מדינת ישראל

משרדי הממשלה

חברות

2/96-4/96

חברות משכנות:

לוד'ם, פרזות, חלד,

קרתא, רובע יהודי

חלמיש, אלפרידר

שם תיק לשכת המנכ"ל רודין -חברות - לור"ם ,פרזות, חלד ,קרתא ,רובע יהודי

מזהה פיזי גל-41451/10

מזהה פריט: 0008z42

כתובת 2-112-10-8-7 תאריך הדפסה 17/09/2018

מחלקה לשכת מנכ"ל

תיק מס' 41451/10

כ"ו

מדינת - ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
רח' לינקולן 3 ת"א, טל' 03-5631853

סגן מנהל המחוז
תאריך: 22.04.96
מספרנו: ס-245\

אל: מר דוד רון - ממונה על שיקום שכונות

גב' מלכה יערי - ממונה על אכלוס

הנדון: **שיקום שכונות (הלוואות) שבטיפול חב' חל"ד**

רצ"ב סיכום מנכ"ל מ- 2.4.96, בו הוחלט, שהטיפול בנושא הלוואות להרחבות דיור בשיקום שכונות - יוחזר לטיפול המחוז.

אבקשכם להערך לביצוע ההחלטה הנ"ל.

בברכה,

אלי נסים
ס/מנהל המחוז

העתק:
מר עדי הדר - סמנכ"ל משהב"ש ומנהל המחוז
גב' עליזה שוסטר - עוזרת בכירה למנכ"ל
גב' חבר רפאלה - ש"ש
גב' ניצה אשכנזי - ש"ש

עבור
מר אלי ניסים

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים,02 אפריל 1996
יג' ניסן תשנ"ו
סימוננו:9804-006.

סיכום פגישת עבודה עם מנכ"ל ח.ל.ד מ - 2.4.96 (תיקון)

משתתפים: ע.רודין, י.שוורץ, ע.הדר, פ.בצלאל, ע.שוסטר, מ.שקד

1. **רכישת דירות נ"ר**
החלטה: ישראל שוורץ ינחה על הגברת קצב הזמנות לרכישת דירות נ"ר.
אחריות: י.שוורץ
לו"ז: 21.4.96

2. **שיקום - שכונות**
החלטה:
(תיקון)
א. חטיפול בנושא חלואות לחרחבת דירות בשיקום שכונות יוחזר לטיפול מחוז מרכז.
ב. עדי הדר יבדוק האם בוצעה החלטת עבר להפסקת עבודה העוסקת בתחום במחוז.
אחריות: עדי הדר
לו"ז: 21.4.96

3. **דיור ציבורי באריאל**
החלטה: המנכ"ל עדכן כי לא ניתן להעביר את ניהול הדירות לחב' ח.ל.ד.

4. **רישום בטאבו**
החלטה: ישראל שוורץ ינחה את משה שגיב לבדוק בתאום עם צביה אפרתי את בקשת התקציב הנדרש לרישום 258 הדירות בטאבו, עפ"י מכתבו של מנכ"ל ח.ל.ד.
אחריות: י.שוורץ
לו"ז: 21.4.96

5. **משפחות גדולות הממתינות לדיור סוציאלי מאושר מעל שנה**
החלטה: מאחר ואין הצע בפתח תקווה, מנכ"ל חלד יציע למשפחות אלו דירת 4 חדרים באריאל בתאום עם אלי ניסים.
אחריות: מ.שקד
א.ניסים

ח.ל.ד. בע"מ
17/4/96

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-847106-7, פקס. 02-847688

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

6. <u>פינוי ובינוי עמישב</u>
החלטה: מנכ"ל חלו בשתוף המחוז יגיש למנכ"ל מסח בה מסומנים גושים וחלקות, הפינויים שיש לבצע, תב"ע, ולאחר מכן יבקר המנכ"ל באתר.
אחריות: מ.שקד
ס.בצלאל
לו"ז: 1.6.96

7. <u>ציר מוגו - עמישב</u>
החלטה:
א. בשל חוק מכרזים לא ניתן לאשר ביצוע הפרוייקט ע"י חב' ח.ל.ד.
ב. במידת והעירית תוותר על הטלי פיתוח ואגרות תבחן בחיוב העברת מימון להעסקת ח.ל.ד כגורם מפקח (פיקוח צמוד).

עליזח שוסטר

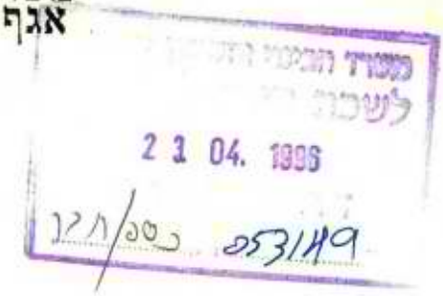
עוזרת בכירח למנכ"ל

העתק: משתתפים
גב' שרח צימרמן, מנחלת אגף נכסים וציור
גב' צביח אסרתי, מנחלת אגף פרוגרמות
מר ספי שניר, מנחל אגף שיקום שכונות פיזי
מר אלי ניסים, סגן מנחל מחוז מרכז

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180, טל. 02-847106/7, פקס. 02-847688

משרד הבינוי והשיכון
אגף מימון ותקציבים

תאריך: ג' באייר תשנ"ו
22 באפריל 1996
מספר: אל255



אל: גב' ש. צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור

הנדון: שיפוץ דירות המנוהלות ע"י חברות מאכלסות
סימוכין: אישור מס' 70.020

אנו מבקשים להודיע כי אושרה הגדלת הרשאה להתחייב לשיפוץ דירות המנוהלות ע"י חברות מאכלסות בסך 15,000,000 ש"ח (מס' תקנה 7-70.69/08.02).

לתשומת ליבך.

בברכה

חנה פורת
מרכזת מימון ותקציבים

העתק: מר ע. רודין - המנהל הכללי
מר י. שורץ - סמנכ"ל בכיר לאיכלוס
מר ח. פיאלקוף - יועץ השר
מר א. לוין - מנהל אגף תקציבים

קרית הממשלה ת"ד 18110 ירושלים מיקוד 91180 טל': 847574

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

תאריך: ג' באייר תשנ"ו
22 באפריל 1996

מספר: בב - 175
סכום בסיסי: 4,273,505
סכום מע"מ: 726,495
מס' ספק: 520017393

לכבוד
חברת עמידר
שדרות שאול המלך 39
תל - אביב

הנדון: הזמנה לשיפוץ דירות לאכלוס חוזר

הזמנה מס': **7/53753/96**

להלן פרוט ההזמנה:

סה"כ בשקלים	סעיף תקציבי	הערות
5,000,000	**70.69.08.027**	

סה"כ בשקלים: חמישה מליון ש"ח בלבד.

העבודות יבוצעו לפי הנחיות משרד הבינוי והשיכון עפ"י הסטנדרטים המקובלים. חברתכם תבצע את העבודות לפי מיטב הנוהל המקצועי במסגרת האומדן התקציבי שנקבע על ידי משרדנו.

משרד הבינוי והשיכון לא יהיה האחראי לכל נזק שייגרם על ידי החברה ומבצעי העבודות מטעמה בעת ועקב ביצוע העבודות הנ"ל.

- המימון יועבר כנגד חשבונות ביצוע ולאחר אישור אגף נכסים ודיור.
- הסכומים כוללים עמלות ומע"מ.
- הזמנה זו תרשם כהשקעה, החלוקה בין הוצאה מוחלטת להשקעה תעשה בתום השנה בהתאם לדיווח החברה.

העלות הממוצעת לשיפוץ דירות ביעד שד"ח לא תעלה על 3,000 ש"ח ליח"ד.

תקופת הביצוע להזמנה זו תהיה 18 חודשים. 6 חודשים בתום תקופה זו תפקע היתרה הלא משולמת.

ב ב ר כ ה,

ע. רודין
המנהל הכללי

ש. צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיור

י. שטראוס
חשב המשרד

העתקים: ב. בן- ברוך - נכסים ודיור
גזברות (2)

הכינה ההזמנה: בטי בן-ברוך

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף אכלוס

תאריך: 21/04/96

סימוכין: ק-31(96-04)

לכבוד:
מר אברהם סימן טוב
מנכ"ל פרזות
ירושלים

הנדון: <u>עמלת אכלוס.</u>
סימוכין: מכתבך בנדון מ-31/3/96

משרדנו מודע לבעיה שהועלתה על ידך.

לצערנו בשל מגבלות תקציביות לא נוכל להגדיל את העמלה המשולמת על ידנו.

בכבוד רב,

ישראל שורץ
סמנכ"ל בכיר לאכלוס

העתקים: מר בנימין (פואד) בן אליעזר - שר הבינוי והשיכון
מר עמוס רודין - המנהל הכללי
מר יוסי שטראוס - חשב המשרד
מר משה שגיב - כאן

קריית הממשלה מזרח ירושלים, ת"ד 18110 ירושלים 91180 טל' 02-847211 פקס: 02-847534

משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

23 04 1996
מס' 053152

ירושלים, 21/4/96
אל-366

לכבוד
מר אור כוכבא
ירושלים

פקס'-257408

אדון נכבד,

הנדון: חברות שתחת אחריות משהב"ש
סמוכין: פניתך לשר הבינוי והשכון מיום 24/3/96

בהתאם לבקשתך, כדוגמת חב' לור"ם אותה ציינת בפנייתך, להלן שמות החברות שתחת אחריות משהב"ש:

חב' עמידר - חב' ארצית.
חב' חלמיש - חב' הפועלת בתחום ירושלים.
חב' פרזות - חב' הפועלת בתחום ירושלים.
חב' שקמונה - חב' הפועלת בתחום חיפה.
חב' חלד - חב' הפועלת בתחום פ"ת.
חב' אפרידר - חב' הפועלת בתחום אשקלון.

בכבוד רב,

איתן לחובסקי
ס/מנהל אגף פרוגרמות

העתק: מר י. אסף, עוזר השר, פניה 14925
גב' ע. שוסטר, עוזרת המנכ"ל

החברה לשיקום ולפיתוח
הרובע היהודי
בעיר העתיקה
בירושלים בע"מ

בית רוטשילד.
ככר בתי מחסה.
הרובע היהודי
ירושלים.
ת.ד. 14012. 91140.

הנהלה 02-288141/2
מח' כספים 02-288767
אחזקה 02-282005
אתרים 02-284721
פקסמיליה 02-287212

כ"ט בניטן תשנ"ו
18 באפריל 1996

לש-1709

לכבוד
מר עמוס רודין
מנכ"ל
משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה
ירושלים, 91180

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
25. 04. 1996
דוא"ר נכנס
מס' 053018

אדון נכבד,

הנדון: איגרת מנכ"ל החברה

מתחילת מינויי כמנכ"ל החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי הנהגתי יידוע תושבי הרובע על ידי הפצת איגרות המספרות על מעשי לשיפור חייהם ברובע. "דיווח" זה נועד לשפר את תדמית החברה בעיני התושבים, אשר היתה-עד כה-בשפל המדרגה.

מצ"ב איגרת מס' 2 לעיונכם. איגרת זו כוללת, בצידה האחורי, גם את לו"ז ארועי פסח, אשר גם הם הובאו לידיעת התושבים בדרך זו.

בכבוד רב

אילן גבריאלי
מנכ"ל

העתק: תיק
שוטף

החברה לשיקום ולפיתוח
הרובע היהודי
בעיר העתיקה
בירושלים בע"מ

בית רוטשילד.
ככר בתי מחסה.
הרובע היהודי
ירושלים.
ת.ד. 14012. 91140.

הנהלה 02-288141
מח' כספים 02-288767
אחזקה 02-282005
אתרים 02-284721
פקסמיליה 02-287212

ת ש נ "ו
לט-1627

משלחבר של המנכ"ל
איגרת מס' 2

שלום ופסח כשר ושמח!

בימים אלו, כולנו כואבים ובוכים על הרצח הנתעב בירושלים, אשקלון ותל אביב, אשר קטף חיי אדם רבים בטרם עת והתבצע על ידי מרצחים חסרי צלם אנוש. אנו משתתפים בצער המשפחות שאיבדו את יקיריהם ומאחלים החלמה שלמה ומהירה לפצועים.

ברצוני להמשיך גם באגרת זו, אגרת מס' 2, ולהציג את פעילותי לרווחת התושבים:

- קיימתי ישיבות אינטנסיביות עם אגפי העיריה הרלוונטים, בנושא שמירת הנקיון, הפיתוח, הגינון והתברואה ברובע אין לי ספק שהנושאים טעונים שיפור.

- בירושתנו סוכם עם משרד החינוך והתרבות, אגף התרבות בעיריה וכן עם מתנ"ס הרובע היהודי על פעילות תרבותית בהשתתפותנו הכספית. לצורך זה תוקם ועדת תרבות שתורכב מנציגי החברה, נציגות המתנ"ס ומקרב תושבי הרובע.

- אדריכלי החברה החלו לעבוד בימים אלו על הכנת תכנית למגרש כדורסל בשטח בית"ס הממלכתי דתי ברובע.

- התקיימה ישיבה בהשתתפות נציגי עירית ירושלים, נציגי התושבים, הנהלת בית"ס הממ"ד ועימי, בנושא אפשרות הרחבת כיתות בבית"ס.

- התקבלה החלטה להקים ברובע, ועדת חילורת בשיתוף החברה, נציגות התושבים, המוזיאונים והסוחרים.

- התקיימה ישיבה בהשתתפות: נציגות התושבים, קב"ט הרובע ומפקד משטרת הקישלה בנושא שמירה ובטחון ברובע.

- התקיימה פגישה בירושתי בהשתתפות מנהל חברת סופרגז מר דבש, נציגות התושבים והקב"ט כדי לפתור את בעיות הגז ברובע.

בנוסף לדיווחים אלו, אבקש באגרת זו גם שתי בקשות:
האחת היא לטובת שיתוף פעולה פורה ומניעת בירוקרטיה מיותרת, נבקש להפנות כל בקשה לשיבוץ/העברת זכויות בנכסים ברובע, למחלקת האיכלוס בחברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי, תוך תיאום מראש. השניה היא קריאה להצטרפות למשמר האזרחי, כפי שגם אני עשיתי, לטובתנו ובטחוננו האישי והכללי.

בברכת פסח אביבי, כשר ושליו, על כל עם ישראל

אילן גבריאלי
מנכ"ל החברה

בס"ד

משרד החינוך התרבות והספורט
הגף לחרבות
ואמנות בשכונות

עיריית ירושלים
האגף לחרבות

החברה לשקום ופתוח
חרובע היהודי

מועצת
מועלי ירושלים

המרכז הקהילתי ע"ש מורוס
חרובע היהודי

נציגות תושבי חרובע היהודי

"ימי סיפור, צליל ויצירה בקרדו שברובע היהודי"

יום ראשון – י"ח בניסן תשנ"ו 7.4.96

12:00 השחקן **גדעון שמר** יספר סיפורי שלום עליכם וירושלים

אחנחתא מוסיקלית

13:30 המספר **פיני אמיתי** יספר סיפורי תישוב הישן

אחנחתא מוסיקלית

15:00 המספר **יהודה עצבה** יספר מסיפורי המזרח
נציג "הפרלמנט הירושלמי"

סיום מוסיקלי

במקרה של גשם האירוע יתקיים במועדון ההסתדרות –בית אלון, רח' משגב לדך 20

יום שני – י"ט בניסן תשנ"ו 8.4.96

12:00 - 18:00

הקהל מוזמן לסייר ברובע היהודי, במוזיאונים, בסמטאות הרובע
ובקרדו – הרחוב הביזנטי הקדום והקסום ברובע היהודי
אמנים ויוצרים מערות ישראל יציגו וימכרו את יצירותיהם בקרדו.
הביקור בקרדו ילווה במוסיקה אחנית.

16:00 חזמר **דוד מינץ** בתוכניתו "שירי ארץ ישראל"

שיכון עובדים
1935 1995

28.3.96
קר/ 331

תיק פרצלציות

השיכון ירושלים
המנהל הכללי
03 04. 1996
052591

לכבוד:

עו"ד אמנון בר לוי
ממונה על רישום שכונים ציבוריים
משהב"ש אגף פרוגרמות
רח' לינקולן 3
ת ל - א ב י ב

א.נ.,

הנדון: מעקב ביצוע עבודות פרצלציה ע"י
משרד הבינוי והשיכון באתרים שהוקצו לחברתינו
סימוכין: 1. מכתבך מ- 22.2.96 ללא מספר
2. מכתבי מיום 19.2.95 מס' קר/ 985

א. המכתבים שבסימוכין רצ"ב בשנית לנוחיותך ולנוחיות המכותבים.

ב. מודה לך על שעידכנת אותנו במכתבך שבסימוכין על חלק מהעבודות שבנדון. אליהם התיחסנו בסעיפים ג', ד' ו-ה' של מכתבי שבסימוכין.
ברצוני להדגיש מס' נקודות כדלקמן: -

1. לגבי כ- 1,200 יח"ד מתוך כ- 5,000 יח"ד של פרצלציות הנמצאות בטיפולכם לא עידכנתם אותנו במכתבך שבסימוכין.
רצ"ב בשנית רשימת האתרים שלגביהם לא עידכנתם אותנו ואודה לך על עידכונך.

2. גם לגבי כל הכ- 5,000 יח"ד, העידכונים שלכם הינם כלליים ביותר, תוך זה שציינת העובדה (אולי התקווה) שתסיימו את עבודתכם לקראת סוף 1996 תחילת 1997.
אגב, לא זכור לי ששלחתם לנו אי פעם הודעה מתאימה על השלמת הרישום על עבודות פרצלציה כפי שהנך מציין בסיפה של מכתבך שבסימוכין.

3. להזכירך, כי זרוע אחרת של משהב"ש (לשכת מנכ"ל משהב"ש) מבקשת מאתנו עידכונים של ביצוע עבודות פרצלציה בעידכונים רבעוניים.
אין אנו יכולים להעביר דיווחים רבעוניים ללשכת מנכ"ל משהב"ש כאשר אתם לא נותנים לנו אומדני זמנים אלו לעבודות הנמצאות בטיפולכם.

בברכה,

דב בנדל
מנהל אגף מקרקעין

העתקים:
1. מר עמוס רודין, מנכ"ל משהב"ש
2. גב' צביה אפרתי, מנהלת אגף פרוגרמות משהב"ש, ירושלים
3. מר איתן לחובסקי, סגן מנהל אגף פרוגרמות משהב"ש, ירושלים
4. מר נחום הדסי, מנכ"ל שיכון עובדים

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
אגף הפרוגרמות
פרוייקט רישום שיכונים ציבוריים

22/02/96

אגף המקרקעין
28 -02- 1996
נתקבל

לכבוד
מר דב בנדל
מנהל אגף מקרקעין
שכון עובדים
ליאונרדו דה וינצ'י 21
תל - אביב

א.נ.,

הנדון: ביצוע ורישום פרצלציה באתרים של חברתכם
סימוכין: מכתבכם קר/985 מיום 19.12.95

א). במענה למכתבכם שבסימוכין להלן פרוט מצב העבודות הנמצאות בטיפולינו:

1. פרצלציות של חב' שכון עובדים

1.1 אופקים שכ' הריף- גושים 39562 - 39564 מפות ארעיות באישור אצל פקיד ההסדר.

1.2 פסגת זאב צפון- בהכנת תכנית שכון צבורי.

1.3 פסגת זאב מערב- הצעת החלוקה נבדקה על ידנו והוחזרה לתיקונים ועדכונים במפ"י בפעם השלישית.

1.4 רעננה- הוכנה תוכנית שכון צבורי לאישור ועדת התאום.

1.5 מעלות תרשיחא- טרם קבלנו הצעת חלוקה ממפ"י, הסדר קרקעות.

1.6 קרית ים- בהכנת תכנית לצרכי רישום ע"י מפ"י.

1.7 קרית אתא- תכנית לצרכי רישום נמצאת בתיקון במפ"י.

1.8 מעלה אדומים- הצעות החלוקה אושרו על ידינו ונשלחו לעירית מעלה אדומים להכנת תב"ע.

1.9 אילת- גושים 40039 ו- 40047 הוסדרו.
גוש 40006- בהכנת מפה ארעית במפ"י.

1.10 עכו- ראו מכתב נפרד.

1.11 נשר- רמת- יצחק- הצעת החלוקה אושרה. בהכנת תכנית שכון צבורי. אכן חייבנו את חב' אשרר בגין 78 יח"ד.

/2...

1.12 טבריה נוף כנרת- נתקבלה הצעת חלוקה מתוקנת לפי תב"ע חדשה שנעשתה ע"י מחוז הגליל של משב"ש.

2. פרצלציות של חברת דרוקר

2.1 קרית אתא- ראה תשובתנו טעיף א'1.7.

2.2 כרמיאל- שכ' הטנא- במפ"י בהכנת תכנית לצרכי רישום.

2.3 נשר- התכניות אושרו ככשרות לרישום והועברו לרישום לעו"ד.

2.4 מגדל העמק - נוף העמק- תכניות לצרכי רישום בתקון במפ"י.

2.5 יוקנעם שכ' דרומית- הצעת חלוקה מתוקנת בבדיקה.

2.6 נוניה קרית נורדאו- התכניות אושרו ככשרות לרישום והועברו לרשום לעו"ד.

ב). כעקרון, משרד הבינוי והשיכון פועל להשלמת עבודות הפרצלציה לצרכי רישום לקראת סוף 1996 או תחילת שנת 1997. אין אנו ערוכים לתת דוחות מפורטים כנ"ל לעיתים קרובות, לחברות הפונות אלינו, מה גם שכל עבודות הרישום והמעקב של המערכת במשרד נעשות באופן ידני.
אנו נשלח לכם במקרה של השלמת הרישום של כ"א המעבודות הנ"ל, הודעה מתאימה כפי שנהגנו עד כה.

בכבוד רב,

אמנון בר-לוי
ממונה על רישום השיכונים הציבוריים

העתק: מר איתן לחובסקי- ס/מנהל אגף הפרוגרמות, משב"ש, ירושלים.

1116

רח' לינקולן 3 תל-אביב (הכניסה מרח' וילסון) 65220 טל': 03-5631834-3

19.12.95
קר/985

תיק פרצלציות

לכבוד
עו"ד אמנון בר לוי
מנהל פרוייקט רישום שיכונים ציבוריים
משרד הבינוי והשיכון
לינקולן 3
תל - אביב.

א.נ.,

הנדון: ביצוע ורישום פרצלציות ע"י משרד השיכון
באתרים של חברת שיכון עובדים.

סימוכין: מכתבך מיום 21.11.94

א. למכתבך שבסימוכין צרפת רשימת האתרים בהם מבצע משהב"ש עבודות פרצלציה ורישום עבור חברתנו עם פירוט מצב העבודות.

ב. ברשימה זו נפלו ארבע טעויות, כמו-כן יש להוסיף עליה מספר אתרים שיפורטו בהמשך.

ג. להלן האתרים בטבלה בהם נפלו טעויות:

1. אופקים שכונת הריף: במקום 32 יח"ד צריך להיות 80 יח"ד. רצ"ב צילום מחשבון שהגשתם לנו עבור 80 יח"ד באתר זה ומהוראת התשלום שלנו לחשבון הנ"ל.

2. פסגת זאב: בפסגת זאב צפון חוזים 55/50029/90 ו-5/550030/90 - יש להוסיף 16 חנויות. (צ"ל 124 יח"ד + 16 חנויות).
פסגת זאב מרכז 32 יח"ד הקצאה לחב' אשדר. חב' שיכון עובדים מכרה הדירות ומטפלת ברישום זכויות הדיירים.

פסגת זאב-מערב - 65 יח"ד - אתר 05 בתים 41-47 מס' חוזה : 55/18897/90.
- 58 יח"ד -בהתאם להמלצת משהב"ש מס' 521408567 מיום 1.9.86. רצ"ב צילום מההמלצה. (גוש 30608 חלקה 14).

3. ר ע נ נ ה: חוזה מס' 55/18973/88 בתים 310,305 במקום 24 יח"ד צ"ל 42 יח"ד.
רצ"ב חשבון + קבלה על התשלום ל-42 יח"ד.

4. מעלות תרשיחא: יש לתקן מ-12 יח"ד ל-126 יח"ד. רצ"ב קבלה על תשלום עבור 126 יח"ד.

2/..

SHIKUN OVDIM ■ TEL-AVIV 64733, 21, LEONARDO DA-VINCI ST. ■ FAX. 6935810 .פקס ■ TEL.6935811 טלפון ■ P.O.B. 7235 .ת.ד ■ 21 תל-אביב 64733, רח' ליאונרדו דה-וינצ'י

ד. <u>להלן האתרים אותם יש להוסיף לטבלה שצרפת למכתבך:</u>

1. <u>קרית ים</u>: 96 יח"ד בתים 24,23,22 לפי חוזה 55/17789/79. רצ"ב צילום מחשבון שהועבר אלינו לתשלום ומכתב שלנו בגין העברת התשלום לחברת עמידר.

2. <u>קרית אתא-שדה בוקר/רופין:</u> 64 יח"ד. רצ"ב מכתב התחייבות:

חוזים מס': 63/17919/80 - 32 יח"ד)
53/17669/78 - 32 יח"ד) בתים 130, 133

3. <u>מעלה אדומים</u>: 168 יח"ד יובל גד
102 " אשדר
94 " אשטרום

הקצאות הקרקע ע"ש חב' יובל גד וחב' אשדר.
חב' שיכון עובדים מכרה הדירות ומטפלת ברישום זכויות הדיירים.

4. <u>א י ל ת</u> : 92 יח"ד. המשך להקצאה ל-230 יח"ד. רצ"ב תשריט עם מיקום הבתים, כתב התחייבות להשתתפות בהוצאות הפרצלציה וחשבון ששולם ל- 148 יח"ד מתוך ה-230 יח"ד.

5. <u>עכו - רחוב דבורה הנביאה</u>: 32 יח"ד. רצ"ב מכתב מהמרכז לרישום עירוני בו הם מציינים כי משהב"ש אישר שמכין פרצלציה באתר.

6. <u>נשר - רמות יצחק</u>: 78 יח"ד של חברת אשדר. חובת רישום בית משותף וזכויות דיירים מוטלת על שיכון עובדים.
האם כלול בפרצלציה שאתם מבצעים באתר, יש לחייב את חברת אשדר בהוצאות הפרצלציה באם עדיין לא חוייבה - רצ"ב תשריט האתר.

7. <u>טבריה -נוף כנרת (מורדות טבריה)</u>: 330 יח"ד. חוזה בניה מס' 55/10023/91. הקצאת משרד הבינוי והשיכון לחברת ב.ס.ט חברה לבנין ופיתוח בע"מ. יש לצרף אתר זה לאתרים המטופלים ע"י משהב"ש עבור שיכון עובדים. רצ"ב צילום מדף ראשון של חוזה הבניה של משהב"ש עם חב' ב.ס.ט + צילום קטע ממפת העיר עם מיקום האתר.

ה. <u>פרצלציות חברת דרוקר</u> **(שאנו מטפלים בהם כפי שהודענו לכם במכתב** מיום 30.1.95).

1. <u>קרית אתא שדה בוקר/רופין</u> - גוש 10232 — 80 יח"ד

2. <u>כרמיאל - טנא רח' משעול שקד</u> - גוש 19061 — 26 קוטג'ים

3. <u>נשר - רמות נשר</u> - תש"צ מס' 2/10/18 גוש 11236 — 334 יח"ד + מרכז מסחרי

3/..

4. <u>מגדל העמק - רח' נוף העמק</u> - גוש 17670 — 234 יח"ד
גוש 17669 קוטג'ים — 42 יח"ד
גוש 17669 מ.מסחרי

5. <u>יוקנעם - שכ' דרומית</u> רח' האורנים - גוש 11804 — 90 יח"ד
" " " " — 32 יח"ד
" צאלים " " — 60 יח"ד
" " " " — מרכז מסחרי

6. <u>נתניה קרית נורדאו - פנחס לבון/רפאל</u> -
גוש 7929 תש"צ 3/12/2 — 138 יח"ד

סה"כ יח"ד בדירות דרוקר 1036 + מסחרי.

רצ"ב צילום מדו"ח מלאי התחלת בניה דירות דרוקר של משרד השיכון שהופק ב-19.9.95 ובו מופיעים האתרים עם מספרי הבתים, יח"ד ומספרי חוזים.

ו. סה"כ דירות שיכון עובדים ודרוקר שבטיפול משהב"ש כ-5,000 יח"ד.

ז. חברתנו שילמה את חלקה עבור כל יח"ד דלעיל חלק שלמנו כנגד דרישת חשבונות חלקיים שלכם ובחלק אחר תשלום עבור חשבונות סופיים.

ח. טרם קבלנו תכניות לצרכי רישום לאתרים בטיפולכם המופיעים בטבלה המצורפת למכתבך שבסימוכין. למותר לציין שעבודות הפרצלציה הללו נמשכות זה מספר שנים והעובדה שטרם קבלנו תכניות רשומות מונעת מאתנו למלא חובתנו כלפי הדיירים וכלפי משהב"ש לרשום זכויות הדיירים.

משהב"ש דורש מאתנו דווחים על התקדמות ברישום הפרצלציות כאשר בפועל כ-5,000 יח"ד נמצאות בטיפולכם ואין אנו מקבלים דו"ח על מצב התקדמותכם בביצוע העבודות, כך שאין אנו יכולים לדווח לכם (כמובן לזרוע אחרת במשהב"ש - לשכת המנכ"ל) על מצב התקדמות העבודות.

ט. נבקשך: 1. לעדכן אותנו על מצב ביצוע עבודות הפרצלציה.
2. לדאוג בדחיפות לסיים עבודות הפרצלציה ולמסור לנו תכניות רשומות להמשך טיפול בזכויות הדיירים.

4/..

SHIKUN OVDIM ■ TEL-AVIV 64733, 21, LEONARDO DA-VINCI ST. ■ FAX. 6935810 .פקס ■ TEL.6935811 טלפון ■ P.O.B 7235 .ת.ד
תל-אביב 64733, רח' ליאונרדו דה-וינצ'י 21

ל ו ט:

רשימת הנספחים למכתב זה:

1. אופקים שכ' הריף - צילום מחשבון עבור פרצלציה וצילום מהוראת תשלום עבור 80 יח"ד (מתייחס לסעיף ג-1).

2. פסגת זאב מערב - צילום מהמלצת משהב"ש (מתייחס לסעיף ג-2).

3. רעננה - צילום מחשבון + קבלה על תשלום ל-42 יח"ד (מתייחס לסעיף ג-3).

4. מעלות - קבלה על תשלום עבור 126 יח"ד (מתייחס לסעיף ג-4).

5. קרית ים - חוזה מס' 55/17789/79 צילום מחשבון + צילום ממכתב של חברתנו בגין העברת התשלום ל-96 יח"ד (מתייחס לסעיף ד-1).

6. קרית אתא - צילום מכתב התחייבות (מתייחס לסעיף ד-2).

7. אילת - תשריט על מקום האתר, צילום כתב התחייבות וחשבון ששולם על חלק מיחידות הדיור הכלולים בהקצאה. (מתייחס לסעיף ד-4).

8. עכו - רח' דבורה הנביאה - מכתב מהמרכז לרישום עירוני מ.מ.י (מתייחס לסעיף ד-5).

9. נשר רמות יצחק - תשריט מיקום האתרים של אשדר ושיכון עובדים (מתייחס לסעיף ד-6).

10. טבריה - נוף כינרת - צילום מדף ראשון של חוזה הפרוגרמה, צילום קטע ממפת העיר עם מיקום האתר. (מתייחס לסעיף ד-7).

11. דירות דרוקר - צילום מדו"ח מלאי התחלות בניה (מתייחס לסעיף ה).

בכבוד רב,

דב בנדל
מנהל אגף מקרקעין

העתקים (ללא צרופות):

מר עמוס רודין - מנכ"ל משהב"ש - למכתבך מ-28.11.95 מס' 13985
גב' צביה צרפתי- מנהלת אגף פרוגרמות משהב"ש י-ם
מר שלמה תנורי - מנהל אגף בעלות ורישום הנהלת מ.מ.י
מר נ. הדסי - מנכ"ל שיכון עובדים
דב/ממ

שוב	מס' האחר במשרש	מס' הרווקה	מס' הרוכה	מצב הפרצלציה
[illegible]	4/16/06	51/17702/78	24	גוש 38233 - בהרכנת מכה אורעית
[illegible]		63/17906/70	30	
		63/17943/70	48	
		63/17946/70	72	
		55/40050/80	32	
		55/18417/82	38	
		63/18680/74	15	
		63/34680/74	26	
[illegible]	4/16/06	55/40255/91	83	הצעת חלוקה ובקבוצה ונשלחה לתיקונים (גוש 38234)
		55/40051/90	68	
[illegible]	2/44/12	55/20012/90	84	הפרצלציה הוצמנה חירוע ל/165 א' האישור כרוכה לרישום
[illegible]	3/57/05	55/18740/85	54	הצעת החלוקה מתוקנת בהצוקה. חירוע לה/3/130
		55/18831/86	32	
[illegible]	3/24/01	55/18973/88	~~[illegible]~~ 42	בהרכנת חצ"ר

[illegible]

מתחם 300 78 וח"ד מכרז מס' 251/94

חוק ממ' 10398302 א' תכנית מס' 4309 חל' 1 מג' 301, 302, 306 - 314

[illegible] - 95 וח"ד חוכה מס' 55/51361

תכנית מס' 3381 מגרש 7 גוש 30609 חל' 1 (שטח חדש)

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

קרית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91180 טל 847211

תאריך: ד' בניסן תשנ"ו
24 במרץ 1996

מספר:שרה146

לכבוד
מר ש. אלון
מנכ"ל
<u>האגודה לתרבות הדיור</u>

15.4. לתיק.

א.נ.,

הנדון: **<u>תוכנית עבודה - 1996</u>**

בהמשך למכתבך לשר הבינוי והשיכון מ- 12.7.95 בנושא ובהמשך לישיבה מיום 17.3.96 עם מנכ"ל המשרד, אודה על קבלת התוכנית לשנת 1996 (החל מ- 1.1.96) לפי סוגי השיפוצים (כולל, מוגבר, מוגבל).

שיפוצים מוגברים יש להעביר ברמת פירוט של בית.

התוכנית תהיה בהיקף 11 מיליון ש"ח.

בכבוד רב,

ש. צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיור

העתק: מר ע. רודין - מנכ"ל המשרד
מר י. שטראוס - חשב המשרד
מר א. לוין - מנהל אגף מימון ותקציבים
גב' ב. בן ברוך - אגף נכסים ודיור

Ministry of Construction & Housing
Deputy Minister's Bureau
Alex Goldfarb

משרד הבינוי והשיכון
לשכת סגן השר
אלכס גולדפרב

ד' בתשרי תשנ"ה
27 בספטמבר 1995
סימננו: כלל - 589

משרד הבינוי והשיכון
לשכת השר
28 -09- 1995
דואר נכנס
35439

לכבוד
שר הבינוי והשיכון
בנימין (פואד) בן אליעזר
משהב"ש

שלום רב,

הנדון : <u>בקשת תקציב לחברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי</u>

רצ"ב בקשה לתקציב שהופנתה אלי ע"י החב' לפיתוח הרובע היהודי.

אבקש טיפולך בקידום נושא התקציב לחב' לפיתוח הרובע היהודי במסגרת תקציב 1996.

בברכה,

אלכס גולדפרב
סגן שר הבינוי והשיכון

קריית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-847922/3/4, פקס. 02-847231

Government Offices Jerusalem P.O.B. 18110 Tel. 02-847922/3/4 Fax. 02-847231

החברה לשיקום ולפיתוח
הרובע היהודי
בעיר העתיקה
בירושלים בע"מ

בית רוטשילד.
ככר בתי מחסה.
הרובע היהודי
ירושלים.
ת.ד. 14012. 91140.

הנהלה 02-288141"2
מח' כספים 02-288767
אחזקה 02-282006
אתרים 02-284721
פקסמיליה 02-287212

ירושלים, ג' באב תשנ"ה
30 ביולי 1995

לש-1122

לכבוד
ח"כ אלכס גולדפרב
סגן שר הבינוי והשיכון
משרד הבינוי והשיכון
<u>י ר ו ש ל י ם</u>

א.נ.,

הנדון: <u>סקירת עיקרי פעילות החברה</u>

להלן סקירת עיקר פעולות החברה לשיקום הרובע היהודי בירושלים.

החברה, מתפעלת ומתחזקת את הרובע היהודי כאתר לאומי ותיירותי, ושכונת מגורים תוך תשומת לב לרווחת התושבים..

הרובע היהודי הינו שילוב של שכונת מגורים ואתר תיירות מיוחד במינו, ועל כן השרותים באחזקה השוטפת של הרובע הינם יחודיים. הרובע היהודי אינו כמו כל שכונת מגורים בירושלים או מחוצה לה, וההשקעות באחזקה השוטפת הינן גבוהות מאד.

החברה היא זו שמבצעת את האחזקה השוטפת, פינוי האשפה והגינון ברובע היהודי, עפ"י הסכם עם עירית ירושלים. לצערנו התקציב אותו מעבירה עירית ירושלים מכסה רק כ- 50% מהוצאות אלו. את יתרת ההוצאה מכסה החברה מתקציבה היא, אשר אינו גדול, מאחר והחברה אינה מקבלת תקציבים ממשהב"ש או גורם ממשלתי אחר בשנים האחרונות לעומת שנים קודמות, שהחברה קיבלה את תקציביה ממשרד הבינוי והשיכון. פעולות אחזקה אלו גרמו לגרעון גדול בתקציב החברה.

מאחר ועירית ירושלים לא כיסתה את מלוא עלות הוצאות האחזקה והגינון ברובע היהודי במשך מספר שנים, הגשנו בימים אלה לראש העיר מר אהוד אולמרט מכתב על יתרת החוב של העיריה לחברה. סך כל יתרת החוב נכון ליום 13.7.95 (על בסיס מדד חודש 5/95), הינה בסך של 2,067,150.- ש"ח כולל מע"מ.

2/...

החברה לשיקום ולפיתוח
הרובע היהודי
בעיר העתיקה
בירושלים בע"מ

בית רוטשילד.
ככר בתי מחסה.
הרובע היהודי
ירושלים.
ת.ד. 14012, 91140.

הנהלה 02-288141*2
מח' כספים 02-288767
אחזקה 02-282005
אתרים 02-284721
פקסמיליה 02-287212

החברה מתפעלת 10 אתרים ארכיאולוגיים ו- 4 מוזיאונים ברובע היהודי, הכניסה לאתרים הארכיאולוגיים הינה בלא תשלום, הכניסה למוזיאונים היא בתשלום סימלי וזאת על מנת למשוך מבקרים ותיירים לרובע היהודי.

החברה מפעילה ומתחזקת את עיר דוד ופיר וורן, במשך כ- 5 שנים וזאת עפ"י בקשת משהב"ש, ואף נחתם חוזה עם מינהל מקרקעי ישראל לגבי שטח זה. החברה השקיעה כספים רבים באחזקה ושיפור האתר למבקרים. החברה מחזיקה בין 5 ל- 3 מאבטחים באתר על מנת לאבטח את המבקרים. עקב ההוצאות הגבוהות הגרעון התפעולי באתר זה הינו כ- 50,000 ש"ח בשנה.

הוגשה בקשה לשר הבינוי והשיכון לכיסוי תוצאות האחזקה בעיר דוד ע"ס של כ- -.444,741 ש"ח.

באתרים הארכיאולוגיים והמוזיאונים אותם מפעילה החברה (תמורת תשלום) ביקרו בשנת 1994 כ- 178,000 מבקרים לעומת שנת 1993 שבה ביקרו כ- 228,000 מבקרים ירידה של 28% במספר המבקרים. ירידה זו במספר המבקרים משפיעה על תקציב החברה. מספר המבקרים ברובע היהודי מושפע מהמצב הבטחוני והארועים באזור.

החברה עפ"י החוזים עם הדיירים ברובע מחוייבת לרשום את הדירות ע"ש הדיירים בטאבו. הרובע היהודי אינו ככל שכונת מגורים בארץ ואינו דומה ליפו העתיקה או לצפת העתיקה. הבעיות הסבוכות והקשות שעומדות בפני המודדים עיכב את רישום הרובע.

לפני זמן מה פנתה החברה למרכז למיפוי ישראל ע"מ שתסייע לחברה ברישום הרובע. עקב בעיות תקציביות קשות ועלות גבוהה מאוד של פרוייקט רישום הרובע, פנתה החברה לשר הבינוי והשיכון מר בנימין בן-אליעזר שייסע בידה לפתרון בעיה זו (רצ"ב צילום מכתבנו).

ככוונת החברה לבצע מספר נוסף של פרוייקטים לרווחת המבקרים והמטיילים ברובע היהודי:

1. מדרגות נעות לרובע מכיוון הכותל המערבי.
2. רכבל לשער ציון מכיוון מלון הר-ציון (ליד הסינמטק).

3/...

החברה לשיקום ולפיתוח
הרובע היהודי
בעיר העתיקה
בירושלים בע"מ

בית רוטשילד.
ככר בתי מחסה,
הרובע היהודי
ירושלים.
ת.ד. 14012. 91140.

הנהלה 02-288141/2
מח' כספים 02-288767
אחזקה 02-282005
אתרים 02-284721
פקסמיליה 02-287212

ברובע היהודי ישנם 2 בתי כנסת אשר נהרסו בשנת 1948 ע"י הלגיון הירדני, "בית כנסת החורבה" ו"בית כנסת תפארת ישראל". בכוונת החברה לשחזר ולבנות את בתי הכנסת מחדש אשר יהוו מקום תפילה לתושבי הרובע ולכל עם ישראל המבקר ברובע היהודי.

אחד הנושאים הבעיתיים ברובע היהודי הינה - החניה. חניון לתושבי הרובע היהודי ולמבקרים בו, ובכותל המערבי. מזה מספר שנים החברה בודקת מספר תוכניות לבניית חניון.

הרובע היהודי והכותל המערבי אשר הינם אתרי תיירות ראשונים במעלה לכל המבקרים המארץ ומחו"ל, במצב הנוכחי, אינם יכולים לענות על צורכי החניה המרובים.

כמו כן, כידוע לך בכותל המערבי מתקיימים לאורך כל ימות השנה ארועים שונים, אין בסביבתו חניון אשר יכול לענות על צרכי החניה של הבאים לארועים אלה.

בניית חניון אשר יענה לצרכי תושבי הרובע ולמבקרים בו ובכותל המערבי, מצריכה השקעה כספית גדולה מאד, ולחברה אין את המשאבים הכספיים לכך, אלא אם יוקצבו לנושא זה תקציבים ממשלתיים.

בפני החברה עומדות אפשרויות נוספות לפיתוח והרחבת פעילות החברה, אולם עקב בעיות תקציב אין באפשרותה לפתח נושאים אלה. כאשר יימצא פתרון תקציבי לנושאים העומדים היום על הפרק, ותשלום חובות החברה לספקים ונותני שרותים, ניתן לבחון אפשרויות אלה שוב.

כמו-כן הננו לציין כי כנגד החברה תלויה ועומדת תביעת מע"מ ע"ס 5 מליון ש"ח. לאחר פגישות רבות שהתקיימו עם אנשי ומנהלי מע"מ אנו ממתינים להחלטתם.

הננו לאחל לך הצלחה בתפקידך.

בכבוד רב,

שלמה סופר
המנהל הכללי

העתק: גב' א. כהן, יו"ר הדירקטוריון
תיק 250
ש ו ט פ

Ministry of Construction & Housing
Deputy Minister's Bureau
Alex Goldfarb

משרד הבינוי והשיכון
לשכת סגן השר
אלכס גולדפרב

ד' בתשרי תשנ"ה
27 בספטמבר 1995
סימנו: כלל - 589

משרד הבינוי והשיכון
לשכת השר
28 -09- 1995
דאר נכנס
35440

לכבוד
שר הבינוי והשיכון
בנימין (פואד) בן אליעזר
משהב"ש

שלום רב,

הנדון : <u>בקשת תקציב לחברת קרתא</u>

רצ"ב בקשה לתקציב שהופנתה אלי ע"י חברת קרתא.

אבקש טיפולך בקידום נושא התקציב לחברת קרתא במסגרת תקציב 1996.

בברכה,

אלכס גולדפרב
סגן שר הבינוי והשיכון

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-847922/3/4, פקס. 02-847231

Government Offices Jerusalem P.O.B. 18110 Tel. 02-847922/3/4 Fax. 02-847231

ירושלים, ב אלול תשנ"ה
28.8.95

650

לכבוד
מר אלכס גולדפרב
סגן שר הבינוי והשיכון
ש'ח ג'ראח
ירושלים - 91180

א.נ.,

להלן לו"ז לביקורך בחברת קרתא בתאריך 6.9.95:-

0900 - 0915 - מיפגש במשרדי החברה.

0915 - 1000 - 1. הסבר לדרישה לתקציב להשלמת הפרוייקטים במיתחם ממילא.
2. הוצאות לעבודות רשות העתיקות במיתחם ממילא.
3. חוצאות בלתי צפויות בבניה ופיתוח כתוצאה מעבודות ארכיאולוגיה.

1000 - 1045 - סיור בפרוייקטים במיתחם ממילא.

בכבוד רב,

חיים אלבלדס
מנכ"ל החברה

ירושלים, כט תמוז תשנ"ה
27.7.95

609

לכבוד
מר שי וינר
רפרנט שיכון
אגף התקציבים
משרד האוצר
רחוב קפלן 1
ירושלים - 91008
א.נ.,

הנדון:- חברת קרתא - דרישה לתקציב
סימוכין:- מכתבך מס' 66076-95-ת. מיום 24.7.95

1. בהתאם לבקשתך במכתבך שבסימוכין, לחלן מצורף דו"ח מפורט באשר למקורות והתחייבויות ולו"ז להשלמת הפרוייקטים במיתחם ממילא.

2. לו"ז כפי שמפורט תואם עם היועץ ההנדסי ומנהל הפרוייקט בשטח ועם רשות העתיקות, ומסתכם בכ-13 חודשי עבודה. יחד עם זאת מאחר והעבודה משולבת עם חפירות ארכיאולוגיות, יתכנו שינויים. (הארכה או קיצור בתקופת משך העבודה).

3. עם סיום הפרוייקטים במיתחם ממילא, החברה תמשיך בפעילותה במסגרת מצומצמת (4-5 חודשים) עד להשלמת כל מחויבותיה כפי שיפורט להלן וזאת עד להפסקת פעילותה:-

א. טיפול בנושאי מס והיטלים.
ב. טיפולים פורמליים אחרים (לרבות רישום זכויות, ניהול שכירויות של נכסי החברה ועוד).
ג. מכירת נכסים.
ד. פיקוח על קיום העיסקאות בקשר לאיזור המסחרי והמגורים במיתחם ממילא.

4. לוח הזמנים לתחילת השלמת הפרוייקטים כפי שמפורט, מותנה מיום חזרמת תקציב לחברה, עד לאישור התקציב אודה לך אם תוכל להעביר לחברה מקדמה בהיקף של 8 מיליון ש"ח וזאת כדי לאפשר לנו לשלם את ההשבונות הסופיים לקבלנים שסיימו את עבודתם בחניון, תשלום לחברת חשמל, ותחילת ביצוע הפרוייקטים בשטח.

בכבוד רב,

חיים אלבלדה
מנכ"ל החברה

העתק:
מר איתי אייגס - סגן הממונה על התקציבים
מר אבי גבאי - סגן בכיר לחשב הכללי
מר זוהר שר - סגן מנהל רשות החברות הממשלתיות
מר יונתן הכהן - יועמ"ש, חברת קרתא

✓ בבור מר שמעון שקד, ית' התקשורת משהק.

קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ, רחוב אגרון 12, ירושלים 94265, פקס. 02-252474 IL טל. 02-253271
KARTA CENTRAL JERUSALEM DEVELOPMENT Co., 12 AGRON ST. JERUSALEM 94265, FAX. 02-252474 IL, TEL. 02-253271

התחייבויות

פרוייקט	סכום בש.ח.	לוח זמנים
א. השלמת עבודות בחניון שער יפו:	5,100,000	6 חודשים
ב. השלמת בניית הרחבה והגשר לגישור תחניון לשער יפו:	7,400,000	6 חודשים
ג. עם סיום בניית חרחבה והגשר השלמת עבודות ארכיאולוגיה ברחבה, שיחזור ובניית חחומה העתיקה:	1,500,000	3 חודשים
ד. שיחזור משעול קורוב (עם השלמת בניית החזומה העתיקה):	450,000	חודשיים
ה. חכנון וחשלמת עבודות פיתוח וכבישים:	3,000,000	4 חודשים
ו. פארק חעמק:		
1. פארק חעמק חשלמת עבודות שלב א'	1,500,000	3 חודשים
2. פארק חעמק שלב ב'	2,500,000	תחילת העבודה בשנת 1997 עם סיום בניית אזור המלונאות והמגורים (חערכה)
ז. בוררות חברת חשמל	2,000,000	
ח. הפסד צפוי מחיפעול החניון עד סוף השנה	350,000	
ט. הוצאות שוטפות של החברה	1,500,000	
סה"כ חתקציב להשלמת הפרוייקטים	25,300,000	

התחייבויות אחרות

1. מוריס גרין (תביעה משפטית)	5,000,000
2. מס הכנסה (בבירור)	400,000
3. מס רכוש (בוררות)	1,700,000
4. מש"ח לרשום שטח סמילא על שם קרתא(בבירור)	4,400,000
5. שטר הון	40,000,000
סה"כ התחייבויות אחרות	51,500,000

סכומים אלה לא נכללו בתקציב השוטף, חיוב באחד מהם יצור צורך בהזרמת תקציב נוסף

סה"כ התחייבויות	76,800,000

מקורות

מזומן בבנקים	650,000
הכנסות משכ"ד	550,000
שווי נכסים דפוס סיון + ארגמן (לפי חערכת שמאי 1/95)	13,300,000
חניון שער יפו	29,700,000
זכויות בשטח מסחרי	9,300,000
סה"כ	53,500,000

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ
משרד ראשי: רח' ארניא 32, הקריה תל-אביב
ת.ד. 7037 ת"א 64739, טל' 03-5632632

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
18. 03. 1996
דואר נכנס
מס' 051828 תיק

11 במרץ 1996

לכבוד
מר אגון לביא
מנהל מינהל תיכנון והנדסה
משרד הבינוי והשיכון
שייח ג'ארח - קרית הממשלה
ירושלים

א.נ.,

הנדון: **חובות משהב"ש לשופ**

מזה תקופה של כ- 6 חודשים לא הועברו אלינו הגדלת ההזמנות למתזים והשמשת דירות בקציר.

הבטחותיך במשך כל התקופה להוצאת ההזמנות לא קויימו.

עד מתי?

בכבוד רב,

חיים יודלביץ
סמנכ"ל
ומנהל מינהל נכסים
ומשאבי אנוש

העתק: מר עמוס רודין, המנהל הכללי
מר א.ספרן, מנכ"ל משב"ש
מר י.שטראוס, חשב משב"ש
מר א.לוין, אגף תקציבים משב"ש
מר ס.לאונרד, מהנדס ראשי, שופ

דיור לעולה בע"מ - חברה לבנין DIYOUR LAOLEH LTD.

28 בפברואר 1996

07. 03. 1996
051435

לכבוד
משרד האוצר - החשב הכללי
רח' קפלן 1
ת.ד. 13185
ירושלים 91131

לידי אבי גבאי, סגן בכיר לחשב הכללי
יו"ר הועדה להחזר הוצאות לקבלנים

א.נ.,

הנדון: הועדה להחזר הוצאות לקבלנים
מכתבך 96-23251.ת מ- 20.2.96

הנני להגיב למכתבך מיום 20.2.96.

לסעיף 1, האינפורמציה שנמסרה לך ע"י יועציך המשפטים אינה נכונה. דברי השופטת שנאמרו באולם המשפט בנוכחות כל עורכי הדין יועציך המשפטיים והיושבים באולם בינהם אנוכי הם כדקלמן: "למה אתם לא משלמים את הסכום שאינו שנוי במחלוקת? בעתיד זה יעלה לכם ביוקר" (סוף ציטוט).

אשר להחזר הסכום שאינו שנוי במחלוקת ולו גם סכום שאתם תמצאו לנכון לאחר הבדיקה, אין כל קשר בין התביעה המשפטית להחזר הסכום הנ"ל. להיפך מבחינת ההגינות והורדת הנזק שנגרם לי היה זה הדבר שהיה עליכם לעשות, ולא להשתמש באי התשלום ובלחץ הכספי שאתם גורמים בנסיון למחוק את התביעה שלדעתי מוצדקת.

בעתיד אני אתבע כל הנזקים שנגרמו לי עקב אי התשלומים הנ"ל.

בכבוד רב,

יוסף דימנט
מנכ"ל

העתק:
מר שי טלמון - החשב הכללי
✓ מר עמוס רודין - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
עו"ד דוד שמרון - חובבי ציון 8 ירושלים

רח' החשמונאים 91 , תל-אביב 67011, טלפון: 03-5614251 פקסמיליה: 03-5614259
91, Hahashmonaim St. Tel-Aviv 67011 Tel: 03-5614251 Fax: 03-5614259
מחוז צפון, טלפון: 8-7-531256-04, 04-520136 פקסמיליה: 04-533917

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי

ל' בשבט התשנ"ו
20 בפברואר 1996

ת.96-23251

לכבוד
דיור לעולה בע"מ
רח' החשמונאים 91
תל-אביב 67011

הנדון: **<u>הועדה להחזר הוצאות לקבלנים</u>**

אתכבד להתייחס למכתבכם למנכ"ל משרד הבינוי והשיכון שהעתק ממנו נשלח גם אלי:

1. בית המשפט מעולם לא הציע הצעה בדומה לזו שהנכם מייחסים לו בסעיף א' למכתבכם. ההיפך הוא הנכון. מיועציה המשפטיים של הועדה נמסר לי כי כאשר פנה כוח דיאמנט מחברתכם בענין זה לבית המשפט הבהיר בית המשפט כי "לא ניתן לאחוז את החבל בשתי קצותיו", היינו מצד אחד להגיש תביעה לבית המשפט תוך כפירה בסמכות הועדה ומצד שני לפנות לועדה ולקבל סכומים "שאינם שנויים במחלוקת" כלשונכם.

2. תביעתכם אמנם נבדקה באופן חלקי ע"י היועצים החנדסים של הועדה והמעט שאוכל לאמר עתה הוא שעל פי בדיקתם, הסכומים הזכרים במכתבך הינם מופרכים, חסרי כל בסיס ומחווים נסיון לקבלת כספים שלא כדין מהמדינה. למעלה מן הצורך אעיר, כי לנוכח התעקשותכם להמשיך בהליכים האמורים בפני בית המשפט, לא הושלמה בדיקת תביעתכם ואף מסיבה זו אין כלל סכומים "שאינם שנויים במחלוקת".

3. הדרך היחידה לקידום אמיתי של הטיפול בתביעתכם אינה במשלוח מכתבים מסוג זה האחרון כל כמה חודשים - אלא מחיקת תביעתכם שבפני בית המשפט (בח נותרתם בין התובעות האחרונות) וחידוש התביעה בפני הועדה על מנת שזו תקבע את החזר ההוצאות הנכון והראוי המגיע לכם בגין הפסקת הבניה על פי סעיף 38 לחוזה הפרוגרמה.

31+623

בכבוד רב,

אבי גבאי
סגן בכיר לחשב הכללי
יו"ר הועדה להחזר הוצאות לקבלנים

העתק:
מר שי טלמון - החשב הכללי
עמר עמוס רודין - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
עו"ד דוד שמרון - חובבי ציון 8 ירושלים

רח' קפלן 1 ירושלים 91131 ת.ד. 13185 טל' 317111 פקס' 619473

DIYOUR LAOLEH LTD. דיור לעולה בע"מ - חברה לבנין

18 בפברואר 1996

לכבוד
משרד הבינוי והשכון
קריית הממשלה
ירושלים

לידי המנכ"ל מר עמוס רודיו

א.נ.

הנדון : פצוי - הפסקת עבודה מגדל העמק
חוזה פרוגמה - 128 יחד'
55/10075/91

א. באחד הדיונים בתביעה הקשורה לנדון, הציעה כבוד השפטת יפה הכט לנציגי משרדכם לשלם לקבלנים וביניהם לדיור לעולה בע"מ, את הסכומים של ההוצאות בפועל שהוציאו בפרוייקטים ושאינן שנויות במחלוקת.

ב. במקביל לתביעה נבדקו הוצאות הקבלנים ע"י הועדה הבין משרדית שהוקמה בזמנו ע"י משרדכם ביחד עם משרד האוצר, כדי לקבוע מהן ההוצאות בפועל בפרוייקט ואף נדרשו, בין היתר, אישורי רו"ח לאימותי ההוצאות הנ"ל.

ג. פעמים רבות פנינו אליכם בכתב ובעל פה כדי לקבל מכם סכומי ההוצאות בפועל, כאמור לעיל, אך עד היום טרם קיבלנו ולו שקל אחד בגין הפרוייקט בנדון שהופסק.

ד. הנזקים שהצטברו לחברתנו עקב אי - תשלום ההוצאות בפועל ועקב הפסקת הפרוייקט מגיעים כיום ל - 50 מיליון ש"ח.

ה. הננו חוזרים ומבקשים את תשלום הסכומים שאינם שנויים במחלוקת המסתכמים כיום כולל ריבית והצמדה לסך של למעלה מ - 19 מיליון ש"ח.

ו. אי התשלום וכל עיכוב נוסף גורם לנו נזקים נוספים אדירים שאותם נתבע בעתיד.

ז. על מנת להקטין הנזקים העתידים אנו מציעים לכם לשלם לאלתר את שאינו שנוי במחלוקת.

בברכה,

דיור לעולה בע"מ

העתק:
✓מר אבי גבאי - ועדה משרד האוצר

91, Hanashmonaim St. Tel-Aviv 67011 Tel. 03-5614251 Fax: 03-5614259 :פקסימיליה 03-5614251 :טלפון 67011 ,91 תל-אביב, רח' החשמונאים
מחוז צפון: 04-531256-7-8 04-520136 פקסימיליה: 04-533917

דיור לעולה בע"מ - חברה לבנין DIYOUR LAOLEH LTD.

המרכז השיכון ירושלים
הסניף הכללי
20 02. 1996
05078

18 בפברואר 1996

לכבוד
משרד הבינוי והשכון
קריית הממשלה
ירושלים

<u>לידי המנכ"ל מר עמוס רוזין</u>

א.נ.,

הנדון : <u>פצוי - הפסקת עבודה מגדל העמק</u>
<u>חוזה פרוגמה - 128 יח'</u>
<u>55/10075/91</u>

א. באחד הדיונים בתביעה הקשורה לנדון, הציעה בבוד השפטת יפה הבט לנציגי משרדכם לשלם לקבלנים וביניהם לדיור לעולה בע"מ, את הסכומים של ההוצאות בפועל שהוציאו בפרוייקטים ושאינן שנויות במחלוקת.

ב. במקביל לתביעה נבדקו הוצאות הקבלנים ע"י הועדה הבין משרדית שהוקמה בזמנו ע"י משרדכם ביחד עם משרד האוצר, בדי לקבוע מהן ההוצאות בפועל בפרוייקט ואף נדרשו, בין היתר, אישורי רו"ח לאימותי ההוצאות הנ"ל.

ג. פעמים רבות פנינו אליכם בכתב ובעל פה בדי לקבל מכם סכומי ההוצאות בפועל, כאמור לעיל, אך עד היום טרם קיבלנו ולו שקל אחד בגין הפרוייקט בנדון שהופסק.

ד. הנזקים שהצטברו לחברתנו עקב אי - תשלום ההוצאות בפועל ועקב הפסקת הפרוייקט מגיעים כיום ל - 50 מיליון ש"ח.

ה. הננו חוזרים ומבקשים את תשלום הסכומים שאינם שנויים במחלוקת המסתכמים כיום כולל ריבית והצמדה לסך של למעלה מ - 19 מיליון ש"ח.

ו. אי התשלום וכל עיכוב נוסף גורם לנו נזקים נוספים אדירים שאותם נתבע בעתיד.

ז. על מנת להקטין הנזקים העתידים אנו מציעים לכם לשלם לאלתר את שאינו שנוי במחלוקת.

בברכה,

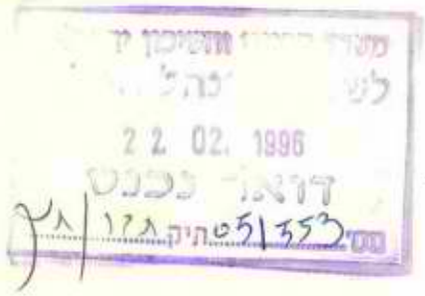
דיור לעולה בע"מ

<u>העתק:</u>
מר אבי גבאי - ועדה משרד האוצר

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף אכלוס

תאריך: 20.2.96

סימוכין: פ-52(96-02)



אל: מר חנן ברטל - עמידר
מר סימן טוב אברהם - מנכ"ל פרזות

הנדון: תביעות משפטיות כנגד בני שוכרים.

בעיקבות דיון בנדון שנערך בהנהלת המשרד, אבקשכם להקפיא לאלתר כל טיפול משפטי כנגד בני שוכרים שהוריהם, שאיתם נחתם חוזה השכירות, נפטרו.
אבקשכם להודיע לנ"ל כי במסגרת דיון מחודש בבקשותיהם עליהם להמציא לחברתכם המסמכים הבאים תוך 14 יום.

- 3 תלושי משכורת אחרונים של כל בני הבית.
- משפחות וכן יחידים בגיל 27 ויותר ימציאו תעודת זכאות של משרדנו.

בברכה,

ישראל שורץ
סמנכ"ל בכיר לאיכלוס

העתקים: מר עמוס רודין - המנהל הכללי
מר ימין סויסה - סמנכ"ל פרזות
מר יואב דוגה - עוזר השר

קריית הממשלה מזרח ירושלים, ת"ד 18110 ירושלים 91180 טל' 02-847211 פקס: 02-847534

From the desk of

[redacted]

לשכת המנהל הכללי
31 01. 1996
מס 049969

28/1/96

לכבוד מר אילן גבריאלי
מנכ"ל החברה לפיתוח הרובע

שלום לך מר גבריאלי:

המילה תודה לא היתה בשימוש אדלי כאשר כתבתי
בעבר מכתבים לחברה. ההיפך הוא הנכון תמיד כתבתי
והתלוננתי על ההזנחה ברובע.

אני רוצה להודות לך אילן על שיתוף הפעולה. הסברתי
לך שזה שבועיים שאין לנו נייר טואלט, מאחר ואני משלמת דמי
אחזקה גבוהים, הרשתי לעצמי לדרוש ① תאורה מתאימה לקרדו,
② נקיון עם חומרים מסירי כתמים ③ ונייר טואלט. מר אילן עשיתה כבגע
מה שהיה ביכולתך, אני אכן מצפה שתהיה לנו תאורה מסחרית
ונקיון עם חומרים ועילים.

עלי לציין כמשפחת הרובע היקודי 25 שנה אני
אוהבת וקשורה לרובע הן מבחינה ויגשיים ומסחרים. לכן חשוב
לי שאכן העניינים ילוטלו.

שוב תודה רבה לך אילן, אני נקוה לשיתוף פעולה
בהדלחה לך בתפקדך החדש [redacted]

P.O.Box 14378 Jerusalem Israel 91143. Tel. 02-894117 Fax. 02-894525

החברה לשיקום ולפיתוח
הרובע היהודי
בעיר העתיקה
בירושלים בע"מ

בית רוטשילד.
ככר בתי מחסה.
הרובע היהודי
ירושלים.
ת.ד. 14012. 91140.

הנהלה 02-288141/2
מח' כספים 02-288767
אחזקה 02-282005
אתרים 02-284721
פקסמיליה 02-287212

ירושלים, כג' בשבט תשנ"ו
13 בפברואר 1996

לש-1524

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
19 02. 1996
דואר נכנס

לכבוד
מר עמוס רודין
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
משרד הבינוי והשיכון
י ר ו ש ל י ם

נדידת הלקר,

1. בהמשך לפגישתנו אבקשך להודיענו על מועד לביקור ברובע ובשמו לארח אותך.

2. כפי שהבטחתי, אני משקיע את מרצי להבראת החברה ולרווחת תושבי הרובע.

3. רצ"ב אחד ממכתבי התושבים המציינים את פועלינו למען האוכלוסיה ברובע היהודי.

בכבוד רב,

אילן גבריאלי
מנכ"ל בפועל

העתק: תיק 250
ש ו ט פ

ט"ו בשבט תשנ"ו, 5-2-96

לכבי
מר אילן גבריאלי
מנכ"ל התברה לשיקום הרובע
כאן.

שלום רב,

זה עתה מצאתי את ה"זוזר "ימשולחנו של מנכ"לי" בתיבת הדואר שלי, קראתי אותו בשמחה, ואני ממהרת להגיב עליו.

אמנם לא יצא לי עדיין לפגוש בך פנים אל פנים, אך שמך כבר הולך לפניך. התושבים מדברים עליך רק טובות, וגם ממנהלת בי"ס הממ"ד שבו לומדים ילדי שמעתי עליך דברים חמים. אנשים מציינים לטובה הן את יעילותך והן את יחסך החם והבלתי אמצעי לתושבים. מאז כניסתך לתפקיד אכן ניכר בסימטאות הרובע שיפור של ממש במצב הניקיון והתברואה, ועל כך אנו מברכים בכל לב. אני מקווה ש"יתסתער" גם על היעדים הבאים שקבעת לעצמך (ובמיוחד על בעיית התניה, שכפי שכתבת, מעיקה עלינו מאוד זה שנים).

אני תושבת הרובע זה 19 שנה, ועד היום טרם נתקלתי במנכ"ל של התברה שפנה באדיבות כזאת אל התושבים מיד עם כניסתו. נדמה לי שקודמיך בתפקיד לא ראו את ייעודם בדאגה לרווחת התושבים אלא להיפך - ראו את התפקיד ככלי לקידומם האישי, ואת התושבים - במידה זו או אחרת - כנתיניהם. משרת ציבור אמיתי רואה את ייעודו כפשוטו - כשירות לציבור, ובכך גדולתו.

אני בטוחה שתשכיל לראות את היופי בשכונה שלנו, שיש בה ייתוד נפלא, הן מבחינת מיקומה, חשיבותה ההיסטורית וכיו"ב, והן - וזה לא פחות חשוב - מבחינת איכות תושביה. אני מקווה שתתייחס אלינו, התושבים, לא כמשניים בחשיבותם לתיירים ולמבקרים כאן, אלא כבני המקום, שכל הגורמים העירוניים והממשלתיים מתויבים לשלומם, לבטחונם, לבטיחותם ולאיכות חייהם, כמו בכל שכונה אחרת בעיר ובארץ.

אני מברכת אותך אפוא על קבלת התפקיד הרם ומאחלת לך הצלחה רבה. הצלחתך - הצלחתנו.

בברכה רבה,

[redacted]

[redacted], רח' ארזי

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים,24 ינואר 1996
ג' בטבת תשנ"ו
סימוכנו:9601-046

לכבוד
מר גיל גדל-און
מינהל מקרקעי ישראל
רח' שמא 6
ירושלים

הנדון: אילנות הקריה - יפו רחי 3055

בהמשך לשיחתנו בתחילת החודש אבקש את עידכונך לגבי ההסדר שסוכם בין המנהל לבין חברת אילנות הקריה בנושא שבנדון.

בברכה,
אורה ג'ורג'י
לשכת המנכ"ל

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-847106-7, פקס. 02-847688

גיל ממלי מיסר

שמסמן הסדר עם

אילנות הקרשה.

ישלח ניר בתעש שהנשו

ייסגר

04/1/96

מינהל | מקרקעי | ישראל

מדינת ישראל

30/1

עמוד פתיח לפאקס

תאריך: 13/12/95	מס' דפים כולל דף זה: 1
אל: אורה לישרת מנכ"ל משרד	מאת: ג"ל גבל-אין

208457

שלום רב,

הנושא: אלנות הקרה - יהו רח' 3055
מר עזר לו מסר הנושא נמצא ברגע בטיפול משרטי של -
משרד עוד אשר רוצל, המטרל בנושא מטעם
ומינהל וחברת י.ב. מתאר ניהול ופיתוח.

בברכה

אילנות הקריה (ישראל) בע"מ

ח.פ 51124414-7

רחוב סוקולוב 41 חולון 58258 | פקס. 03-5031765 | טל. 03-5039380
רחוב שנקר 47 חולון 58330 | פקס. 03-888744 | טל. 03-5032085

17 באוגוסט 1995

לכבוד

מבלי לפגוע בזכויות

שר הבינוי והשכון - מר בנימין בן אליעזר
✓ מנכ"ל משרד הבינוי והשכון - מר עמוס רודין
מנכ"ל מנהל מקרקעי ישראל - מר עוזי וכסלר
מנכ"ל עמידר - מר דוד חרמש
היועצת המשפטית למשרד הבינוי והשכון - גב' ציפי בירן
היועץ המשפטי למנהל מקרקעי ישראל - מר אבישי שריג
מנכ"ל הפרויקט לשקום יפו - מר דוד מרציאנו

א.ג.נ.,

הנדון: **יפו - רח' 3055 מס' 3**

בחודש נובמבר 93 זכינו במכרז פומבי מס 43/93 שפורסם ע"י עמידר לרכישת בנין ביפו בכתובת הנ"ל.
בינואר 94 חתמנו על החוזה ושילמנו את מלוא התמורה בסך 703,000 ש"ח + מע"מ בתוספת ערבות בנקאית בסך 300,000 ש"ח להבטחת השיפוץ.
(לאור מסכת ארוכה מאוד של התכתבויות נמסר חוזה החכירה חתום ע"י המוברים רק בחודש דצמבר 94).

בחודש מרץ 94, העברנו למשרדי עמידר לחתימה סט תוכניות הגשה לעיריית ת"א, תכניות לשיפוץ והרחבת הבנין.

לאחר פניות מרובות זכינו לקבל רק בחודש אוגוסט דרישה לתשלום בגין תוספת זכויות בניה בסך 424,970 ש"ח.
נדהמנו מגובה הסכום, ומסרובה של עמידר למסור לנו את השומה שנערכה, ע"מ שנוכל להשיג עליה. בחודש נובמבר הגשנו שומה נגדית משלנו (ובהעדר השומה המקורית) ע"י השמאי יעקב בירנבאום בסך של 113,700 ש"ח.

ואז קרה המפתיע מכל: בתחילת חודש דצמבר 94 התברר לנו באקראי, כי הבנין נהרס עד היסוד וללא ידיעתנו והסכמתנו.

פנינו בדחיפות לעמידר ולאחר בירור ארוך שנעשה על ידם הודיעו לנו שהבנין נהרס בשוגג ע"י מינהל מקרקעי ישראל, ואז הוזמנו לדיון בדבר הפיצוי המגיע לנו.

בדיון ב- 12/2/95 נכחו כל הנוגעים בדבר.
הועלו מספר אלטרנטיבות, ובחודש אפריל 94 הודיעה עמידר בשם ובעבור מ.מ.י על נכונותה להחזיר את שווי המבנה (ללא מרכיב הקרקע) בלבד.

N.F.C.

3 de Julho de 2025 - Quinta-feira

אילנות הקריה (ישראל) בע"מ

ח.פ 51124414-7

רחוב סוקולוב 41 חולון 58258 | פקס. 03-5031765 | טל. 03-5039380
רחוב שנקר 47 חולון 58330 | פקס. 03-8887744 | טל. 03-5032085

אין כל התיחסות בהצעה למרכיב הזמן שאנו מאבדים, מאחר ועלינו להקים הירם את הבנין מחדש במקום לשפצו, ולעסוק בהוצאת היתר בניה למבנה חדש על כל המשתמע מכך במקום לקבל היתר שיפוץ והרחבה.
ביקשנו לקבל את הסכום המוצע בתוספת חתימת המינהל ועמידר על התוכניות, ע"מ לצמצם את הנזק ולהגיש ההיתר לעיריה, ולמצוא טכניקה של בוררות או הגשת תביעת פיצויים לגבי סכום הפיצוי הכספי.
הצעתנו זו נדחתה.
אנו מוחזקים כעת בבני ערובה, ולא יכולים להתחיל בבניה, ונאלץ על כורחנו להגרר לביהמ"ש - בגין עוול שכעשה לנו ובגין טענת חמורה של מ.מ.י.
אפילו את הערבות הבנקאית לשיפוץ מסרבים להחזיר לנו למרות שהינה כבר לא רלבנטית לאור המצב החדש.
אנו מבקשים התערבותך לאלתר לקבלת תוכניות הבניה החתומות והפיצוי הכספי שהוצע לנו ולגבי הפיצוי הסופי אנו מוכנים באמור לגבש דרך הוגנת והולמת לפתרון.

בכבוד רב

אופיר כהן

אופיר כהן - מנהל

רצ"ב חלק מההתכתבויות האמורות.

ב/121

241286

Jul 1986

TRANSMISSION RESULT REPORT (13 DEC '95 10:11)

SHIKUN LISHKAT MANCAL

(AUTO)

THE FOLLOWING FILE(S) ERASED

FILE	FILE TYPE	OPTION	TEL NO.	PAGE	RESULT
065	TRANSMISSION		9-241286	03	OK

ERRORS

1) HANG UP OR LINE FAIL
2) BUSY
3) NO ANSWER
4) NO FACSIMILE CONNECTION
5) 8 MIN. OVERFLOW

02-249349

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

הודעת פקסימיליה

DATE: 6/12/95 תאריך:

TO FAX NO.: 241286 אל פקס מס':

TOTAL NUMBER OF PAGES: 3 מס' עמודים (כולל עמוד זה):

ATTENTION: מר עלרי לוי - מינהל מקרקעי ישראל לידיעת:

FROM: אורה אלמה - לשכת מנכ"ל מ. השיכון מאת:

אודה לך על התירוסיתך
לנושא הרדב"ה.

בברכה
אורה אלמה

אם לא נקלטו כל העמודים בבירור, נא לטלפן למס' 02-847106/7
או לפקס מס' 02-847688.

TRANSMISSION RESULT REPORT (06 DEC '95 12:00)

SHIKUN LISHKAT MANCAL

(AUTO)

THE FOLLOWING FILE(S) ERASED

FILE	FILE TYPE	OPTION	TEL NO.	PAGE	RESULT
025	TRANSMISSION		9-241286	03	OK

ERRORS

1) HANG UP OR LINE FAIL
2) BUSY
3) NO ANSWER
4) NO FACSIMILE CONNECTION
5) 8 MIN. OVERFLOW

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

הודעת פקסימיליה

תאריך: 18/9/95

TO FAX NO: 03-5621449 :אל פקס' מס'

FROM FAX NO: 02-847688 :מאת פקס מס'

TOTAL NUMBER OF PAGES: 4 :מס' עמודים (כולל עמוד זה)

ATTENTION: :לידיעת

FROM: :מאת

הערות:

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

5638120
5638121.
5638020

ת.ת. 12.9.97

תאריך: 3.9.97

אל: [illegible]

הנדון: [illegible]

[illegible]

בברכה,

עליזה שוסטר
עוזרת מנכ"ל

העתק:

TRANSMISSION RESULT REPORT (18 SEP '95 11:29)

SHIKUN LISHKAT MANCAL

(AUTO)

THE FOLLOWING FILE(S) ERASED

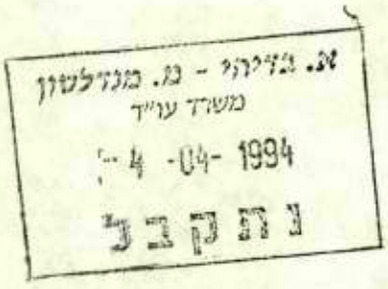
FILE	FILE TYPE	OPTION	TEL NO.	PAGE	RESULT
065	TRANSMISSION		9-035621449	04	OK

ERRORS

1) HANG UP OR LINE FAIL
2) BUSY
3) NO ANSWER
4) NO FACSIMILE CONNECTION
5) 8 MIN. OVERFLOW

24 במרץ 1994

'עמידר בע"מ - מחוז המרכז
רח' הדואר 10, יפו
טל: 6821311/2/3



לכבוד
עו"ד מנדלסון-בשם חב' אילנות הקריה בע"מ
סוקולוב 44
ח ולו ן

א.נ. הנדון : מכתבך מתאריך 3.3.94 , מס' א/69/62 , בענין מכרז 43/93

הננו לאשר קבלת מכתבך שבנדון . חברת עמידר עושה מאמצים רבים על מנת לטיים טיפול בתיקים , לרבות חתימת חוזים עם רוכשים שונים . עם זאת , ברצוננו להדגיש שאין בטענה , שהנכם מעלים במכתבכם ממש , מכיוון שביצוע התחייבויותיכם על פי תנאי המכרז אינן מותנות בחתימת חוזה . כיום נמצא תיקכם בטיפולה של הגב' מזל אבודרהם . נותר להשלים בו ביקורת הנה"ח , הכנת חוזה ותשריט מותחם באדום . עם סיום ההכנה , יוזמן נציגכם לחתום על החוזה ,מורשי החתימה בחברת עמידר יחתמו על החוזה לאחר ביקורת ובוחן והעתק ממנו ימסו לכם.

בברכה

מנהל מכת יפו ר"פ

א' בדיחי - מ' מנדלסון, משרד עורכי-דין
A. BADIHI - M. MENDELSON, LAW OFFICES

רחוב סוקולוב 44, חולון 58 321
טלפונים : 5041938 ,5046322, 5017302
פקס : 972-3-889082
44, SOKOLOV.ST. HOLON
PHONES :
FAX :

אהרון בדיחי, עורך -דין
מיכאל מנדלסון, עורך -דין
עדנה ברסלר, עורכת-דין
טליה סמואלוב, עורכת-דין
AHARON BADIHI, M.JUR.ADVOCATE
MICHAEL MENDELSON, LL B.ADVOCATE
EDNA BRESLER, LL B.ADVOCATE
TALIA SAMOELOV, LL B.ADVOCATE

תאריך: 15.6.94 DATE:

מס': א/69/62 REF:

לכבוד
חב' עמידר בע"מ
רחוב הדאר 10
ר פ ו

לידי מר רמי עופר

א.נ.,

הנדון : מכרז 43/93 לגבי הנכס ביפו, רח' 3055 מס' 3, גוש 7023 חלקה 18

1. בהתאם למכתבכם מ-26.5.94 אני מעביר לכם רצ"ב פרטיכל הרוכשת, חב' אילנות הקריה (ישראל) בע"מ וכן העתק מאושר ע"י הח"מ של מסמכי ההתאגדות שלה (תזכיר, תקנות, תעודת רשום ושתי תעודות שינוי שם).

2. חב' אילנות שלמה מס רכישה בסך -.35,150 ש"ח ב-14.3.94 ורצ"ב העתק הקבלה.

3. מרשתי שלמה לכם בזמנו את כל הסכומים שנדרשו על-ידכם כולל רבית עד ליום התשלום, לכן לא מובנת דרישת התשלום הנוספת של 848 ש"ח. ברם, מרשתי תשלם סכום זה, כפוף לדרישתה לבדיקה נוספת ומבלי לגרוע מטענתה שסכום זה אינו מגיע לכם, וזאת כדי למנוע כל עכוב נוסף בחתימת החוזה.

4. אני מתפלא מאוד על דרישתכם (בסע' 7 במכתבכם הנ"ל) לקבל ממרשתי דמי הכנת תשריטים בסך -.3,346 ש"ח. בסוגיה זו פניתי בזמנו אליכם בכתב וקבלתי מכם תשובה במכתב שלכם מ-10.2.94 החתום ע"י מר אילן ברעם, לפיה חב' עמידר מסכימה שחב' אילנות אינה חייבת בתשלום הנ"ל, העתק מכתב התשובה שלכם רצ"ב.

5. הנכם מתבקשים באופן דחוף ביותר לסיים את חתימת חוזה העסקה.

6. אין זה מיותר לציין שהעכוב מצדכם בחתימת החוזה והתכניות שהוכנו ע"י מרשתי ונמסרו לכם גורם למרשתי נזקים חמורים וראו לענין זה את מכתבי אליכם מ-3.3.94.

בכבוד רב,

מ' מנדלסון, עו"ד

א' בדיחי - מ' מנדלסון, משרד עורכי-דין
A. BADIHI - M. MENDELSON, LAW OFFICES

רחוב סוקולוב 44, חולון 58 321
טלפונים : 5041938 ,5046322, 5017302
פקס : 972-3-889082
44, SOKOLOV.ST. HOLON
PHONES :
FAX :

אהרון בדיחי, עורך -דין
מיכאל מנדלסון, עורך -דין
עדנה ברסלר, עורכת-דין
טליה סמואלוב, עורכת-דין
AHARON BADIHI, M.JUR.ADVOCATE
MICHAEL MENDELSON, LL B.ADVOCATE
EDNA BRESLER, LL B.ADVOCATE
TALIA SAMOELOV, LL B.ADVOCATE

תאריך: 20.11.94 :DATE

מס': א/69/62 REF:

לכבוד
עמידר החברה הלאומית לשיכון בע"מ
מחוז ר"פ - מרכז
מחלקת מכר
רחוב הדואר 10
יפו

בידי שליח

א.נ.,

הנדון : בקשה לאשור היתר בניה ברח' 3055 מס' 3
סמוכין מכ' מ-7.8.94 ומ-16.10.94

בשם מרשתי, אילנות הקריה (ישראל) בע"מ הריני להשיב למכתביכם הנ"ל כדלקמן : -

1. כבר בשיחתי הטלפונית מ-14.8.94 בנדון עם מר אריה גונן, הודעתי לו שאין מרשתי מסכימה לשווי תוספת הבניה כפי שנקבע על ידכם, בהיותו מוגזם ביותר ולא משקף את השיקולים הרלונטיים שיש לקחת בחשבון בקשר לשווי זכויות הבניה.

2. מר גונן הודיענו שעל מרשתי להגיש שומה נגדית, לפיכך מצ"ב שומה נגדית המדברת בעד עצמה.

לטפולכם.

בכבוד רב,

א' בדיחי, עו"ד

העתק :

אילנות הקריה (ישראל) בע"מ

א-69-62

א' בדיחי - מ' מנדלסון, משרד עורכי-דין
A. BADIHI - M. MENDELSON, LAW OFFICES

רחוב סוקולוב 44, חולון 58 321 44, SOKOLOV.ST. HOLON
טלפונים : 5041938 ,5046322, 5017302 PHONES :
פקס : 972-3-889082 FAX :

אהרון בדיחי, עורך -דין AHARON BADIHI, M.JUR.ADVOCATE
מיכאל מנדלסון, עורך -דין MICHAEL MENDELSON, LL B.ADVOCATE
עדנה ברסלר, עורכת-דין EDNA BRESLER, LL B.ADVOCATE
אתי יעקב, עורכת-דין ETI YAKOV, LL B.ADVOCATE

תאריך: 7.12.94 DATE:

מס': א/69/62 REF:

לכבוד
עמידר החברה הלאומית לשיכון בע"מ
מחוז ר"פ מרכז
מחלקת מכר
רח' הדאר 10
ר פ ו

מבלי לפגוע בזכויות
למסירה בידי שליח

א.ג.נ.,

הנדון : הנכס שביפו רח' 3055 מס' 3, חלקה 18
בגוש 7023 (להלן - הנכס)

בשם מרשתי, אילנות הקריה (ישראל) בע"מ, הריני פונה אליכם כדלקמן : -

1. מרשתי רכשה מכם את הנכס עפ"י מכרז שפורסם על ידכם, הצעתה של מרשתי אושרה וכל התמורה בגינו שולמה.

2. על הנכס היה קיים מבנה המיועד למגורים, שלפי תנאי המכרז היה על מרשתי לשפצו.

3. עוד מרשתי בשלב ההכנות לשפוץ קונסטרוקטיבי ואדריכלי של הנכס ותוספת בניה - נתברר לה באקראי ובמפתיע כי המבנה שהיה קיים נהרס עד היסוד, ולא נשאר ממנו זכר.

4. ביום 4.12.94 התקשרתי אתכם טלפונית מספר פעמים לברור הדבר, ואיש מכם לא יכול היה ליתן לי תשובה מדוע וכיצד קרה שהמבנה הנ"ל נהרס כאמור.

5. המבנה הנ"ל נהרס מבלי ליידע את מרשתי וללא קבלת הסכמתה !

6. מרשתי דורשת לקבל לאלתר פרטים בכל הנוגע לסיבת הריסת המבנה, ולכך שלא נתקבלה הסכמתה להריסה.

7. מרשתי רואה בכם אחראים להריסת המבנה על כל ההשלכות המשפטיות הנובעות מכך; והיא שומרת לעצמה את כל הזכויות, התרופות והסעדים העומדים לה עקב הנזקים החמורים שנגרמו לה כתוצאה מהריסת המבנה כאמור.

לתגובתכם הדחופה !

בכבוד רב,

א' בדיחי, עו"ד

העתק :
לאילנות הקריה (ישראל) בע"מ

א-69-62

א' בדיחי - מ' מנדלסון, משרד עורכי-דין
A. BADIHI - M. MENDELSON, LAW OFFICES

רחוב סוקולוב 44, חולון 58 321
טלפונים : 5041938 ,5046322, 5017302
פקס : 972-3-889082
PHONES :
FAX :

אהרון בדיחי, עורך -דין
מיכאל מנדלסון, עורך -דין
עדנה ברסלר, עורכת-דין
אתי יעקב, עורכת-דין
AHARON BADIHI, M.JUR.ADVOCATE
MICHAEL MENDELSON, LL B.ADVOCATE
EDNA BRESLER, LL B.ADVOCATE
ETI YAKOV, LL B.ADVOCATE

תאריך: 19.1.95 DATE:

מס': א/69/62 REF:

לכבוד
עמידר החברה הלאומית לשיכון בע"מ
אגף לניהול נכסי ר"פ
לידי מנהל האגף
מר נתן מולכו
שד' שאול המלך 39
תל - אביב

האגף לניהול נכסי ר"פ
דואר נכנס
22 -1- 1995
מספרינו להתכתבות

מבלי לפגוע בזכויות
ל מ ס י ר ה ב י ד

א.נ.,

הנדון : הנכס שביפו רח' 3055 מס' 3, חלקה 18
בגוש 7023 (להלן - הנכס)

בשם מרשתי, אילנות הקריה (ישראל) בע"מ, הריני פונה אליכם בענין כדלקמן : -

1. בזמנו ניתנה לכם ערבות בנקאית להבטחת התחייבות מרשתי לשיפוץ המבנה שהיה קיים על הנכס.

2. משנהרס המבנה הנ"ל אין מקום לדעת מרשתי שתמשיכו ותחזיקו בידכם את הערבות הבנקאית הנ"ל.

אודה לך, איפוא, אם תורה להחזיר למרשתי הערבות הבנקאית הנ"ל.

בכבוד רב,

א' בדיחי, עו"ד

העתק :
אילנות הקריה (ישראל) בע"מ

מ-עמידר

א' בדיחי - מ' מנדלסון, משרד עורכי דין
A. BADIHI - M. MENDELSON, LAW OFFICES

רחוב סוקולוב 44, חולון 58321 44, SOKOLOV.ST. HOLON
טלפונים: 03-5041938, 5046322, 5017302 PHONES:
פקס': 972-3-889082 FAX:

אהרון בדיחי, עורך -דין AHARON BADIHI, M .JUR.ADVOCATE
מיכאל מנדלסון, עורך -דין MICHAEL MENDELSON, LL B.ADVOCATE
עדנה ברסלר, עורכת-דין EDNA BRESLER, LL B.ADVOCATE
טליה סמואלוב, עורכת-דין TALIA SAMOELOV, LL B.ADVOCATE

תאריך: 27.1.95 DATE:

מס': 69/62/א

לכבוד
עמידר החברה הלאומית לשיכון בע"מ
אגף לניהול נכסי ר"פ
לידי מנהל האגף
מר נתן מולכו
שד' שאול המלך 39
תל-אביב

מבלי לפגוע בזכויות

א.נ.,

הנדון: הנכס שביפו רח' 3055 מס' 3, חלקה 18
בגוש 7023 (להלן: "הנכס")

הריני להזכירכם שטרם החזרתם למרשתי, אילנות הקריה (ישראל) בע"מ, את הערבות הבנקאית שניתנה לכם בזמנו כנדרש במכתבי אליכם מ - 19.1.95.

הנכם נדרשים, איפוא, להחזיר למרשתי לאלתר את הערבות הבנקאית הנ"ל.

בכבוד רב,

א' בדיחי, עו"ד

העתק:

אילנות הקריה (ישראל) בע"מ

*/נכס

א' בדיחי - מ' מנדלסון, משרד עורכי דין
A. BADIHI - M. MENDELSON, LAW OFFICES

רחוב סוקולוב 44, חולון 58321 44, SOKOLOV.ST. HOLON
טלפונים: 03-5041938, 5046322, 5017302 PHONES:
פקס': 972-3-889082 FAX:

אהרון בדיחי, עורך -דין AHARON BADIHI, M .JUR.ADVOCATE
מיכאל מנדלסון, עורך -דין MICHAEL MENDELSON, LL B.ADVOCATE
עדנה ברסלר, עורכת-דין EDNA BRESLER, LL B.ADVOCATE

תאריך: 3.2.95 DATE:

מס': א/69/62 REF:

לכבוד
עמידר החברה הלאומית לשיכון בע"מ
אגף לניהול נכסי ר"פ
לידי מנהל האגף
מר נתן מולכו
רח' השרון 17
תל-אביב

מבלי לפגוע בזכויות

א.נ.,

הנדון: הנכס שביפו רח' 3055 מס' 3, חלקה 18
בגוש 7023 (להלן - הנכס)

הריני להזכירכם, פעם נוספת, שטרם החזרתם למרשתי, אילנות הקריה (ישראל) בע"מ, את הערבות הבנקאית שניתנה לכם בזמנו כנדרש במכתבי אליכם מ - 19.1.95 והתזכורת מיום ה-27.1.95.

הנכם נדרשים, איפוא, להחזיר למרשתי לאלתר את הערבות הבנקאית הנ"ל.

בכבוד רב,

א' בדיחי, עו"ד

העתק:

אילנות הקריה (ישראל) בע"מ

נכס

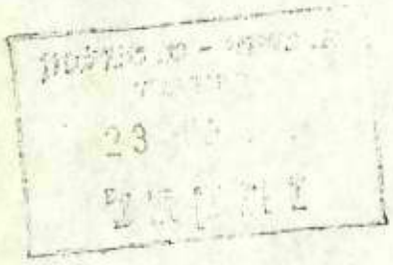
ע מ י ד ר

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
מחוז ר"פ מרכז רח' השרון 17, ת"א
טל' 03-5381444 מס' פקס: 03-375554

טו' באדר תשנ"ה
15 בפברואר 1995
כ- 3/0124

ס י כ ו ם ד י ו ן

בענין הנכס שנהרס ברח' 3055 "אילנות הקריה בע"מ"



נוכחים:

יעקב רוזנמן - מנהל מחוז ר"פ מרכז
גלעד גולדמן - מחלקת מכר
אילן ברעם - אגף ר"פ
עו"ד בדיחי - בא כח הזוכים
אופיר כהן ושות' - "אילנות הקריה בע"מ"

הצגת הנושא:

בית בו זכו חברת אילנות במכרז בחכירה נהרס בשוגג ע"י ממ"י.
עיקרי הדיון בענין הפיצוי המגיע לבעלי הנכס.

סוכם כי עמידר תבחן ותמליץ על אלטרנטיבות כדלקמן:

1. מינוי שמאי מוסכם שיכריע בענין שווי הנכס שנהרס.

2. השבת סכום התמורה ששולם בגין המבנה משוערך החל מיום אישור העיסקה.

3. החזר כספי ללא זכויות בניה כאמור בסעיף 2 + תביעה לבימ"ש ע"י הזוכים להגדלת סכום הפיצוי.

יעקב רוזנמן בשיתוף ראש מינהל ר"פ יבחן החלופה המועדפת ויודיע על כך לעו"ד בדיחי טל' 5046322.

רשם: אילן ברעם

עמידר, האגף לניהול נכסי ר"פ

16 בפברואר 1995
נמ-ע-3055

לכבוד
עו"ד א. בריחי
משרד עו"ד בריחי-מנדלסון
רח' סוקולוב 44
<u>ח ו ל ו ן</u>

א.נ.,

הנדון: <u>הנכס בגו"ח 7023/18 - זכיה במכרז - בקשה להחזרת הערבות הבנקאית</u>

מאשר קבלת מכתבך מיום 3/2/95.

אני בדיעה כי מעבר לאירוע הריסת הבית לא השתנה דבר מתנאי המכרז ואני מצפה כי במשא ומתן מהיר נוכל לסכם דרכי המשך המכרז הנדון.

לפיכך לא נראה לי כסביר החזר הערבות, אלא אסכן תבוטל העיסקה בהסכמה עימך וכפי שהבנתי זוהי חלופה אחת שהוצעה על ידכם בשיחה עם נציגינו אך עדין לא סוכמה סופית.

בברכה,

נתן מולכו
מנהל האגף

העתק: מנהל מחוז ר"פ מרכז
ממונה ארצי לרישום
מנהלת מכר יפו
ס/מנהל מחוז ת"א, מ"י

כתובתינו החדשה: רח' השרון 17 ת"א, ת.ד. 36841 טל: 5381481 פקס' 5381415

א' בדיחי - מ' מנדלסון, משרד עורכי-דין
A. BADIHI - M. MENDELSON, LAW OFFICES

רחוב סוקולוב 44, חולון 58 321
44, SOKOLOV.ST. HOLON
טלפונים : 5041938 ,5046322, 5017302
PHONES :
פקס : 972-3-889082
FAX :

אהרון בדיחי, עורך -דין
מיכאל מנדלסון, עורך -דין
עדנה ברסלר, עורכת-דין
AHARON BADIHI, M.JUR.ADVOCATE
MICHAEL MENDELSON, LL B.ADVOCATE
EDNA BRESLER, LL B.ADVOCATE

תאריך: 22.2.95 :DATE

מס': א/69/62 :REF

לכבוד
עמידר - האגף לניהול נכסי ר"פ
לידי מר נתן מולכו
רח' השרון 17
תל - אביב

ב ד א ר
ובפקס 5381415

א.נ.,

הנדון : הנכס בגו"ח 7023/18 - זכיה במכרז
- בקשה להחזרת הערבות הבנקאית
סימוכין:מכ' מ-16.2.95 מס' נמ-ע-3055

בהתיחס למכתב שבסימוכין, שנשלח אלי היום בפקס הנני להעמיד דברים על דיוקם בצורה הנחרצת ביותר, שמעולם לא הצענו, לא אני ולא נציגי מרשתי, את ביטול העסקה כאחת החלופות.

לתשומת לבך הרבה !

בכבוד רב,

א' בדיחי, עו"ד

העתק :

לאילנות הקריה (ישראל) בע"מ

הנכס

א' בדיחי - מ' מנדלסון, משרד עורכי דין

A. BADIHI - M. MENDELSON, LAW OFFICES

רחוב סוקולוב 44, חולון 58321 44, SOKOLOV.ST. HOLON
טלפונים: 03-5041938, 5046322, 5017302 PHONES:
פקס': 972-3-889082 FAX:

אהרון בדיחי, עורך -דין AHARON BADIHI, M .JUR.ADVOCATE
מיכאל מנדלסון, עורך -דין MICHAEL MENDELSON, LL B.ADVOCATE
עדנה ברסלר, עורכת-דין EDNA BRESLER, LL B.ADVOCATE

תאריך: 24.2.95 DATE:

מס': א/69/62 REF:

לכבוד
עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
מחוז ר"פ מרכז לידי מנהל המחוז
רחוב השרון 17
תל - אביב

מבלי לפגוע בזכויות
בדאר רשום ובפקס' 5831415

א.נ.,

הנדון : הנכס שנהרס ביפו רח' 3055 - חלקה 18
בגוש 7023 - סיכום דיון מ-12.2.95

הנני לאשר קבלת העתק מסיכום הדיון שנתקיים במשרדכם ביום 12.2.95 בנדון, והריני להעמיד דברים על דיוקם באשר לחלופות שהועלו, כדלקמן :-

1. מינוי שמאי מקרקעין או כלכלן או שמאי כלכלן מוסכם על דעת שני הצדדים והוא שייקבע את שעור הפיצוי לאור טענות שני הצדדים. או

2. החזרת הסכום בגין שווי המבנה, כפי שמופיע בחוזה כשסכום זה משוערך, אך במקרה זה כל זכויות הבניה יהיו בהתאם לת.ב.ע, ולא יתיחסו רק ל-526 מ"ר (במלים אחרות מרשתי, הזוכה במכרז, לא תתחייב בתשלום נוסף לממ"י). או

3. שיוחזר למרשתי הסכום שאינו שנוי במחלוקת דהיינו שווי המבנה כשהוא משוערך, מבלי לפגוע בזכות מרשתי לתבוע פיצויים כפי שהיא טוענת להם, בגין הנזקים שנגרמו לה.

בכבוד רב,

א' בדיחי, עו"ד

א-69-62

א' בדיחי - מ' מנדלסון, משרד עורכי דין

A. BADIHI - M. MENDELSON, LAW OFFICES

רחוב סוקולוב 44, חולון 58321 44, SOKOLOV.ST. HOLON
טלפונים: 03-5041938, 5046322, 5017302 :PHONES
פקס': 972-3-889082 :FAX

אהרון בדיחי, עורך -דין AHARON BADIHI, M .JUR.ADVOCATE
מיכאל מנדלסון, עורך -דין MICHAEL MENDELSON, LL B.ADVOCATE
עדנה ברסלר, עורכת-דין EDNA BRESLER, LL B.ADVOCATE

תאריך: 12.3.95 :DATE

מס': א/69/62 :REF

לכבוד
עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
מחוז ר"פ מרכז לידי מנהל המחוז
רחוב השרון 17
תל - אביב

מבלי לפגוע בזכויות
בדאר רשום ובפקס'

5381470

א.נ.,

הנדון : הנכס שנהרס ביפו רח' 3055 - חלקה 18
בגוש 7023 - סיכום דיום מ-12.2.95

הנני להזכירכם כי מאז הדיון שנתקיים במשרדכם ביום 12.2.95 בנדון חלף כחודש וטרם קבלנו מכם כל הצעה לפתרון הענין.

למותר לציין שכל יום שעובר מגדיל את נזקיה של מרשתי שבלאו הכי הם גדולים.

בכבוד רב,

א' בדיחי, עו"ד

העתק :

לאילנות הקריה (ישראל) בע"מ

543.590.-

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
א ג ף ר " פ

תאריך: 10-04-95
מספרנו: א - 0015

לכבוד
מר א. בדיחי, עו"ד
רח' סוקולוב 44
חולון

א. בדיחי - נ. מנדלסון
משרד עו"ד
13 -04- 1995
נתקבל

א.נ.,

הנדון: **מכרז מס' 43/93 רח' 3055 מס' 3, יפו**

1. בהמשך לפגישתנו מיום 15.2.95 הינני להודיעך, כי חברת עמידר בשם ועבור ממ"י ולאחר בדיקת שווי המחוברים שנהרסו החליטה להמליץ בפני ועדת חריגים בממ"י לפצות מרשך בסכום שווי המחוברים נכון להיום בסך 636,000 ש"ח כולל מע"מ, שהינו סכום סופי ומוחלט בהתחשב בכל נסיבות העינין.

2. אין בפיצוי זה משום הענקת כל זכות שהיא מעבר לזכויות אשר נרכשו במכרז מס' 43/93 מיום 23.11.93 קרי שווי זה מייצג את ערך המחוברים לפי שטח בנוי בהיקף של 526 מ"ר כאמור ובכפוף לחוברת המכרז ולתנאיה.

3. לאישורך אודה.

בכבוד רב,

אילן ברעם
שמאי מקרקעין
יו"ר ועדת טרום עסקאות

העתקים:
מר נתן מולכו-מנהל האגף
מר יעקב רוזנמן-מנהל מחוז ר"פ מרכז

רח' השרון 17 תל-אביב 66185, ת.ד. 36841, טל. 03-5381481 (רב קווי), פקס. 03-5381415

ע מ י ד ר

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
מחוז ר"פ מרכז רח' השרון 17, ת"א
טל' 03-5381444 מס' פקס: 03-375554
מיקוד 66185 ת.ד. 28003

כד' באייר תשנ"ה
24 במאי 1995
מספרנו: 3/0387

לכבוד
מר א. בדיחי, עו"ד
רח' סוקולוב 44
חולון, 58321

ר ש ו ם

מבלי לפגוע בזכויות

א. בדיחי - מ. מנדלסון
משרד עו"ד
29 -05- 1995
התקבל

א.נ...

הנדון: מכרז 43/93, רח' 3055 מס' 3, יפו
סימוכין: מכתבנו מיום 10/4/95 (א.ברעם, מס' א-0015)

לא קיבלנו תגובתך ו/או תגובת מרשתך להמלצתנו במכתב שבסימוכין, נמתין עד 6/6/95 לקבלתה.

לאחר המועד הנ"ל - נראה את אי תגובתך כהסכמה ונפעל אצל הגורמים המוסמכים ע"מ להביא את הנושא לידי הכרעה סופית.

בכבוד רב,

יעקב רזנמן
מנהל המחוז

העתק: מר נתן מולכו, מנהל אגף ר"פ
מר א. ברעם, אגף ר"פ
חב' אילנות הקריה (ישראל) בע"מ
אר/יר

א' בדיחי - מ' מנדלסון, משרד עורכי דין
A. BADIHI - M. MENDELSON, LAW OFFICES

רחוב סוקולוב 44, חולון 58321 44, SOKOLOV.ST. HOLON
טלפונים: 03-5041938, 5046322, 5017302 PHONES:
פקס': 972-3-889082 FAX:

אהרון בדיחי, עורך -דין AHARON BADIHI, M .JUR.ADVOCATE
מיכאל מנדלסון, עורך -דין MICHAEL MENDELSON, LL B.ADVOCATE
טל דורף, עורך -דין TAL DORF , LL B.ADVOCATE

תאריך: 5.6.95 DATE:

מס': א/69/62 REF:

למסירה ע"י שליח
(ובפקס 375554)

לכבוד
חב' עמידר בע"מ
לידי מנהל המחוז מר יעקב רוזנמן
רח' השרון 17
תל - אביב

א.נ.,

הנדון: הנכס שנהרס ביפו רח' 3055 -
חלקה 18 בגוש 7023 - מכרז 43/93

בהתיחס למכתבכם מ-10.4.95 ולתזכורת שלכם מיום 24.5.95 בנדון הנכי להודיעכם כדלקמן : -

1. התשובה למכתבכם הנ"ל התעכבה בגלל העדרו מהעבודה של עו"ד בדיחי.

2. הצעתכם כפי שהועלתה במכתבכם מיום 10.4.95 איננה מקובלת על חב' אילנות הקריה בשל טענתה כי הנזקים שנגרמו לה כתוצאה מהריסת המבנה עולים על הסכום שהוצע על-ידכם ונזקים אלה יוכלו להיות מחושבים עם אשור תכניות הבניה לגבי הבנין כולל השינויים המתחייבים כתוצאה מהריסת המבנה והקמת בנין חדש במקומו על כל המשתמע מכך.

3. לאור האמור לעיל : -

(א) מרשתי מבקשת שיזורזו הליכי אשור וחתימת תוכניות הבניה אשר הוכנו ע"י חב' אילנות הקריה ומוגשים לכם על ידה במקביל למשלוח מכתבי זה.

(ב) בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, ומאחר והסכום הנקוב במכתבכם הנ"ל בכל מקרה אינו במחלוקת, (למרות שכאמור אין בו כדי לפצות את חב' אילנות על הנזקים שנגרמו ו/או ייגרמו לה) מבוקש בזה להעבירו לידי מרשתי לאלתר, כתשלום חלקי ע"ח הפיצויים המגיעים ו/או יגיעו לה, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל במכתבי זה ומזכות מרשתי לדרוש את הטבת מלוא הנזקים שנגרמו ו/או ייגרמו לה כאמור.

בברכה רב,

מ' מנדלסון, עו"ד

העתק :
אילנות הקריה (ישראל) בע"מ

א/69/62

TRANSMISSION RESULT REPORT (24 AUG '95 10:26)

SHIKUN LISHKAT MANCAL

(AUTO)

THE FOLLOWING FILE(S) ERASED

FILE	FILE TYPE	OPTION	TEL NO.	PAGE	RESULT
052	TRANSMISSION		9-035381415	17	OK

ERRORS

1) HANG UP OR LINE FAIL
2) BUSY
3) NO ANSWER
4) NO FACSIMILE CONNECTION
5) 8 MIN. OVERFLOW

2 פ

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

אגף ר"פ

טל': 5381481

אל: _____ תאריך: 24/8/95

הנדון: _____

_____

_____

_

אילנות הקריה (ישראל) בע"מ

ח.פ / 51124414-7

רחוב סוקולוב 41 חולון 58258
רחוב שנקר 47 חולון 58330

פקס. 03-5031765
פקס. 03-888744

טל. 03-5039380
טל. 03-5032085

17 באוגוסט 1995

לכבוד

מבלי לפגוע בזכויות

שר הבינוי והשכון - מר בנימין בן אליעזר
מנכ"ל משרד הבינוי והשכון - מר עמוס רודין
מנכ"ל מנהל מקרקעי ישראל - מר עוזי וכסלר
מנכ"ל עמידר - מר דוד חרמש
היועצת המשפטית למשרד הבינוי והשכון - גב' ציפי בירו
היועץ המשפטי למנהל מקרקעי ישראל - מר אבישי שריג
מנכ"ל הפרויקט לשקום יפו - מר דוד מרציאנו

האגף לניהול נכסי ר"פ
דואר נכנס
24-8-1995
מספרינו להתכתבות 7061

א.ג.נ.,

הנדון: **יפו - רח' 3055 מס' 3**

בחודש נובמבר 93 זכינו במכרז פומבי מס 43/93 שפורסם ע"י עמידר לרכישת בנין ביפו בכתובת הנ"ל.
בינואר 94 חתמנו על החוזה ושילמנו את מלוא התמורה בסך 703,000 ש"ח + מע"מ כתוספת ערבות בנקאית בסך 300,000 ש"ח להבטחת השיפוץ.
(לאור מסכת ארוכה מאוד של התכתבויות נמסר חוזה החכירה חתום ע"י המוכרים רק בחודש דצמבר 94).

בחודש מרץ 94, העברנו למשרדי עמידר לחתימה סט תוכניות הגשה לעירית ת"א, תכניות לשיפוץ והרחבת הבנין.

לאחר פניות מרובות זכינו לקבל רק בחודש אוגוסט דרישה לתשלום בגין תוספת זכויות בניה בסך 424,970 ש"ח.
נדהמנו מגובה הסכום, ומסרובה של עמידר למסור לנו את השומה שנערכה, ע"מ שנוכל להשיג עליה. בחודש נובמבר הגשנו שומה נגדית משלנו (ובהעדר השומה המקורית) ע"י השמאי יעקב בירנבאום בסך של 113,700 ש"ח.

ואז קרה המפתיע מכל: בתחילת חודש דצמבר 94 התברר לנו באקראי, כי הבנין נהרס עד היסוד וללא ידיעתנו והסכמתנו.

פנינו בדחיפות לעמידר ולאחר בירור ארוך שנעשה על ידם הודיעו לנו שהבנין נהרס בשוגג ע"י מינהל מקרקעי ישראל, ואז הוזמנו לדיון בדבר הפיצוי המגיע לנו.

בדיון ב- 12/2/95 נכחו כל הנוגעים בדבר.
הועלו מספר אלטרנטיבות, ובחודש אפריל 94 הודיעה עמידר בשם ובעבור מ.מ.י על נכונותה להחזיר את שווי המבנה (ללא מרכיב הקרקע) בלבד.

אילנות הקריה (ישראל) בע"מ

ח.פ 51124414-7

רחוב סוקולוב 41 חולון 58258
רחוב שנקר 47 חולון 58330

פקס. 03-5031765
פקס. 03-5886744

טל. 03-5039380
טל. 03-5032085

אין בכל התייחסות בהצעה למרכיב הזמן שאנו מאבדים, מאחר ועלינו להקים היום את הבנין מחדש במקום לשפצו, ולנסוק בהוצאת היתר בניה למבנה חדש על כל המשתמע מכך במקום לקבל היתר שיפוץ והרחבה.
ביקשנו לקבל את הסכום המוצע בתוספת תוספת המיבהל ועמידר על התוכניות, ע"מ לצמצם את הכדק ולהגיש ההיתר לעיריה, ולמצוא טכניקה של בוררות או הגשת תביעת פיצויים לגבי סכום הפיצוי הנוסף.
הצעתנו זו נדחתה.
אנו מוחזקים בעת בבני ערובה, ולא יכולים להתחיל בבניה, ונאלץ על בורחנו להגרר לביהמ"ש - בגין עוול שנעשה לנו ובגין טענות חמורה של מ.מ.י.
אפילו את הערבות הבנקאית לשיפוץ מסרבים להחזיר לנו למרות שהיבה כבר לא רלבנטית לאור המצב החדש.
אנו מבקשים התערבותך לאלתר לקבלת תוכניות הבניה החתומות והפיצוי הנוסף שהוצע לנו ולגבי הפיצוי הסופי אנו מוכנים באמור לגבש דרך הוגנת והולמת לפתרון.

בכבוד רב,

אופיר כהן - מנהל

רצ"ב חלק מההתכתבויות האמורות.

ב/121

24 במרץ 1994

'עמידר בע"מ - מחוז המרכז
רח' הדואר 10, יפו
טל: 6821311/2/3

א. גדיהו - מ. מנדלסון
משרד עו"ד
-04- 1994
נתקבל

לכבוד
עו"ד מנדלסון-בשם חב' אילנות הקריה בע"מ
סוקולוב 44
ח ולו ן

א.נ. הנדון : מכתבך מתאריך 3.3.94 , מס' א/69/62 , בענין מכרז 43/93

הננו לאשר קבלת מכתבך שבנדון . חברת עמידר עושה מאמצים רבים על מנת לטיים טיפול בתיקים , לרבות חתימת חוזים עם רוכשים שונים . עם זאת , ברצוננו להדגיש שאין בטענה , שהנכם מעלים במכתבכם ממש , מכיוון שביצוע התחייבויותיכם על פי תנאי המכרז אינן מותנות בחתימת חוזה . כיום נמצא תיקכם בטיפולה של הגב' מזל אבודרהם . נותר להשלים בו ביקורת הנה"ח , הכנת חוזה ותשריט מותחם באדום . עם סיום ההכנה , יוזמן נציגכם לחתום על החוזה ,מורשי החתימה בחברת עמידר יחתמו על החוזה לאחר ביקורת ובוחן והעתק ממנו ימסר לכם.

בברכה

מנהל מכר יפו ר"פ

א' בדיחי - מ' מנדלסון, נושרד עורכי-דין
A. BADIHI - M. MENDELSON, LAW OFFICES

רחוב סוקולוב 44, חולון 58 321
טלפונים : 5041938 ,5046322, 5017302
פקס : 972-3-889082
44, SOKOLOV.ST. HOLON
PHONES :
FAX :

אהרון בדיחי, עורך-דין
מיכאל מנדלסון, עורך-דין
עדנה ברסלר, עורכת-דין
טליה סמואלוב, עורכת-דין

AHARON BADIHI, M.JUR.ADVOCATE
MICHAEL MENDELSON, LL B.ADVOCATE
EDNA BRESLER, LL B.ADVOCATE
TALIA SAMOELOV, LL B.ADVOCATE

תאריך: 15.6.94 DATE:

מס': א/69/62 REF:

לכבוד
חב' עמידר בע"מ
רחוב הדאר 10
<u>י פ ו</u>

<u>לידי מר רמי עופר</u>

א.נ.,

הנדון : מכרז 43/93 לגבי תכנס ביפו, רח'
<u>3055 מס' 3, גוש 7023 חלקה 18</u>

1. בהתאם למכתבכם מ-26.5.94 אני מעביר לכם רצ"ב פרטיכל הרוכשת, חב' אילנות הקריה (ישראל) בע"מ וכן העתק מאושר ע"י רח"מ של מסמכי ההתאגדות שלה (תזכיר, תקנות, תעודת רשום ושתי תעודות שינוי שם).

2. חב' אילנות שלמה מס רכישה בסך -.35,150 ש"ח ב-14.3.94 ורצ"ב העתק הקבלה.

3. מרשתי שלמה לכם בזמנו את כל הסכומים שנדרשו על-ידכם כולל רבית עד ליום התשלום, לכן לא מובנת דרישת התשלום הנוספת של 848 ש"ח. ברם, מרשתי תשלם סכום זה, כפוף לדרישתה לבדיקה נוספת ומבלי לגרוע מטענתה שסכום זה אינו מגיע לכם, וזאת כדי למנוע כל עכוב נוסף בחתימת החוזה.

4. אני מתפלא מאוד על דרישתכם (בסע' 7 במכתבכם הנ"ל) לקבל ממרשתי דמי הכנת תשריטים בסך -.3,346 ש"ח. בסוגיה זו פניתי בזמנו אליכם בכתב וקבלתי מכם תשובה במכתב שלכם מ-10.2.94 החתום ע"י מר אילן ברעם, לפיה חב' עמידר מסכימה שחב' אילנות אינה חייבת בתשלום הנ"ל. העתק מכתב התשובה שלכם רצ"ב.

5. הנכם מתבקשים באופן דחוף ביותר לסיים את חתימת חוזה העסקה.

6. אין זה מיותר לציין שהעכוב מצדכם בחתימת החוזה והתכניות שהוכנו ע"י מרשתי ונמסרו לכם גורם למרשתי נזקים חמורים וראו לענין זה את מכתבי אליכם מ-3.3.94.

בכבוד רב,

מ' מנדלסון, עו"ד

א-69-62

א' בדיחי - מ' מנדלסון, משרד עורכי-דין
A. BADIHI - M. MENDELSON, LAW OFFICES

רחוב סוקולוב 44, חולון 58 321
טלפונים : 5041938 ,5046322, 5017302
פקס : 972-3-889082
44, SOKOLOV.ST. HOLON
PHONES :
FAX :

אהרון בדיחי, עורך-דין
מיכאל מנדלסון, עורך-דין
עדנה ברסלר, עורכת-דין
טליה סמואלוב, עורכת-דין

AHARON BADIHI, M.JUR.ADVOCATE
MICHAEL MENDELSON, LL B.ADVOCATE
EDNA BRESLER, LL B.ADVOCATE
TALIA SAMOELOV, LL B.ADVOCATE

תאריך: 20.11.94 :DATE

מס': א/69/62 :REF

בידי שליח

לכבוד
עמידר החברה הלאומית לשיכון בע"מ
מחוז ר"פ - מרכז
מחלקת מכר
רחוב הדואר 10
יפו

א.נ.,

הנדון : בקשה לאשור היתר בניה ברח' 3055 מס' 3
סמוכין מכ' מ-7.8.94 ומ-16.10.94

בשם מרשתי, אילנות הקריה (ישראל) בע"מ הריני להשיב למכתביכם חנ"ל כדלקמן : -

1. כבר בשיחתי הטלפונית מ-14.8.94 בנדון עם מר אריה גונן, הודעתי לו שאין מרשתי מסכימה לשווי תוספת חבניה כפי שנקבע על ידכם, בהיותו מוגזם ביותר ולא משקף את השיקולים הרלונטיים שיש לקחת בחשבון בקשר לשווי זכויות חבניה.

2. מר גונן הודיעני שעל מרשתי להגיש שומה נגדית, לפיכך מצ"ב שומה נגדית המדברת בעד עצמה.

לטפולכם,

בכבוד רב,

א' בדיחי, עו"ד

העתק :

אילנות הקריה (ישראל) בע"מ

א-69-62

א' בדיחי - מ' מנדלסון, משרד עורכי-דין
A. BADIHI - M. MENDELSON, LAW OFFICES

רחוב סוקולוב 44, חולון 58 321
44, SOKOLOV.ST. HOLON
טלפונים : 5041938 ,5046322, 5017302
PHONES :
פקס : 972-3-889082
FAX :

אהרון בדיחי, עורך -דין
AHARON BADIHI, M.JUR.ADVOCATE
מיכאל מנדלסון, עורך -דין
MICHAEL MENDELSON, LL B.ADVOCATE
עדנה ברסלר, עורכת-דין
EDNA BRESLER, LL B.ADVOCATE
אתי יעקב, עורכת-דין
ETI YAKOV, LL B.ADVOCATE

תאריך: 7.12.94 DATE:

מס': א/69/62 REF:

לכבוד
עמידר החברה הלאומית לשיכון בע"מ
מחוז ר"פ מרכז
מחלקת מכר
רח' הדאר 10
ר ל ז

<u>מבלי לפגוע בזכויות</u>
<u>למסירה בידי שליח</u>

א.ג.נ.,

הנדון : הנכס שביפו רח' 3055 מס' 3, חלקה 18
<u>בגוש 7023 (להלן - הנכס)</u>

בשם מרשתי, אילנות חקריה (ישראל) בע"מ, חריני פונה אליכם כדלקמן : -

1. מרשתי רכשה מכם את הנכס עפ"י מכרז שפורסם על ידכם, הצעתה של מרשתי אושרה וכל התמורה בגינו שולמה.

2. על הנכס חיה קיים מבנה המיועד למגורים, שלפי תנאי המכרז חיה על מרשתי לשפצו.

3. עוד מרשתי בשלב החכנות לשפוץ קונסטרוקטיבי ואדריכלי של הנכס ותוספת בניה - נתברר לה <u>באקראי ובמפתיע</u> כי המבנה שחיה קיים נהרס עד היסוד, ולא נשאר ממנו זכר.

4. ביום 4.12.94 התקשרתי אתכם טלפונית מספר פעמים לברור הדבר, ואיש מכם לא יכול היה ליתן לי תשובה מדוע וכיצד קרה שהמבנה הנ"ל נהרס כאמור.

5. המבנה הנ"ל נהרס מבלי ליידע את מרשתי וללא קבלת הסכמתה !

6. מרשתי דורשת לקבל <u>לאלתר</u> פרטים בכל הנוגע לסיבת הריסת המבנה, ולכך שלא נתקבלה הסכמתה להריסה.

7. מרשתי רואה בכם אחראים להריסת המבנה על כל ההשלכות המשפטיות הנובעות מכך; והיא שומרת לעצמה את כל הזכויות, התרופות והסעדים העומדים לה עקב הנזקים החמורים שנגרמו לה כתוצאה מהריסת המבנה כאמור.

לתגובתכם הדחופה !

בכבוד רב,

א' בדיחי, עו"ד

<u>העתק</u> :
לאילנות חקריה (ישראל) בע"מ

א-69-62

א' בדיחי - מ' מנדלסון, משרד עורכי-דין
A. BADIHI - M. MENDELSON, LAW OFFICES

רחוב סוקולוב 44, חולון 58 321
טלפונים : 5041938 ,5046322, 5017302
פקס : 972-3-889082
44, SOKOLOV.ST. HOLON
PHONES :
FAX :

אהרון בדיחי, עורך -דין
מיכאל מנדלסון, עורך -דין
עדנה ברסלר, עורכת-דין
אתי יעקב, עורכת-דין

AHARON BADIHI, M.JUR.ADVOCATE
MICHAEL MENDELSON, LL B.ADVOCATE
EDNA BRESLER, LL B.ADVOCATE
ETI YAKOV, LL B.ADVOCATE

תאריך: DATE: 19.1.95

מס': REF: 69/62/א

האגף לניהול נכסי ר"פ
דואר נכנס
22 -1- 1995
מספרינו להתכתבות

לכבוד
עמידר החברה הלאומית לשיכון בע"מ
אגף לניהול נכסי ר"פ
לידי מנהל האגף
מר נתן מולכו
שד' שאול המלך 39
תל - אביב

מבלי לפגוע בזכויות
ל מ ס י ר ה ב י ד

א.נ.,

הנדון : הנכס שבירפו רח' 3055 מס' 3, חלקה 18
בגוש 7023 (להלן - הנכס)

בשם מרשתי, אילנות הקריה (ישראל) בע"מ, הריני פונה אליכם בענין כדלקמן :-

1. בזמנו ניתנה לכם ערבות בנקאית להבטחת התחייבות מרשתי לשיפוץ המבנה שהיה קיים על הנכס.

2. משנהרס המבנה הנ"ל אין מקום לדעת מרשתי שתמשיכו ותחזיקו בידכם את הערבות הבנקאית הנ"ל.

אודה לך, איפוא, אם תורה להחזיר למרשתי הערבות הבנקאית הנ"ל.

בכבוד רב,

א' בדיחי, עו"ד

העתק :
אילנות הקריה (ישראל) בע"מ

מ-עמידר

א' בדיחי - מ' מנדלסון, משרד עורכי דין *

A. BADIHI - M. MENDELSON, LAW OFFICES

רחוב סוקולוב 44, חולון 58321
טלפונים: 03-5041938, 5046322, 5017302
פקס': FAX: 972-3-889082

AHARON BADIHI, M .JUR.ADVOCATE	אהרון בדיחי, עורך-דין
MICHAEL MENDELSON, LL B.ADVOCATE	מיכאל מנדלסון, עורך-דין
EDNA BRESLER, LL B.ADVOCATE	עדנה ברסלר, עורכת-דין
TALIA SAMOELOV, LL B.ADVOCATE	טליה סמואלוב, עורכת-דין

DATE: 27.1.95 תאריך:

מס': 69/62/א

לכבוד
עמידר החברה הלאומית לשיכון בע"מ
אגף לניהול נכסי ר"פ
לידי מנהל האגף
מר נתן מולכו
שד' שאול המלך 39
תל-אביב

מבלי לפגוע בזכויות

א.נ.,

הנדון: הנכס שביפו רח' 3055 מס' 3, חלקה 18
בגוש 7023 (להלן: "הנכס")

הריני להזכירכם שטרם החזרתם למרשתי, אילנות הקריה (ישראל) בע"מ, את הערבות הבנקאית שניתנה לכם בזמנו כנדרש במכתבי אליכם מ - 19.1.95.

הנכם נדרשים, איפוא, להחזיר למרשתי לאלתר את הערבות הבנקאית הנ"ל.

בכבוד רב,

א' בדיחי, עו"ד

העתק:
אילנות הקריה (ישראל) בע"מ

*/נכס

א' בדיחי - מ' מנדלסון, משרד עורכי דין
A. BADIHI - M. MENDELSON, LAW OFFICES

רחוב סוקולוב 44, חולון 58321
טלפונים: 03-5041938, 5046322, 5017302
פקס': 972-3-889082 FAX:

AHARON BADIHI, M .JUR.ADVOCATE — אהרון בדיחי, עורך-דין
MICHAEL MENDELSON, LL B.ADVOCATE — מיכאל מנדלסון, עורך-דין
EDNA BRESLER, LL B.ADVOCATE — עדנה ברסלר, עורכת-דין

DATE: 3.2.95 :תאריך

REF: 69/62/א :מס'

לכבוד
עמידר החברה הלאומית לשיכון בע"מ
אגף לניהול נכסי ר"פ
לידי מנהל האגף
מר נתן מולכו
רח' השרון 17
תל-אביב

מבלי לפגוע בזכויות

א.נ.,

הנדון: הנכס שבירפו רח' 3055 מס' 3, חלקה 18
בגוש 7023 (להלן - הנכס)

הריני להזכירכם, פעם נוספת, שטרם החזרתם למרשתי, אילנות הקריה (ישראל) בע"מ, את הערבות הבנקאית שניתנה לכם בזמנו כנדרש במכתבי אליכם מ - 19.1.95 והתזכורת מיום ה-27.1.95.

הנכם נדרשים, איפוא, להחזיר למרשתי לאלתר את הערבות הבנקאית הנ"ל.

בכבוד רב,

א' בדיחי, עו"ד

העתק:

אילנות הקריה (ישראל) בע"מ

נכס

ע מ י ד ר

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
מחוז ר"פ מרכז רח' השרון 17, ת"א
טל' 03-5381444 מס' פקס: 03-375554

טו' באדר תשנ"ה
15 בפברואר 1995
כ- 3/0124

ט י כ ו ם ד י ו ן

בענין הנכס שנהרס ברח' 3055 "אילנוון הקריה בע"מ"

<u>נוכחים:</u>

יעקב רוזנמן - מנהל מחוז ר"פ מרכז
גלעד גולדמן - מחלקת מכר
אילן ברעם - אגף ר"פ
עו"ד בדיחי - בא כח הזוכים
אופיר כהן ושות' - "אילנות הקריה בע"מ"

<u>הצגת הנושא:</u>

בית בו זכו חברת אילנות במכרז בחכירה נהרס בשוגג ע"י ממ"י.
עיקרי הדיון בענין הפיצוי המגיע לבעלי הנכס.

סוכם כי עמידר תבחן ותמליץ על אלטרנטיבות כדלקמן:

1. מינוי שמאי מוסכם שיכריע בענין שווי הנכס שנהרס.
2. השבת סכום התמורה ששולם בגין המבנה משוערך החל מיום אישור העיסקה.
3. החזר כספי ללא זכויות בניה כאמור בסעיף 2 + חביעה לבימ"ש ע"י חזוכים להגדלת סכום הפיצוי.

יעקב רוזנמן בשיתוף ראש מינהל ר"פ יבחן החלופה המועדפת ויודיע על כך לעו"ד בדיחי טל' 5046322.

רשם: אילן ברעם

עמידר, האגף לניהול נכסי ר"פ

16 בפברואר 1995
נמ-ע-3055

לכבוד
עו"ד א. בדיחי
משרד עו"ד בדיחי-מנדלסון
רח' סוקולוב 44
<u>ח ו ל ו ן</u>

א.נ.,

הנדון: <u>הנכס בגו"ח 7023/18 - זכיה במכרז - בקשה להסגרת הערבות הבנקאית</u>

מאשר קבלת מכתבך מיום 3/2/95.

אני בדיעה כי מעבר לאירוע הריסת הבית לא השתנה דבר מתנאי המכרז ואני מצפה כי במשא ומתן מהיר נוכל לסכם דרכי המשך המכרז הנדון.

לפיכך לא נראה לי כסביר החזר הערבות, אלא אמכן תבוטל העיסקה בהסכמה עימך וכפי שהבנתי זוהי חלופה אחת שהוצעה על ידכם בשיחה עם נציגינו אך עדיין לא סוכמה סופית.

ב ר כ ה,

נתן מולכו
מנהל האגף

העתק: מנהל מחוז ר"פ מרכז
ממונה ארצי לרישום
מנהלת מכר יפו
ס/מנהל מחוז ת"א, מ"י

כתובתינו החדשה: רח' השרון 17 ת"א, ת.ד. 36841 טל: 5381481 פקס' 5381415

א' בדיחי - מ' מנדלסון, משרד עורכי-דין
A. BADIHI - M. MENDELSON, LAW OFFICES

רחוב סוקולוב 44, חולון 58 321
טלפונים : 5041938 ,5046322, 5017302
פקס : 972-3-889082
PHONES :
FAX :

אהרון בדיחי, עורך -דין
מיכאל מנדלסון, עורך -דין
עדנה ברסלר, עורכת-דין
AHARON BADIHI, M.JUR.ADVOCATE
MICHAEL MENDELSON, LL B.ADVOCATE
EDNA BRESLER, LL B.ADVOCATE

תאריך: 22.2.95 DATE:

מס': א/69/62 REF:

לכבוד
עמידר - האגף לניהול נכסי ר"פ
לידי מר נתן מולכו
רח' השרון 17
תל - אביב

ב ד א ר
ובפקס 5381415

א.נ.,

הנדון : הנכס בגו"ח 7023/18 - זכיה במכרז
- בקשה להחזרת הערבות הבנקאית
סימוכין:מכ' מ-16.2.95 מס' נמ-ע-3055

בהתייחס למכתב שבסימוכין, שנשלח אלי היום בפקס הנני להעמיד דברים על דיוקם בצורה הנחרצת ביותר, שמעולם לא הצענו, לא אני ולא נציגי מרשתי, את ביטול העסקה כאחת החלופות.

לתשומת לבך הרבה !

בכבוד רב,

א' בדיחי, עו"ד

העתק :
לאילנות הקריה (ישראל) בע"מ
הנכס

א' בדיחי - מ' מנדלסון, משרד עורכי דין
A. BADIHI - M. MENDELSON, LAW OFFICES

רחוב סוקולוב 44, חולון 58321 44, SOKOLOV.ST. HOLON
טלפונים: 03-5041938, 5046322, 5017302 PHONES:
פקס': 972-3-889082 FAX:

אהרון בדיחי, עורך-דין AHARON BADIHI, M .JUR.ADVOCATE
מיכאל מנדלסון, עורך-דין MICHAEL MENDELSON, LL B.ADVOCATE
עדנה ברסלר, עורכת-דין EDNA BRESLER, LL B.ADVOCATE

תאריך: 24.2.95 DATE:

מס': א/69/62 REF:

לכבוד
עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
מחוז ר"פ מרכז לידי מנהל המחוז
רחוב השרון 17
תל - אביב

מבלי לפגוע בזכויות
בדאר רשום ובפקס' 5831415

א.נ.,

הנדון: הנכס שנהרס ביפו רח' 3055 - חלקה 18
בגוש 7023 - סיכום דיון מ-12.2.95

הנני לאשר קבלת העתק מסיכום הדיון שנתקיים במשרדכם ביום 12.2.95 בנדון, והריני להעמיד דברים על דיוקם באשר לחלופות שהועלו, כדלקמן:-

1. מינוי שמאי מקרקעין או כלכלן או שמאי כלכלן מוסכם על דעת שני הצדדים והוא שייקבע את שעור הפיצוי לאור טענות שני הצדדים. או

2. החזרת הסכום בגין שווי המבנה, כפי שמופיע בחוזה כשסכום זה משוערך, אך במקרה זה כל זכויות הבניה יהיו בהתאם לת.ב.ע, ולא יתיחסו רק ל-526 מ"ר (במלים אחרות מרשתי, חזוכה במכרז, לא תתחייב בתשלום נוסף לממ"י). או

3. שיוחזר למרשתי הסכום שאינו שנוי במחלוקת דהיינו שווי המבנה כשהוא משוערך, מבלי לפגוע בזכות מרשתי לתבוע פיצויים כפי שהיא טוענת להם, בגין הנזקים שנגרמו לה.

בכבוד רב,

א' בדיחי, עו"ד

א-69-62

א' בדיחי - מ' מנדלסון, משרד עורכי דין
A. BADIHI - M. MENDELSON, LAW OFFICES

רחוב סוקולוב 44, חולון 58321 44, SOKOLOV.ST. HOLON 58321
טלפונים: 03-5041938, 5046322, 5017302 PHONES: 03-5041938, 5046322, 5017302
פקס': 972-3-889082 FAX: 972-3-889082

אהרון בדיחי, עורך-דין AHARON BADIHI, M.JUR.ADVOCATE
מיכאל מנדלסון, עורך-דין MICHAEL MENDELSON, LL B.ADVOCATE
עדנה ברסלר, עורכת-דין EDNA BRESLER, LL B.ADVOCATE

תאריך: 12.3.95 DATE: 12.3.95

מס': א/62/69 REF: 69/62/א

לכבוד
עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
מחוז ר"פ מרכז לידי מנהל המחוז
רחוב השרון 17
תל - אביב

מבלי לפגוע בזכויות
בדאר רשום ובפקס'
5381470

א.נ.,

הנדון: תנכם שנהרס ביפו רח' 3055 - חלקה 18
בגוש 7023 - סיכום דיום מ-12.2.95

הנני להזכירכם כי מאז הדיון שנתקיים במשרדכם ביום 12.2.95 בנדון חלף כחודש וטרם קבלנו מכם כל חצעה לפתרון הענין.

למותר לציין שכל יום שעובר מגדיל את נזקיה של מרשתי שבלאו הכי הם גדולים.

בכבוד רב,

א' בדיחי, עו"ד

העתק:
לאילנות הקריה (ישראל) בע"מ

א-62-69

543.590.-

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
א ג ף ר " פ

תאריך: 10-04-95
מספרנו: א - 0015

לכבוד
מר א. בדיחי, עו"ד
רח' סוקולוב 44
תולנו

א.נ.,

א. בדיחי - ג. מנדלסון
משרד עו"ד
13 -04- 1995
נ ת ק ב ל

הנדון: מכרז מס' 43/93 רח' 3055 מס' 3, יפו

1. בהמשך לפגישתנו מיום 15.2.95 הינני להודיעך, כי חברת עמידר בשם ועבור ממ"י ולאחר בדיקת שווי המחוברים שנהרסו החליטה להמליץ בפני ועדת חריגים בממ"י לפצות מרשך בסכום שווי המחוברים נכון להיום בסך 636,000 ש"ח כולל מע"מ, שחינו סכום סופי ומוחלט בהתחשב בכל נסיבות העניין.

2. אין בפיצוי זה משום הענקת כל זכות שהיא מעבר לזכויות אשר נרכשו במכרז מס' 43/93 מיום 23.11.93 קרי שווי זה מייצג את ערך המחוברים לפי שטח בנוי בהיקף של 526 מ"ר כאמור ובכפוף לחוברת המכרז ולתנאיה.

3. לאישורך אודה.

בכבוד רב,

אילן ברעם
שמאי מקרקעין
יו"ר ועדת טרום עסקאות

תעתקים:
מר נתן מולכו-מנהל האגף
מר יעקב רוזנמן-מנהל מחוז ר"פ מרכז

א' בדיחי - מ' מנדלסון. משרד עורכי דין
A. BADIHI - M. MENDELSON. LAW OFFICES

רחוב סוקולוב 44, חולון 58321
טלפונים: 03-5041938, 5046322, 5017302
PHONES: 03-5041938, 5046322, 5017302
פקס': 972-3-889082
FAX: 972-3-889082

אהרון בדיחי, עורך-דין
מיכאל מנדלסון, עורך-דין
טל דורף, עורך-דין

AHARON BADIHI, M.JUR.ADVOCATE
MICHAEL MENDELSON, LL B.ADVOCATE
TAL DORF , LL B.ADVOCATE

תאריך: 5.6.95 DATE:

מס': 69/62/א REF:

לכבוד
חב' עמידר בע"מ
לידי מנהל המחוז מר יעקב רוזנמן
רח' השרון 17
תל - אביב

למסירה ע"י שליח
(ובפקס 375554)

א.נ.,

הנדון: חנכס שנהרס ביפו רח' 3055 -
חלקה 18 בגוש 7023 - מכרז 43/93

בהתיחס למכתבכם מ-10.4.95 ולתזכורת שלכם מיום 24.5.95 בנדון הנני להודיעכם כדלקמן : -

1. התשובה למכתבכם הנ"ל התעכבה בגלל העדרו מהעבודה של עו"ד בדיחי.

2. הצעתכם כפי שחועלתה במכתבכם מיום 10.4.95 איננה מקובלת על חב' אילנות הקריה בשל טענתה כי חנזקים שנגרמו לה כתוצאה מהריסת המבנה עולים על הסכום שהוצע על-ידכם ונזקים אלה יוכלו להיות מחושבים עם אשור תכניות הבניה לגבי חבנין כולל השינויים המתחייבים כתוצאה מהריסת המבנה והקמת בנין חדש במקומו על כל המשתמע מכך.

3. לאור האמור לעיל : -

(א) מרשתי מבקשת שיזורזו הליכי אשור ותתימת תוכניות הבניה אשר הוכנו ע"י חב' אילנות הקריה ומוגשים לכם על.ידה במקביל למשלוח מכתבי זה.

(ב) בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, ומאחר והסכום הנקוב במכתבכם הנ"ל בכל מקרה אינו במחלוקת, (למרות שכאמור אין בו כדי לפגוע את חב' אילנות על הנזקים שנגרמו ו/או ייגרמו לה) מבוקש בזה להעבירו לידי מרשתי לאלתר, כתשלום חלקי ע"ח הפיצויים המגיעים ו/או יגיעו לה, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל במכתבי זה ומזכות מרשתי לדרוש את חטבת מלוא הנזקים שנגרמו ו/או ייגרמו לה כאמור.

בברכה רב,

מ' מנדלסון, עו"ד

העתק :
אילנות חקריה (ישראל) בע"מ

69/62/א

ע מ י ד ר

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
מחוז ר"פ מרכז רח' השרון 17, ת"א
טל' 03-5381444 מס' פקס: 03-375554
מיקוד 66185 ת.ד. 28003

כד' באייר תשנ"ה
24 במאי 1995
מספרנו: 3/0387

לכבוד
מר א. בדיחי, עו"ד
רח' סוקולוב 44
חולון, 58321

ר ש ו ם

מכלי לפגוע בזכויות

א. בדיחי - מ. מנדלשטין
משרד עו"ד
29 -05- 1995
נ ת ק ב ל

א.נ.,

הנדון: מכרז 43/93, רח' 3055 מט' 3, יפו
סימוכין: מכתבנו מיום 10/4/95 (א.ברעם, מט' א-0015)

לא קיבלנו תגובתך ו/או תגובת מרשתך להמלצתנו במכתב שבסימוכין, נמתין עד 6/6/95 לקבלתה.

לאחר המועד הנ"ל - נראה את אי תגובתך כהסכמה ונפעל אצל הגורמים המוסמכים ע"מ להביא את הנושא לידי הכרעה סופית.

בכבוד רב,

יעקב רזנמן
מנהל המחוז

העתק: מר נתן מולכו, מנהל אגף ר"פ
מר א. ברעם, אגף ר"פ
חב' אילנות הקריה (ישראל) בע"מ
אר/יר

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

תאריך: יא' שבט תשנ"ו
1 בפברואר 1996
מס': 9601-008

דואר נכנס
לשכת המנהל הכללי
2 10 02 1996
דואר נכנס
לשכת קנו המנהל הכללי
מס' 020770 חיה

פירוט יח"ד בחברות ליום 31.12.94

שם החברה	מנהלי (בש"ח)			השקעה (באלפי ש"ח)			הערות
	כמות יח"ד	ערך נומינלי	מתואם	כמות יח"ד	ערך נומינלי	מתואם	
שקמונה			--		--	--	
	459	12,900,618		924			
מועדונים וחנויות	2	97,420		3			
סה"כ	461	12,998,038		927			

* בכוונת משרד הבינוי והשיכון למחשב את הכה"רים. לפיכך יתכן שלאחר פעולה זו ישתנו מספרי יח"ד.

בברכה,
יצחק מינץ
סגן החשב

העתק: מר ע. רודין - מנכ"ל המשרד
מר י. שטראוס - חשב המשרד
גב' ש. צימרמן - מנהלת אגף נכסים
מר א. לוין - ראש תחום מימון ותקציבים
מר י. ישראלי - ראש תחום שיכון, חשכ"ל
גב' מ. נמרוד - ח. ראשי, חשכ"ל
גב' א. שטיין - אגף חשכ"ל

מ ד י נ ת י ש ר א ל
משרד הבינוי והשיכון

תאריך: כד' טבת תשנ"ו
16 ינואר 1996
מס': 9601-008

פירוט יח"ד בחברות ליום 31.12.94

שם החברה	מ נ ה ל י (בש"ח)			ה ש ק ע ה (באלפי ש"ח)			ה ע ר ו ת
	כ מ ו ת	ערך נומינלי	מ ת ו א ם	כ מ ו ת	ערך נומינלי	מ ת ו א ם	
פ ר ז ו ת (*)	546	53,284,736		971	262	83,092 (**)	(*) בחשכ"ל רשום 547 יח"ד (**) ישנו פער רציני ברישום בין החברה לספרי החשכ"ל (ראה סעיף 17.6 בדוח' הבקורת של רואה החשבון).

* בכוונת משרד הבינוי והשיכון למחשב את הכה"רים. לפיכך יתכן שלאחר פעולה זו ישתנו מספרי יח"ד.

ב ב ר כ ה,
יצחק מינץ
סגן החשב

העתק: מר ע. רודין - מנכ"ל המשרד
מר י. שטראוס - חשב המשרד
גב' ש. צימרמן - מנהלת אגף נכסים
מר א. לוין - ראש תחום מימון ותקציבים
מר י. ישראלי - ראש תחום שיכון, חשכ"ל
גב' מ. נמרוד - ח. ראשי, חשכ"ל
גב' א. שטיין - אגף חשכ"ל

מ ד י נ ת י ש ר א ל
משרד הבינוי והשיכון

דאר נכנס
19 -02- 1996
לשכת סגן המנהל הכללי

תאריך: יד' שבט תשנ"ו
4 בפברואר 1996
מס': 9601-008

פירוט יח"ד בחברות ליום 31.12.94

ש ם החברה	מ נ ה ל י (בש"ח)			ה ש ק ע ה (באלפי ש"ח)			ה ע ר ו ת
	כמות יח"ד	ערך נומינלי	מ ת ו א ם	כמות יח"ד	ערך נומינלי	מ ת ו א ם	
ח ל ד	48		14,366,470	158	--	--	

* בכוונת משרד הבינוי והשיכון למחשב את הכה"רים. לפיכך יתכן שלאחר פעולה זו ישתנו מספרי יח"ד.

ב ב ר כ ה,
יצחק מינץ
סגן החשב

העתק: מר ע. רודין - מנכ"ל המשרד
מר י. שטראוס - חשב המשרד
גב' ש. צימרמן - מנהלת אגף נכסים
מר א. לוין - ראש תחום מימון ותקציבים
מר י. ישראלי - ראש תחום שיכון, חשכ"ל
גב' מ. נמרוד - ח. ראשי, חשכ"ל
גב' א. שטיין - אגף חשכ"ל

מ ד י נ ת י ש ר א ל
משרד הבינוי והשיכון

תאריך:כב' טבת תשנ"ו
14 ינואר 1996

מס': 9601-004

אל: מר י. ישראלי - ראש תחום שיכון, חשכ"ל

הנדון: <u>התחשבנות החשכ"ל עם החברות בדירות בהשקעה</u>

על-פי ביקורת רואי החשבון מתברר כי החשב הכללי, מתחשבן ומתכתב מדי שנה על הדירות בהשקעה בחברות, לפי ערך סכום כספי ולא לפי כמות יח"ד.

הנני מציע כי כל התחשבנות כנ"ל תיעשה על פי כמות פיסית של יח"ד וערך כספי נומינלי ומתואם.

בכבוד רב,

יצחק מינץ
סגן החשב

העתק: מר א. גבאי - ס/חשכ"ל
מר י. שטראוס - חשב המשרד
מר א. לוין - ראש תחום מימון ותקציבים
גב' ש. צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור
גב' מ. נמרוד - ח. ראשי, חשכ"ל
גב' א. שטיין - אגף החשכ"ל

דואר נכנס
1684
19 -02- 1996
לשכת

מ ד י נ ת י ש ר א ל
המשרד הבינוי והשיכון

תאריך:כד' טבת תשנ"ו
16 ינואר 1996
מס': 9601-005

אל: מר י. שוורץ - סמנכ"ל לאכלוס

הנדון: ביקורת בחב' פרזות-
רואה חשבון מר יהושע מאירי
סימוכין: דוח' ביקורת נובמ' 1995

בהתייחס לביקורת שבנדון, הנני להביא לידיעתך מספר נושאים שנראה לי צורך להביא לידיעתך.

לסעיפי 1-2 על אגף האכלוס והכספים, יש צורך להקפיד בהזמנות לרישום נכון בסכום המצטבר לאחר הגדלה/הקטנה.

סעיף 8.5 הוראה לביצוע שיפוצים בחריגה, יש להוציא הוראה ע"י הזמנה חתומה עם מורשי חתימה, ולא ע"י מזכר פנימי.

סעיף 8.6 יש לאשר חשבונית עיסקה לחברה לתשלום, רק לאחר שהחברה שילמה את התמורה
9.2 לקבלנים.

סעיף 10 ריכוז תפקידים רבים בידי פקיד רכישות
לדעתי יש להוציא נוהל רכישות דירות נ"ר לחברות, כאשר הסמכויות מתפזרות בידי מספר פקידים ובאשור סמכות עליונה לכל רכישה. מצב זה בא למנוע אישור וביצוע בידי אדם אחד על כל המשתמע מכך.

סעיף 12.6.2 כמו כן במכירת דירות משכירות לרכישה, יש לפעול כמו בסעיף 10.

סעיף 13.3 בנספח 25 מוצעת דוגמא לטופס מכירה, משכירות לרכישה אשר לדעתי יש מקום ליישם אותה.

סעיף 14 יש להוציא נוהל מתוקן (ראה נספח 23) שההפקדות ע"י הרוכשים תהיינה ישירות לבנק הדאר בלבד, ולא לידי חשבון החברה.

סעיף 19 על פי הסכם בין משב"ש לחברה, משב"ש קובע את הקריטריונים להנחות.
אי לכך, יש לרענן את החברה בנושא לפי סעיף 19.1 / 19.3 שהחברה נהגה לתת הנחות של 4% לתשלומים מראש.

סעיף 21 תשלום פקדון אשר שוכרי הדירות מפקידים לזכות החברה, מוצע לפעול בשיטה שפועלת חברת חלמיש כדלקמן:
הפקדון נרשם על שם השוכר ומשועבד לחברה, במקרה הצורך החברה מקזזת מחשבון השוכר עקב חובות שהשוכר חייב.
כמו כן, הפקדון צובר ריבית והצמדה לזכות חשבון השוכר.

סעיף 22-23 פיגור בתשלום שכ"ד, יש צורך להוציא הוראות נוהל אחיד לכל החברות על דרך טיפולם במקרים של פיגור בתשלומים, כולל דיווחים חודשיים לכל הנוגעים בדבר במשרד כולל חשב המשרד.

אבקשך לפעול ליישום האמור, במידת הצורך ולפי שיקול דעתך במידה וחלק מהדרישות אינו נראה לך, אבקשך ליזום פגישה עם חשב המשרד ומנהלת אגף נכסים ודיור לסיכום סופי של עמדת המשרד.

ב ב ר כ ה,

יצחק מינץ
סגן החשב

העתק: מר ע. רודין - מנכ"ל המשרד
מר י. שטראוס - חשב המשרד
גב' ש. צימרמן - מנהלת אגף הנכסים
מר י. ישראלי - ראש תחום שיכון, חשכ"ל
תיק - רואי חשבון

מ ד י נ ת י ש ר א ל
משרד הבינוי והשיכון

דאר נכנס
1685
19 -02- 1996
לשכת סגן המנהל הכללי

תאריך:כד' טבת תשנ"ו
16 ינואר 1996
מס': 9601-006

לכבוד
מר סימן טוב אברהם
מנכל חב' פרזות
ירמיהו, פינת הצבי 13
ירושלים

הנדון: ביקורת בחב' פרזות-
<u>רואה חשבון מר יהושע מאירי</u>
סימוכין: דוח' ביקורת נובמ' 1995

בביקורת שנערכה בחברתכם בנדון, הנני מוצא לנכון להביא לידיעתך מספר נושאים שנראים לי חשובים, הן לביקורת הטובה והן להערות המיוחדות המפורטות מטה:

<u>לסעיפי 4.4</u> בהוצאת המחאות למוכרים, יש להקפיד למלא אחר הערת רואה החשבון על שירטוט ורישום מוטב בלבד ומחיקת המילה לפקודת.

<u>סעיף 8.6</u> אנא הוראותך לנוגעים בדבר, שיש להגיש חשבוניות למשב"ש על החזר תשלום לתיקונים, שיפוצים רק לאחר שהחברה שילמה עבורם לקבלנים.

<u>סעיף 9.2</u> תשלום עבור דמי תיווך, ראה סעיף 8.6.

<u>סעיף 11.3</u> מאחר והנכם נאמנים של משב"ש, יש להקפיד לרשום הדירות הנרכשות, ע"ש מדינת ישראל באמצעות חב' פרזות ולא על שם חב' פרזות. במידה וקיימות דירות שנרכשו בעבר במימון משב"ש ואינן רשומות ע"ש מדינת ישראל, הנכם נדרשים לבצע העברת בעלות לאלתר.

<u>סעיף 15</u> ראה סעיף 11.3 כנ"ל.

<u>סעיף 16.3.2</u> מאחר ומשב"ש מנהל את יח"ד לפי מספר הזמנה/כה"ר, אודה על הוראתך להעביר לנו הרשימות שהעברתם לנו בתוספת מספר ההזמנה ליד כל שורה.

<u>סעיף 16.4</u> מאחר ובבקורת ישנה אי התאמה ביחידה אחת עם החשב הכללי, אבקש את התייחסותך לצורך ביצוע ההתאמה.

<u>סעיף 20</u> בהתאם להוראת החוק 40% מגבית שכ"ד הכולל מע"מ עליכם להוציא חשבונית מס כחוק. כמו כן, יש להעביר מדי חמישי לכל חודש, את הגביה כפי שנקבע.

מצ"ב הדוח המלא, אבקש עיונכם המעמיק ובמידת הצורך יישום סעיפים נוספים שלא הוזכרו במכתבי זה.

כמו כן, הנני מודה לכל אלו ששיתפו פעולה עם רואה החשבון.

ב ב ר כ ה,
יצחק מינץ
סגן החשב

העתק: מר ע. רודין - מנכ"ל המשרד
מר י. שטראוס - חשב המשרד
גב' ש. צימרמן - מנהלת אגף הנכסים
מר י. שוורץ - סמנכ"ל לאכלוס
מר י. ישראלי - ראש תחום שיכון, חשכ"ל
תיק - רואי חשבון

מ ד י נ ת י ש ר א ל
משרד הבינוי והשיכון

דאר נכנס
1687
19 -02- 1996
לשכת סגן המנהל הכללי

תאריך:יד' בשבט תשנ"ו
4 בפברואר 1996
מס': 9601-029

לכבוד
מר מיקי שקד
מנכ"ל חב' חלד
רח' הרצל 36
ת.ד. 220
פתח-תקוה

הנדון: ביקורת בחברת חלד
רוח"ש פלדמן שרנסקי ברודי
סימוכין: דוח' ביקורת 10.12.1995

בבקורת שנערכה בחברתכם בנדון, הנני מוצא לנכון ליידע אותך על מספר נושאים שנראים לי חשובים, הן לבקורת הטובה והן להערות המיוחדות המפורטות מטה:

על מנת להקל על תאום הנכסים בין חברת חלד למשב"ש, היינו מבקשים לקבל רשימת 48 הדירות המינהליות וכן את 158 הדירות בהשקעה בנפרד כדלקמן:

תאריך	מס' כה"ר	שם השוכר	ת.ז.	כתובת	גוש חלקה	עלות נומינלי כה"ר	קוד שכירות	סכום חודשי

כמו כן, מבקשים לקבל רשימת הדיירים אשר מפגרים בתשלומים בדירות המינהליות באופן פרטני ומצטבר.

בנוסף, עליכם להכין רשימה של כל גביית שכ"ד שלא העברתם אלינו כנ"ל.

עליכם לקבוע פגישה בנושא רישום וטיפול בפקדונות שהינכם מקבלים 3 חודשים מראש מהשוכרים ומעבירים לחשבון החברה וכן להעביר אלינו רשימה מפורטת של הפקדונות עם תאריך נומינלי וערך ליום 31.12.94.

מצ"ב הדוח המלא, אבקש עיונכם המעמיק ובמידת הצורך יישום סעיפים נוספים שלא הוזכרו במכתבי זה.

כמו כן, הנני מודה לכל אלו ששיתפו פעולה עם רואה החשבון.

ב ב ר כ ה,

יצחק מינץ
סגן החשב

העתק: מר ע. רודין - מנכ"ל המשרד
מר י. שטראוס - חשב המשרד
גב' ש. צימרמן - מנהלת אגף הנכסים
מר י. שוורץ - סמנכ"ל לאכלוס
מר י. ישראלי - ראש תחום שיכון, חשכ"ל
גב' א. שטיין - אגף החשכ"ל
מר ד. שמעוני - חשב חלד

מ ד י נ ת י ש ר א ל
משרד הבינוי והשיכון

תאריך:יא' בשבט תשנ"ו
1 בפברואר 1996
מס': 9601-026

לכבוד
מר דוד לוקוב
מנכ"ל חב' שקמונה
הנמל 48
ח י פ ה

הנדון: ביקורת בחברת שקמונה
רוח"ש פלדמן שרנסקי ברודי
סימוכין: דוח' ביקורת 10.12.1995

בבקורת שנערכה בחברתכם בנדון, הנני מוצא לנכון ליידע אותך על מספר נושאים שנראים לי חשובים, הן לבקורת הטובה והן להערות המיוחדות המפורטות מטה:

סעיף 1 מבקש להעביר המסמכים שנדרשו באופן, מיוחד רשימת הדירות המינהליות והדירות בהשקעה כדלקמן:

תאריך	מס' כה"ר	שם השוכר	ת.ז.	כתובת	גוש חלקה	עלות נומינלי כה"ר	קוד שכירות	סכום חודשי

סעיף 1.1.1-2 מאחר ואנו מעונינים לקבל מידע בנפרד, בכל הקשור בניהול הנכסים מדי פעם מבקש להפריד את הניהול בין יח"ד מינהלי לבין השקעה וכן הוסטלים.

סעיף 1.1.3/7.6 מסתבר מדוח ביקורת רוח"ש, כי כל פיגור (אפילו של חודש אחד קוד 90) בהכנסות מגביה לא העברתם למשב"ש את 60% המגיע, דהיינו 97 אלפי ש"ח בשנת 94.
לאור האמור לעיל מבקש להעביר אלינו כל הכספים משנים קודמות ועד 31.12.1995 המגיע עם ערך ליום התשלום. (בהערכה 348,000=58,000X6 ש"ח).

סעיף 1.2.4 תשלום עבור ביטוח שהינכם משלמים עבור הדירות המינהליות, חשוב כי יוזכר בפוליסות שם המדינה משב"ש, כי לכל תביעה, יכולה החברה לטעון כי הדירות שייכות למדינה ולא לחברתכם.
כמו כן, מומלץ לקבוע קריטריונים על האמור לעיל עם מנהלת אגף הנכסים.

סעיף 7.1.7/5 הנחות בשכ"ד או ביטולי חובות, יש לפעול עפ"י הוראות ונוהלים של משב"ש.
בנוסף לאמור לעיל, מבקש להעביר אלינו רשימה מפורטת ומצטברת למנהלת אגף הנכסים וחשב המשרד על פיגורי תשלומים של הדיירים, בהערכה של 1,700,000 ש"ח.

סעיף 7.4 פקדונות - מבקש להעביר רשימה שמית של מפקידי הפקדונות, תאריך קבלתם, סכום נומינלי, הצמדה ליום 31.12.94 וכן הסבר על דרך שימושם והשקעתם לטובת השוכר ובאם ישנם קיזוזים כנגד פיגורים, יש מקום לבדוק עיקולי מכוניות ונכסים.

מצ"ב הדוח המלא, אבקש עיונכם המעמיק ובמידת הצורך יישום סעיפים נוספים שלא הוזכרו במכתבי זה.

כמו כן, הנני מודה לכל אלו ששיתפו פעולה עם רואה החשבון.

ב ב ר כ ה,

יצחק מינץ
סגן החשב

העתק: מר ע. רודין - מנכ"ל המשרד
מר י. שטראוס - חשב המשרד
גב' ש. צימרמן - מנהלת אגף הנכסים
מר י. שוורץ - סמנכ"ל לאכלוס
מר י. ישראלי - ראש תחום שיכון, חשכ"ל
גב' א. שטיין - אגף החשכ"ל
מר מ. אורגד - חשב שקמונה

מ ד י נ ת י ש ר א ל
משרד הבינוי והשיכון

תאריך: יא' בשבט תשנ"ו
1 בפברואר 1996
מס': 9601-027

אל: גב' ש. צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור

הנדון: ביקורת בחברת שקמונה
רוח"ש פלדמן שרנסקי ברודי
סימוכין: דוח' ביקורת 10.12.1995

לאחר בדיקת דו"ח רוח"ש שנעשה בחברה נראה לי, כי רוב ההערות שכתבתי בדוחות הקודמים חוזרים.

בנוסף, הנני מציע כי יצאו הוראות נוהל לחברות, עם קריטריונים ברורים ואחידים כי יש לנהל בספריהם כל סוג של נכסים בנפרד. כמו כן, יש לנהל בהנח"ש נפרדת את ההוצאות לפי כל נושא בנפרד וכן ההכנסות, כולל גבית שכ"ד.

מומלץ כי יתנו הוראות ברורות וחד משמעיות לרוח"ש שבחברה, שיעביר לחשב הכללי וכן למנהלת אגף הנכסים וחשב המשרד, מדי רבעון את דוח' הביקורת והתיחסותו לכל נושא המתנהל בחברה. האמור לעיל יביא תועלת ויחסוך אי בהירויות מיותרות.

כן, עלינו להזמין את החברה בקשר לחוב עבור אי העברת כ- 300 אלפי ש"ח גבית שכ"ד של פיגורים + הצמדות וריביות, אשר הועברו לחשבון החברה.

לא ראיתי התייחסות לגבי תוספת יח"ד והרחבתן, במסגרת שיקום שכונות, בדירות המינהליות והשקעה. רצוי לתת את הדעת גם בנושא הנ"ל מאחר ובאם ישנן תוספות והרחבות עלינו לחייב החברות ע"י הוצאת כה"ר מתוקן.

אבקשך לפעול ליישום האמור, במידת הצורך ולפי שיקול דעתך ובמידה וחלק מהדרישות אינו נראה לך ליזום פגישה משותפת עם חשב המשרד לסיכום הנושאים ועמדת המשרד.

ב ב ר כ ה

יצחק מינץ
סגן החשב

העתק: מר ע. רודין - מנכ"ל המשרד
מר י. שטראוס - חשב המשרד
גב' ש. צימרמן - מנהלת אגף הנכסים
מר י. שוורץ - סמנכ"ל לאכלוס
מר י. ישראלי - ראש תחום שיכון, חשכ"ל
מר א. לוין - ראש תחום מימון ותקציבים

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים,28 ינואר 1996
ז' שבט תשנ"ו
סימוכין:9601-053

לכבוד
עו"ד י.עמיהוד בן פורת

הנדון: שרביב בע"מ - אישור לפי תקנה 10 לתקנות מס שבח מקרקעין
סימוכין: שלך 17.12.95

אבקש ליידעך כי שוחחתי עם מר מרון חומש בנושא והובהר לי שהנושא מטופל על ידו מול נציבות מס הכנסה במשרד האוצר, כמו כן מסתמן פתרון לבקשתכם, אך יש להתאזר במעט סבלנות (כפי שעשיתם עד כה) ונקווה שהפרשה תגיע לסיומה הטוב.

בברכה,

עליזה שוסטר
עוזרת בכירה למנכ"ל

העתק: מר מרון חומש - מנהל אגף מחוזות - מנהל מקרקעי ישראל.

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-847106-7, פקס. 02-847688

י. עמיחוד בן-פורת, משרד עורכי-דין
I. AMIHUD BEN-PORATH, LAW OFFICES

124, Ibn Gvirol St.		אבן גבירול 124	
Tel-Aviv	62038	תל-אביב	
P.O.Box 227 Tel-Aviv	61001	ת.ד. 227, תל-אביב	
Phone	(972-3) 5222147	טלפון	
Fax	(972-3) 5222461 Group II and III	פקסימיליה	
Telex	33536 Amjur	טלקס	

I. Amihud Ben-Porath, M.J., LL.M. — י. עמיחוד בן-פורת
Rachel Ben-Porath, LL.B. — רחל בן-פורת
Eitan Adar, LL.B. — איתן אדר
Shmuel Hamou, LL.B. — שמואל חמו
Amit Pines, LL.B. — עמית פינס
Itzhak N. Even-Ari, LL.B. — יצחק נ. אבן-ארי
Miriam Schler, LL.B. — מרים שלר
Segit Amit, LL.B. — שגית עמית
Y. Luvi Ben-Porath, LL.B. — י. לביא בן-פורת
Yael Ben-Dahan, LL.B. — יעל בן-דהן

Philip Mandelker, J.D.* — פיליפ מנדלקר*
* Member of Israel and New York Bar

Advocates — עורכי-דין

Our Ref. — מספרנו ק/48/82(6)

27/9/1995

בפקסימילית 02-235611

לכבוד
מר מירון חומש
מנהל אגף מחוזות
מינהל מקרקעי ישראל
ירושלים

מירון שלום. שמעי שהיה מוכן
ספא מעניינת עם הנקמה.

א.נ.,

הנדון: אישור לפי תקנה 10 לתקנות מס שבח מקרקעין (מס רכישה) התשל"ה-1974

בשם מרשתי, שרביב בע"מ, הנני פונה אליך בענין שבנדון:

1. מרשתי, חברה משכנת, זכתה במכרז שפורסם על ידי מינהל מקרקעי ישראל ועירית תל-אביב, להקמת יחידות מגורים במגרש 111 (חלק מחלקה 43 בגוש 6615) - בשטח "המשתלה" בתל-אביב (להלן - "**המגרש**") ובעקבות זאת חתמה על חוזה פיתוח עם המינהל.

2. (א) ב-16.1.1994 פנתה מרשתי בבקשה לקבלת אישור לצורך תקנה 10 לתקנות מס שבח מקרקעין לגבי הקרקע - עליה מקימה היא את יחידות המגורים בשטח המשתלה - כך ששיעור מס הרכישה החל יהיה בשיעור של 0.5%.

(ב) מרשתי נדחתה על ידי משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל בלך ושוב, כשחטענה העיקרית היא שאין הפרוייקט נכלל בפרוגרמה של משרד הבינוי והשיכון, ואילו מינהל מקרקעי ישראל טרם הוסמך ליתן את האישור.

3. לעיכוב זה אין כל יסוד. על פי תקנה 10 לתקנות מס שבח מקרקעין (מס רכישה תשל"ה-1974), ניתן הפטור לגבי רכישת זכויות במקרקעין שעליהן "הוקם או יוקם בנין בידי הממדינה או מטעמה **או ביוזמתה**".

4. המכרז לחקמת פרויקט המשתלה נעשה ביוזמת המדינה באמצעות מינהל מקרקעי ישראל והפרוגרמה אושרה על ידי משרד הבינוי והשיכון.

5. בשינוי מס' 1 לשנת 1991 של תכנית מתאר מס' 1488 (משתלה) המתייחס לשטח (תכנית מתאר מפורטת מס' ג/2069 במ-10), הותרה אופציה של בניית דיור מוגן לקשיש בדירות של 60 מ"ר; הותרה בניית דירות להשכרה בשטח ממוצע של 80 מ"ר

(סעיף 13(ב)(5)) והותרה בניית דירות לזכאי משרד הבינוי והשיכון, לפי פרוגרמות של המשרד והגדלת מספר יחידות הדיור בהתאם. (העתק הת.ב.ע. האמור רצוף בזה לנוחותכם).

6. בנסיבות אלו עונח מרשתי על כל הקריטריונים הדרושים לקבלת האישור ואין כל מקום שלא ליתן את האישור. את מכירת הקרקע יזמח מדינת ישראל באמצעות המינהל ומשרד הבינוי והשיכון.

7. משרד הבינוי והשיכון חיה מוערב בכל שלבי הכנת תוכנית התב"ע ומסמכי המכרז, אשר לא אושרו ולא פורסמו ברבים אלא לאחר שאושרו על ידו.

8. ב- 30 לאוגוסט 1995 פניתי בנידון, בשם מרשתי למנכ"ל משרד הבינוי והשיכון בבקשה בו הפניתי את תשומת ליבו לעובדות דלעיל תוך חדגשה בדבר העדר כל בסיס לעיכוב האשור למרשתי.
במענח לכך, הופניתי על ידי לשכת המנכ"ל למכתב הגב' ירדנה סער, ראש אגף הקרקעות במשרד הבינוי והשיכון, מיום 16.10.1994 אשר הופנתח אליך.

אני חוזר ופונה, איפוא, בהמשך לחפנייה האמורה ומבקש שהאישור יוצא למרשתי, ללא דיחוי נוסף.

בכבוד רב,

י. עמיחוד בן-פורת, עו"ד

העתקים:
✓ - מר עמוס רודין, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, ירושלים - בפקס. מס' - 02-847688
- גב' עליזה שוסטר, עוזרת בכירה, משרד הבינוי והשיכון - בפקס. מס' - 02 - 886743
- גב, צביח אפרתי, מנהלת אגף פרוגרמות משב"ש, ירושלים - בפקס. מס' - 02-847858
- גב' י. סחר, ראש ענף קרקעות, אגף פרוגרמות, משב"ש, ירושלים - בפקס מס - 02 - 8585748
- מר דרור צבן, מנהל אגף שיווק וכלכלה, ממ"י , ירושלים, - בפקס מס. 02 - 682142
- שרביב בע"מ - בפקס. מס' - 04-536238

F:\BP\SHA\8MERON.DOC

20 DEC '95 10:12

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

י. עמיהוד בן-פורת
משרד עורכי-דין
נ ת ק ב ל
27-09-1995
שעה
תיק מס'
[illegible]

ירושלים, ט"ח באלול תשנ"ה
12 בספטמבר 1995
סיממנו:חבר13794

לכבוד
עו"ד י. עמיהוד בן פורת

הנדון: **שרביב בע"מ - פרוייקט במשתלה בת"א**
פנייתך מיום 20.8.95

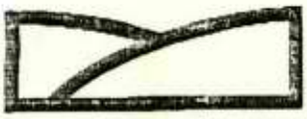
בהמשך לפנייתך בנושא הנדון מיום 30.8.95 למנכ"ל משרד הבינוי והשיכון.

הריני להסב תשומת ליבך לתשובתנו מיום 16.10.94 המפנה את בקשתך למר מירון חומש במינהל מקרקעי ישראל.

בברכה,

עליזה שוסטר
עוזרת בכירה למנכ"ל

העתק: גב' צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות - משחב"ש
מר מירון חומש - מנהל אגף מחוזות - ממ"י



מינהל מקרקעי ישראל
אגף מחוזות

מדינת ישראל

טו' חשון, תשנ"ו
8 בנובמבר 1995
W9932

י. עמיהוד בן-פורת
משרד עורכי-דין
נ ת ק ב ל
שעה
תיק מס'
(6) 48/82/7
נשומה לב

לכבוד
מר עמיהוד בן פורת, עו"ד
רח' אבן גבירול 124
תל-אביב 61001

א.נ.,

חנדון: אישור לפי תקנה 10 לתקנות מס שבח מקרקעין
(מס רכישה) התשל"ח 1974
מכתבך מיום 27.9.95

מאשר קבלת מכתבך שבסימוכין.

פנינו בנושא למשרד האוצר ואנו ממתינים לתשובתו.

ב ב ר כ ח ,

מירון חומש
מנהל אגף מחוזות.

העתק: מר יצחק רגב, באמצעות פקס 04- 536238

לשכה ראשית שמאי 6 ת"ד 2600, ירושלים 94631 פקסי 02-241206 טלי 02-200422

ו' אייר, תשנ"ד
17 באפריל 1994
W8133

שרביב בע"מ
דואר נכנס
20 -04- 1994
נתקבל ביום

לכבוד
רגב יצחק
שרביב בע"מ
ת.ד. 1658
חיפה 31015

א.נ.,

הנדון: מתן אישור לפי תקנה 10 לתקנות
מס שבח מקרקעין (מס רכישה) תשל"ה 1974
גוש 6615 ח"ח 43 (שטחים "בפרוטקט המשתלב")
מכתבך 505/94 מ-6 במארס 1994

הקניית מעמד של "גוף משכן" הינה בסמכותו של משרד הבינוי והשיכון.

אין למינהל סמכות בנושא זה.

ב ב ר כ ה,

מירון חומש
מ"מ מנהל ואגף העירוני

העתק: מר א. מזרחי, תנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

ירושלים, 8/1/96
אל-306

אל: מר עמוס רודין, מנכ"ל משהב"ש

הנדון: <u>שרביב שכ' המשתלה</u>
סמוכין: פניית עו"ד בן פורת אלייך מיום 20/12/95

אשור עפ"י תקנה 10 נתן ע"י המשרד באחד משני המקרים הבאים:

1. כאשר הבניה היא במסגרת פרוגרמת המשרד.

2. במקרה של שווק משותף עם ממ"י וכאשר החוזה עם הזכיין נחתם ע"י אגף נכסים ודיור.

המקרה הנדון אינו עומד בתנאים הנ"ל ולפיכך אין משרדנו יכול להוציא האשור המבוקש. עו"ד של חב' שרביב נמצא בקשר עם מירון חומש ואולם ממ"י, עפ"י מכתב חומש, טרם קבל אשור האוצר להוציא אשורים.

ב ב ר כ ה,

איתן לחובסקי
ס/מנהל האגף

העתק: גב' צביה אפרתי, מנהלת האגף
גב' שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיור

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-847649, 823397, פקס. 02-847858

י. עמיהוד בן-פורת, משרד עורכי-דין

I. AMIHUD BEN-PORATH, LAW OFFICES

124, Ibn Gvirol St.
Tel-Aviv 62038
Facsimile 03-5222461
Telephone 03-5222147

רח' אבן גבירול 124
תל-אביב 62038
פקסימיליה
טלפון

FAX TRANSMISSION - Date	20.12.95	***שדר פקסימיליה - תאריך***
NUMBER OF PAGES	2	***מס' עמודים***
(not including this page)		***(לא כולל עמוד זה)***

TO:	מר עמוס רודין	**אל:**
	משרד הבינוי והשיכון	
FAX NUMBER:	02-847688	**מס' פקס:**

FROM:	מר י. עמיהוד בן-פורת, עו"ד	**מאת:**

NOTES: **הערות:**

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכלכלי
20.12.1995
דואר נכנס
טל. 02-848323

הודעה על סודיות: הודעה זו והמידע הכלול בה הינם חסויים וסודיים ומיועדים אך ורק לאדם או לגוף אליהם הם ממוענים. אם הודעה זו הגיעה אליכם בטעות, הנכם מתבקשים להתייחס אליה כאל מידע סודי ולהודיע לנו על כך באופן מידי. אתכם הסליחה.

CONFIDENTIALITY NOTICE: THIS MESSAGE AND THE INFORMATION CONTAINED THEREIN ARE PRIVILEGED AND CONFIDENTAIL, AND INTENDED ONLY FOR USE BY THE PERSON OR ENTITY TO WHOM IT IS ADDRESSED. IF YOU RECEIVED THIS MESSAGE IN ERROR, YOU ARE KINDLY REQUESTED TO TREAT IT AS CONFIDENTIAL AND TO NOTIFY US IMMEDIATELY (COLLECT). SORRY FOR THE INCONVENIENCE.

The original of this document will be sent by:	**המקור ישלח:**
( )Mail	( ) בדאר
( )Messenger	( )באמצעות שליח
( )This will be the only form of delivery	( ) לא ישלח שנית

File No. _____ תיק מס'

F:\APPS\WP\WINWORD\FAXBLK.DOT

י. עמיחוד בן-פורת, משרד עורכי-דין
I. AMIHUD BEN-PORATH, LAW OFFICES

124, Ibn Gvirol St.	אבן גבירול 124
Tel-Aviv 62038	תל-אביב
P.O.Box 227 Tel-Aviv 61001	ת.ד. 227, תל-אביב
Phone (972-3) 5222147	טלפון
Fax (972-3) 5222461 Group II and III	פקסימיליה
Telex 33536 Amjur	טלקס

I. Amihud Ben-Porath, M.J., LL.M.	י. עמיחוד בן-פורת
Rachel Ben-Porath, LL.B.	רחל בן-פורת
Eitan Adar, LL.B.	איתן אדר
Shmuel Hamou, LL.B.	שמואל חמו
Amit Pines, LL.B.	עמית פינס
Itzhak N. Even-Ari, LL.B.	יצחק נ. אבן-ארי
Miriam Schler, LL.B.	מרים שלר
Sagit Amit, LL.B.	שגית עמית
Y. Lavi Ben-Porath, LL.B.	י. לביא בן-פורת
Yael Ben-Dahan, LL.B.	יעל בן-דהן
Philip Mandelker, J.D.*	פיליפ מנדלקר*

* Member of Israel and New York Bar

Advocates — עורכי-דין

מספרנו (6)48/82/ק — Our Ref.

17.12.1995

בפקסימיליה 02-235611

לכבוד
מר מירון חומש
מנהל אגף מחוזות
מינהל מקרקעי ישראל
הלשכה הראשית
רחוב שמאי 6
ירושלים

מר חומש חנכבד,

הנדון: שרביב בע"מ - אישור לפי תקנה 10 לתקנות מס שבח מקרקעין (מס רכישה התשל"ה - 1974)
סימוכין: מכתבך מס. W9932 מיום 8.11.1995

1. (א) במכתבי מיום 27.9.1995, ביקשתי בשם מרשתי, שרביב בע"מ, אישור לפי התקנה שבנדון בקשר לרכישת קרקע לחקמת יחידות מגורים בשטח פרוייקט חמשתלה בתל-אביב. (חעתק ממכתבי חנ"ל רצוף בזה לנוחיותך).

(ב) כפי שצויין במכתבי הרצוף, פנייתה הראשונה של מרשתי לקבלת האישור נעשתה עוד בינואר 1994, ומאז נדחית מרשתי בלך ושוב בין מינחל מקרקעי ישראל ומשרד חשיכון, כשכל גורם מפנה לגורם האחר.

(ג) במסגרת ההתכתבות חאמורה, נכלל גם מכתבך W8133 מיום 17.4.1994 (העתק רצוף לנוחיותך), בו מציין אתה שהקנייית "מעמד של גוף משכן" אינה במסגרת סמכות המינחל אלא בסמכות משב"ש.

(ד) כשפניתי למשרד הבינוי וחשיכון הופניתי ע"י מזכירת המנכ"ל אליך; ומשחזרתי אליך נעניתי, במכתבך שבסימוכין, שפניתם למשרד האוצר ואתם ממתינים לתשובתו.

(ה) בינתיים חלף עוד למעלה מחודש ללא כל תגובה ומענה.

20/12/95 09:03 BEN-PORATH PINES 97235243003. 972 3 5606629 20 DEC '95 09:01

2. עם כל חכבוד דרך זו של טיפול בבקשה שיגרתית לקבלת אישור אשר לא חיתה שום סיבה שלא לתיתו בסמוך להגשת הבקשה, תוך עירוב מרשתי בסבך ביורוקרטי, של הפניות מרשות לרשות אינה מקובלת על מרשתי.

3. הנך מתבקש, איפוא, לגרום לכך שמרשתי תקבל את האישור אשר בקשה, ללא עיכוב או דחייה נוספים.

בכבוד רב,

י. עמיחוד בן-פורת, עו"ד

העתקים:
- מר עמוס רודין, מנכ"ל משרד הבינוי וחשיכון, ירושלים - בפקס. מס' - 02-847688
- גב' עליזה שוסטר, עוזרת בכירה, משרד הבינוי וחשיכון - בפקס. מס' - 02 - 886743
- גב, צביה אפרתי, מנהלת אגף פרוגרמות משב"ש, ירושלים - בפקס. מס' - 02-847858
- גב' י. סחר, ראש ענף קרקעות, אגף פרוגרמות, משב"ש, ירושלים - בפקס מס - 02 - 8585748
- מר דרור צבן, מנהל אגף שיווק וכלכלה, ממ"י , ירושלים, - בפקס מס. 02 - 682142
- שרביב בע"מ - בפקס. מס' - 04-536238

F:\BP\SHA\MICH\12MH.DOC

חברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ
לשכת המנכ"ל

11/2/96
אב/6042

לכבוד
מר מקסים לוי
יו"ר אינוד ערי איילון

א.נ.,

הנדון: הרחבת מאגר השפכים והוספת אגן איוור -
במתקן הטיהור נשר - אינוד ערי איילון

הננו שמחים להודיעכם על גמר ביצוע עבודות שלב א' במתקן מאגר נשר - מכון הטיהור של אינוד ערי איילון.

פרוט העבודות שבוצעו והניעו לסיומם:-

א. הרחבת מאגר השפכים.
ב. הוספת אגני איוור.
ג. התקנת קו הזנת חמצן והתקנת מערכת חמצן לציוד האיוור.
ד. התקנת מאווררים.

המתקן מוכן לקליטת השפכים של כל אותם הישובים אשר אינוד ערי איילון התחייב בלפיהם.

אנו ממליצים בפנייך לערוך טכס מסירת המתקן לאינוד ערי איילון בהקדם האפשרי ובמעמד כל התורמים לסיום שלב זה.

במקביל לאור אי הפסקת פעולות המשתמשים במאגר עד כה הנכם מתבקשים להודיענו:-

א. מי אשור לקבל טכנית את העבודה ?
ב. מי אמור לתפעל את המשאבות ?
ג. מי מבחינתכם אמור לבצע תחזוקה שוטפת ?

חב' לור"ם אמורה להפעיל המתקן החרושתי עפ"י ההסכם עם סיום שלב ב' של העבודה. כמו כן הנכם מתבקשים לתת את הדעת על הנושאים הנוספים:-

א. שמירה - עלינו להעיר חשומת לבכם לביצוע שמירה על המכשירים והאביזרים הטכניים החשובים שהם יקרי ערך ואשר ניתן לגנוב בקלות וללא מאמץ באם לא תהיה שמירה מסודרת.

ב. מקרקעין - טיפול בקבלת זכויות בקרקע באופן מידי, גידור השטח לצורך הטנת פוליסת ביטוח.

2/..

חברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ

לשכת המנכ"ל

ג. ביטוח – יש לבטח את כל המיכשור והמתקן בביטוח מתאים כמקובל.

ד. מימון שוטף – הסדרת מימון שוטף לתשלום עבור חשמל וחומרים שונים להפעלה שוטפת.

ה. עובדים – הסדרת עובדים לטיפול שוטף.

תב' לור"ם לקחה על עצמה ביצוע מימון שמירה למשך 14 יום עד להסדרת השמירה ע"י האיגוד כמו כן פועלת תב' לור"ם מול יועץ הביטוח של החברה אשר ייעץ לסוג הכיסוי לביטוח המתקן ותוו"ד תועבר לאיגוד לשם ביטוח המתקן על פי ההמלצה.

בתקופת הביניים למשך 30 יום תדאג תב' לור"ם לכיסוי הביטוח במסגרת הביטוח הכללי של תב' לור"ם.

כל התשבונות בגין השמירה והביטוח יועברו לתשלום ע"י האיגוד לתב' לור"ם.

האיגוד מתבקש להתייחס מיידית לכל הנקודות שהועלו לעיל ולא לעכב שלב ב' של העבודות.

בכבוד רב,

אפרים (פרוייקה) איצקוביץ
מנכ"ל החברה

העתק: מר ע. רודין – מנכ"ל משב"ס.
מר ע. קעלג'י – מנכ"ל משרד הפנים.
ד"ר א. לוי – ממונה מחוז מרכז משרד הפנים – ועדה מחוזית.
מר מ. אדרי – מנהל מחוז המרכז/ממ"י.
מר י. בר – מנהל המינהלת הארצית לביוב.
מר ד"ר א. לוי – מנהל המחוז הוועדה המחוזית משרד הפנים.
מר נ. איצקוביץ – מנכ"ל איגוד ערי איילון.
מר ע. הדר – סמנכ"ל ומנהל מחוז המרכז/משב"ס.
מר י. לביא – ראש עיריית רמלה.
מר י. דמתי – ראש המועצה מודיעים.
מר ד. שיש – ראש המועצה המקומית שהם.
מר ד. שכטר – ראש המועצה המקומית מודיעין.
מר פ. וויס – ראש המועצה המקומית נזר.
מר ד. סומך – גזבר איגוד ערי איילון.
גב' ב. קופץ – משרד איכות הסביבה מחוז המרכז.
גב' נ. חיימוביץ – משרד הבריאות מחוז המרכז.
עו"ד ד. גרנות – תב' ש.י. תשתיות.
מר ד. נאמן – תב' ש.י. תשתיות.
הנהלת לור"ם.
תיק.

רח' מחנות קפריסין 7, רמת אשכול לוד 71213 ת.ד. 222 לוד 71101, טלפון: 08-235630 פקסימיליה : 08-226133

02 01. 1998

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	התאריך
השר	27.12.95
מאת:	תיק מס'
איתן רבל	

הנדון:

רכוש מינהלי קרני שומרון

סימוכין:

בהמשך למכתבו של סגן השר מולדכרה,

שים לב להנחייה שהוציא בנושא.

איתן

לפלוס

לקדור כל הקברה

ובכלל כל הנהלה

אלפרטיבא - מינהלא

אישורי

מדף 1010

2 ח יוועד 1006

38097

משרד הבינוי והשיכון
לשכת סגן השר
אלכס גולדפרב

Ministry of Construction & Housing
Deputy Minister's Bureau
Alex Goldfarb

כה' בכסלו תשנ"ו
18 בדצמבר 1995
סימוכין: כלל - 116

לכבוד
מר מיקי שקד
מנכ"ל חב' חלד
רחי הרצל 36
פתח - תקוה

שלום רב,

חנדון: רכוש מינהלי קרני שומרון

מנכ"ל חב' שו"ם שהפכה בנתיים לחברה פרטית נתבקש בימים אלה להתחיל בהעברת מסודרת של הרכוש המינהלי בקרני שומרון ליד חב' ח.ל.ד.

אבקשך להתחיל בטיפול ותיאום ברכוש הנ"ל במגמה לחביא לאכלוס הדירות חריקות באזור.

ב ב ר כ ה ,

חי"כ אלכס גולדפרב
סגן שר הבינוי והשיכון

העתק:מר בנימין (פואד) בן אליעזר - שר הבינוי והשיכון
מר שמואל עוקשי - יחי החברות

Ministry of Construction & Housing
Deputy Minister's Bureau
Alex Goldfarb

משרד הבינוי והשיכון
לשכת סגן השר
אלכס גולדפרב

ד' בכסלו תשנ"ו
17 בדצמבר 1995
סימוכין: כלל - 119

27-12-1995
37914

לכבוד
מר צבי הנדל
ראש מ.א חוף עזה

שלום רב,

בישובים אלי סיני וניסנית, מספר רב של דירות ריקות שהן רכוש מנהלי - השייכות למשרד השיכון.

במגמה להביא לאכלוס דירות אלה על ידי זכאי משרד השיכון, אבקשך, להפנות את הזכאים המעונינים למשרד של מנכ"ל חברת עמידר מר דוד חרמש - קסובר , לטיפול בתחילת האכלוס.

ראוי לציין כי, השכרת דירות אלה יהיו על פי המחירים שהיו נקובים עד עתה לגבי זכאים תוך ציון שבאם יהיו שינויים באזור או לחילופין שינויי ייעוד לדירות אלה, יתחייבו השוכרים לפנות את הדירות תוך 90 יום מיום קבלת ההתראה לפינוי.

ב ב ר כ ה ,

חי"ב אלכס גולדפרב
סגן שר הבינוי והשיכון

העתק: מר בנימין (פואד) בן אליעזר - שר הבינוי והשיכון
מר מיכאל שקד - מנכ"ל חב' חלד
גב' ציפי בירן - יועצת משפטית
מר ישראל שוורץ - מנהל אגף אכלוס

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-847922/3/4, פקס. 02-847231

Government Offices Jerusalem P.O.B. 18110 Tel. 02-847922/3/4 Fax. 02-847231

Ministry of Construction & Housing
Deputy Minister's Bureau
Alex Goldfarb

משרד הבינוי והשיכון
לשכת סגן השר
אלכס גולדפרב

כה' בכסלו תשנ"ו
18 בדצמבר 1995
סימוכין: כלל - 118

לכבוד
מר דוד חרמש קסובר
מנכ"ל חב' עמידר
שד' שאול המלך 39
תל - אביב

27-12-1995
37913

שלום רב,

אבקשך להתחיל לאלתר בקבלה מסודרת של הרכוש המינהלי מחברת שו"פ בניסנית ואלי סיני, כל זאת לא עד ל - 31 בדצמבר 1995, ולא יאוחר.

אבקשכך להנחות את היועץ המשפטי לניסוח ההסכם שיחייב את השוכרים לפנות את הדירות תוך 90 יום מיום קבלת התראה לפינוי במידה וידרשו.

ב ב ר כ ה ,

חי"ב אלכס גולדפרב
סגן שר הבינוי והשיכון

העתק: מר בנימין (פואד) בן אליעזר - שר הבינוי והשיכון
מר שמואל עוקשי - יחי החברות

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-847922/3/4, פקס. 02-847231

Government Offices Jerusalem P.O.B. 18110 Tel. 02-847922/3/4 Fax. 02-847231

Ministry of Construction & Housing
Deputy Minister's Bureau
Alex Goldfarb

משרד הבינוי והשיכון
לשכת סגן השר
אלכס גולדפרב

כה' בכסלו תשנ"ו
18 בדצמבר 1995
סימוכין: כלל - 117

לכבוד
מר אמנון ספרן
מנכ"ל חב' שו"פ

שלום רב,

אבקשך להתחיל לאלתר בהעברה מסודרת של הרכוש המינהלי בקרני שומרון לידי מנכ"ל חב' חלד מר מיקי שקד, ובישובי ניסנית ואלי סיני לידי מנכ"ל חב' עמידר.

כל זאת עד ל - 31 בדצמבר 1995, ולא יאוחר.

ב ב ר כ ה ,

חי"ב אלכס גולדפרב
סגן שר הבינוי והשיכון

העתק: מר בנימין (פואד) בן אליעזר - שר הבינוי והשיכון
מר מיקי שקד - מנכ"ל חב' חלד
מר שמואל עוקשי - יח' החברות

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-847922/3/4, פקס. 02-847231

Government Offices Jerusalem P.O.B. 18110 Tel. 02-847922/3/4 Fax. 02-847231

התנועה הקיבוצית המאוחדת

ועדת משק

25 בינואר 1996

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי
31. 01. 1996
דואר נכנס
מס' 049978

לכבוד
מר עמוס רודין
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

עמוס שלום,

הנידון: **בניית מקלטים ובניה ביטחונית**

קיבוצים בקווי העימות נדרשים לבנות מקלטים חדרי בטחון ובנייה ביטחונית.

עלי לציין שעלות הבנייה והפרשי בנייה ביטחונית לא עודכנו מאז יוני 1994, יש מקום והצדק לעדכן זאת.

כמו כן הסכום שהוקצב לבנות מקלט אינו עונה על המציאות בפועל.

מכאן שהישוב ניזוק פעמיים, אחת מההפגזה והשנייה, מכיסו, לבניית מקלטים וחדרי בטחון.
מן הראוי שהוא ייבדק.

בברכה,

יורם אגמון
ו. משק - תק"ם

לוטה: מכתב קיבוץ כברי

העתק:
יהודה שביט - רמ"א מטה אשר
אהרון ולנסי - רמ"א הגליל העליון
צבילי בן משה - מזכיר תק"ם
שמוליק מנדל - מרכז ו. משק
יעקב קסר - ו. בטחון מרכז חקלאי

קובץ: C:\QIX\DOC - בניית מקלטים ובניה

רח' דובנוב 10, תל-אביב 64732 ◆ טל' 03-6927555 ◆ פקס' מנהלה 03-6916528
ועדת משק ◆ טל' 03-6927601/7 ◆ פקס 03-6958864

קיבוץ כברי

דאר' נע גליל מערבי 25120 טל. 04-9952625/111, פקס. 04-9952626

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי
31 01 1996
דואר נכנס
מס. 049977

18/01/96

לכבוד
גב' אתי מורנו
משרד הבינוי והשיכון
המינהל לבניה כפרית ויישובים חדשים
==========
ג.נ.,

הנדון: <u>תכנית סיוע מיוחדת 1400 יח'</u>
תקציב לבניית מקלט

בימים אלה קבלנו את הודעתך על הפעלת התכנית הנ"ל בכברי הכוללת, מלבד 8 יח' דיור, גם מקלט בשטח של 50 ממ"ר.
בין מרכיבי סיוע נכלל מימון בסך 150 אלף שקל לבניית המקלט.

אני רוצה להסב את תשומת לבך שהמקלט האחרון שבנינו (שנכלל במסגרת תכנית 1,040 יח') תוקצב בסכום של 302,830 שקל (מסמך מצורף). בהתחשב בהתיקרות תשומות לבניה בתקופה שעברה מאז צריכה עלותו של מקלט כזה להיות בסביבות 350,000 שקל, כלומר יותר מפי 2 מן התקציב הנוכחי.

כברי הינו יישוב עימות (התקפת הקטיושות האחרונה היתה לפני כמה חודשים) ולכן אנו חייבים לבנות את המקלט. אי לכך אבקשך לעדכן את התקציב למקלט ולהעמיד את הסיוע על סכום שיאפשר כיסוי עלות בנייתו.

בכבוד רב,
דני פילמוס
מרכז משק

העתק: יהודה שביט, ראש מ.א. מטה אשר
יורם אגמון, ועדת משק, תק"ם

לשכת שר הבינוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
13. 02. 1996
דואר נכנס
מס' 05051

ירושלים, כב' בשבט תשנ"ו
12 בפברואר 1996
שוטף 7528

לכבוד
מר אגון לביא
מנהל מינהל תכנון והנדסה

לכבוד
יוליאנה גלנטז עו"ד
הלשכה המשפטית

שלום רב,

הנדון: חברת מוריס אלון בע"מ
סימוכין: מכתב לשכה משפטית מ- 28/6/95 מצ"ב

לנוכח פניה חוזרת של החברה אבקש לקבל תשובה סופית לגבי בקשתם כמפורט בפניה המקורית.

בכבוד רב,

יגאל אסף
עוזר השר

העתקים: מר בנימין (פואד) בן אליעזר - שר הבינוי והשיכון
מר עמוס רודין - מנכ"ל המשרד
גב' ציפי בירן - יועצת המשפטית

7. על יסוד כל האמור קיבלה החברה הודעה ביום 11/7/94 לפיה זכתה במתחם לבניית 57 יח"ד במתחם 3. עותק המכתב רצ"ב.

8. בד בבד ובמקביל ניגשה החברה למכרז לבניה כמודיעין. גם כאן צרפה החברה להצעתה את כל הספסים והמסמכים וגם כאן צורף מכתב הח"מ באותו נוסח המבהיר פעם נוספת את חלקה של החברה בקריבלי אלון.

9. גם במכרז מודיעין זכתה החברה במתחם לבניית 135 יח"ד.

10. מסיבות וגורמים שונים, ארכיטקטוניים בעיקרם הנובעים מתכנון לקוי של התב"ע, החליטה החברה שלא לבצע את פרוייקט בית שמש. החברה "החזירה" את המגרש וערבותה חזקפה.

11. פרוייקט מודיעין מצוי בעיצומו, הדירות נבנות ונמכרות.

12. ביום 20.11.94 פנתה החברה למשרד הבינוי והשיכון וביקשה כי תוצא לה תעודת זכאות להשתתפות במכרזי משרד הבינוי והשיכון בסיווג בלתי מוגבל חאת ע"פ הנתונים שצורפו על ידה.

עותק הפניה רצ"ב.

13. בתגובה, כמקום אישור, קיבלה החברה הודעה לפיה אין היא זכאית כלל להשתתף במכרזי משרד הבינוי והשיכון שכן אין בידיה כל אישורים או היתרים על שמה.

14. התשובה האמורה נמסרה לחברה בפקס ביום ובשעה שנסגרה תיבת המכרזים של מכרז רמת בית שמש מכרז 94/101/01. החברה הגישה הצעה להשתתף בהגרלה זו גם כן.

15. יצויין כי במועד [illegible] שבוצעה על ידה וכן הבהרה לגבי בעלי המניות בקריבלי אלון ובחברה.

16. משנתקבלה תשובת המחלקה המשפטית של משרד הבינוי והשיכון ביום 16/2/96, החל הח"מ בפניות, אין כפור למחלקה המשפטית בנסיון לשכנעם כי שגגה יצאה מלפניהם.

17. לאחר מרוץ אדיר נגד הזמן ובמעורבותו האישית של עוזר השר מר יואב דוגה הושגה הסכמה מפורשת לפיה פניית הח"מ הבדק פעם נוספת. זאת משום שהעובדה שלא מוריס אלון האיש ההזיק במניות קריבלי אלון אלא החברה המשתתפת לא הובאה בחשבון במתן ההחלטה (כך הודתה הפורשות היועצת המשפטית של המשרד).

יום שני, אפריל 03, 1995
א 741

לכבוד
שר הבינוי והשיכון
מר בנימין בן אליעזר
משרד השיכון
קרית הממשלה
י ר ו ש ל י ם

באמצעות מר יואב דוגה

א.נ.,

הנדון: חברת מוריס אלון בע"מ

חתימי מתכבד לפנות אל כבודו כדלקמן:

1. מוריס אלון בע"מ הינה חברה קבלנית רשומה ברשם החברות וכן בפנקס הקבלנים בסעיף 100 סיווג ג5 (להלן: "החברה").
2. החברה התזיקה ב - 50% ממניות חברה קבלנית אחרת בשם קריבלי אלון בע"מ. (להלן: "קריבלי אלון").
3. חברת קריבלי אלון נוסדה במהלך 1983 ופעלה כ - 10 שנים. במהלך אותן שנים בנתה קריבלי אלון ברחבי הארץ מאות יחידות דיור ועשרות אלפי מטרים של בניה מסחרית וציבורית.
4. בשנת 1993 הפסיקה קריבלי אלון את פעילותה לחלוטין והתפצלה. כל אחת מהחברות שהיתה בעלת 50% בבעלות קריבלי אלון החלה את פעילותה בנפרד.
5. במהלך שנת 1994 פרסם משרד הבינוי והשיכון קריטריונים לצורך השתתפות במכרזי המשרד. קריטריונים אלו עברו מספר שינויים והתאמות ע"פ נסיון החיים ממכרז למכרז. הקריטריונים במחותם לא השתנו ומהותם היא לחבסיח את נסיונם, כישוריהם ויכולתם הכלכלית של החברות הקבלניות המבצעות עבור משרד השיכון בניה וכדי למנוע "צמיתתן על פטריות לאחר כל טפטוף קל".
6. בסמוך לפירסומי משרד הבינוי והשכון פנתה החברה והגישה הצעה במכרז שהתפרסם במתחם מגדל המים הימים בבית שמש מכרז מס' 5014/94. להצעה צרפה החברה את תעודות הגמר, טופסי 4 והיתרי חבניה בכמות הנדרשת (264 יח"ד באשקלון וכן בניה בעשרות אלפי מטרים) וכן מכתב חתימ המבהיר כי החברה היתה בעלת 50% מחברת קריבלי אלון. עותק המכתב רצ"ב.

עוד הובהר וסוכם מפורשות כי התשובה בדבר הבדיקה המחודשת תמסר לח"מ לפני פתיחת תיבת המכרזים הנוגעת לרמת בית שמש כדי לאפשר לחברה לכלכל צעדיה במידה והיא תדע מבעוד מועד כי הצעתה פסולה.

18. היועצת המשפטית האמורה, הגברת יוליאנה גלנטו אף ציינה מפורשות באזני הח"מ כי היא אישית משתתפת בוועדת המכרזים ולכן לא יקרה מצב לפיו היא לא תדע על המועד בו עתידה התיבה להיפתח.

19. סוף סיפור יזוע צפוי וברור.

התיבה נפתחה החברה נפסלה והודעה לח"מ לא נמסרה.

20. אינני מביא בפני כבודו בשלב זה כל טענה או סרוניה בשאלות קולגיאליות שבין עורכי דין אשר מקומם להתברר במקום אחר אולם מדובר בהתנהגות פסולה שחורגת מתחום ומגבולות תוסר תום הלב ומגיעה אף למעלה מכך.

21. לגופו של עניין הריני מתכבד לפנות אל כבודו ולבקשו לשוב ולשקול נושא זה מחדש. המצב שנוצר לפיו החברה עוסקת בפועל בבניית 135 יח"ד במודיעין וערבותה ביחס למגדל המים בבית שמש חולשה מעמידה את המשרד באור בלתי מכובד וקשה לראות כיצד ניתן יהיה "להסתתר" מאחורי פרגוד של "סעות". יודגש כי כל החומר והתכתובות היו מצויים בידי המשרד בכל המכרזים הקודמים והחברה אושרה.

22. החברה שקלה בשלב ראשון לפנות לערכאות השיפוטיות אולם לאחר מחשבה נוספת הגיעה למסקנה כי בנסיבות שנוצרו בדרך ההדבדות ובמ"מ ניתן יהיה, ככל הנראה, רק על פי אמונתה, לקדם ולפתור את הנושא בדרך מהירה יעילה ומכובדת יותר.

23. בנסיבות האמורות מתבקשת מעורבות כבודו כדי לאפשר לחברה מכאן ולהבא להשתתף במכרזי המשרד.

בכל מקום בו ידרשו הכהרות מסמכים או נתונים נוספים אשמח להעמידם לרשותכם.

בכבוד רב

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

12 בינואר 1996

- מבלי לפגוע בזכויות -

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
14. 01. 1996
נכנס
049260 תיק תל/יונית

לכבוד
אינג' מ. נפתלוביץ
מ"מ מנהל חטיבה הטכנית
מחוז חיפה והעמקים - משב"ש

א.נ.

הנדון: **פרוייקט מגורים יוקנעם**
בקשה להארכת תקופת ביצוע עד לשלב 08

להלן השתלשלות האירועים אשר בגינה לא הצלחנו לעמוד בלו"ז בהתאם לחוזה:

1. מיד לאחר הודעת משרדכם על זכיית חברתנו בפרוייקט (10/1/95), שבת משרדכם ולא טיפל כלל בפניות קבלנים.

2. מינהל מקרקעי ישראל קיבל מכם את המלצת הקרקע רק בחודש פברואר 1995 והודיע כי יחתום עם החברה על הסכם פיתוח רק לאחר שלושה חודשים.

3. תוכניות הבנייה המתינו לאישורכם במשך מספר חודשים ולא נחתמו עקב שביתה.

4. בסוף חודש אפריל 1995 נתגלעה מחלוקת חריפה באשר לתכנון שסוכם בין אנשי החברה למועצה המקומית, תכנון שלא התקבל על ידי אנשי משרדכם. הויכוח בין אנשי משרדכם לבין אנשי המועצה המקומית לגבי התכנון ננטש על פני מספר חודשים.

5. במהלך חודש יולי התעוררה בעיה חדשה וחריפה מקודמותיה. הוועדה המקומית הודיעה לאנשי חברתנו כי ניתן לבנות בפרוייקט 88 יחידות דיור בלבד לאחר הגשת בקשות שונות להקלה, ולא 94 יחידות דיור כמופיע בחוזה משב"ש.

6. מאז, קיבלה חברתנו היתרי בנייה לגבי יחידות הדיור העליונות, ואילו לגבי יחידות הדיור בחלק התחתון נדרשה להגיש בקשה להקלה.

מגדלות יפו דרך בן-צבי 2 ת"א, ת.ד. 8449 מיקוד 61083 טל. 03-6825191 (רב-קווי) פקס. 03-6824958

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

7. זאת ועוד, חברתנו נדרשה לשלם היטל השבחה לוועדה המקומית, תשלום שאינו חל עליה על פי הדין ועל פי פסיקת בית המשפט העליון חברתנו שלחה מכתב מתאים לוועדה חמקומית אשר מצידה מעכבת בינתיים, גם מסיבה זו, את הוצאת יתרת התרי הבניה.

8. למרות חנ"ל, החלה חברתנו בביצוע עבודות עפר וגם בביצוע עבודות אלו נתקלה חברתנו בבעיה של גלישת אדמות תוואר, דבר שאילץ אותנו לבצע קיר שיגומים שהאט את קצב עבודות העפר.

9. לאור הנ"ל נבקש להאריך את המועד לביצוע שלב 08 ב- 3 חודשים דהינו עד 12.4.96.

בכבוד רב

עמי פרץ
מנכ"ל

העתק: מר עמוס רודין מנכ"ל - יו"ר ועדת חילוטים משב"ש
מר אגון לביא - מנהל המינהל לתכנון והנדסה - משב"ש ירושלים
מר יוסי שטראוס - חשב המשרד
מר יצחק מינץ
גב' ס. פסמרניק
גב' ר. סרי לוי
גב' צביה אטקירה
עמי פרץ - מנכ"ל

(מכתבים)020

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

לשכת היועץ המשפטי

תאריך - יב' בטבת התשנ"ו
4 בינואר 1996
תיק -

לכבוד
מר י. רגב
שרביב בע"מ
רח' העצמאות 118
חיפה 33411

מבלי לפגוע בזכויות

א.נ.,

הנדון: מכתבך מיום 12.12.95

הנני לאשר קבלת מכתבך שבנדון.

לגופו של עניין, הנני להשיבך כי משרדנו דוחה מכל וכל את דרישתכם לשיפוי בגין "חוזה רב שנתי".

למען הסר ספק מובהר בזאת, פעם נוספת, כי לא היה "חוזה רב שנתי" ולא נחתם "חוזה רב שנתי" ולפיכך אין כל מקום לקיום דיונים וישיבות בענין זה.

בכבוד רב,

יוליאנה גלנטז, עו"ד
הלשכה המשפטית

העתק: מר עמוס רודין, מנכ"ל המשרד
מר יוסי שטראוס, חשב המשרד
מר אגון לביא, מנהל מינהל תכנון והנדסה
מר ירון ישראלי, משרד האוצר
עו"ד עמיהוד בן פורת

י/3139

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי

משרד הבינוי והשיכון
לשכת השר
11 -01- 1996
דאר נכנס

ט"ו בטבת התשנ"ו
02 בינואר 1996
ת.96-4491

אל: מר משה לוי - יו"ר דירקטוריון חב' כביש חוצה ישראל
מר בן-ציון סלמן - מנכ"ל מע"צ
מר אלכס לנגר - המפקח על התעבורה - משרד התחבורה
מר דוד גרשונוביץ - סגן בכיר לחשכ"ל - משרד האוצר
מר יהודה כהן - מנכ"ל חב. כביש חוצה ישראל
גב' ימימה מזוז - יועמ"ש - משרד האוצר
מר רונן וולפמן - ראש תחום תחבורה, אג"ת - משרד האוצר
פרופ' אילן סלומון - יו"ר ועדת התכנון, דירקטוריון חב' כביש חוצה ישראל

הנדון: <u>כתב מינוי</u>

בהתאם להחלטת ועדת השרים לכלכלה, מיום 07.01.1996 (הרצ"ב), הנכם מתמנים כחברים בוועדת המכרזים למכרז הבינלאומי לביצוע פרויקט כביש חוצה ישראל.

כיו"ר הועדה ישמש מר משה לוי.

כממלא מקום יו"ר הועדה ישמש מר דוד גרשונוביץ.

כמרכז הועדה ישמש מר ניצן יוצר, מחב' כביש חוצה ישראל.

ב ב ר כ ה,

שי טלמון
החשב הכללי

העתק:
מר אברהם (בייגה) שוחט - שר האוצר
מר ישראל קיסר - שר התחבורה
✓ מר בנימין בן אליעזר - שר הבינוי והשיכון
עו"ד תמר הקר - היועצת המשפטית

רח' קפלן 1, ירושלים 91131 ת.ד. 13185 טל' 317111 . פקס' 619473

ת.96-7017

מחליטים :

בהתאם לסעיף 3(א) לחוק כבישי אגרה (כביש חוצה ישראל), התשנ"ה - 1995 ובהמשך להחלטת השרים לכלכלה מיום 3/12/95, להטיל על החשב הכללי למנות ועדת מכרזים לבחירת החברה שתיהיה בעלת הזיכיון לפי החוק לקטע מתוך כביש חוצה ישראל, כאמור בהחלטה הנ"ל.

תפקידי ועדת המכרזים יהיו, בין השאר -

א. מיון המתמודדים בשלב המוקדם ובחירת רשימת מתמודדים מקוצרת לשלב המכרז הסופי והכל בהתאם למסמך המיון המוקדם שפורסם.

ב. הכנת מסמכי המכרז והסכם הזכיון.

ג. בחירה מבין המתמודדים במכרז, מתמודד אחד או יותר, לשלב המשא ומתן.

ד. ניהול משא ומתן עם המתמודדים שנבחרו, בין בעצמה ובין באמצעות נציגים מטעמה, ובחירת הזכיין שיבצע את כביש חוצה ישראל.

דברי הסבר:

בהחלטת הממשלה מתאריך 3/12/95 הוחלט לאשר את ניהול המכרז הפומבי למתן זיכיון למימון, הקמה והפעלה של כביש חוצה ישראל בקטע שבין כביש מס' 3 לכביש מס' 65, בשני שלבים -

- שלב מיון מוקדם.

- שלב בחירת הזכיין.

לפי החוק, שר האוצר, שר הבינוי והשיכון ושר התחבורה, באישור הממשלה, הוסמכו להורות על תנאי המכרז ואופן ניהולו. בהתאם לכך, הצעת החלטה זו נועדה להסמיך את החשב הכללי למנות את ועדת המכרזים שתיהיה אחראית לטיפול בכל שלבי המכרז עד לבחירת בעל הזיכיון.

מועבר ע"י שר השיכון והבינוי
שר התחבורה
שר האוצר

7.1.96

אתרים

אתריט בחוף תל-אביב
חברה לפתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ

מספרנו: 631/96

לכבוד
מר יוסי שריד
השר לאיכות הסביבה
רח' כנפי נשרים 5
ירושלים

12 05.

א"נ

12.5.96

לתיק אתרים

חנדון: ייצוב חמצוק בחוף גבעת-עליה

1. בחמשך לשיחתנו הטלפונית מיום ח' 9.5.96, לחלן חסיבות המעכבות את תחילת העבודות בייצוב המצוק:

   א. אישור תקציבי.
   ב. אישור חמשרד לאיכות חסביבה למתן חיתר בניה.

2. <u>אישור תקציבי</u>

   א. ב-4.9.94 קיבלנו אישור תקציבי מחמינחל, לחיזוק חצוק וחתחלנו בעבודח שחופסקח בתחילת מרץ 1995. (ראח מכתב חמינחל W 7683).

   ב. בעוד אנו בודקים תכניות חלופיות לחיזוק המצוק, חודיע לי חשב חמינחל שחתקציב חוקפא ושלקראת חידיש העבודה יחיה עלינו לבקש תקציב חדש. ביום 10.3.96 נפגשתי עם חשב המינחל מר יצחק אלישע ונציג חאוצר מר ירון ביבי, חצגתי בפניחם את התכנית חחדשח וביקשתי אישור תקציבי לחתחלת העבודח.

   ג. ב-25.3.96 קיבלתי מכתב מסגן מנחל אגף שיווק וכלכלח במינחל, בו נאמר שחמינחל חחליט להעביר את ביצוע חעבודח לחברת י.ג.מתאר (ראח מכתב של חמינחל 1995 W 25.3.96).

   ד. ב-31.3.96 כתבתי לסגן מנחל אגף שיווק וכלכלח, וחבחרתי לו את חסיבות לעיכון אין בכוונתנו לחעביר את ביצוע חעבודח לחברת י.ג.מתאר. ראח מכתבנו 459/96 מ-31.3.96 שעד חיום לא נענח.

   ח. עלי לציין שעד חיום השקיעח חחברח כ-500,000 ש"ח בפרוייקט שטרם חוחזרו לח.

רחי אידלסון 29, תל-אביב 65241, טלפון 03-5254429, פקסימיליה 03-5255247

12/05/96 13:39 ATARIM LTD. --- 972 3 5255247 001
12 MAY '96 12:35

אתרים בחוף תל-אביב
חברה לפתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ

אישור המשרד לאיכות הסביבה למתן היתר בניה

א. בחמשך לדיון שהתקיים במשרדך ב-17.7.95, ובחתאם לסיכום מיום 20.7.95 הכנו תכנית הנשח מעודכנת ומוסכמת על נציגי חעדות בעלות בתי הקברות שבראש המצוק ועירית ת"א-יפו. נציגי העדות חתמו על תכנית החנשה.

ב. התכנית נדונה ואושרה בוועדת בנין ערים ב-14.2.96 ובין התנאים לאישורח נדרש אישור סופי של המשרד לאיכות הסביבה.

ג. ב-1.4.96 חועברה לגב' אריאלח ויינברג, מחמשרד לאיכות חסביבה בת"א, בקשח לחיתר בניה לנ"ל, אליח צורף מכתבו של עו"ד חאלד כאבוב, שחביע הסכמתו לתכנית בשם חמועצח תאיסלמית והאגודה האורתודוכסית. עד היום טרם נענינו ובמקום זח קיבלנו את מכתבו של דר' יעקב ניר מחמכון חגיאולוגי.

תודה עבור תשומת הלב ושיתוף חפעולה.

רצ"ב:

א. אישור תקציב לחיזוק חצוק מכתב מכתב חשב חמינחל מ-4.9.94.
ב. מכתבי לחשב המינחל מ-2.10.95.
ג. שיקום קיר בית חקברות מכתב סגן מנחל אגף שיווק וכלכלה מ-25.3.96.
ד. שיקום קיר בית חקברות מכתבי לסגן מנחל אגף שיווק וכלכלה מ-31.3.96.
ח. מכתב של גילר-לדרמן לגבק אריאלה ויינברג מ-1.4.96.
ו. מכתבו של עו"ד חאלד כאבוב מ-10.12.95.

בכבוד רב,

נחמיה שקד
מנחל כללי

העתקים: מר ב.בן-אליעזר - שר השיכון וחבינוי
אדר' ד.דרין - מ"מ ר' עירית תל-אביב-יפו
פרופ' י.בורוביץ - יו"ר דירקטוריון אתרים
מר ג'.מילחם - יועץ שר השיכון לענייני מיעוטים
אינג' אורי שטוק - יועץ חנדסי
43/01/01

רח' אידלסון 29, תל אביב 65241, טלפון 03-5254429, פקסימיליה 03-5255247

12/05/96 13:40 ATARIM LTD. --- 972 3 5255247 002
12 MAY '96 12:35

כ"ט באדר התשנ"ו
20 במרץ 1996
ת.96-28315

לכבוד
מר עמוס רודין
רח' בן-ציון ישראל 17
בת-ים 59571

א.נ.,

הנדון: **סיום כהונתך כדירקטור באתרים, חב' לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו**

עם סיום כהונתך כדירקטור בחברה הנ"ל, הרינו להודות לך על תרומתך לקידום משימותיה של החברה.

בכבוד רב,

עוזי ברעם
שר התירות

אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר

העתק:
מנהל רשות החברות
יו"ר הדירקטוריון

13.3.96

מ ד י נ ת י ש ר א ל

מ ש ר ד ה ב ט ח ו ן

מחוז שיקום ת"א
תאריך:22.2.96
ב אדר תשנ"ו
סימוכין:שתא/אישי/
513974/224

לכבוד
מר עמוס רודין
יו"ר ועדת המכרזים

אדון נכבד,

הנדון: [redacted] - אלמנת צה"ל -
המשך הפעלת המזנון בחוף הצוק.

גב' [redacted] הינה אלמנת צה"ל בטיפול משרדנו מ- 3.94, ממופלת בשני ילדים בני 5 ו- 10.

לפני כשלוש שנים קיבלה זכות להקים ולהפעיל המזנון בחוף הצוק בת"א מידי חברת "אתרים" המשמש לה לשיקום ולמקור פרנסה.

חוזה השכירות המקורי ניתן לגב' [redacted] למשך שנתיים ללא מכרז. בתום התקופה האריכו לשנה נוספת וכיום עומד לצאת מכרז פומבי להפעלת המזנון.

בהתאם לחוק המכרזים יש עדיפות לזכאי אגף השיקום בהפעלת מזנונים.

לאור האמור לעיל נבקש לא להוציא המכרז לתפוצה וכן להתחשב במצבה המיוחד ולאפשר לגב' [redacted] להמשיך ולהפעיל המקום המשמש לה לפרנסתה ושיקומה.

2/...

בתודה על שיתוף הפעולה.

בכבוד רב

חנה בדנר
ממונה על שיקום עצמאי

העתק:

1. מר נחמיה שקד
מנכ"ל חברת "אתרים".

2. מר מאיר דורון
מנכ"ל עירית ת"א.

חב/שמ

۵۰۳

b.m.

ערים
חברה לפיתוח עירוני בע"מ

לשכת המנהל הכללי
כג' באייר תשנ"ה
23 במאי 1995

סימוננו: ג-0649

לכבוד
מר בנימין (פואד) בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון
ירושלים

א.נ.,

הנדון: תקנות לחוק חובת המכרזים - תיקון מס' 3

זה תקופה ארוכה שאנו עדים לכל פעולותיך למען תיקון התקנות של חוק חובת המכרזים שיאשרו לחברת "ערים" לקבל הרשאות לתכנון ולפיתוח ללא מכרז.

על פי חוות דעתו של היועץ המשפטי של חברתנו מיום 18.5.95 התיקון של התקנות מס' 3 מאפשר לחברה לקבל הרשאות אלה ללא מכרז.

הננו מעבירים אליך את חוות הדעת המנומקת לכך.

אין לנו ספק שאימוץ חוות דעת זו על ידך יגרום לשינוי יסודי ומהותי בדרך פעולתה של חברתנו כגוף רציני ומקצועי, שירתם ליישום מדיניות משרדך במהירות, במיומנות מקצועית ובתיאום עימכם.

נשמח להוסיף כל שידרש לליבון וסיכום הנושא.

ב ב ר כ ה ,
שמשון ניר
יו"ר הדירקטוריון

ב ב ר כ ה ,
אריה כר
מנהל כללי

העתק: מר ע. רודין - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מר ע. וכסלר - מנהל מינהל מקרקעי ישראל
גב' צ. בירן - יועצת משפטית משרד הבינוי והשיכון

הנהלה: רח' יפו 169 ירושלים 94382 טל: 02-383333 פקס: 02-380155
מחוז הצבע: רח' שצמון 16/100 נצרת עילית 17000 טל: 06-571312 פקס: 06-574644
מחוז המרכז: רח' הרצל 21 ראשון לציון 75296 טל: 03-9653131 פקס: 03-9656453
מחוז הדרום: מרכז מסחרי רמקו חדר 231, ת.ד. 139 באר שבע 84101 טל: 07-234734 פקס: 07-276129
מחוז ירושלים: "בית ארלוזן" הנביאים 31 ירושלים 95103 טל: 02-233688 פקס: 02-233434

(א); קיימות מספר חברות לענין זה - ייערך מכרז סגור ביניהן".

(ד) החברה הממשלתית התחייבה כי התקשרויותיה עם צדדים נוספים, ככל שהן נובעות מן ההתקשרות עם המדינה, תיעשנה במכרז פומבי, למעט אם התקיימו התנאים האמורים בתקנה זו ובתקנות 4, 5 או 14, ואם התקיימו, תיעשנה ההתקשרויות בהתאם לתקנות האמורות לפי העניין".

4. בהתאם לנוסח המעודכן של תקנה 3, הרי שכיום אין כל מניעה שמשרד הבינוי והשיכון באישור החשב הכללי יתקשר בחוזה עם חב' ערים לצורך ביצוע עבודות תשתית ו/או רכישת שרותים הנוגעים לפיתוח תשתיות תוך פטור ממכרז וזאת משום שהתקשרות כזו, עונה ועומדת בכל אחד ואחד מהתנאים ההכרחיים המפורטים בתקנה 3 (5), כפי שיובהר להלן;

5. חברת ערים, בהיותה חברה ממשלתית העוסקת בפיתוח תשתיות, מספקת שרותים שחיוניותם לציבור אינה מוטלת בספק (שרותים הנחוצים וההכרחיים לשם בניית דירות למשתכנים, הקמת מבנים ומתקנים ציבוריים וכיו"ב) והתקשרותו של משרד הבינוי והשיכון עם החברה מיועדת לביצוע המטלות והשירותים האמורים.

6. מאחר וחברת ערים מהווה בבחינת זרוע ארוכה של הממשלה ומדיניותה, ונוכח העובדה שהחברה נתונה לבקורת צבורית ("גוף מבוקר") וכן לאור זאת שלחברת ערים נסיון רב-שנים ומיומנות מוכחת בביצוע עבודות תשתית ייחודיות ובהתחשב בבסיס הפיננסי המוצק של החברה, אין כל צל של ספק כי התקשרותו של משרד הבינוי והשיכון עם החברה לשם השגת מטרה ייחודית מסויימת, תושג באופן הטוב והמתאים ביותר אם ההתקשרות תבוצע בידי חברת ערים.

7. כלום, לפי מיטב ידיעתי, קיימת בנמצא רק חברה ממשלתית אחת בלבד, (היא חברת "ערים") לביצוע המטלות הנ"ל.

8. בהיות חברת ערים כפופה לחוק חובת המכרזים ולתקנותיו, הרי שהחברה מחוייבת לכך שכל התקשרויותיה עם צדדים נוספים (כמו:קבלני-משנה, ספקים וכיו"ב) ככל שהן נובעות מן ההתקשרות עם משרד הבינוי והשיכון, תעשנה באמצעות מכרזים פומביים (למעט מקרים המאפשרים פטור ממכרז כזה).

9. אשמח לעמוד לשרותך לצורך הבהרות נוספות.

בכבוד רב,

אילן שמר, עו"ד

העתקים: חברי ההנהמ"צ.

קרמר - שפירא - שניידר משרד עורכי דין ונוטריון

KRAMER - SHAPIRA - SCHNEIDER LAW OFFICES & NOTARY

JOSEPH SHAPIRA Adv. & Notary
YEHOSHUA KRAMER Adv. & Notary
MICHAEL SCHNEIDER Adv.
ELY MORDECHAI Adv.
ILAN SHEMER Adv.
RUTH LEVY Adv.
ZIVA BARASHI Adv.
NATHAN BABAYOFF Adv.

יוסף שפירא עו"ד ונוטריון
יהושע קרמר עו"ד ונוטריון
מיכאל שניידר עו"ד
אלי מרדכי עו"ד
אילן שמר עו"ד
רות לוי עו"ד
זיוה בראשי עו"ד
נתן בביוף עו"ד

Tel. 02-234258 טל'
Fax. 02-255493 פקס'

19 King David St., Jerusalem 94101

רחוב דוד המלך 19, ירושלים 94101

"ערים"
חבי לפתוח עידוני
21-5-1995
נתקבל

22-5-1995
נקבל

18 במאי 1995

לכבוד
מר אריה בר, מנכ"ל
"ערים"

א.נ.,

הנדון: תקנות חובת המכרזים - תיקון מס' 3

הריני מתכבד לפנות אליך בנדון כדלקמן:

1. בתאריך 25.4.95 פורסמו בקובץ התקנות מס' 5677 תיקונים שהוכנסו בתקנות חובת המכרזים (להלן: "התקנות").

2. בין יתר התיקונים שהוכללו בתקנות, כאמור, ראוי לציין את התיקון שנערך בנוסח תקנה 3 (5) (ב').

3. תקנה 3 (5) לתקנות, פוטרת מחובת מכרז, התקשרות חוזית של משרד ממשלתי עם חברה ממשלתית לביצוע עיסקה בטובין, או במקרקעין, לביצוע עבודה או לרכישת שרותים, כשההתקשרות מאושרת ע"י החשב הכללי ובלבד שלגבי אותה התקשרות, מתקיימים כל התנאים הבאים במצטבר:

(א) "החברה הממשלתית מהווה על פי מסמכי היסוד שלה ועל פי החלטת הממשלה שהקימה אותה, זרוע לביצוע מטלות ישירות ומוגדרות של הממשלה וההתקשרות נעשית לשם ביצוע מטלות אלה; או - החברה הממשלתית מבצעת מטלה או שירות שהוטלו עליה לפי דין, או מספקת שירות או מצרך חיוניים לציבור, וההתקשרות נעשית לשם ביצוע מטלה או שרות אלה".

(ב) "ההתקשרות למטרה יחודית אשר תושג באופן הטוב והמתאים ביותר אם ההתקשרות תבוצע בידי החברה הממשלתית עקב שליטת המדינה בחברה"...

(ג) "קיימת חברה ממשלתית אחת בלבד לביצוע המטלות האמורות בפיסקת משנה

ערים
חברה לפיתוח עירוני בע"מ

לשכת המנהל הכללי

ל' בשבט תשנ"ו
20 בפברואר 1996

סימננו: z-5427

לכבוד
מר רפי פלד
מנכ"ל חברת החשמל לישראל

א.נ.,

הנדון: הסכם עם מינהל מקרקעי ישראל לבנית חדרי שנאים

מתברר שעד היום חברת החשמל טרם הגיעה לסיכום עם מינהל מקרקעי ישראל בדבר חתימה על הסכם חכירת הקרקע.

מכתבה של עו"ד גלית גלובוס מ- 30.1.96 מאשר נתון זה.

אנו פועלים במספר רב של פרוייקטים ברחבי הארץ ובחלק מהם איננו יכולים להתחיל בבניית חדרי השנאים מהעדר היתר בניה וזה לא ניתן עקב אי פתרון הבעיה על ידכם עם מינהל מקרקעי ישראל.

הנני חוזר ומתריע כי חוסר הפתרון יגרום לכך שבחלק מהאתרים בניית מבני המגורים תסתיים ללא אפשרות איכלוס וכמובן שהסיבה לכך תהיה אי ביצוע רשת החשמל.

הנני מבקש את טיפולך הדחוף ובעיקר בשכונות י"א וחלילים במבשרת ציון.

בכבוד רב

אריה בר
מנהל כללי

לוט: מכתב עו"ד גלית גלובוס מ- 30.1.96.

העתק: ע. רודין - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
ע. וכסלר - מנהל מינהל מקרקעי ישראל
א. כהן - מנהל המחוז - "ערים"

הנהלה:
רח' יפו 169
ירושלים 94382
טל: 02-383333
פקס: 02-380155

מחוז הצפון:
רח' עצמון 16/100
נצרת עילית 17000
טל: 06-571312
פקס: 06-574544

מחוז המרכז:
רח' הרצל 21
ראשון לציון 75296
טל: 03-9653131
פקס: 03-9656453

מחוז הדרום:
מרכז מסחרי רסקו
חדר 231, ת.ד. 139
באר שבע 84101
טל: 07-234734
פקס: 07-276129

מחוז ירושלים:
"בית ארלוזרוב"
הנביאים 31
ירושלים 95103
טל: 02-233588
פקס: 02-233484

חברת החשמל לישראל בע"מ the israel electric corporation ltd.

REGISTERED OFFICE: P.O.B. 8810, HAIFA 31086

המשרד הרשום: ת"ד 8810, חיפה 31086

מחוז ירושלים

JERUSALEM DISTRICT

לשכת משפטית

96-88מש

ט' בשבט תשנ"ו
30 בינואר 1996

DATE תאריך

OUR REF. מספרנו

לכבוד
מר איתן כהן
מנהל מחוז ירושלים
רח' הנביאים 31
ירושלים 95103

א.נ.,

חנדון: **מבשרת י"א - תחנות שנאים**
מכתבך מיום 21.1.96

כפי שדווח לך ע"י סגנית מנהל מחוז ירושלים במינהל מקרקעי ישראל, טרם חוסדר נושא תשלום התמורה עבור ערך חקרקע.

מאחר וחברת החשמל פועלת בחתאם לדין חקובע את פעולותיח, ובחתאם לכללי התשלומים בעד חיבורים איננו יכולים לשלם סכום חגבוח מחסכום חנקבע בכללים, כפי שאושרו על ידי שר האנרגיה, לא נוכל לאשר עריכת חסכמים עם חמינחל בטרם יוסדר נושא תשלום חתמורה עבור חקרקע.

לידיעתך.

בכבוד רב,

גלית גלובוס, עו"ד
חיועצת חמשפטית למחוז ירושלים

נא להשיב ל:
PLEASE REPLY TO:

P.O.B. 185 ת"ד
JERUSALEM, ISRAEL 91001 ירושלים
PHONE: 02-580711 טלפון:
FAX: 02-580772 פקס:

COMPUTERISED TELEX CENTER FOR ALL UNITS IN ISRAEL 46507, 46569, 46693, 46699, 46811 מרכז טלקס ממוחשב לכל היחידות בארץ

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
האגף לשיקום שכונות פיזי

תאריך: 25.3.96
85-ערים

אל: מר עמוס רודין - המנהל הכללי

הנדון: **הזרמת הזמנות דרך חברת "ערים"**

אבקש אישורך להזרמת הזמנות לחברת ערים עבור ביצוע עבודות שיקום השכונות שבמחוז הגליל.

כיום מופעלות העבודות דרך הרשויות המקומיות (תשתיות) ודרך האגודה לתרבות הדיור. לרשויות יש קשיים בביצוע הפרוגרמות והכסף המוזרם אליהן לא מנוצל כיאות. מאידך לחברת ערים נסיון בביצוע תשתיות ומוטב היה לשיקום לו היינו מזרימים הכספים דרך חברת ערים. מומלץ להקטין במעט את ההזרמות דרך האגודה לתרבות הדיור ולהגדיל חלקן של החברות האחרות.

ב ב ר כ ה

ספי שניר
מנהל אגף שיקום שכונות

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-847591/2, פקס: 02-847411

ערים
חברה לפיתוח עירוני בע"מ

הנהלה

כו' באדר תשנ"ו
17 במרץ 1996

סימננו: Z - 5617

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
20 03. 1996
דואר נכנס
מס' 052013 תיק 85-ב/תקר

לכבוד
מר רפי פלד - מנכ"ל
חברת החשמל לישראל

הנדון: ביצוע רשת חשמל בפרויקטים של חברת ערים

לצערי הרב, כל פניותי לזירוז ביצוע רשת בפרויקטים הרשומים מטה לא נשאו פרי.
בחלק מן האתרים קיים חשש כי משתכנים אשר סיימו את בתיהם לא יוכלו להתחבר לרשת, מאחר וביצועה לא ייסתיים עד למועד האיכלוס.
אבקש התערבותך האישית להסדרת הנושא.

1. בת חפר - כ-1,100 יח"ד - מועד איכלוס - מאי/יוני 1996.
2. דימונה - פרויקט הגבעה - 143 יח"ד, הזמנה מס' 215467.
3. שדרות - פרויקט שדרות בן גוריון שלב ב' - 93 יח"ד, הזמנה מס' 236773.
4. אופקים - פרויקט "שפירא" - 160 יח"ד, הזמנה מס' 211443.
5. נתיבות - פרויקט קרית מנחם - 175 יח"ד, הזמנה מס' 176980.

בכבוד רב

אריה בר
מ נ כ " ל

העתק: מר עמוס רודין - מנכ"ל משרד הבינוי ושיכון
מר דני סודרי - מנהל דרום
מר יוני דובב - מנהל מחוז מרכז
הנהמ"צ

הנהלה: רח' יפו 169 ירושלים 94382 טל: 02-383333 פקס: 02-380155
מחוז הצפון: רח' עצמון 16/100 נצרת עילית 17000 טל: 06-571312 פקס: 06-574544
מחוז המרכז: רח' הרצל 21 ראשון לציון 75296 טל: 03-9653131 פקס: 03-9656453
מחוז הדרום: מרכז מסחרי רסקו חדר 231, ת.ד. 139 באר שבע 84101 טל: 07-234734 פקס: 07-276129
מחוז ירושלים: "בית ארלדן" הנביאים 31 ירושלים 95103 טל: 02-233588 פקס: 02-233484

חברה לפיתוח עירוני בע"מ

לשכת המנהל הכללי

כב' בשבט תשנ"ו
12 בפברואר 1996

סימננו: 5358-Z

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
19 02. 1996
דואר נכנס
תיק 05068

לכבוד
שר הבינוי והשיכון
מר בנימין (פואד) בן אליעזר

א.נ.,

הנדון: התחלות בניה במשואה - ירושלים

זה תקופה ארוכה שהנני מתריע כי חלק מהיזמים - קבלנים אשר זכו במכרזי הקרקע לבניה במשואה לא עמדו בהתחייבויות להתחלת הבניה.

מתוך 1,116 יח"ד נמצאות בבניה רק 659 יח"ד.
מצב זה ימנע השלמת עבודות פיתוח, שטחים ציבוריים ויפגע במשתכנים אשר יכנסו לגור ראשונים בשכונה.

מצ"ב פירוט החברות בציון שלבי הבניה אודה לך באם תורה למינהל מקרקעי ישראל למצות את הדין עם היזמים-קבלנים אשר לא עמדו בתנאי החחה.

בכבוד רב,

אריה בר
מ נ כ " ל

העתק: מר עמוס רדאי - מנכ"ל משרד השיכון.
" מר עוזי וכסלר - מנהל מינהל מקרקעי ישראל.
גב' רינה זמיר - מנהלת מחוז ירושלים - משרד השיכון.
מר איתן כהן - מנהל מחוז ירושלים - "עירם".

הנהלה:
רח' יפו 169
ירושלים 94382
טל: 02-383333
פקס: 02-380155

מחוז הצפון:
רח' עצמון 16/18
נצרת עילית 17000
טל: 06-571312
פקס: 06-574544

מחוז המרכז:
רח' ה'יצ 21
ראשון לציון 75296
טל: 03-9653131
פקס: 03-9656453

מחוז הדרום:
מרכז מסחרי רמב"ן
בנין 231, ת.ד. 139
באר שבע 84101
טל: 07-234734
פקס: 07-276129

מחוז ירושלים:
"בית ארלוזורוב"
התנאים 31
ירושלים 95105
טל: 02-233588
פקס: 02-233484

ניהול פרויקט שלם - שמריהו כהן - איגו רוזנר בע"מ
רח' קרל נטר ב'/134/9 ירושלים 97762, פקס. 819491, טל. 02-817254

סיור מנכ"ל ערים

משואה - 6.2.96

1. מועד שווק: 5.93 — 1013 יחידות
   27.12.94 — 42 "
   4.3.95 — 61 "
   סה"כ — 1,116 יח"ד

2. מצב הפעלה
   בבניה, כולל שלד ועבודות גמר — 659
   לאחר עבודות עפר — 171 (אשדר)
   לא הופעלו כלל — 199 (אשדר)
   370 (אשדר)
   26 (פנטהאוז)
   61 (בניה עצמית, עיר גנים)
   לא בבניה — 457
   סה"כ — 1,116
   41% מהיחידות לא הופעלו

3. מצב האתר
   בעוד שהבתים הראושנים עומדים להתאכלס בפברואר - מרץ 96, יש בתים הנמצאים בשלב שלד וב- 41% לא הוחל בבניה בכלל. האתר הוא בחלקו אתר בניה על כל המשמעות וההשלכות ובחלקו שומם. בכל מקרה איננו הולם שכונת מגורים ולפי הצפוי גם לא יהיה כזה בתוך שנה-שנתיים.

4. מצב התכנון
   התכנון של היזמים הושלם ולחלקו יש היתרים, אלא שהיזמים מנסים לטפל באישור שינוי תב"ע לתוספת 20%, דבר שעלול להמשך זמן רב. חברת אשדר דוחה את ההפעלה בגלל קושי במכירת המלאי הקיים.

   העיריה מקדמת פרוגרמה של שינוי במוסדות ציבור ושצ"פ לתוספת של 20% במספר היחידות.

Project Management Shalem - Shmariahu Cohen - Igo Rosner Ltd.
134/9 Charles Netter St. 97762 Jerusalem Israel, Fax. 02-819491, Tel. 817254

ניהול פרויקט שלם - שמריהו כהן - איגו רוזנר בע"מ
רח' קרל נטר ב'/134/9 ירושלים 97762, פקס. 819491, טל. 02-817254

5. <u>תשתיות</u>
הושלמו כל התשתיות בכבישים הראשיים כולל חשמל, תאורת רחוב, מים, ביוב מאספי ביוב, ניקוז, בזק טל"כ.
לא בוצעו מדרכות, כבישי חניה, שצ"פ כולל תאורה.

6. <u>תכנית עבודה 96</u>
שצ"פ, כבישי חניה, מדרכות ותאורה.
תיקוני מערכות, בטיחות וכו'.
בניה מחסני תברואה וגננות.

7. <u>בעיות</u>
התמשכות עבודות הפיתוח שנועדו להסתים ב-8.9 מעבר ל-97 א' 98, דבר שיפגע באיכות החיים בשכונה ויגרום לערים הוצאות נוספות שלא נחזו מראש וכן להערכות ארגונית.
שמירה באתר למניעת שפכים.

מש/002/004

Project Management Shalem - Shmariahu Cohen - Igo Rosner Ltd.
134/9 Charles Netter St. 97762 Jerusalem Israel, Fax. 02-819491, Tel. 817254

ניהול פרויקט שלם - שמריהו כהן - איגו רוזנר בע"מ

רח' קרל נטר ב'/134/9 ירושלים 97762, פקס. 819491, טל. 02-817254

מש/00046

משתכנים - משואה

מס' מגרש	שם היזם ונתונת	תאריך רכישה	שם וטלפון	תאריך מסירת תשריט	מספר יח"ד	תאריך אישור בקשה להיתר		תאריך התחלת עבודה/מצב בניה
						ספקטור	היתר	
13	עיר דוד - חב' לבניה	19.5.93	דוד צוקר	1.7.93	30	29.12.93		80% גמור
13 ב'	וניהול בע"מ מעלות דפנה 49, י-ם		812037-ט 810076-פ			21.2.94	30.5	
27	גד - חב' לבנין בע"מ	17.5.93	בוריס דיגרמן	4.2.94	18	11.7.94		שלד גמור
28	(ושיכון עובדים)		03-5240129		30	11.7.94		90% שלד
29	רח' דיזינגוף 137		03-5240131		20			התחלה חפירה
30	ת"א 63467				18	11.7.94		כללית
31					18	11.7.94		75% שלד
32					24	11.7.94		75% שלד
18	משהב - חב' לשיכון	30.5.93	צבי מורל	16.3.94	49	7.4.94	17.5	30% בנמר
21	בנין פיתוח הגידם 1 י-ם 94590		254181-ט 254188-פ		52	10.2.94 24.7.94	20.3	90% בנמר
14	יונתן אלה - חב'	2.6.93	יונתן אלה	1.7.93	18	19.5.94		95% גמר
	לבנין בע"מ דרך בית לחם 73, ת.ד. 10445 י-ם 91011		733347-ט 731404-פ					
1	א.ג.י.	27.6.93	אילן גורדון	11.7.93	12	11.11.93		90% גמר
	רח' איחוד הכפר 22, ירושלים		793177-ט 793166-פ					
3	עו"ד יעקב בן-מלך	14.6.93	עו"ד יעקב		24		יש היתר	80% שלד
	(עבור צבי גיל) בן יהודה 2, ת.ד. 2106 ירושלים 94622		בן-מלך 231993-ט					
12	אסף גולן - חב' לבניין	30.5.93	אסף גולן	1.7.93	28	5.1.94		גמור
	בע"מ (משואה הצעירה) קניון ירושלים, מגדל משרדי מלחה, י-ם 96950		793880-ט 793880-פ					
33	פנטהאוז - חב' לבנין	9.6.93	סימה דהוקי	11.7.93	26	9.5.94		אין התחלה
	והשקעות בע"מ רח' בית הדפוס 20 נבעת שאול, י-ם 95483		525820/7-ט 526951-פ					
34	בן-יקר גת -חב' להנדסה	1.6.93	אורי פלד	4.7.93	40	7.2.94		80% גמר
	ובנין בע"מ, האומנים 7 א' ת"א 67897		03-5625537 03-5625533					
19	עו"ד ניסים אבולוף	14.6.93	עו"ד אבולוף	1.7.93	40	24.11.93		10% שלד
20	(-אונגר-וידיד) "מצפה משואה" המלך ג'ורג' 16ב' י-ם 94229		247540-ט 247556-פ		20	(חלקי) 23.1.94 השלמת 20		20% גמר

Project Management Shalem - Shmariahu Cohen - Igo Rosner Ltd.

2/... 134/9 Charles Netter St. 97762 Jerusalem Israel, Fax. 02-819491, Tel. 817254

ניהול פרויקט שלם - שמריהו כהן - איגו רוזנר בע"מ
רח' קרל נטר 134/9, ירושלים 97762, פקס. 819491, טל. 02-817254

מש/00046

משתכנים - משואה

מס' מגרש	שם היזם וכתובת	תאריך רכישה	שם וטלפון	תאריך מסירת תשריט	מספר יח"ד	תאריך אישור בקשה להיתר ספקטור	מס' תיק היתר	תאריך התחלת עבודה
2	אשדר - חב' לבניה בע"מ	6.6.93	צבי גלוזמן	11.7.93	16			אין התחלה
4	בן יהודה 190 ת"א		03-5245375		36			אין התחלה
5			03-5278212		32			אין התחלה
6					48			אין התחלה
7					67	12.4.94		חפירה כללית
8					56			חפירה כללית
9					24			חפירה כללית
10					43	3.3.94		חפירה כללית
15					32			חפירה כללית
16					16			
17					48	12.5.94		גמור
22					8	16.6.94		40% שלד
23					26	27.2.94		גמור
24					14	27.2.94		גמור
25					40	30.5.94		כלונסאות חלקי
26					40	7.4.94		20% שלד
35	עמותת משואה לבניה עצמית עיר גנים				24			אין התחלה
36	ת.ד. 26244 ירושלים				15			אין התחלה
37	דוד אוחיון טל: 050-351972				22			אין התחלה
11	עמותת הרים יפים אברהם גבאי שאולזון 32/14 הר נוף - ירושלים טל: 513849 פקס:				42			50% שלד

עֲרִים
חברה לפיתוח עירוני בע"מ

הנהלה

ה' באדר תשנ"ו
25 בפברואר 1996

סימננו 5451-Z

משרד הבינוי והשיכון
06 03. 1996
מס' 05143

פרוטוקול ישיבת הדירקטוריון מיום 12.2.96 (מס' 148)

משתתפים ה"ה: ש.ניר, י.ברזילי, י.יבין, א.מרום, ו.סוירי, מ.פאר, ר.פינטו.
ד.פרלשטיין, ו.קרפ, מ.רייס.
ד.וינטראוב - רשות החברות הממשלתיות.

נעדר: א. ניסן.

מוזמנים ה"ה: ע.רודין, י.שטראוס, ע.שוסטר (בסעיף 6).
א.בר, ז.עופר, ג.יפרח, ד.לוי, י.איסלר.
ש.עוקשי, א.שמר, צ.רז, א.השחר, ז.ריקנטי.

על סדר היום

1. אישור פרוטוקולים.
2. זכויות חתימה.
3. שכר המנכ"ל.
4. חידוש מינוי יו"ר הדירקטוריון.
5. דו"ח המנכ"ל.
6 אירוח מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון.

1. אישור פרוטוקולים

ש.ניר: (לשאלת ר.פינטו) הסכום שנקבע לסיור המקצועי הינו התקציב שנקבע בעבר והינו הסכום המירבי להוצאה.

1. ה ח ל ט ו ת

א. מאשרים פרוטוקול ישיבת הדירקטוריון מיום 8.1.96 (מס' 147).

ב. מאשרים פרוטוקול ועדת המנגנון מיום 8.2.96.

ג. מאשרים פרוטוקול ועדת המנגנון מיום 22.1.96.

ד. מאשרים פרוטוקול ועדת הביקורת מיום 22.1.96 ואת תכנית הביקורת לשנת 1996.

2. זכויות חתימה

ש.ניר: אחד היוצאים לסיור המקצועי הינו חשב החברה. יש צורך למנות מורשה חתימה במקומו לתקופת העדרו.

הנהלה:
רח' יפו 169
ירושלים 94382
טל: 02-383333
פקס: 02-380155

מחוז הצפון:
מרכז האירוסים
רח' עצמון 18, קומה 3
נצרת עילית 17000
טל: 06-571312
פקס: 06-6454031

מחוז המרכז:
רח' הרצל 21
ראשון לציון 75296
טל: 03-9653131
פקס: 03-9656453

מחוז הדרום:
מרכז מסחרי רמקו
חדר 231, ת.ד. 139
באר שבע 84101
טל: 07-234734
פקס: 07-276129

מחוז ירושלים:
"בית אורנן"
התבורים 31
ירושלים 95103
טל: 02-233588
פקס: 02-233484

2. ה ח ל ט ה

ממנים את מר זאב עופר כמורשה חתימה במקומו של מר גבי יפרח בתקופת העדרותו של האחרון (2.4.96 - 10.3.96).

3. שכר המנכ"ל

ש.ניר: שכר המנכ"ל עודכן על פי רמת הסווג הנוכחית. מקווה שרמת הסווג תעודכן בקרוב.
רשות החברות העלתה הסתייגות להצמדה אוטומטית של הבכירים החדשים לשיטת השכר הנהוגה בחברה ואנו מלבנים אתם את הסוגיה.

מ.פאר: מבקש שהנושא יובא לדיון בועדת המנגנון.

ש.ניר: (להערת מ.רייס) אם הנושא ידון, יגיע בסופו של דבר למליאת הדירקטוריון.

ה ח ל ט ה

מאשרים העלאת שכר המנכ"ל לסך 17,606 ש"ח החל מיום 1.1.96.

4. חידוש מינוי יו"ר הדירקטוריון

ש.ניר: הנושא מובא לישיבה זו על מנת לחסוך הצורך לכנס ישיבה מיוחדת. מבקש להזכיר כי תבוצע הערכות מחודשת בנושא ועדות הדירקטוריון.

י.איסלר: בהתאם לתקנות החברה קיימת המלצה של השר למנות את שמשון ניר כיו"ר הדירקטוריון.

4. ה ח ל ט ה

מאשרים, פה אחד, את מינויו של מר שמשון ניר כיו"ר הדירקטוריון.

ש.ניר: מודה על הבחירה. מקווה כי בתקופת הכהונה הנוספת תשגשג החברה ותקבל פרוייקטים חדשים רבים.

5. דו"ח המנכ"ל

א.בר: א. שקום שכונות: בהמשך להודעה שנמסרה, ניתן אישור ע"י משרד השיכון ובדרך ישנן הזמנות עבודה בהיקף של כ- 8.5 מליוני ש"ח. לצורך ההתארגנות לנושא תובא הצעה מתאימה לועדת המנגנון. הפרוייקט מחייב תגובה מהירה, התקשרויות עם קבלנים, חוזים וכו'.
המדובר בפרוייקט שקום בשכונות בכל הארץ. תכנון וביצוע תשתיות. שיטת העבודה: חברה מבצעת בעמלה של 4.1%. משרד' השיכון הוא המחליט לגבי העבודות ולגבי השכונות.

ב. מגרש מסחרי בלפיד: החברה ניגשה וזכתה במכרז. אנו נכין תכנית לשנוי התכנון ולהוספת יחידות דיור. קיימת הסכמה עקרונית של ראש המועצה האזורית לשינוי התכנון.

ג. אופקים: על אף שאין צורך לדווח על שינויי תקציב בפרוייקטים של חברה מנהלת, הואיל והפרוייקטים מנוהלים עבור המינהל המאשר את התקציב, בכל זאת מובא הנושא לידיעת הדירקטוריון. באופקים (חברה מנהלת) ישנה גריעה של 11 מ"ר לאור מדידה חדשה וכתוצאה מכך גריעה של 615.85 ש"ח (בניה 8/95). הפרוייקט עומד לצאת לשווק בימים הקרובים.

ד. נצרת העיר: בעקבות מדידה חדשה נגרעו 11 מ"ר - סך 3,112.91 ש"ח (בניה 12/95). הפרוייקט מיועד לאוכלוסיה ערבית בנצרת העיר. גם הוא עומד לפני פרסום.

ה. רכסים: בשעתו דווח על הבעיות וההפסדים ברכסים. לאחר מו"מ הגענו לסיכום חיובי עם המינהל ומשב"ש. ההוצאה בסך 1,725,837 ש"ח (בניה 10/95), בעקבות גלישת הקרקע, תועמס על פרוייקט רכסים ג'. תקציב רכסים ד' יוקטן בהתאם ובכך יתאפשר לשווק את יתרת המגרשים.

ו. בת חפר: בשעתו דווח שעל המגרש המסחרי הועמסה תוספת הוצאות פיתוח בשיעור 50%. לאור התנגדות משב"ש לתוספת נשאר עם 100% העמסה בלבד.

ז. רכס חלילים - שכ' ז' ח' יג' במבשרת: פרוייקט גדול במסגרת חברה מנהלת התחלנו בו את העבודות וכן פורסמה מודעת שווק. היתה בעיה של היתרים בהקשר לתכנית מתאר תמ"א 22 והנושא הוסדר. תקציב הפרוייקט הינו 129,169,950 ש"ח (מדד בניה 5/95).

ח. חברה מנהלת אזורית: השתתפנו ביום עיון שנערך ע"י מינהל מקרקעי ישראל בו הודיע המינהל שבכוונתו לחלק את הארץ לאזורים ולמסור אותם לחברות המנהלות. כל אחת מהן תקבל הרשאה לאתר קרקעות, אופציות ופוטונציאל באזורים השונים.

הנהלה:
רח' יפו 169
ירושלים 94382
טל: 02-383333
פקס: 02-380155

מחוז הצפון:
מרכז האירוסים
רח' עצמון 18, קומה 3
נצרת עילית 17000
טל: 06-571312
פקס: 06-6454031

מחוז המרכז:
רח' הרצל 21
ראשון לציון 75296
טל: 03-9653131
פקס: 03-9656453

מחוז הדרום:
מרכז מסחרי רמקו
חדר 231, ת.ד. 139
באר שבע 84101
טל: 07-234734
פקס: 07-276129

מחוז ירושלים:
"בית ארלוזרוב"
הנביאים 31
ירושלים 95103
טל: 02-233588
פקס: 02-233484

ט. רכס חלילים - צו מניעה: נגד החברה הוצא צו המונע ממנה לעבוד בפרוייקט לאחר השעה 19:00. לצורך טפול בתיק לקחנו את עו"ד אילן שמר באופן עצמאי לאור הדחיפות שבטפול בנושא.

5. החלטות

א. מאשרים העסקת עו"ד אילן שמר לטפול בתיק צו המניעה ברכס חלילים.

ב. רושמים דו"ח המנכ"ל.

6. ביקור מנכ"ל משרד הבינוי והשכון

ש.ניר: מקדם בברכה את האורחים ובראשם מר עמוס רודין.
ביקור המנכ"ל בחברה מעיד על ההתייחסות החיובית ויותר מכך לחברה. המנכ"ל מכיר בחשיבות קיומה של חברת ערים והיותה זרוע ביצועית של משב"ש.
חוק חובת מכרזים יוצר בעיה לגבי החברה בכך שאינה מקבלת עבודות והנסיון והידע הגדולים שיש לה אינם מנוצלים דים.
ביום 19 לחודש זה נקבעה פגישה לדיון בנושא קבלת פטור מחובת מכרזים.
מודה למנכ"ל משב"ש על ביקורו.

א.בר: מציג את החברה ואת פעילותה: החברה קומפקטית כ- 66 עובדים החתומים כולם על חוזים אישיים. אין קביעות. גדלה וקטנה בהתאם למספר הפרוייקטים שמפעילה באמצעות מנהלי פרוייקטים וגופים חצוניים. פועלת בארבעה מחוזות.
היעדים והמטרות שהציבה ממשלת ישראל בפני החברה עם הקמתה לפני כ- 21 שנים לא השתנו והם עדיין קיימים: לבצע בכספי משתכנים עבודות תכנון ופיתוח. לרכז ולתאם את התכנון ופיתוח. לאפשר שימוש יעיל בקרקע תוך איכלוס מאוזן ותוך שליטה בתכנון ובהקצאת הקרקע.
החברה הפסיקה לקבל פרוייקטים כחברה מפתחת הן ממשרד השכון והן מהמינהל.

ע.רודין: שמח למסור במעמד זה הרשאה לפיתוח אלעד שלב ב' כחברה מפתחת.

א.בר: אלעד הינו אחד מישובי הכוכבים בהיקף של כ- 8,000 יח"ד. ערים עובדת בשלב א' על כ- 2,500 יח"ד. היתרה זה שלב ב'.
מודה למנכ"ל משב"ש על ההחלטה למסור את שלב ב' לערים.
מינהל מקרקעי ישראל בחר 8 חברות מנהלות. ערים מקבלת פחות מכולן, אולם גם אם תקבל יותר אינה יכולה להתמודד עם החברות המנהלות הפרטיות הואיל והן אינן כפופות לחוקים שמחייבים את החברה (חוק חובת מכרזים, חוק החברות הממשלתיות) ולגופים

הנהלה:
רח' יפו 169
ירושלים 94382
טל: 02-383333
פקס: 02-380155

מחוז הצפון:
מרכז האירוסים
רח' עצמון 18, קומה 3
נצרת עילית 17000
טל: 06-571312
פקס: 06-6454031

מחוז המרכז:
רח' הרצל 21
ראשון לציון 75296
טל: 03-9653131
פקס: 03-9656453

מחוז הדרום:
מרכז מסחרי רסקו
חדר 231, ת.ד. 139
באר שבע 84101
טל: 07-234734
פקס: 07-276129

מחוז ירושלים:
צרת מרדכי
הנביאים 31
ירושלים 95103
טל: 02-233588
פקס: 02-233484

המפקחים על החברה (דירקטוריון, רשות חברות, בעלי מניות, מבקר פנים, מבקר המדינה). שמענו על חברות מנהלות שהקימו חברות בנות למתן שרותים ואח"כ מאשרות את חשבונותיהם מול ממ"י. המינהל מפעיל את המערכות באמצעות גורמים פרטיים שבין השאר מבצעים פיקוח ובקרה עלינו כחברה ממשלתית. בשיטת נהול זו ישנם פיתויים רבים ומדובר בכסף רב. בשיטה זו הרווח של החברה המנהלת הינו אחוז מעלות הפרוייקט. לחברה המנהלת לא איכפת ואפילו יש לה ענין בהגדלת העלות.

ע.רודין: אין ספק שבשיטה זו הפרוייקטים יקרים יותר. מכיר מנסיון את פרוייקט יפו.

א.בר: ברכס חלילים נתבקשנו על ידי המינהל לתת להם מימון ביניים. האם חברה מנהלת פרטית תיתן מימון כזה. מה יעשה המינהל כשיהיה צורך במימוני ביניים ב- 40-50 פרוייקטים.

י.שטראוס: מסכים עם דברי א.בר. סבור שבנושא מימוני הביניים המינהל ימצא את הפתרון בצד התקציבי.

א.בר: כחברה מפתחת ביצעה החברה עבודות פיתוח לפני שווק ובכך העלתה את ערך הקרקע המשווקת ומנעה מהיזמים והמשתכנים להמתין תקופה ארוכה לביצוע התשתיות.
לגבי הטענה שערים יקרה (דבר שנבדק והוכח כלא נכון) אפילו אם זה נכון הרי שהעודפים נשארים בסופו של דבר בידי המדינה. יתר על כן מחיר קרקע מפותחת כולל בתוכו קרקע ופיתוח: אם הפיתוח זול הקרקע יקרה אם הפיתוח יקר הקרקע זולה.
כדי להתמודד עם הטענה שערים יקרה לקחנו חברה חצונית עצמאית שבדקה את הנושא. בימים אלו אנו אמורים לקבל את תוצאות הבדיקה. בכ- 75% מהפרוייקטים הסתבר כי ערים זולה מחברות אחרות.
הנתק עם המינהל נובע לדעתי, בעיקרו, בגלל הקשר של החברה עם משרד השיכון. משרד השיכון צריך לקיים דיון ולהחליט החלטות לגבי עתידה של החברה על מנת שהדירקטוריון והחברה ידעו כיצד להתכונן לשנים 97' - 98'. על אף הנתק, מקבלת החברה שבחים מאנשי המקצוע במינהל מקרקעי ישראל על קידום הפרוייקטים והעבודות שבטיפולה.
ביום עיון שקיים המינהל אתמול הודיע שבכוונתו לחלק את הארץ לאזורים ולמסרם לטיפול החברות המנהלות לצורך אתור קרקעות, תאום תכנון עם הרשויות המקומיות, תכנון פנוי ועוד.
מציג את רשימת הפרוייקטים שקיבלה החברה כחברה מנהלת. אין בכך מספיק עבודה לחברה. החברה יכולה ורוצה לשמש כזרוע ביצוע וכחלק ממדיניות משב"ש ובשיתוף עם מחוזותיו.

הנהלה:
רח' יפו 169
ירושלים 94382
טל: 02-383333
פקס: 02-380155

מחוז הצפון:
מרכז האירועים
רח' עצמון 18, קומה 3
נצרת עילית 17000
טל: 06-571312
פקס: 06-6454031

מחוז המרכז:
רח' הרצל 21
ראשון לציון 75296
טל: 03-9653131
פקס: 03-9656455

מחוז הדרום:
מרכז מסחרי רסקו
מדר 231, ת.ד. 139
באר שבע 84101
טל: 07-234734
פקס: 07-276129

מחוז ירושלים:
"ביח ארלדן"
הנביאים 31
ירושלים 95103
טל: 02-233588
פקס: 02-233484

ע.רודין: מודה על ההזמנה לביקור בחברה. מציין לשבח את מבנה החברה ואת השיפוץ והשימור שבוצעו בו.
שמח שהסתייע בידו למסור לחברה את שלב ב' של פרוייקט אלעד.
אלעד ישמש כחלק מעתודות הקרקע המיועדות למגזר הדתי.
משב"ש ימליץ לממשלה להקנות לישוב מעמד של עדיפות ב'. מסלול השווק המתגבש: מחיר למשתכן. מסלול שהוכיח את עצמו.
בישוב מסויים נטען כי הפרוייקט שמבצעת ערים הינו יקר.
הנושא נבדק על ידי והסתבר שלא כך הדבר.
מסכים שהחברה אכן יעילה אם היא מפעילה פרוייקטים ועבודות בהיקפים גדולים עם מנגנון בסיסי מצומצם. הגדלת ההיקפים לא מביאה להגדלת המנגנון. נרכשים שרותי חוץ. הטענה שערים יקרה הינה בעיקרה חלק ממסע פרסום ומלוחמה פסיכולוגית כנגד החברה.
למשב"ש אין כל כוונה או מגמה לסגור את החברה להיפך, אנו מחפשים דרכים לשלב את החברה בפיתוח במגזר הכפרי כמו בפרוייקטים במגזר העירוני.
אנו נפנה לועדת רטנר לקבלת פטור ממכרז על מנת לאפשר לחברה להשתלב בפרוייקט שקום השכונות.
קיים ויכוח עם המינהל לגבי הקונספציה של ההתקשרות עם חברות מנהלות.
בכוונתנו לשנות את צורת ההתנהלות של מחוזות משב"ש בתחום עבודות הפיתוח באופן שהמחוזות לא יבצעו את העבודות אלא רק יפקחו ויבקרו את הגורמים החיצוניים שיבצעו אותן.
סבור שניתן לשלב חברות כלכליות עירוניות בביצוע עבודות תשתית ופיתוח בפיקוח מחוזות משב"ש.
ביום 19 לחודש זה תופיע ערים בפני ועדת המכרזים העליונה של משב"ש להצגת ההיבטים והטיעונים על מנת להכין המלצה לועדת הפטור של החשב הכללי לאפשר למשב"ש למסור עבודות לחברה בפטור ממכרז. זאת גם על בסיס היותה ספק יחיד וכן שהיא מתבססת על מימון ביניים עצמי.
החברה נכנסת לפעילות במגזר הכפרי (משמר הירדן) ובכוונתנו לשלבה גם במגזר הקבוצי.

א.בר: בשעתו הועלה רעיון שערים תשמש כמינהלת לתכנון ופיתוח קרקעות הקבוצים.

ע.רודין: נחפש דרך לשתוף פעולה של הקבוצים והחברה בנושא זה.

א.בר: (לשאלת י.שטראוס) החברה החליטה שלא להשתתף במכרזים לרכישת קרקעות מהמינהל הואיל ועל מנת לזכות עליה להציע את המחיר הגבוה ביותר, דבר המביא להעלאת מחירי הקרקע ועומד בנגוד למדיניות משרד השיכון שהחברה הינה חלק ממנו. הדבר נכון גם לגבי מכרזי קרקע בלתי מתוכננת. סיבה נוספת: אין צורך בחברה על מנת שתתחרה בשוק בחברות פרטיות.

הנהלה:
רח' יפו 169
ירושלים 94382
טל: 02-383333
פקס: 02-380155

מחוז הצפון:
מרכז האירוסים
רח' עצמון 18, קומה 3
נצרת עילית 17000
טל: 06-571312
פקס: 06-6454031

מחוז המרכז:
רח' הרצל 21
ראשון לציון 75296
טל: 03-9653131
פקס: 03-9656453

מחוז הדרום:
מרכז מסחרי רמקו
חדר 231, ת.ד. 139
באר שבע 84101
טל: 07-234734
פקס: 07-276129

מחוז ירושלים:
"בית ארלוזרוב"
הנביאים 31
ירושלים 95103
טל: 02-233588
פקס: 02-233484

ע.רודין: החלטת החברה שלא להשתתף במכרזים הינה נבונה ויש לציין אותה לשבח.

ש.ניר: מודה בשם הדירקטוריון למנכ"ל משב"ש על דבריו החמים. המנכ"ל הינו ידיד אמת של החברה ויעידו על כך הפרוייקטים המופנים לחברה ממשרד השכון.
משוכנע שבמאמצים משותפים תשוחרר החברה מחובת המכרזים ותוכל לקבל פרוייקטים ועבודות ללא מכרז ממשרד הבינוי והשיכון.

רשם: י. איסלר

יו"ר: ש. ניר

הנהלה:
רח' יפו 169
ירושלים 94382
טל: 02-383333
פקס: 02-380155

מחוז הצפון:
מרכז האירוסים
רח' עצמון 18, קומה 3
נצרת ע"ילית 17000
טל: 06-571312
פקס: 06-6454031

מחוז המרכז:
רח' הרצל 21
ראשון לציון 75296
טל: 03-9653131
פקס: 03-9656455

מחוז הדרום:
מרכז מסחרי רסקו
מדרי 231, ת.ד. 139
באר שבע 84101
טל: 07-234734
פקס: 07-276129

מחוז ירושלים:
"בית ארלוזן"
הנביאים 31
ירושלים 95103
טל: 02-233588
פקס: 02-233484

ערים
חברה לפיתוח עירוני בע"מ
הנהלה

ה' באדר תשנ"ו
25 בפברואר 1996

סימננו 5451-Z

לשכת המנכ"ל
06. 03. 1996
דואר נכנס
מס' 051813

פרוטוקול ישיבת הדירקטוריון מיום 12.2.96 (מס' 148)

משתתפים ה"ה: ש.ניר, י.ברזילי, י.יבין, א.מרום, ו.סוירי, מ.פאר, ר.פינטו.
ד.פרלשטיין, ו.קרפ, מ.רייס.
ד.וינטראוב - רשות החברות הממשלתיות.

נעדר: א. ניסן.

מוזמנים ה"ה: ע.רודין, י.שטראוס, ע.שוסטר (בסעיף 6).
א.בר, ז.עופר, ג.יפרח, ד.לוי, י.איסלר.
ש.עוקשי, א.שמר, צ.רז, א.השחר, ז.ריקנטי.

על סדר היום

1. אישור פרוטוקולים.
2. זכויות חתימה.
3. שכר המנכ"ל.
4. חידוש מינוי יו"ר הדירקטוריון.
5. דו"ח המנכ"ל.
6. אירוח מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון.

1. אישור פרוטוקולים

ש.ניר: (לשאלת ר.פינטו) הסכום שנקבע לסיור המקצועי הינו התקציב שנקבע בעבר והינו הסכום המירבי להוצאה.

1. החלטות

א. מאשרים פרוטוקול ישיבת הדירקטוריון מיום 8.1.96 (מס' 147).

ב. מאשרים פרוטוקול ועדת המנגנון מיום 8.2.96.

ג. מאשרים פרוטוקול ועדת המנגנון מיום 22.1.96.

ד. מאשרים פרוטוקול ועדת הביקורת מיום 22.1.96 ואת תכנית הביקורת לשנת 1996.

2. זכויות חתימה

ש.ניר: אחד היוצאים לסיור המקצועי הינו חשב החברה. יש צורך למנות מורשה חתימה במקומו לתקופת העדרו.

הנהלה: רח' יפו 169 ירושלים 94382 טל: 02-383333 פקס: 02-380155
מחוז הצפון: מרכז האירוסים רח' עצמון 18, קומה 3 נצרת עילית 17000 טל: 06-571312 פקס: 06-6454031
מחוז המרכז: רח' הרצל 21 ראשון לציון 75296 טל: 03-9653131 פקס: 03-9656453
מחוז הדרום: מרכז מסחרי רסקו חדר 231, ת.ד. 139 באר שבע 84101 טל: 07-234734 פקס: 07-276129
מחוז ירושלים: "בית אלדן" הנביאים 31 ירושלים 95103 טל: 02-233588 פקס: 02-233484

2. ה ח ל ט ה

ממנים את מר זאב עופר כמורשה חתימה במקומו של מר גבי יפרח בתקופת העדרותו של האחרון (2.4.96 - 10.3.96).

3. שכר המנכ"ל

ש.ניר: שכר המנכ"ל עודכן על פי רמת הסווג הנוכחית. מקווה שרמת הסווג תעודכן בקרוב.
רשות החברות העלתה הסתייגות להצמדה אוטומטית של הבכירים החדשים לשיטת השכר הנהוגה בחברה ואנו מלבנים אתם את הסוגיה.

מ.פאר: מבקש שהנושא יובא לדיון בועדת המנגנון.

ש.ניר: (להערת מ.רייס) אם הנושא ידון, יגיע בסופו של דבר למליאת הדירקטוריון.

ה ח ל ט ה

מאשרים העלאת שכר המנכ"ל לסך 17,606 ש"ח החל מיום 1.1.96.

4. חידוש מינוי יו"ר הדירקטוריון

ש.ניר: הנושא מובא לישיבה זו על מנת לחסוך הצורך לכנס ישיבה מיוחדת. מבקש להזכיר כי תבוצע הערכות מחודשת בנושא ועדות הדירקטוריון.

י.איסלר: בהתאם לתקנות החברה קיימת המלצה של השר למנות את שמשון ניר כיו"ר הדירקטוריון.

4. ה ח ל ט ה

מאשרים, פה אחד, את מינויו של מר שמשון ניר כיו"ר הדירקטוריון.

ש.ניר: מודה על הבחירה. מקווה כי בתקופת הכהונה הנוספת תשגשג החברה ותקבל פרוייקטים חדשים רבים.

5. דו"ח המנכ"ל

א.בר: א. שקום שכונות: בהמשך להודעה שנמסרה, ניתן אישור ע"י משרד השיכון ובדרך ישנן הזמנות עבודה בהיקף של כ- 8.5 מליוני ש"ח. לצורך ההתארגנות לנושא תובא הצעה מתאימה לועדת המנגנון. הפרוייקט מחייב תגובה מהירה, התקשרויות עם קבלנים, חוזים וכו'.
המדובר בפרוייקט שקום בשכונות בכל הארץ. תכנון וביצוע תשתיות. שיטת העבודה: חברה מבצעת בעמלה של 4.1%. משרד השיכון הוא המחליט לגבי העבודות ולגבי השכונות.

ב. מגרש מסחרי בלפיד: החברה ניגשה וזכתה במכרז. אנו נכין תכנית לשנוי התכנון ולהוספת יחידות דיור. קיימת הסכמה עקרונית של ראש המועצה האזורית לשינוי התכנון.

ג. אופקים: על אף שאין צורך לדווח על שינויי תקציב בפרוייקטים של חברה מנהלת, הואיל והפרוייקטים מנוהלים עבור המינהל המאשר את התקציב, בכל זאת מובא הנושא לידיעת הדירקטוריון. באופקים (חברה מנהלת) ישנה גריעה של 11 מ"ר לאור מדידה חדשה וכתוצאה מכך גריעה של 615.85 ש"ח (בניה 8/95). הפרוייקט עומד לצאת לשווק בימים הקרובים.

ד. נצרת העיר: בעקבות מדידה חדשה נגרעו 11 מ"ר - סך 3,112.91 ש"ח (בניה 12/95). הפרוייקט מיועד לאוכלוסיה ערבית בנצרת העיר. גם הוא עומד לפני פרסום.

ה. רכסים: בשעתו דווח על הבעיות וההפסדים ברכסים. לאחר מו"מ הגענו לסיכום חיובי עם המינהל ומשב"ש. ההוצאה בסך 1,725,837 ש"ח (בניה 10/95), בעקבות גלישת הקרקע, תועמס על פרוייקט רכסים ג'. תקציב רכסים די יוקטן בהתאם ובכך יתאפשר לשווק את יתרת המגרשים.

ו. בת חפר: בשעתו דווח שעל המגרש המסחרי הועמסה תוספת הוצאות פיתוח בשיעור 50%. לאור התנגדות משב"ש לתוספת נשאר עם 100% העמסה בלבד.

ז. רכס חלילים - שכ' ז' ח' יג' במבשרת: פרוייקט גדול במסגרת חברה מנהלת התחלנו בו את העבודות וכן פורסמה מודעת שווק. היתה בעיה של היתרים בהקשר לתכנית מתאר תמ"א 22 והנושא הוסדר. תקציב הפרוייקט הינו 129,169,950 ש"ח (מדד בניה 5/95).

ח. חברה מנהלת אזורית: השתתפנו ביום עיון שנערך ע"י מינהל מקרקעי ישראל בו הודיע המינהל שבכוונתו לחלק את הארץ לאזורים ולמסור אותם לחברות המנהלות. כל אחת מהן תקבל הרשאה לאתר קרקעות, אופציות ופוטונציאל באזורים השונים.

הנהלה:
רח' יפו 169
ירושלים 94382
טל: 02-383333
פקס: 02-380155

מחוז הצפון:
מרכז האירוסים
רח' נצרת 18, קומה 3
נצרת עילית 17000
טל: 06-571312
פקס: 06-6454031

מחוז המרכז:
רח' הרצל 21
ראשון לציון 75296
טל: 03-9653131
פקס: 03-9656453

מחוז הדרום:
מרכז מסחרי רמקו
חדר 231, ת.ד. 139
באר שבע 84101
טל: 07-234734
פקס: 07-276129

מחוז ירושלים:
"בית ארלוזן"
הנביאים 31
ירושלים 95103
טל: 02-233588
פקס: 02-233484

ט. רכס חלילים - צו מניעה: נגד החברה הוצא צו המונע ממנה לעבוד בפרוייקט לאחר השעה 19:00. לצורך טפול בתיק לקחנו את עו"ד אילן שמר באופן עצמאי לאור הדחיפות שבטפול בנושא.

5. החלטות

א. מאשרים העסקת עו"ד אילן שמר לטפול בתיק צו המניעה ברכס חלילים.

ב. רושמים דו"ח המנכ"ל.

6. ביקור מנכ"ל משרד הבינוי והשכון

ש.ניר: מקדם בברכה את האורחים ובראשם מר עמוס רודין.
ביקור המנכ"ל בחברה מעיד על ההתייחסות החיובית ויותר מכך לחברה. המנכ"ל מכיר בחשיבות קיומה של חברת עירים והיותה זרוע ביצועית של משב"ש.
חוק חובת מכרזים יוצר בעיה לגבי החברה בכך שאינה מקבלת עבודות והנסיון והידע הגדולים שיש לה אינם מנוצלים דים.
ביום 19 לחודש זה נקבעה פגישה לדיון בנושא קבלת פטור מחובת מכרזים.
מודה למנכ"ל משב"ש על ביקורו.

א.בר: מציג את החברה ואת פעילותה: החברה קומפקטית כ- 66 עובדים החתומים כולם על חוזים אישיים. אין קביעות. גדלה וקטנה בהתאם למספר הפרוייקטים שמפעילה באמצעות מנהלי פרוייקטים וגופים חצוניים. פועלת בארבעה מחוזות.
היעדים והמטרות שהציבה ממשלת ישראל בפני החברה עם הקמתה לפני כ- 21 שנים לא השתנו והם עדיין קיימים: לבצע בכספי משתכנים עבודות תכנון ופיתוח. לרכז ולתאם את התכנון ופיתוח. לאפשר שימוש יעיל בקרקע תוך איכלוס מאוזן ותוך שליטה בתכנון ובהקצאת הקרקע.
החברה הפסיקה לקבל פרוייקטים כחברה מפתחת הן ממשרד השכון והן מהמינהל.

ע.רודין: שמח למסור במעמד זה הרשאה לפיתוח אלעד שלב ב' כחברה מפתחת.

א.בר: אלעד הינו אחד מישובי הכוכבים בהיקף של כ- 8,000 יח"ד. ערים עובדת בשלב א' על כ- 2,500 יח"ד. היתרה זה שלב ב'.
מודה למנכ"ל משב"ש על ההחלטה למסור את שלב ב' לערים.
מינהל מקרקעי ישראל בחר 8 חברות מנהלות. ערים מקבלת פחות מכולן, אולם גם אם תקבל יותר אינה יכולה להתמודד עם החברות המנהלות הפרטיות הואיל והן אינן כפופות לחוקים שמחייבים את החברה (חוק חובת מכרזים, חוק החברות הממשלתיות) ולגופים

המפקחים על החברה (דירקטוריון, רשות חברות, בעלי מניות, מבקר פנים, מבקר המדינה). שמענו על חברות מנהלות שהקימו חברות בנות למתן שרותים ואח"כ מאשרות את חשבונותיהם מול ממ"י. המינהל מפעיל את המערכות באמצעות גורמים פרטיים שבין השאר מבצעים פיקוח ובקרה עלינו כחברה ממשלתית. בשיטת נהול זו ישנם פיתויים רבים ומדובר בכסף רב. בשיטה זו הרווח של החברה המנהלת הינו אחוז מעלות הפרוייקט. לחברה המנהלת לא איכפת ואפילו יש לה ענין בהגדלת העלות.

ע.רודין: אין ספק שבשיטה זו הפרוייקטים יקרים יותר. מכיר מנסיון את פרוייקט יפו.

א.בר: ברכס חלילים נתבקשנו על ידי המינהל לתת להם מימון ביניים. האם חברה מנהלת פרטית תיתן מימון כזה. מה יעשה המינהל כשיהיה צורך במימוני ביניים ב- 40-50 פרוייקטים.

י.שטראוס: מסכים עם דברי א.בר. סבור שבנושא מימוני הביניים המינהל ימצא את הפתרון בצד התקציבי.

א.בר: כחברה מפתחת ביצעה החברה עבודות פיתוח לפני שווק ובכך העלתה את ערך הקרקע המשווקת ומנעה מהיזמים והמשתכנים להמתין תקופה ארוכה לביצוע התשתיות.
לגבי הטענה שערים יקרה (דבר שנבדק והוכח כלא נכון) אפילו אם זה נכון הרי שהעודפים נשארים בסופו של דבר בידי המדינה. יתר על כן מחיר קרקע מפותחת כולל בתוכו קרקע ופיתוח: אם הפיתוח זול הקרקע יקרה אם הפיתוח יקר הקרקע זולה.
כדי להתמודד עם הטענה שערים יקרה לקחנו חברה חצונית עצמאית שבדקה את הנושא. בימים אלו אנו אמורים לקבל את תוצאות הבדיקה. בכ- 75% מהפרוייקטים הסתבר כי ערים זולה מחברות אחרות.
הנתק עם המינהל נובע לדעתי, בעיקרו, בגלל הקשר של החברה עם משרד השיכון. משרד השיכון צריך לקיים דיון ולהחליט החלטות לגבי עתידה של החברה על מנת שהדירקטוריון והחברה ידעו כיצד להתכונן לשנים 97' - 98'. על אף הנתק, מקבלת החברה שבחים מאנשי המקצוע במינהל מקרקעי ישראל על קידום הפרוייקטים והעבודות שבטיפולה.
ביום עיון שקיים המינהל אתמול הודיע שבכוונתו לחלק את הארץ לאזורים ולמסרם לטיפול החברות המנהלות לצורך אתור קרקעות, תאום תכנון עם הרשויות המקומיות, תכנון פנוי ועוד.
מציג את רשימת הפרוייקטים שקיבלה החברה כחברה מנהלת. אין בכך מספיק עבודה לחברה. החברה יכולה ורוצה לשמש כזרוע ביצוע וכחלק ממדיניות משב"ש ובשיתוף עם מחוזותיו.

הנהלה:
רח' יפו 169
ירושלים 94382
טל: 02-383333
פקס: 02-380155

מחוז הצפון:
מרכז האירועים
רח' עצמון 18, קומה 3
נצרת עילית 17000
טל: 06-571312
פקס: 06-6454031

מחוז המרכז:
רח' הרצל 21
ראשון לציון 75296
טל: 03-9653131
פקס: 03-9656453

מחוז הדרום:
מרכז מסחרי רמקו
חדר 231, ת.ד. 139
באר שבע 84101
טל: 07-234734
פקס: 07-276129

מחוז ירושלים:
"בית ארלוזן"
הנביאים 31
ירושלים 95103
טל: 02-233588
פקס: 02-233484

ע.רודין: מודה על ההזמנה לביקור בחברה. מציין לשבח את מבנה החברה ואת השיפוץ והשימור שבוצעו בו.
שמח שהסתייע בידו למסור לחברה את שלב ב' של פרוייקט אלעד.
אלעד ישמש כחלק מעתודות הקרקע המיועדות למגזר הדתי.
משב"ש ימליץ לממשלה להקנות לישוב מעמד של עדיפות ב'. מסלול השווק המתגבש: מחיר למשתכן. מסלול שהוכיח את עצמו.
בישוב מסויים נטען כי הפרוייקט שמבצעת ערים הינו יקר.
הנושא נבדק על ידי והסתבר שלא כך הדבר.
מסכים שהחברה אכן יעילה אם היא מפעילה פרוייקטים ועבודות בהיקפים גדולים עם מנגנון בסיסי מצומצם. הגדלת ההיקפים לא מביאה להגדלת המנגנון. נרכשים שרותי חוץ. הטענה שערים יקרה הינה בעיקרה חלק ממסע פרסום ומלוחמה פסיכולוגית כנגד החברה.
למשב"ש אין כל כוונה או מגמה לסגור את החברה להיפך, אנו מחפשים דרכים לשלב את החברה בפיתוח במגזר הכפרי כמו בפרוייקטים במגזר העירוני.
אנו נפנה לועדת רטנר לקבלת פטור ממכרז על מנת לאפשר לחברה להשתלב בפרוייקט שקום השכונות.
קיים ויכוח עם המינהל לגבי הקונספציה של ההתקשרות עם חברות מנהלות.
בכוונתנו לשנות את צורת ההתנהלות של מחוזות משב"ש בתחום עבודות הפיתוח באופן שהמחוזות לא יבצעו את העבודות אלא רק יפקחו ויבקרו את הגורמים החיצוניים שיבצעו אותן.
סבור שניתן לשלב חברות כלכליות עירוניות בביצוע עבודות תשתית ופיתוח בפיקוח מחוזות משב"ש.
ביום 19 לחודש זה תופיע ערים בפני ועדת המכרזים העליונה של משב"ש להצגת ההיבטים והטיעונים על מנת להכין המלצה לועדת הפטור של החשב הכללי לאפשר למשב"ש למסור עבודות לחברה בפטור ממכרז. זאת גם על בסיס היותה ספק יחיד וכן שהיא מתבססת על מימון ביניים עצמי.
החברה נכנסת לפעילות במגזר הכפרי (משמר הירדן) ובכוונתנו לשלבה גם במגזר הקבוצי.

א.בר: בשעתו הועלה רעיון שערים תשמש כמינהלת לתכנון ופיתוח קרקעות הקבוצים.

ע.רודין: נחפש דרך לשתוף פעולה של הקבוצים והחברה בנושא זה.

א.בר: (לשאלת י.שטראוס) החברה החליטה שלא להשתתף במכרזים לרכישת קרקעות מהמינהל הואיל ועל מנת לזכות עליה להציע את המחיר הגבוה ביותר, דבר המביא להעלאת מחירי הקרקע ועומד בנגוד למדיניות משרד השיכון שהחברה הינה חלק ממנו. הדבר נכון גם לגבי מכרזי קרקע בלתי מתוכננת. סיבה נוספת: אין צורך בחברה על מנת שתתחרה בשוק בחברות פרטיות.

הנהלה:
רח' יפו 169
ירושלים 94382
טל: 02-383333
פקס: 02-380155

מחוז הצפון:
מרכז האירועים
רח' עצמון 18, קומה 3
נצרת עילית 17000
טל: 06-571312
פקס: 06-6454031

מחוז המרכז:
רח' הרצל 21
ראשון לציון 75296
טל: 03-9653131
פקס: 03-9656455

מחוז הדרום:
מרכז מסחרי רסקו
חדר 231, ת.ד. 139
באר שבע 84101
טל: 07-234734
פקס: 07-276129

מחוז ירושלים:
"בית ארלזון"
הנביאים 31
ירושלים 95103
טל: 02-233588
פקס: 02-233484

ע.רודין: החלטת החברה שלא להשתתף במכרזים הינה נבונה ויש לציין אותה לשבח.

ש.ניר: מודה בשם הדירקטוריון למנכ"ל משב"ש על דבריו החמים. המנכ"ל הינו ידיד אמת של החברה ויעידו על כך הפרוייקטים המופנים לחברה ממשרד השכון.
משוכנע שבמאמצים משותפים תשוחרר החברה מחובת המכרזים ותוכל לקבל פרוייקטים ועבודות ללא מכרז ממשרד הבינוי והשיכון.

רשם: י. איסלר

יו"ר: ש. ניר

הנהלה:
רח' יפו 169
ירושלים 94382
טל: 02-383333
פקס: 02-380155

מחוז הצפון:
מרכז האירוסים
רח' עצמון 18, קומה 3
נצרת עילית 17000
טל: 06-571312
פקס: 06-6454031

מחוז המרכז:
רח' הרצל 21
ראשון לציון 75296
טל: 03-9653131
פקס: 03-9656453

מחוז הדרום:
מרכז מסחרי רסקו
חדר 231, ת.ד. 139
באר שבע 84101
טל: 07-234734
פקס: 07-276129

מחוז ירושלים:
"בית אורלדן"
הנביאים 31
ירושלים 95103
טל: 02-233588
פקס: 02-233484

ערים
חברה לפיתוח עירוני בע"מ

לשכת המנהל הכללי

יז' בשבט תשנ"ו
7 בפברואר 1996

סימנו: 5323-%

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
07 02 1996
דואר נכנס
מס' 050245 תיק תבר

לכבוד
לשכת מנכ"ל
משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: סדר יום לביקור מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון מר עמוס רודין
בישיבת הדירקטוריון של חברת ערים ביום ב' 12.2.96.

1. ברכות ודברי פתיחה - יו"ר הדירקטוריון מר שמשון ניר.
2. מבנה החברה ופעילותה מנכ"ל החברה מר אריה בר.
3. **נושאים לדיון:**
   א. פטור ממכרז לחברת ערים כזרוע ביצוע של המשרד ושל מינהל מקרקעי ישראל.
   ב. פעילות החברה בתכנון וביצוע במושבים, קיבוצים ואז"פ.
   ג. שיתוף פעולה עם משרד הבינוי והשיכון.
4. דברי מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון - מר עמוס רודין.

אורה
שטיאוס מוזמן
לכון?

שעות הביקור: 16:00.
טיום: 17:30.

מיקום הישיבה: משרדי חב' ערים ברח' יפו 109 ירושלים.

משתתפים: מנכ"ל שיכון ופוזליתו.
חברי הדירקטוריון של החברה.
ההנהלה הפעילה של החברה והיועצים.

בברכה,

אריה בר
מנכ"ל

מחוז ירושלים: "בית אל ירן" הנביאים 31 ירושלים 95103 טל' 02-2335884 פקס: 02-2335884
מחוז הדרום: מחוז הסמרי רסקו מדר 231, ת.ד. 1/9 באר שבע 84101 טל: 07-234734 פקס: 07-276129
מחוז המרכז: רח' הרצל 21 ראשון לציון 75296 טל: 03-9663131 פקס: 03-9656453
מחוז הצפון: רח' עצמון 16/100 נצרת עילית 17000 טל: 06-571312 פקס: 06-574644
ההנהלה: רח' יפו 109 ירושלים 94322 טל: 02-380155 פקס: 02-380155

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים,04 פברואר 1996
יד' בשבט תשנ"ו
סימוכנו:9601-084

סכום דיון בנושא פרוייקטים חבי ערים מיום 16.1.96

משתתפים: משהב"ש: ע.רודין, צ.בירן, י.שטראוס, צ.אפרתי, ש.צימרמן, א.לוין,
ק.דרינברג, ח.פיאלקוף, ע.שמיר, ר.דביר.
"ערים": א.בר, ונציגי "ערים".

1. **<u>גבעת ברק - נצרת עילית 81 מגרשים</u>**
דווח: ראש העיר מבקש להבטיח קדימות לתושבי המקום, בוצע שווק לנסיון של 10 מגרשים נרשמו 260, המשרד בוחן דרכים שיאפשרו מתן קדימות לתושבי נצרת עילית.

2. **<u>הר יונה - נצרת עילית - 50 מגרשים</u>**
החלטה: נושא שיווק המגרשים בהר יונה (50 מגרשים) יתואם בין מחוז הגליל של משהב"ש ומחוז הצפון במינהל מקרקעי ישראל.

3. **<u>מגדים - כרמיאל - 48 יח"ד (בניה רוויה)</u>**
החלטה: **א.** תועבר הזמנה ל"ערים" בגין השתתפות בפתוח.
ב. "ערים" תעביר חומר רלבנטי למחוז לצורך הוצאת מכרז קרקע.
אחריות: סעיף א' - ע.שמיר
סעיף ב' - א.בר
לו"ז: מיידי

4. **<u>גבעת מכוש 673 יח"ד - כרמיאל</u>**
כללי: התוכנית מותנית בת.מ.א 8, הבניה נעצרה, דרוש שינוי בת.מ.א 8 ע"מ להמשיך הפרוייקט.
החלטה: במידה וועדת המשנה הדנה בתוכנית לא תגיע להבנות בנושא, יעלה עוזי שמיר את התוכנית לדיון בול"ל ע"מ שהתוכנית תשלח לדיון במועצה הארצית.
עוזי שמיר יכין חומר לדיון במועצה הארצית בראיה כוללת של כל התוכניות הקשורות בת.מ.א 8 בכרמיאל - גבעת מכוש, טללים, רמיה.
נושא זה יועלה במקביל ע"י המנכ"ל בפני מנכ"ל משרד הפנים.
אחריות: ע.שמיר

5. **<u>נצרת - אום קובאי כ-2000 יח"ד</u>**
כללי: התוכנית כוללת 147 יח"ד בנה ביתך, 390 יח"ד מדורגים, כ-1600 יח"ד בניה רוויה.
החלטה: חב' ערים תעביר לו"ז להוצאת מכרז לגבי השטח שבטיפולה.
אחריות: א.בר.
לו"ז: מיידי.

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-847106-7, פקס. 02-847688

6. **נצרת - שנלר - 32 יח"ד**
החלטה: עוזי שמיר ישוחח בנושא זה עם אבנר רובינשטיין ע"מ לקדם את פרסום התוכנית ע"י ממ"י.
אחריות: ע.שמיר
לו"ז: מיידי.

7. **צור נתן - 4068 יח"ד**
החלטה: הנושא יועלה בפני מנכ"ל משרד הפנים.
אחריות: לשכת מנכ"ל.

8. **הר אדר שלב ב'**
מותנה באשור וועדת שרים לבניה בישוב. (חלק מן הפרוייקט מעבר לקו הירוק).

9. **יתרת מגרשים לשווק**
אי שווק המגרשים גורם לעכוב הפתוח.
החלטה: שרה צימרמן תכין מכתב בנושא לחתימת המנכ"ל אשר יופנה למנכ"ל ממ"י + העתק לשר.
אחריות: ש.צימרמן.
לו"ז: מיידי.

10. **פרוייקטים במחוז דרום (אופקים, באר שבע, דימונה)**
החלטה: יוסי שטראוס יעלה בפני ועדת רטנר מתן פטור להקצאת פרוייקטים של "בנה ביתך" במחוז דרום לחב' ערים.
אחריות: י. שראוס.

11. **החזר הוצאות תכנון לחב' ערים**
החלטה: יוסי שטראוס וצביה אפרתי יגבשו דרכים לפתרון סעיף זה.
אחריות: י.שטראוס.
לו"ז: מיידי.

רשם: רן דביר
עוזר המנכ"ל

העתק: נוכחים
מעקב ובקרה

קרית הממשלה, מזרח י-ם, ת.ד. 18110 ירושלים 91180. טל. 02-847106-7, פקס. 02-847688

12.1.96

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
04. 01. 1996
דואר נכנס
מס' 048893 תיק

ערים
חברה לפיתוח עירוני בע"מ

לשכת המנהל הכללי

ט' בטבת תשנ"ו
1 בינואר 1995

סימוננו: ג-2649

לכבוד
מר עמוס רודין
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

הנדון: תשלום הוצאות פיתוח בפרוייקטים של בנה דירתך

לאחרונה הנני נתקל שוב ושוב בויכוחים אין ספור על תשלום הוצאות הפיתוח בפרוייקטים של בנה דירתך.

דוגמא אופינית לכך הינו הפרוייקט בעקרון ד', כאשר האחראים לנושא מטעם המשרד (מנהל הפרוייקט ומרכזו) מתווכחים על גובה תשלום הוצאות הפיתוח על אף שסכום הוצאות הפיתוח הוא קבוע ואושר בעבר ע"י הגופים הרלוונטים, כמו מינהל מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון.

משום מה נדמה לאלו העוסקים בכך כי אפשר וצריך להתווכח על תשלום הוצאות הפיתוח ובעיקר כאשר מדובר בחברת "ערים", מצב זה הינו בלתי נסבל ואני בטוח שהוראה מתאימה ממך תשים קץ לסוג כזה של התקשרות וטיפול.

בתודה מראש,

אריה בר
מנהל כללי

העתק: צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרומות - משרד השיכון.
שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור - משרד השיכון.
זאב עופר - סמנכ"ל "ערים".
גבי יפרח - סמנכ"ל כספים - "ערים".

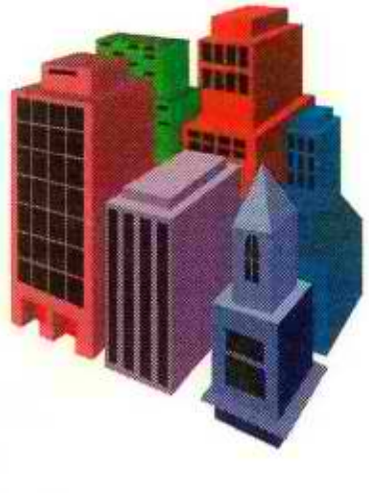
הנהלה: רח' יפו 169 ירושלים 94382 טל: 02-383333 פקס: 02-380155
מחוז הצפון: רח' עצמון 16/100 נצרת עילית 17000 טל: 06-571312 פקס: 06-574544
מחוז המרכז: רח' הרצל 21 ראשון לציון 75296 טל: 03-9653131 פקס: 03-9656453
מחוז הדרום: מרכז מסחרי רסקו חדר 231, ת.ד. 139 באר שבע 84101 טל: 07-234734 פקס: 07-276129
מחוז ירושלים: "בית ארלדן" הנביאים 31 ירושלים 95103 טל: 02-233588 פקס: 02-233484

x5

ערים
חברה לפיתוח עירוני בע"מ

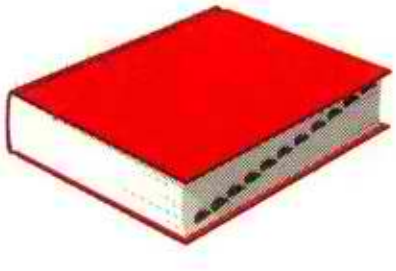
ביקור מנכ"ל
משרד הבינוי והשיכון
מר עמוס רודין

12.2.96



ערים
חברה לפיתוח עירוני בע"מ

תוכן העניינים



1. סדר יום
2. מבנה ארגוני

   (חלוקה למחוזות)
3. תפקידי ויעדי החברה
4. ריכוז טבלת יחידות דיור לפי מחוזות
5. טבלת פרוייקטים לפי מחוזות
6. חברה מנהלת

   א. רשימת פרוייקטים

   ב. תרשים מערכת הפעלה
7. תוכנית עבודה 1996

ערים
חברה לפיתוח עירוני בע"מ

סדר יום

א. ברכות ודיברי פתיחה - יו"ר הדירקטוריון מר שמשון ניר

ב. מבנה החברה ופעילותה - מנכ"ל החברה מר אריה בר

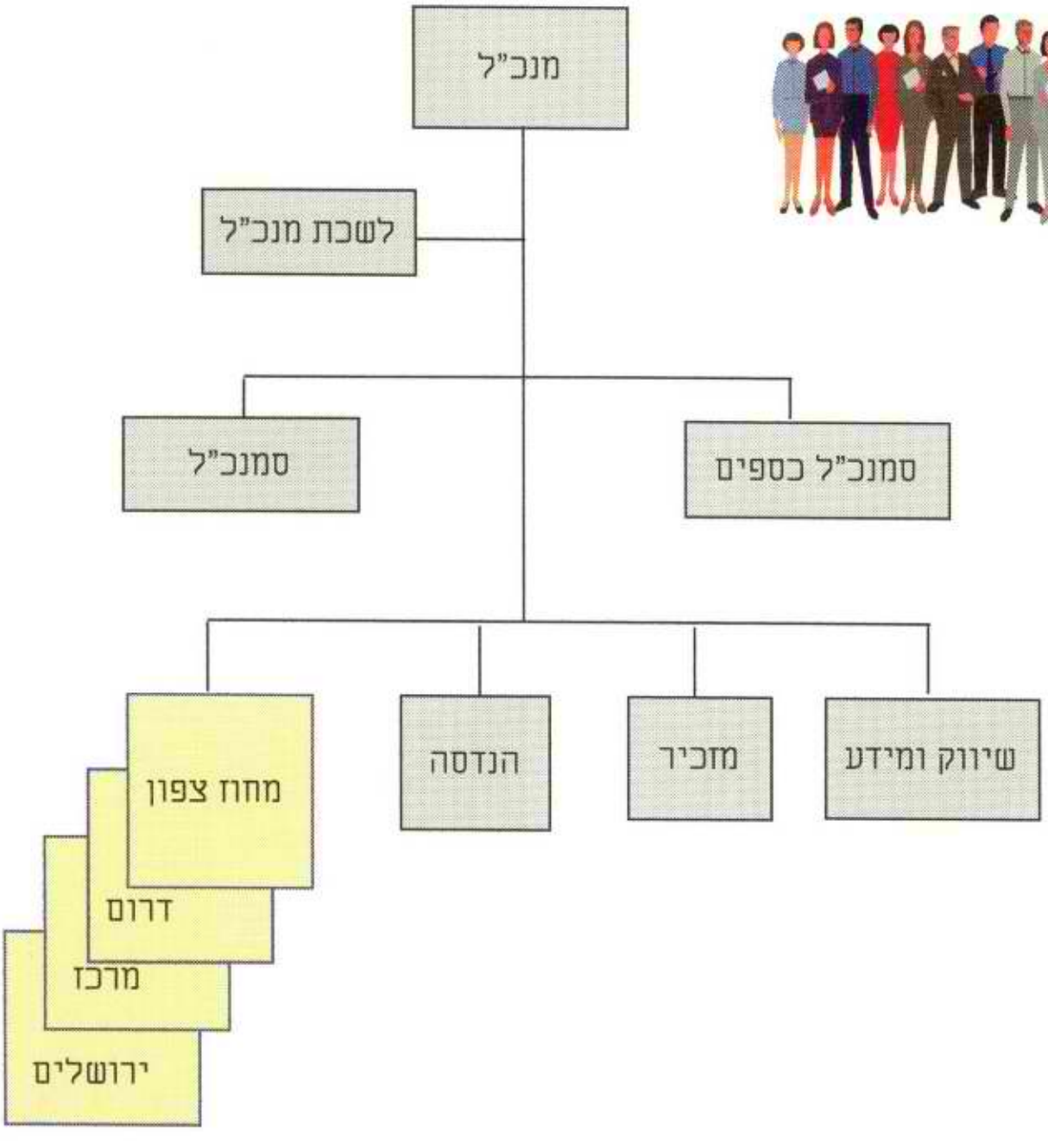
ג. נושאים לדיון -

1. פטור ממכרז לחברת ערים כזרוע הביצועית של המשרד ושל מינהל מקרקעי ישראל
2. פעילות החברה בתכנון וביצוע במושבים, קיבוצים ואזורי פיתוח.
3. שיתוף פעולה עם משרד הבינוי והשיכון.

ד. דברי מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

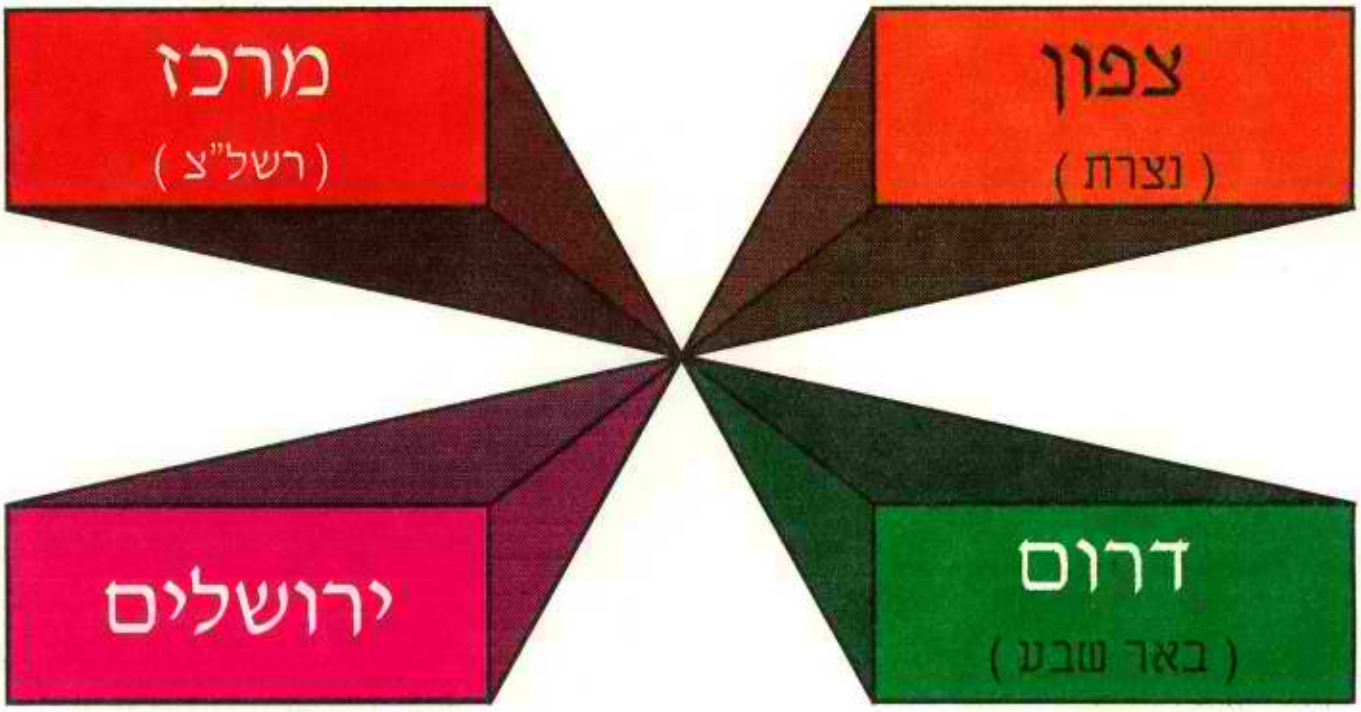
ערים
חברה לפיתוח עירוני בע"מ

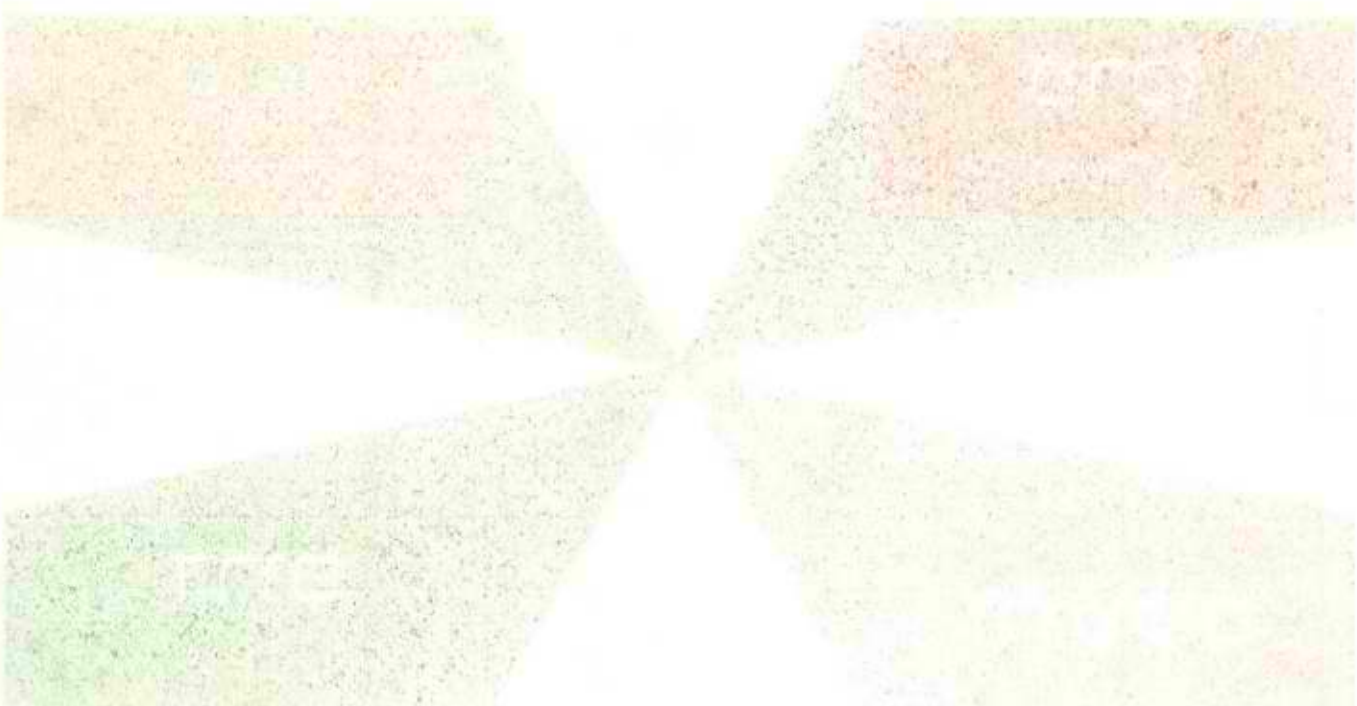
מבנה ארגוני



ערים
חברה לפיתוח עירוני בע"מ

מחוזות

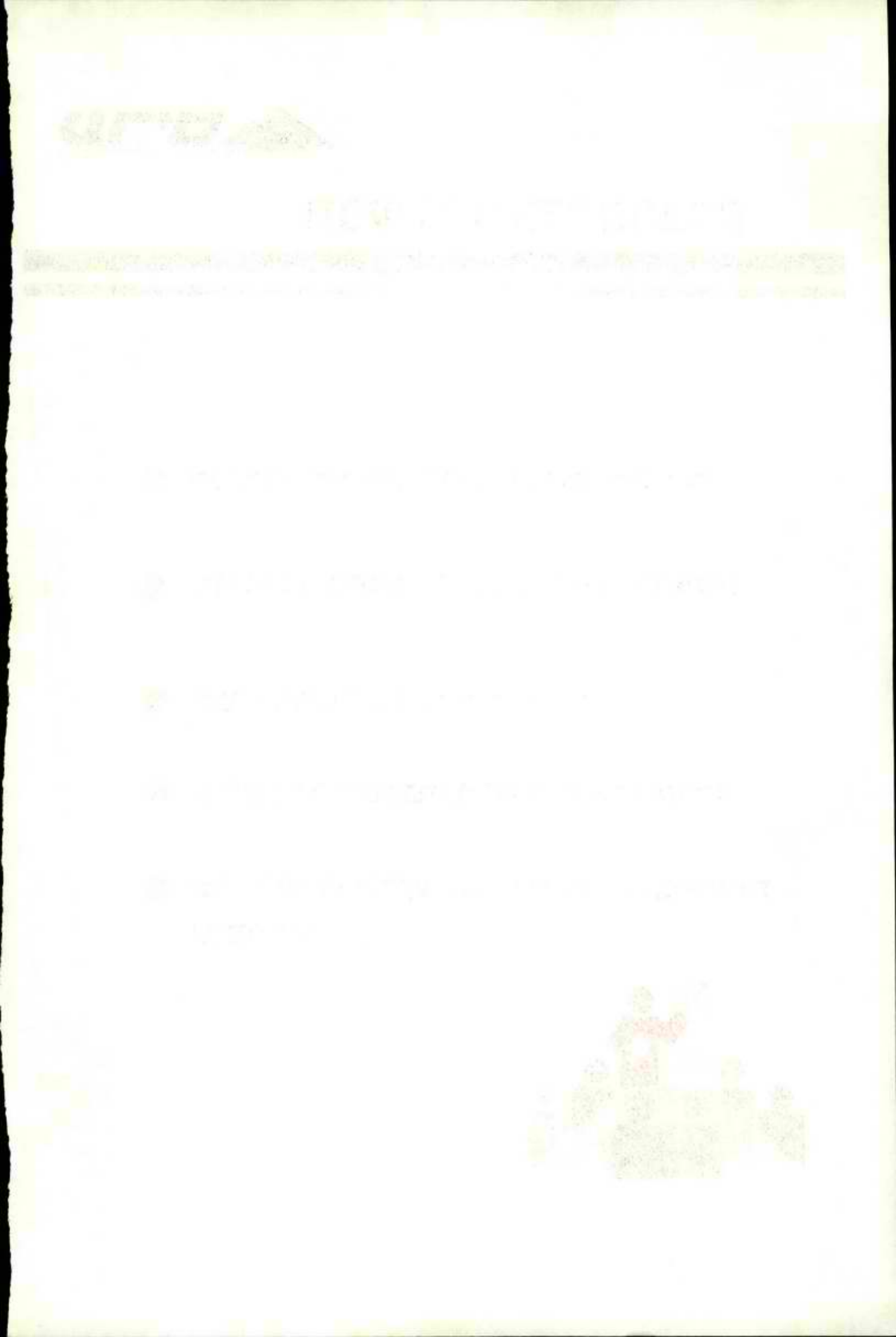




ערים
חברה לפיתוח עירוני בע"מ

תפקידי ויעדי החברה

- תכנון ופיתוח שטחים כמרכזים עירוניים
- גוף מרכז ומתאם לתכנון, פיתוח ותשתית
- חברה ממשלתית על יתרונותיה
- שליטת המדינה בתכנון ובהקצאת הקרקע
- שמוש יעיל בקרקע, אכלוס מאוזן ואפשרויות שונות לשיווק



ערים
חברה לפיתוח עירוני בע"מ

ריכוז טבלת יח"ד בפרוייקטים לפי מחוזות
עדכני לחודש דצמבר 1995

מחוז	פעילים	לפני ביצוע	עתודה	חירום/משב"ש	סגורים	סה"כ
צפון	2,500	934	1,500	577	1,374	6,885
מרכז	5,851	--	4,180	302	5,035	15,368
ירושלים	3,787	703	1,800	--	2,597	8,887
דרום	1,399	--	40	1,753	1,897	5,089
סה"כ	**13,537**	**1,637**	**7,520**	**2,632**	**10,903**	**36,229**

מחוז צפון

עדכני לחודש דצמבר 1995

סוג הפרוייקט	מס' סד'	מס' הפרוייקט	הפרוייקט	סה"כ יח"ד	הערות
פעילים	.1	304	אור עקיבא-אורות	152	--
	.2	310	ראש פינה	33	--
	.3	490	עכו	20	--
	.4	503	נצרת העיר (שנלר)	32	--
	.5	505	נצרת ברק	81	--
	.6	511	טבריה מורדות	111	--
	.7	514	טבריה פוריה	279	--
	.8	530,533	כרמיאל מכוש א'	574	--
	.9	536	כרמיאל מכוש ב' בני כרמיאל	65	קליטה חלקית
	.10	550-551	עפולה-ג.המורה	108	--
	.11	555	עפולה - גאולים	170	--
	.12	566	רמת ישי-הדר ישי	205	--
	.13	575	יוקנעם	69	--
	.14	580	ג.עמוס-נשר	128	--
	.15	581	נשר מורדות תל-חנן (מכ' 340)	170	--
	.16	585	רכסים גבעה ד'	170	--
	.17	666	אליכין א'	24	--
	.18	667	אליכין ב'	109	--
סה"כ יח' פעילים				2,500	

סוג הפרוייקט	מס' סד'	מס' הפרוייקט	הפרוייקט	סה"כ יח"ד	הערות
לפני ביצוע	.1	586	רכסים ג'	236	--
	.2	534	כרמיאל מכוש ב' - ג'	698	--
סה"כ לפני ביצוע				**934**	--
עתודה	.1	572	טיילת קרית ים	1,500	--
סה"כ עתודה				**1,500**	--
חירום / משב"ש	.1	302	אור עקיבא גני אור	101	פרוגרמה.
	.2	501	נצרת עלית שלב ב'	176	פרוגרמה.
	.3	511	טבריה מורדות	180	פרוגרמה.
	.4	580	ג.עמוס - נשר	60	פרוגרמה.
	.5	585	רכסים גבעה ד'	60	פרוגרמה.
סה"כ חירום/משב"ש				**577**	
סגורים	.1	300	אור עקיבא נוה אלון	66	--
	.2	302	אור עקיבא - גני אור	102	--
	.3	500	נצרת שלב א'	84	--
	.4	501	נצרת עילית שלב ב'	134	--
	.5	510	טבריה שלב ג'	111	--
	.6	531	כרמיאל שלב ד'	169	--
	.7	535	כרמיאל נוף מגדים	94	--
	.8	540	עתלית רילף	174	--

סוג הפרוייקט	מס' סד'	מס' הפרוייקט	הפרוייקט	סה"כ יח"ד	הערות
	.9	541	עתלית לוריא	17	--
	.10	570-571	קרית ים	183	--
	.11	590	מגדל העמק	240	--
			סה"כ סגורים	1,374	

סה"כ פעילים	סה"כ לפני ביצוע	סה"כ עתודה	סה"כ תירום/משב"ש	סה"כ סגורים
2,500	934	1,500	577	1,374

סה"כ יח"ד במחוז צפון = 6,885.

מחוז מרכז

עדכני לחודש דצמבר 1995

סוג הפרוייקט	מס' סד'	מס' הפרוייקט	הפרוייקט	סה"כ יח"ד	הערות
פעילים	.1	634	עקרון שלב ד'	113	--
	.2	639	עקרון שלב ג'	60	--
	.3	671	אזור ב'	77	--
	.4	690	ראשל"צ קליפורניה	159	--
	.5	805	יד חנה (בת חפר)	1,331	--
	.6	815	תל מונד	38	--
	.7	826	נתניה עמליה א'	820	--
	.8	842	כפר סבא פרדס	25	קליטה חלקית.
	.9	921	אלקנה ב'	85	--
	.10	940	צורן	1,350	--
	.11	970	אלעד (מזור)	1,793	קליטה חלקית
סה"כ פעילים				**5,851**	
עתודה	.1	320	נס ציונה א' טירת שלום	180	--
	.2	845	צור נתן ב'	4,000	בשלב הכנת תב"ע.
סה"כ יח"ד עתודה				**4,180**	
חירום / משב"ש	.1	607	גן יבנה	104	--
	.2	612	יבנה ערבה	כ-50	--
	.3	665	כפר יונה 06	148	--
סה"כ חירום/משב"ש				**302**	

חירום משהב"ש	.1	872	אופקים	1,482	--
	.2	881	נתיבות נטעים	376	--
	.3	885	שדרות א'	39	--
סה"כ חירום/משב"ש				**1,897**	
סגורים	.1	650	ב"ש נוה נוי	352	--
	.2	653	ב"ש שכ' ו'	59	--
	.3	655	עומר	67	--
	.4	657	עומר שלב ה'	156	--
	.5	680	קרית גת	166	--
	.6	681-682	קרית גת מערב 1+2	319	--
	.7	850	ערד שקד	210	--
	.8	851	ערד מוטורולה	20	--
	.9	863	אילת שכ' גנים	364	--
	.10	885	שדרות	40	--
סה"כ סגורים				**1,753**	

סה"כ פעילים	סה"כ עתודה	סה"כ חרום/משב"ש	סה"כ סגורים
1,399	40	1,753	1,897

סה"כ יח"ד במחוז הדרום = 5,089

מחוז ירושלים

עדכני לחודש דצמבר 1995

סוג הפרוייקט	מס' סד'	מס' הפרוייקט	הפרוייקט	סה"כ יח"ד	הערות
פעילים	.1	702	מצפה נבו	91	--
	.2	712	רמות נופש וספורט	70	המשך רמות 03
	.3	715	כפר רות א'	555	--
	.4	720-721	בית שמש א'+ב'	507	--
	.5	730	עין כרם אזור 3	36	--
	.6	740	מלחה	913	--
	.7	745	משואה	1,116	--
	.8	777	מבשרת יא'	499	--
			סה"כ פעילים	**3,787**	
לפני ביצוע	.1	791	גבעת הר אדר ב' + ג'	703	--
			סה"כ לפני ביצוע	**703**	
עתודה	.1	785	עלונה	1,800	--
			סה"כ עתודה	**1,800**	
סגורים	.1	700-701	מעלה אדומים א+ב+ג	331	--
	.2	710	רמות 02	532	--
	.3	711	רמות 03	339	--
	.4	750	מבשרת ציון שכ' א' ב' ג' ט' כביש 41 מרכז אזרחי	1,075	--
	.5	771	זנב ג' ט'	53	--

סוג הפרוייקט	מס' סד'	מס' הפרוייקט	הפרוייקט	סה"כ יח"ד	הערות
	.6	772	מבשרת 19 יח"ד	19	--
	.7	773	מבשרת ציון שכ' ד'	248	--
			סה"כ סגורים	2,597	

סה"כ פעילים	סה"כ עתודה	סה"כ לפני ביצוע	סה"כ סגורים
3,787	1,800	703	2,597

סה"כ יח"ד במחוז ירושלים = 8,887

מחוז דרום

עדכני לחודש דצמבר 1995

סוג הפרוייקט	מס' סד'	מס' הפרוייקט	הפרוייקט	סה"כ יח"ד	הערות
פעילים	.1	450	אשקלון נוה ים ב'-ג'	110	--
	.2	458	אשקלון נוה ים א'	9	--
	.3	640	קרית מלאכי צפון	310	--
	.4	641	קרית מלאכי הרצל צפון	17	--
	.5	642	קרית מלאכי נרקיסים	40	--
	.6	647	נחל - בקע נוה נוי	39	--
	.7	649	נוה נוי מתחם קוטג'ים	62	--
	.8	658	ב"ש שכונה יא'	77	--
	.9	659	ב"ש נחל עשן	158	--
	.10	870	אופקים שכ' שפירא	220	--
	.11	883	נתיבות קרית מנחם	175	--
	.12	886	שדרות ב'	39	--
	.13	892	דימונה הגבעה	143	--
			סה"כ פעילים	1,399	
עתודה	.1	853	ערד שקד	40	--
	.2		המשך קרית גת		
	.3		המשך נוה נוי (מס' פרוייקטים)		--
			סה"כ עתודה	40	

חירום משהב"ש	.1	872	אופקים	1,482	--
	.2	881	נתיבות נטעים	376	--
	.3	885	שדרות א'	39	--
סה"כ חירום/משב"ש				**1,897**	
סגורים	.1	650	ב"ש נוה נוי	352	--
	.2	653	ב"ש שכ' ו'	59	--
	.3	655	עומר	67	--
	.4	657	עומר שלב ה'	156	--
	.5	680	קרית גת	166	--
	.6	681-682	קרית גת מערב 1+2	319	--
	.7	850	ערד שקד	210	--
	.8	851	ערד מוטורולה	20	--
	.9	863	אילת שכ' גנים	364	--
	.10	885	שדרות	40	--
סה"כ סגורים				**1,753**	

סה"כ פעילים	סה"כ עתודה	סה"כ חרום/משב"ש	סה"כ סגורים
1,399	40	1,753	1,897

סה"כ יח"ד במחוז הדרום = 5,089

ערים
חברה לפיתוח עירוני בע"מ

חברה מנהלת

- רשימת פרוייקטים
- תרשים מערכת

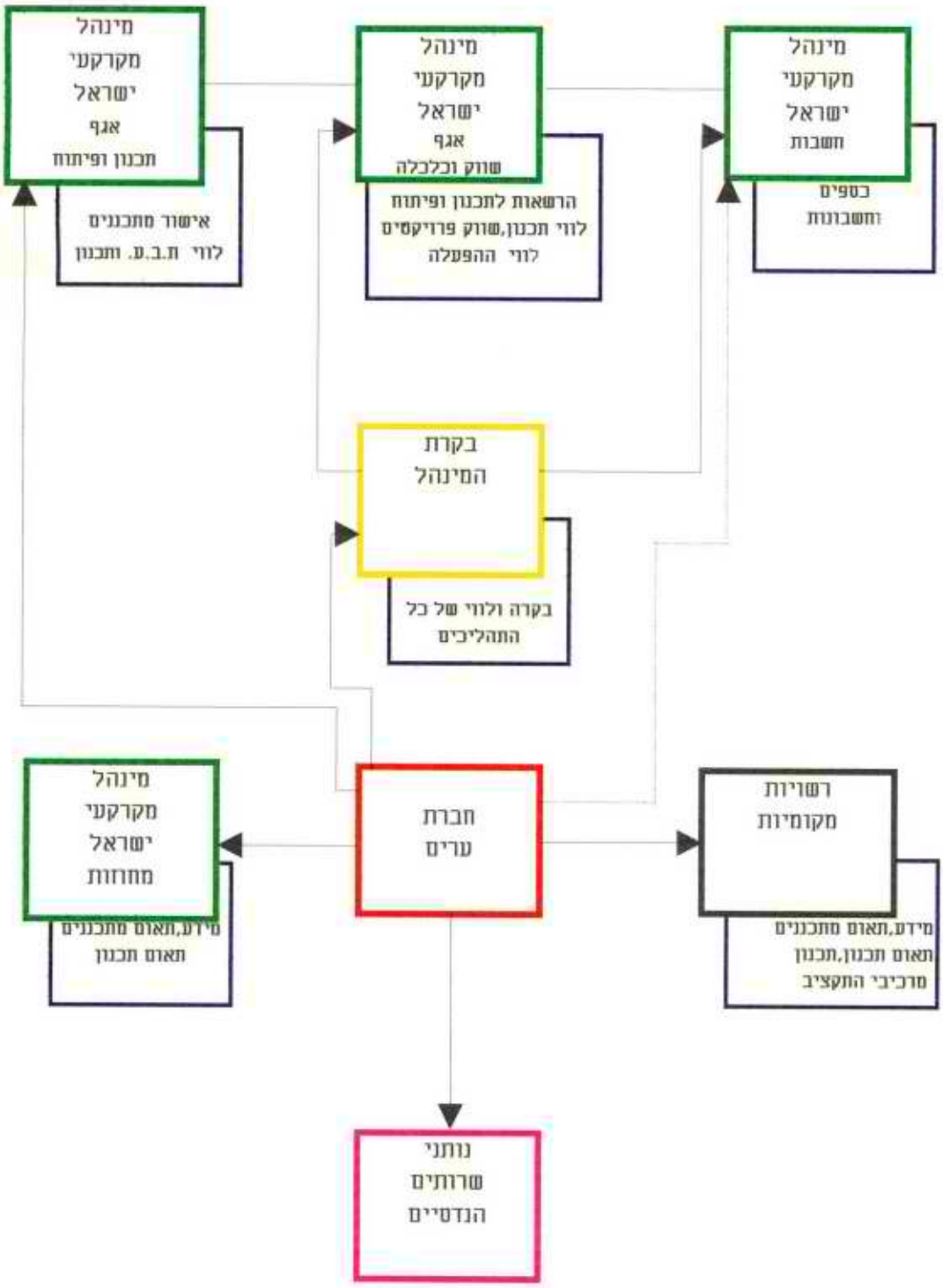
פרוייקטים כחברה מנהלת עבור ממ"י

שם הפרוייקט	שטח בדונמים	מס' יח"ד	א ח ר
מבשרת רכס חלילים (ד', ח' , יג')	540	1,035	60 דונם לספורט
מבשרת י' והרחבת מעוז ציון	180	300	
ירושלים – עין כרם	1,500		
כוכבי יאיר	600	3,000	תעסוקה משרדית (50,000 מ"ר לבניה).
גבעתיים מע"ר	179	500	מתקן ספורט אולם תיאטרון בית עיריה.
נס ציונה – תעשיה	92		130,000 מ"ר לבניה.
חבצלת השרון	600	2,300	200 דונם למלונאות ובתי אבות 35 דונם למרכז אזרחי מעורב.
ת"א – נוה שרת	1,300	2,400	400 דונם לתעשיה.
עכו מכר	2,040	4,000	בית קברות. בית חולים.
טירת הכרמל	590	2,200	מסחרי.
נצרת אומקובי	650	2,100	40 דונם לתעשיה ולמסחר. 45 דונם לספורט. 50 דונם לתכנון בעתיד.
נחל בקע דרום – ב"ש	25	40	
אופקים – בן גוריון	20	29	
דימונה ממשית	90	148	

c

ערים
חברה לפיתוח עירוני בע"מ

חברה מנהלת - תרשים מערכת



חברה לפיתוח עירוני בע"מ

חברת "ערים" - תוכנית עבודה 1996

1. תוכנית זאת הינה המשכית לתוכנית 1995 מבחינת המדיניות ודפוסי העבודה המפורטים להלן.

חברת "ערים" כזרוע ביצועית של מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון לתכנון, לפתוח, ולקדום תשתיות, קבעה לעצמה דפוסי עבודה חדשים שמטרתם:

א. לשפר את השירות למשתכן.

ב. לשפר את השירות לרשויות המקומיות ולגורמים הממשלתיים.

במסגרת זאת מושגים היעדים הבאים:

א. להוזיל ככל האפשר את עלות התשתיות.

1) בנית מוסדות ציבור בתאום עם הרשות.

2) שפור השטחים הציבוריים.

ב. לקצר ככל האפשר בלוח הזמנים לביצוע התשתיות.

2. כדי לממש את היעדים הנ"ל "ערים" נוהגת:

א. להביא לאישור משרד הבינוי והשיכון/מינהל מקרקעי ישראל את העלויות של כל פרוייקט המבוססות על מפתחות משרד הבינוי והשכון כפי שמתפרסמים מעת לעת. הפרוייקטים המובאים לאישור נבחנים על בסיס כתב הכמויות על ידי הגורמים המוסמכים של המשרדים.

ב. קצור הביצוע מושג על ידי הפעלת העבודות בשני שלבים:

1) <u>שלב א'</u> (כשנה מותנה בהיקף) ביצוע כל עבודות העפר, המשק התת קרקעי, אספלט שכבה ראשונה, ייצוב מעצים ברח' ההולנדיים.

2) <u>שלב ב'</u> (כ-8 חודשים מותנה בהיקף ובעונה) השלמת השצ"פ, התאורה המדרכות והרחובות ההולנדיים.

ג. תוך כדי ביצוע השלב הראשון והשני ערים נוהגת להתיעץ עם הרשות ומשתפת את היזמים/התושבים לצורך התאמת הפתוח, הכל במסגרת התקציב.

3. החברה, כזרוע ביצועית של משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל שואפת:

א. לתכנן לפתח שכונות ישובים שלמים.

ב. מתוך התקבולים המאושרים לבנות מוסדות ציבור חיוניים ולשחרר את המדינה מהנטל הזה.

ג. באותם האתרים שבתחום טיפולה לבנות ולשווק מרכזים מסחריים כאשר חלק מהתקבולים ישמשו לבנית מוסדות ציבור.

ד. לבנות במגרשים שבגלל סיבות שונות לא שווקו על ידי מינהל מקרקעי ישראל.

ה. להשתלב בבנית אזורי תעשיה ביחוד באתרים הנמצאים בסמוך לעיירות פיתוח.

ו. לבנות דירות לזוגות צעירים במקומות שלמדינה יש ענין בכך.

4. במסגרת שיפור השירות למשתכן הוחלט על שיפור המידע הניתן למשתכן בכל הקשור לפיתוח ולבניה וכן על קיום מגע מתמיד עם המשתכן והרשות.

5. כמו כן החליטה החברה מסיבות דומות על הקדמת השקעות בפיתוח התשתיות עוד לפני שיווק האתר.

6. בנוסף הפעילה החברה רעיונות חדשים כמו ביצוע עבודות עפר במגרשים, שיפורים בתכנון חזיתות המגרשים וכו'.

7. פועל יוצא מן האמור בהקדמה זאת הוא גיבוש תוכניות העבודה לשנים האחרונות שמהן בלטו/בולטות הנקודות הבאות:

א. סכום דיונים עם הרשויות המקומיות על סיום פרוייקטים או נושאים בעייתים שהתעוררו במהלך הביצוע.

ב. ביצוע השלמות פיתוח בעקבות צרכי התושבים וסיכומים עם הרשויות המקומיות.

בהתאם לסעיפים א' ו-ב' עודכנו/יעודכנו התוכניות בפרוייקטים רבים וביניהם: מעלה אדומים, בית שמש, רמות 03, מבשרת א', ג' ו-ד', הפרוייקטים ביבנה, חולות ראשון לציון, הפרוייקטים בעקרון, תל מונד, צורן, הפרוייקטים באור עקיבא, נצרת, גבעת עמוס, מגדל העמק, אליכין, קרית מלאכי, באר שבע נוה נוי, עומר ה', אילת גנים, אופקים, שדרות.

ג. התוכניות שמות דגש על נושא הקדמת ההשקעות בפיתוח. החברה הפעילה או תפעיל עבודות לפני שיווק באתרים הבאים: אזור ב', יד חנה (בת חפר), כפ"ס הפרדס, אלעד, אור עקיבא אורות, ראש פינה, נצרת העיר, נצרת ברק, עפולה גאולים, רמת ישי הדר ישי, יוקנעם, נשר מכ-340, אליכין ב', באר שבע שכונה יא', באר שבע נחל עשן, שדרות ב', דימונה הגבעה, נתיבות קרית מנחם, מבשרת שכונה יא', מצפה נבו, כרמיאל מכוש ב', צור נתן, נוה נוי - נחל באר שבע.

ד. רוב הפרוייקטים הנ"ל שווקו בהצלחה מרובה.

8. תחזית העבודות לשנת 1996 מתבססת על דפוסי העבודה הבאים:

א. הקדמת הפיתוח לשיווק.
ב. הפעלת העבודות בשני שלבים.
ג. קידום עבודות היכן שניתן.
ד. גמר פרוייקטים מהר ככל שניתן.

9. להלן ריכוז הנתונים העיקריים של תוכנית העבודה (ללא תקורה/העמסות):

ה ו צ א ו ת		ה כ נ ס ו ת	
ה מ ר כ י ב	סכום	ה מ ר כ י ב	סכום
הוצאות צפויות בפרוייקטים פעילים	121,950,000	הכנסות צפויות	150,770,000
הוצאות באתרי חירום	1,500,000	הכנסות באתרי חירום	1,500,000
הוצאות באתרי חברה מנהלת	20,500,000	הכנסות באתרי חברה מנהלת	20,500,000
הוצאות תכנון בפרוייקטים חדשים	1,000,000		
מינהלה (ללא השקעות)	11,780,000		
סה"כ הוצאות צפויות	156,730,000	סה"כ הכנסות צפויות	172,770,000
השקעות במסגרת יעוד רוחים	2,510,000		
סה"כ הוצאות	159,240,000		
הוצאות מותנות בפרוייקטים פעילים	9,260,000		
* הוצאות מותנות בפרוייקטים מותנים להפעלה	11,280,000	הכנסות מותנות	11,280,000
סה"כ הוצאות מותנות	20,540,000	סה"כ הכנסות מותנות	11,280,000
ס ה " כ	179,780,000	ס ה " כ	184,050,000

* דוגמאות להתניות להפעלת פרוייקטים: אישור ת.ב.ע, קידום תהליכי שיווק כגון, פיניים, הסדרי קרקעות, הסדרי תשתיות על, אישור מחירי השיווק ע"י ממ"י או משב"ש וכו'.

10. השוואת תקציב 1996 לתקציב 1995 (ללא השקעות מיוחדות):

מס' סד'	ה מ ר כ י ב	1995	1996	אחוזים %
.1	הוצאות בפרוייקטים פעילים	129,690,000	121,950,000	94%
.2	הוצאות תכנון בפרוייקטים חדשים	1,120,000	1,000,000	90%
.3	הוצאות באתרי חרום	2,230,000	1,500,000	67%
.4	הוצאות באתרי חברה מנהלת	-	20,500,000	-
.5	תקציב מינהלה (ללא השקעות)	11,430,000	11,780,000	103%
	סה"כ הוצאות צפויות	144,660,000	156,730,000	108%
.6	הוצאות מותנות בפרוייקטים פעילים	11,680,000	9,260,000	79%
.7	הוצאות מותנות בפרויקטים מותנים	10,290,000	11,280,000	110%
	סה"כ הוצאות מותנות	21,970,000	20,540,000	93%
	סה"כ	166,630,000	177,270,000	106%

11. יחד עם השקעות מיוחדות סה"כ המסגרת 179,780,000 ש"ח.

12. המרכיב בו חלה ירידה לעומת שנת 1995 הוא בפרוייקטים הפעילים. ההסבר לכך הוא הירידה בכמות הפרוייקטים החדשים הזמינים של החברה.

13. השוואת תקציב ההוצאות הפרוייקטליות (שוטפות ומותנות) 1996 לפי מחוזות לתקציב 1995:

מחוז	1995	1996	אחוזים %
ירושלים	48,020,000	37,170,000	77%
מרכז	54,700,000	47,640,000	87%
צפון	25,570,000	39,770,000	155%
דרום	23,660,000	17,910,000	76%
סה"כ	151,590,000	142,490,000	94%

14. מההשוואה שלהלן בולטת הירידה בהיקפי העבודה של מחוזות ירושלים והדרום וקצת פחות מכך הירידה במחוז המרכז. לעומת זאת בולט הגידול בהיקף העבודה של מחוז הצפון. יחד עם זאת יש לציין שרוב התקציב לאתרי חברה מנהלת מיועד למחוז ירושלים.

15. <u>תחזית שיווק והכנסות</u>

15.1 מלאי השווק של חברת ערים לשנת 1996, מורכב מסה"כ פרוייקטים חדשים, יתרות משנים קודמות, ופרוייקטים מותנים.

15.2 התוכנית קובעת כיעד את שיווקן של כל היח"ד שניתן לשווק למעט חריגות הנובעות מפלישות, בעיות ארכיאולוגיות וכו'.

15.3 א. הכנסות צפויות - סה"כ יתרה משנים קודמות וצפי שווק בשנת 96 - 150,772,000.

ב. סה"כ ההכנסות הצפויות בתקציב 96 גדל ב- 6% לעומת הכנסות שהיו בתקציב 95, בנגוד להוצאות הצפויות השנה שהן רק 94% מהוצאות תקציב 95.

ג. הכנסות מותנות מהפרוייקטים המותנים להפעלה - 11,280,000 ש"ח.

ד. הפרוייקטים המובילים בהכנסות עפ"י הצפי:

אלעד	-	30,000,000	ש"ח
כרמיאל ג. מכוש ב'	-	10,000,000	ש"ח
מבשרת י"א	-	10,000,000	ש"ח
מנחת	-	8,000,000	ש"ח
מצפה נבו	-	7,000,000	ש"ח

15.4 יש לציין כי תחזית השיווק השנה מתבססת על הנחות "אופטימיות" אך ייתכן כי עיכובים בשיווק פרוייקטים חדשים או מלאים משנים קודמות עלולות לפגוע בצפי השיווק ובהכנסות.

דוגמאות לעיכובים בשנה שעברה: -

א. בג"ץ באלעד
ב. הקפאת שיווק בהר אדר.
ג. דחיית שיווק באליכין.
ד. דחיית שיווק במצפה נבו.
ה. הליכי אישורי ת.ב.ע איטיים
ו. הקצאות לבנה דירתך וכו'.

16. <u>דברי הסבר לתוכנית העבודה</u>

16.1 <u>כ ל ל י</u>

16.1.1 הנתונים על בסיס מדד הבניה 7/95 (143.7).

16.1.2 ההוצאות <u>אינן</u> כוללות העמסות/תקורה (23.5%), אך כוללות הוצ' תכנון לפי השקלול הבא: עבודות שוטפות, כ-2.5% מעלות העבודה, עבודות מותנות, כ- 3.5% מעלות העבודה.

16.1.3 תוכנית העבודה כוללת הנתונים והעבודות הקשורים לאתרי COST+ אשר יצורפו במסמך נפרד בהמשך.

16.1.4 לגבי מרבית הפרוייקטים נתקיימו דיונים מעמיקים ואף סוכמו נתונים, עבודות ועלויות, אך הוצ' בפרוייקטים שטרם נבדקו הוגשו על בסיס הצעת הנהלת הפרוייקט והמחוז ומותנים בהשלמת הדיונים.

16.1.5 לחלק מהעבודות המוצעות תכנון כללי או רעיוני בלבד. האומדנים לעבודות אלה מותאמים לשלבי התכנון הנ"ל.

16.1.6 בעקרון, נעשה נסיון לקדם באופן ריאלי מועדי ההפעלה של העבודות המתוכננות. מועדי ההפעלה של העב' המותנות מאוחרים יותר, מהסיבות הבאות:

א. יש למלא את תנאי ההפעלה.

ב. יש לקדם את התכנון.

16.1.7 תקציבי המינהלה מוגשים בנפרד בתוכנית זאת.

16.1.8 תרשימי הגנט מיצגים לוחות זמנים לביצוע העבודות, כאשר התשלומים צפויים כחודשיים לאחר הביצוע והחשבון הסופי כשלושה חודשים לאחר הביצוע. לכל עבודה נקוב אומדן העבודות וצפי לתזרים המזומנים. לכל פרוייקט מסוכם תזרים ההוצאות הצפוי.

16.2 <u>ה ו צ א ו ת</u>

16.2.1 תחזית ההוצאות מוצגת כתמיד ע"פי שלוש קבוצות:

א. הוצאות צפויות.

ב. הוצאות מותנות.

ג. פרוייקטים מותנים להפעלה.

16.2.2 בתוכנית הנוכחית תוקצבו מספר פרוייקטים שעדיין לא שווקו, לחלקם הגדול סיכויי שיווק טובים ביותר.

16.2.3 להלן הפרוייקטים המתוקצבים שעדיין לא שווקו:

מס' סד'	הפרוייקט	מס' יח"ד	הוצאות צפויות
.1	מצפה נבו	91	1,500,000
.2	צור נתן	4,500	2,000,000
.3	אלעד	1,700	9,300,000
.4	נצרת ברק	81	3,200,000
.5	נצרת העיר	33	700,000
.6	כרמיאל מכוש ב'	800	10,500,000
.7	נתיבות קרית מנחם	175	2,000,000
.8	שדרות ב'	39	290,000
.9	נוה נוי נחל באר שבע	200	150,000

חלק מהפרוייקטים כמו מצפה נבו ונתיבות בתהליכי שיווק מתקדמים. כרמיאל מכוש ב' טרם שווק למעט כ- 60 יח"ד ששווקו לעמותת בני המקום.

16.2.4 קבוצת הפרוייקטים המותנים להפעלה:

גבעת הר אדר, נס ציונה, פוריה, רכסים ג' וחלק מהפרוייקטים המשכיים במחוז הדרום.

16.2.5 פרוייקטים חדשים בתכנון.

בפרוייקטים הכוללים בקבוצה זאת הם: עלונה, קרית ים טיילת, רכסים ג', המשך קרית גת, הפרוייקטים בנוה נוי.

בפרוייקטים אלה צפויות הוצאות תכנון ע"ס כ-1,000,000 ש"ח.

16.3 <u>הכנסות</u>

16.3.1 ההכנסות מוצגות בשתי קבוצות:

א. הכנסות צפויות מפרוייקטים פעילים ומחלק מהפרוייקטים המותנים.

ב. הכנסות מותנות מפרוייקטים מותנים.

16.3.2 תחזית ההכנסות מתבססת על הנתונים הידועים על תשלומי משתכנים שבאשראי וצפי שיווק שממנו נגזרות ההכנסות.

16.3.3 ההכנסות המותנות מהפרוייקטים המותנים נגזרות שרירותית מתזרים ההוצאות הצפוי שלהם.

17. החברה מצוייה במצב בו חלק ניכר מהפרוייקטים עבור את שיא הפעילות. לעומתם מלאי הפרוייקטים שבתכנון אינו עונה על צרכי החברה. עובדות אלו יפורטו בסעיפים הבאים.

18. להלן טבלה המפרטת פרוייקטים שהושלמו או יושלמו בהם רוב עבודות התשתית לעומת פרוייקטים חדשים שהופעלו בשנים האחרונות או יופעלו השנה.

השלמת פרויקטים			הפעלת פרויקטים		
מס' סד'	האתר	מספר יח"ד	מס' סד'	האתר	מספר יח"ד
1.	מעלה אדומים א-ג	332	1.	רמות נופש וספורט	69
2.	רמות 03	400	2.	צור נתן	4,500
3.	בית שמש א'	120	3.	אלעד	1,700
4.	בית שמש ב'	389	5.	נצרת ברק	81
5.	עין כרם אזור 3	36	7.	פוריה	278
6.	מבשרת ד'	247	8.	כרמיאל מכוש ב'	800
7.	יבנה גושים 12-11	121	9.	נשר מורדות תל-חנן	170
8.	יבנה נאות שז"ר	135	10.	רכסים ג'	230
9.	יבנה מתחם 6,300	27	11.	אליכין ב'	106
10.	חולות ראשון לציון	2,504	12.	נוה נוי נחל באר שבע	200
11.	עקרון ג'	60	13.	נוה נוי קוטג'ים	62
12.	ראשל"צ קליפורניה	147			
13.	תל מונד	38			
14.	אלקנה א'	165			
15.	אלקנה ב'	85			
16.	אור עקיבא נוה אלון	66			
17.	אור עקיבא גני אור	203			
18.	נצרת עילית ב'	309			
20.	טבריה מורדות	291			
21.	כרמיאל מכוש א'	574			
21.	קרית ים 23 יח"ד	23			
21.	רכסים ד'	230			
20.	נשר גבעת עמוס	127			
19.	מגדל העמק	239			
20.	אליכין א'	24			
21.	אשקלון נוה ים א+ב	104			
22.	קרית מלאכי שכ' צפונית	309			
23.	קרית מלאכי נרקיסים	40			
24.	באר שבע נוה נוי	482			
25.	באר שבע שכונה ו'	59			
26.	עומר ה'	155			
27.	קרית גת שכ' מערבית	318			
28.	ערד מוטורלה	20			
29.	אילת שכונת גנים	375			
30.	שדרות	39			
30.	אופקים חירום	1,460			
31.	גן יבנה חירום	104			
32.	כפר יונה חירום	148			
	סה"כ יח"ד	10,495		סה"כ יח"ד	8,196

19. כמו כן יש לציין מספר הפרוייקים שעברו את שיא הפעילות:

כפר רות	-	555	יח"ד
מנחת	-	913	יח"ד
נתניה עמליה	-	820	יח"ד
צורן	-	1,350	יח"ד
הרצל צפון	-	17	יח"ד
סה"כ	-	3,655	יח"ד

20. יש לציין מספר פרוייקטים בשלבי תכנון ראשוניים:

עלונה	1,800	יח"ד
נס ציונה	300	יח"ד
קרית ים טיילת	1,500	יח"ד
פרוייקטים המשכיים בדרום	כ- 400	יח"ד

21. מהנתונים שבסעיפים 19-17, ניתן להסיק המסקנות הבאות:

א. החברה סיימה את רוב עבודות התשתית במספר גדול מאוד של פרוייקטים.

ב. חלה ירידה משמעותית במלאי הפרוייקטים החדשים שבטיפול החברה.

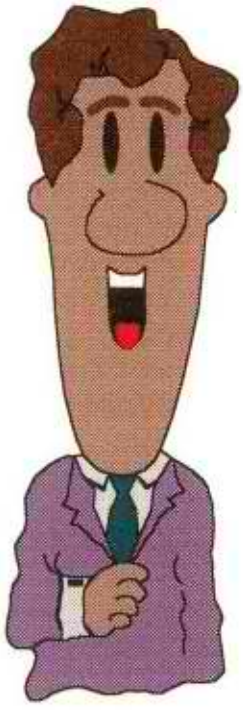
ג. מספר הפרוייקטים החדשים שהופעלו/יופעלו ומספר הפרוייקטים החדשים שבתכנון אינו תואם את יכולת ההפעלה של החברה.

ד. ללא קבלת פרוייקטים חדשים, תהיה ירידה ניכרת בהיקף הפעילות של החברה, ירידה שתחריף מאד אחר כך.

בכבוד רב,

אריה בר
מנהל כללי

ערים
חברה לפיתוח עירוני בע"מ

לקראת סיום ....

שאלות ותשובות