע הציבורי ויועבר לעירייה שיטת מבונה בהיקף של 1,800 מ"ר, והכל בכפוף לאישור מועצת העיר ושר הפנים.

3. חוות אמיר

נכס	כתובת	תב"ע/מגרש	גוש/חלקה	מחוות
שולוי דרך בגין צפון	חוות אמיר – עמק הארוזים	3132 30237/3	תלקי חלקה	שיטה בייעוד דרך חדשה / ועיצוב נור

רקע:

בשיטת המפורט לעיל בעמק הארוזים קיימת ופעלת "חוות אמיר".

חלק מתקני חוות הבנויים כיום על שטח בייעוד דרך וטיפול נופי על פי תוכנית 3132 אשר הופקעו על ידי העירייה (לפי סעיפים 15 ו 7 בלבד) י.פ. 3147 עמ' 964.

בעקבות דרישת רמי"י בה תמך מהנדס העיר, להזכיר את מתקני חוות הבנויים על שטח בייעוד שאיננו מתאים, וזאת באמצעות מתן הרשותה תכוןן על ידי המדינה – יש צורך לבטל את ההפקעה ומשכך יש לקבל אישור הפורים לפעולה זו.

מהות הבקשה:

مبוקש לאשר את ביטול ההפקעה בשיטה המפורט לעיל, על מנת לאפשר את הסדרות חוות.

הצעת החלטה:

נוכח עמדת מהנדס העיר ובשים לב לפעולות המבוצעת במרקען המדברים, פורום הנכסים מאשר לאגף הנכסים לבטל את ההפקעה בשיטה המפורט לעיל.

4. פרויקט הבנייה לעיר – ביטול הפקעות

רקע:

במהלך השנים הפעילה העירייה שותחים במתחם הבנייה לעיר לטובת דרכי מכוון תוכנית 2855 (תוכנית כביש בנין). חלק מהן היו עברו תחת הרכע של כביש בגין וחלק עברו כבישים ודריכים באיזור.

בשנים האחרונות אושרו כידוע מספר תוכניות כתלך מפרויקט הבנייה לעיר. תוכניות אלה טומנות בחובן פירוט ובניתו בידי משרדיה, מלנאות וכדומה באותו השותחים אותן הפעילה העירייה ובחלקם – גם מעלייהם (כך במנורה של כביש בגין).

عقب כך, רמיי פנו לעירייה בבקשת לבטל את הפקעות במקומות בהם מתוכנת בנייה כאמור שאיננה בייעוד ציבורי / בייעוד משולב (חלקים בייעוד שחר וחלקים אחרים באותו המקרקעין בייעוד ציבורי).

לאחר ניתוח כל הנתונים בשיתוף עם רמיי, להלן תאי השטח וכן גושים וחלקות בהם יש צורך לבטל את הפקעה:

מגרשים מכון תוכנית 101-0051490 'הכניתה לעיר':
בשלמות - מגרשים 4,5,7 (גוש 30863 חלקות 104, 70).
בחלק - מגרשים 2,6 (גוש 30863 חלקות 103,47).

יצוין כי בשלב מאוחר יותר, לאחר הסדרת הרישום, תבוצע/תחדש העירייה הפקעות נתן קרקע/שבבות בשותחים בהם הדבר יידרש.
לצורך הבטחת הרישום העתידי, אף הנכסים מציע להנתנו את ביטול הפקעה לפי ס' 5-7 (לא את ביטול הרישום לפי ס' 19) בחתימת רמיי על כתוב התcheinויות המבטיח את הרישום (רובה בתת-קרקע) או לכל היותר את אי התנגדותה להפקעה העתידית.

מהות הבקשה:

moboksh laasher at bityol hafkava b'shetachim ha'mporot le'il.
laasher at bityol hafkava b'shetachim ha'mporotim le'il.

הצעת החלטה:

noch ha'tummim sh'froto b'dibri ha'hassber anno ma'sherim la'agf ha'necsim libetl at hafkavot ha'mporot le'il, be'cpuf l'chutimot remyi ul ha'tcheinot b'ketav la'reshom at teta karku horloontit be'ulot ha'iriyah casher ha'daber ya'afshar m'bchinah chokiat ao shel la'hanteg hafkut teta karku ul di' ha'iriyah

5. ויתור – דירות מוגנות שער הפרחים

נכס	כתובת	גוש/חלה	יעוד	שטח
1940	שער הפרחים 9	31356	בוני כ- 285 מ"ר מסחרי, ש"פ החצר ממוקמת על מגרש בייעוד וחצר בשטח של כ- 315 מ"ר. מגורים.	כ- 315 מ"ר.

דברי הסבר:

עיריית ירושלים הינה דיירת מוגנת בנכס שברחוב שער הפרחים 9 (פינת באב חיטה), החל מיום 1.7.1968 (רכ"ב הסכם) מטרת השכירותה הינה לבית ספר או למטרה דומה. הנכס שימש את מינהל תינוק למטרת בית ספר אלקיים לבנים עד ליום 4.8.2020 ובدمי שכירות שנתיים בסך 44,000 (כ- 143,000 נק). הצורך של מנה"י לשימוש בנכס התייתר ואגף הנכסים ביצע בדיקה עם הידיות העירוניות להם אין צורך בשימוש בנכס זה, כמו כן הנכס אינו מוגן.

על פי השומה מטעם העירייה שווי זכויות העירייה בנכס הינם בסך של 213,000 נק בתוספת מע"מ (רכ"ב שומה).

ביום 10.9.2020 הובא הנושא לדין במורים נכסים ובמסגרת הפורים הוחלט:

"לבחוון אפשרות להנגיש את הנכס ובמקביל לנחל מו"מ עם בעלי הנכס וככל שהמשא ומתן לא יכול לבדוק אפשרות למכרז את הנכס למכירת זכויות הדיירות מוגנת בסיום המו"מ להביא לאישור הפורים".

לאחר החלטת הפורים פנה אגף הנכסים לב"כ הבעלים והתנהל מו"מ להנגיש הנכס כך למכירת חלקה של העירייה לבעליים, הבעלים סרב להנגיש את הנכס ולרכוש את זכויות העירייה בנכס.

על מנת לברר את כיווית יציאה למכרז ובנטון לאתר שוכרים פוטנציאליים פניה העירייה למנהל החקלאי בית דוד, לדיר הממשלתי ולמשטרת. הניל לא היו מעוניינים בשכירת המבנה.

דמי השכירות המשולמים היום עומדים על 44,000 \$ לשנה קרי 145,200 נק.

מבחינה כלכלית נראה שהחזקת הנכס ללא שימוש, לרבות בזמן של יציאה למכרז שמוערך בכתמי שנה, עולה על הרווח האפשרי שבחזקתו, בפרט אם ניתן לזרוש מהבעליים את חלקה של העירייה בדיירות המוגנת.

לאור העובדה שאין לעירייה צורך בנכס, מבקש שהעירייה תחויר את הנכס לבעים. העירייה תוכל לתבוע את חלקה בדיירות המוגנת מהבעליים.

אישור הפורום משמעותי שכן דמי השימוש שולמו עד ליום 31.12.2021, ולאחר חלוף מועד זה
העירייה תדרש לשלם דמי שכירות לשנה נוספת.

עפ"י חוות דעת משפטית של עוז"ד אלעד גונן מיום 14.10.2021: ככל שהבעליים אינם מעוניין
לרכוש את זכויות העירייה בנכס והעירייה מעוניינת למכור את זכויותיה לגורם אחר, יש לעשות
כך בדרך של מכרז. עד לבחירת זוכה, העירייה מחויבת לשלם עבור הנכס דמי שכירות. בהתאם
לכן, הרו' שבנסיבות העניין עומדות בפני העירייה שתי אפשרויות -
1. מכרו הנכס ותשלם דמי שכירות עד לבחירת זוכה במכרז והשלמת מכירת הזוכות.
2. השבת הנכס לבבעלים ללא תשלום.

מהות הבקשה:

לאור חוסר ההיענות והערכה כי לא יהיה מציע רלוונטי שישם דמי מפתח בהתאם להערכת
השומה, מוצע לוותר על זכויות הדירות המוגנת לתבוע את הבעלים על שווי הדירות המוגנת
בסכום 213,000 נ"ל ובתוספת מעימם, בכפוף לאישור מועצת העיר.

החלטה:

ויתור על זכויות כונו דירות מוגנת או מהו דבר של מה בך, ודאי כאשר מדובר באזור המרכז כמו במרקחה דן ובשים לב למחסור החמור בנכסים בירושלים שיכולים לתמוך
לצורך הציבורי.

ויתור על זכות מעין זו יעשה במושרה ובמקרים חריגיים בלבד.
לא מצאנו כי במרקחה דן יש מקום לוותר על זכות העירייה בנכס.
ኖכח כל האמור, אנו מוחים את אגף הנכסים להמשיך לשכור את הנכס ולנסות בשניות, אל
מול ראשי המנהלים והאגפים הROLONTIUM, למצוא שימוש בנכס שייתן מענה לצורכי ציבורי
קיימים.

6. קיוסק יואל ז肯



מספר	כתובת	תב"ע/מגרש	גוש/חלקה	מחות
1200	יוסי בן יועזר 12	8764 מגרש 101	30133/101	דרך קיימות או מאושרת

רקע:

בדרכם הקיימות במדרכה נמצא קיוסק.
את הקיוסק הפעיל יואל ז肯. העירייה תבעה את פינוי הקיוסק במהלך שנת 2019, וזאת בשל השימוש החורף שנעשה במקומם.

המקום הוחזר לעירייה במהלך חודש Mai 2021, וכתעת הווא לא שימוש.

างף קידום עסקים בחרן את היתכנות לפיתוח אספראסו בר במקום, והחליט שהמקום לא מתאים לפיתוח בית קפה שיתרומו לפיתוח המרחב הציבורי.

לאגף הנכסים מיד פעם פונים נזקקים בבקשת להקצות להם מבנה עיר קיוסק. ישנו משוקם המבקש לקבל קיוסק ממוקר פרנסיה, וטעון כי בעבר הובטה לו לקבל מבנה שהוא יוכל להפעיל בו קיוסק. הקיוסק קרוב לבית מגוריו של הפונה.

מחות הבקשה:

مبוקש לאשר מתן רשות שימוש בפטור ממכוון בההתאם להוראות תקנה 3(ו) לתקנות העיריות (מכרזים), תשmach-1987, ובכפוף לכך שהנושא עומד בתנאי הסעיף, ולאישור ועדת כספים ומוועצת.

הצעת החלטה:

הנושא יורד מסדר היום.

7. בקשה לשימוש בשטח מזרום לגן הבוטני כ"שיטה התארגנות"

כתובת	גוש/חלוקת	יעוד	שטח מבוקש
גבעת מרדכי	31283/11 חלק	שכ"פ	שטח מבונה: 400 מ"ר
			שטח פתוח: כ 12,000 מ"ר

רקע:

תב' שפיר, שהינה הזכה של "איןפרא 2" מבקשת לקבל רשות שימוש במרקען הניל לצורך שיטה התארגנות לצורך הרק".

מהות הבקשה:

שיטה התארגנות יכיל: מכלול משרדים לمهندסים, מנהלי עבודה, מנהלת תוכנית אב לתחבורה, מנהל קהילתית, אוצר הדגמת התנהנה והמסילה ושטחי אחסנה פתוחה וסגורה לציוד וחומר.

שטח פתוח: כ 12 דונם

שטח רצפה טפס (שטח מבנים): כ 400 מ"ר

התקופה המבוקשת: שנתיים (שנה + שנה אופציה עם היתכנות אף להארכה).

זכויות: בעלת המקרקעין הניל הינה רמי. העירייה מתכוננת להפקיע חלק מהשטח לצורך הגן הבוטני וחלק אחר לצורך שכ"פ כחלק מתוכנו כביש 16 (תב"ע 415976). כוונות העירייה הניל מוכרות וידועות לרמי. עקב כך, בתכניות עם רחל אנגל מרמי, הבירה האחורה לחבי שפיר כי "רוב השטח המבוקש יהיה ביעוד שכ"פ. על כן, עלייכם לבקש את הסכמת העירייה לשימוש המבוקש".

משכך, מבקש לאשר את השימוש המבוקש כתע"י חברת שפיר לשיטה התארגנות. יש לשיקול לחיבת את חבי שפיר בדמי שימוש כנהוג במרקמים דומים של שטחי התארגנות.

בפומבי נקבעו מיום 25.2.2021 תחולט:

"הפורום מאשר ליתן לחברת שפיר אישור לשימוש בשטח מבוקע במקרקעין המדוברים לשיטה התארגנות לתקופה של שנה עם אופציה לשנה נוספת, כאשר בתום שנה זו ותשקל אפשרות להארוכה נוספת לב酩ב הפרויקט אותה עת.

חברת שפיר תשלם דמי שכירות בהתאם לאומדן שנקבע על ידי שמא מטעם העירייה".

על פי שומה – דמי השימוש לשנה והנים 1,526,400 ש"ח.

מהות הבקשה:

בהתאם לסיום פגישה מיום 11.10.2021 (רצ"ב) מוצע לפטור את חברת שפיר מדמי שכירות לכל תקופה השימוש כאמור לעיל.

החלטה:

לאור חשיבות הפרויקט עבור העירייה לקידום הרכבת הקלה, וחלוקת של העירייה בפרויקט זה, מאושר מתן פטור מדמי שימוש עבור שטחי התארגנות לחברת שפיר שהזוכה לביצוע והפעלה של הרק".

החלטתנו זו כפופה לאישור ועדת הכספיים ומועצת העירייה.

היטלים בגין השימוש החלים על מחזיק כגון ארנונה – ישולם ע"י חברת שפיר.

כתב התchieבות – אמת המים

אנו החר"מ, ת.ג. וחר"מ ת.ג. מצהירים, מאשרים ומתחייבים בזה בשם עיריית ירושלים (להלן: "העירייה") כדלקמן:

הואיל: ומגרשים A, B₁, ו- 2 על פי תוכנית 0560805-101 מיועדים לשיווק במרכז פומבי (להלן: "המתמח לשיווק").

והואיל: ועל פי נוסח רישום עדכני מאת לשכת רישום המקראין, חלק מתוך המתמח לשיווק, הידוע כ גוש 30128 חלק מחלוקת 43 בשטח 206 מ"ר (להלן: "המקראין") רשומים על שם עיריית ירושלים.

והואיל: והעירייה מסכימה עקרונית להעביר את המקראין לבנות מדינת ישראל בניהולה של רשות מקראין ישראל (להלן: "רמ"י").

והואיל: ולצורך בוצע העברה של המקראין כאמור נדרשים גם אישור מועצת העיר ואישור שר הפנים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת הערים.

והואיל: ולדברי הגורמים הרלבנטיים בעירייה, הבהיר לצורך קבלת אישורים אלו, ככל שיתקבלו, עלול להימשך זמן רב ומצריך חתימה על הסכם מותאים, וכך לא ניתן להעביר באופן מיידי את החלקות לבנות מדינת ישראל.

והואיל: ורמ"י והעירייה מעוניינות לשוק את המתח, לרבות המקראין, תוך הסתמכות על הסכמתה העקרונית של העירייה להעביר את הבנות במקראין לממשלה ישראל.

והואיל: וחיקאות 10 ו- 11 מהוות חלק מהמתח לשיווק הוקפאו על ידי הרשות לרישום והסדר מקראין.

לנוח האמור אנו מצהירים, מאשרים ומתחייבים באמצעות מוש כי החתימה כדלקמן:

- להגיש לאישור הגורמים הרלבנטיים ומועצת העיר הראשונה שתתכנס לאחר חתימת כתוב התchieבות זה וחתימת הסכם מותאים, את העברת הבנות במקראין.

כל שיתקבל אישור המועצה, לפחות לקבלת אישור שר הפנים, להעברת הבנות במקראין, ככל שהדבר יאפשר מחייבת לוח הזומנים ובכפוף לחתימה על הסכם מותאים (מכוח סעיף 188 לפקודת הערים). לאחר קבלת כל האישורים, כאמור, רישום המקראין בשם מדינת ישראל בלשכת רישום המקראין בתבוצע על ידי רמ"י, על כל המשתמע מכך בכפוף לשיתוף פעולה מלא של העירייה בחתימה על כל מסמך שיידרש לצורכי הרישום, בכפוף לכל דין.

• לבקש להסיר את הקפאה המינימלית החלה על חיקאות 10 ו- 11 באופן שניתן יהיה לשוקן מיד עם חתימת כתוב התchieבות זה בכפוף להתחייבות בכתב של המדינה להחזיר את החלקות הרלוונטיות בוגש (ברירת הסולטן) בהתאם להצעת השרה של ראש הרשות לרישום והסדר זכויות במקראין משרד המשפטים.

• למען הסר ספק מובהר שידוע לרמ"י כי ככל שלא ניתן אישור שר הפנים להעברת הבנות במקראין לממשלה, לא תהיה לרמ"י/למדינה כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה נגד העירייה בעניין זה.

• לחתום על כל מסמך הדרוש לצורך העברת הבעלות כמפורט בהתחייבות זו בסמוך למועד המזאתו לאגף נכסים העירייה, לרבות שטרות מכר. לספק לשכת רישום המקראין מסמכים נוספים ככל שיידרשו, לרבות אישורי מיסים ולהימנע מכל פעולה שיש בה כדי לעכב את העברת הבעלות במקראין, והכל בכפוף להוראות כל דין.

• לחתום כבעליים על בקשות להיתר שיווגשו על ידי הזוכים במכרז, ככל שהועדה המקומית תדרוש זאת, בסמוך לאחר אישורם ע"י רמי' זאת ללא כל הסתייגות הנוגעת לתוכן ההיתר. למען הסר ספק מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של העירייה להתנגד להיתר או לבקש את תיקונו/שינויו בכובעיה התכונניים והמקצועיים.

• העדר רישום המקראן בשם מדינת ישראל לא יהווה מניעה לחתימה בהיבט הקנייני על בקשות לפתיחת תיק היתר שיווגשו על ידי יזמים שהינם זכינים של המדינה.

העירייה מצהירה כי היא מתחייבת לשפות ולפצות את רמי' באופן מלא בגין כל תביעה ו/או דרישת ו/או חיוב שתוגש/יושת נגד/על הרשות ו/או מי מטעמה על ידי צד'יו ו/או מי מטעם בעקבות אי קיום כתוב התחייבות זה. שיפוי/פיקוי כאמור יבוצע רק בהתאם ובכפוף לקומו של פסק דין שלא עוכב ביצועו במסגרת חוויבה רמי' ביצוע התשלום, ובלבך שניתנה לעירייה הזדמנויות להתגונן במסגרת ההליך.

ולראיה באנו על החתום היום, _____ :

ת.ז. _____ :

ת.ז. _____ :

אישור חתימה בפני ע"ד

אני הח"מ, עו"ד _____ מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפני _____
ת.ז. _____ ו_____. ת.ז. _____, הם מורשים לחתום על כתוב התחייבות
זה מטעם העירייה, ולאחר שהסבירתי להם את תוכן כתוב התחייבות זה חתמו עליו בפני מרצונים
חופשי.

.....
עו"ד,