

# מדינת ישראל

גנזך המדינה

מזכה אגואניס

בטחון נפש ורכוש

משרד הפנים

י.מ.ט.ל.מ.

6/96

מ:

6/03

עד:

מס' תיק מקורי

2/41

שם תיק: ביטחון נפש ורכוש מעלה אדומים  
מזוהה פנימי: גל-2/60474  
מזוהה פריט: 000blov  
כתובת 4-12-6-306-3  
תאריך הדפסה: 21/08/2018  
19/07/2012

מחלקת  
מזכירות  
מזכירות

2001  
כ  
ז  
ז

6621  
149  
1012101

עיריית מעלה אדומים

דו"ח הביקורת המפורט

פרק 4 - תחומי פעילות שבוקרו השנה (המשך)

4.4 - חברות כלכליות ותאגידים

| מספר<br>סידורי | שם התאגיד                                | סוג התאגיד<br>(משפטית) | מספר זהות<br>התאגיד | סוג המניות ומספרן |                 | מספר המניות<br>שבידי הרשות | יתרות לפי ספרי הרשות ליום 31.12.01 |            |                   |
|----------------|------------------------------------------|------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|----------------------------|------------------------------------|------------|-------------------|
|                |                                          |                        |                     |                   |                 |                            | סך הכל                             | ח"ז        | הון מניות<br>נפרע |
| 1.             | החברה הכלכלית לפיתוח<br>מעלה אדומים בע"מ | חברה בע"מ              | 51-094408-5         | רג'               | 820,102         | *820,102                   | 820,102                            | 6,931 (ח') | 813,171 (ז')      |
| 2.             | מעלה אדומים<br>חברה לתכנון ופיתוח בע"מ   | חברה בע"מ              | 51-089435-5         | רג'<br>יס'        | 2,455,000<br>56 | **2,455,000<br>**56        | --                                 | --         | --                |

- \* - כולל מניה אחת בבעלות ראש העיר.
- \*\* - החברה בבעלות מלאה של החברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים בע"מ ולכן ההשקעה בה אינה רשומה בספרי הרשות. המספר כולל מניה אחת בידי ראש העיר.

## עיריית מעלה אדומים

### דו"ח הביקורת המפורט

פרק 4 - תחומי פעילות שבוקרו השנה (המשך)

4.4 - חברות כלכליות ותאגידים (המשך)

4.4.1 חברה כלכלית לפיתוח מעלה אדומים בע"מ (להלן – התאגיד)

- א. מטרת התאגיד - לעסוק בפרוייקטים כלכליים ומסחריים.
- ב. מנכ"ל התאגיד - מר נטף אלי.
- ג. מספר חברי ההנהלה - 7.
- ד. מספר חברי מועצה מתוך חברי ההנהלה - 4.
- ה. הדו"ח הכספי המאושר האחרון - ליום 31 בדצמבר 2001,
- ו. מועד הדיון בדו"ח הכספי במועצת הרשות – 9 לינואר 2002 (דו"ח לשנת 2000).
- ז. רואה החשבון של התאגיד - משרד א. גבאי ושות'.
- ח. הדו"ח האחרון של רואה החשבון היה בלתי מסוייג.
- ט. רווח נקי מתואם לשנת 2001 לפי הדוח המבוקר האחרון - 281 אלפי ש"ח.
- י. יתרת רווח מצטברת מתואמת ליום 31 בדצמבר 2001, לפי הדוח המבוקר האחרון – 1,260 אלפי ש"ח.
- יא. התאגיד בר פרעון לחובותיו לרשות.
- יב. פעילויות הדדיות עם הרשות - סוג הפעילות והיקף כספי בשנת הדו"ח:
  1. קניית שרותים מהתאגיד על ידי הרשות - אחזקת אזור התעשיה בסך של כ- 232 אלפי ש"ח.
  2. מכירת שרותים לתאגיד על ידי הרשות - זיכיון ניהול אתר אשפה סך של כ- 930 אלפי ש"ח.
- יג. אין מכרזים בין הרשות לתאגיד.



## עיריית מעלה אדומים

### דו"ח הביקורת המפורט

פרק 4 - תחומי פעילות שבוקרו השנה (המשך)

4.4 - חברות כלכליות ותאגידים (המשך)

4.4.1 חברה כלכלית לפיתוח מעלה אדומים בע"מ (המשך)

יד. מידע נוסף

1. התזכיר והתקנון של התאגיד אינם כוללים הוראות לפיהם החלטה, בנושאים שנקבעו בחוק, טעונה אישור שר הפנים.
2. ראש הרשות המקומית אינו משמש כיושב ראש הדירקטוריון.
3. הדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד והפרוטוקולים של ישיבות המועצה בהן נדונו, אינם מועברים למשרד הפנים.
4. העירייה לא מחייבת את התאגיד במסים עירוניים בגין שימוש בנכסים בתחום המוניציפלי של העיר.
5. העירייה אינה פועלת להחזר כספים ששולמו לחברה הבת של התאגיד בגין מניות שלא הונפקו לעיריה בסך כ - 5,172 אלפי ש"ח בערכים מתואמים. בתאגיד ובחברה הבת של התאגיד ישנם מקורות להחזר חוב זה.

4.4.2 מעלה אדומים חברה לתכנון ופיתוח בע"מ (להלן - התאגיד)

- א. מטרת התאגיד - לעסוק בפרוייקטים מקדמי קייט ותיירות למען המועצה המקומית מעלה אדומים.
- ב. מנכ"ל התאגיד - מר נטף אלי.
- ג. מספר חברי ההנהלה - 7.
- ד. מספר חברי מועצה מתוך חברי הנהלה - 4.
- ה. הדו"ח הכספי המאושר האחרון ליום 31 בדצמבר 2001.
- ו. מועד הדיון בדו"ח הכספי במועצת הרשות - 9 לינואר 2002. (דו"ח לשנת 2000)
- ז. רואה החשבון של התאגיד - משרד א. גבאי ושות'.
- ח. דו"ח אחרון של רואה חשבון היה בלתי מסווג.
- ט. רווח נקי מתואם לשנת 2001 לפי הדו"ח המבוקר האחרון - 281 אלפי ש"ח.
- י. יתרת הפסד מצטברת מתואמת ליום 31 בדצמבר 2001 לפי הדוח המבוקר האחרון - 1,234 אלפי ש"ח.
- יא. אין פעולות הדדיות לתאגיד עם הרשות.



## עיריית מעלה אדומים

### דו"ח הביקורת המפורט

פרק 4 - תחומי פעילות שבוקרו השנה (המשך)

4.4 - חברות כלכליות ותאגידים (המשך)

4.4.2 מעלה אדומים חברה לתכנון ופיתוח בע"מ (המשך)

יב. אין מכרזים בין הרשות לתאגיד.

יג. מידע נוסף

1. התאגיד בבעלות מלאה של חברה כלכלית לפיתוח מעלה אדומים בע"מ (להלן - "חברה אם") - תאגיד בבעלות העירייה.

2. לעיריית מעלה אדומים ולחברת האם הסכמים עם עיריית ירושלים לניהול ופיקוח אתר הטמנת אשפה ואתר להטמנת פסולת בנין ועפר. עיריית מעלה אדומים והחברה אם המחיתה את זכויותיהן לפי הסכמים אלה לתאגיד.

3. תפעול האתר להטמנת אשפה מבוצע על ידי קבלן משנה. התאגיד לא ערך מכרז לבחירת קבלן המשנה.

4. הזמנת עבודות על ידי התאגיד והפעלת אתר פסולת בנין לא נעשית דרך מכרזים.

5. הדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד ופרוטוקולים של ישיבות המועצה בהן נדונו הדוחות אינם מועברים למשרד הפנים.

6. הרשות לא מחייבת את התאגיד במסים עירוניים בגין שימוש בנכסים בתחום המוניציפלי של העירייה.

4.5 - מחיקת חובות

בשנת 2001 הרשות מחקה חוב של יחיד בסכום של 6,707 ש"ח. החוב נבע ממבנה המשמש לתעשייה וגיל החוב היה כשנתיים ימים. המחיקה בוצעה לאחר קבלת אישור המועצה מתאריך 28 לדצמבר 2000, ואישור הממונה מתאריך 20 לפברואר 2001.

בנוסף למחיקה זו נמחקו שני חובות בסך כולל של 218,484 ש"ח במסגרת שני הסדרי פשרה שנחתמו על ידי העירייה.

האחד, הסדר פשרה שנחתם עם חברה שבבעלותה קרקע תפוסה ומבנה המשמש לתעשייה. כתוצאה מההסדר נמחקו מספרי העירייה חובות בסך של 212,361 ש"ח. הסדר פשרה נוסף נחתם עם יחיד ששכר מבנה לשם הפעלת עסק. בעקבות הסדר זה נמחק חוב בסכום של 6,123 ש"ח.

קדמו להחלטה על הסדרי הפשרה דיונים שהתקיימו בנוכחות ראש העיר, המנכ"ל, היועץ המשפטי והגזבר. לטענת מבקר העירייה הדיונים לא תועדו, כך שלא ניתן היה לעקוב אחר הנימוקים שהועלו להצדקת מחיקת החובות מספרי הרשות.

לטענת גזבר הרשות מחיקת החובות במסגרת הסדרי פשרה הנ"ל אינן מחייבות אישור הממונה.

מזכר

אל:

התאריך

11.6.01

חיק מס'

1667/1

מאת:

בני הרצבי. י"ל

הנדון:

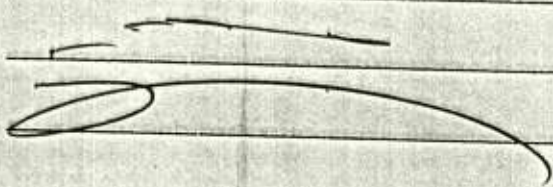
ביקורת באגרי תל"ג - גיל ארומ

סימבין: אק 3568 - 2003 גיל ארומ (86.03) אק 1667/1

בהתאם למסמך למעלה ולמסמך נסיון,  
רצב הולך הפלגה ביט ופין רע הערה

נסיון.

באור



## MA'ALE ADUMMIM MUNICIPALITY

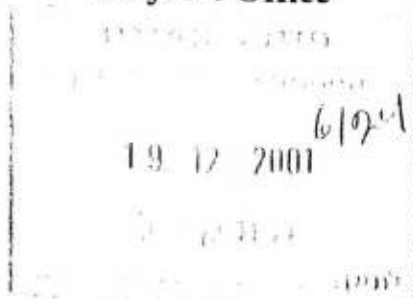
WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זוכת פרס איכות הסביבה

## לשכת ראש העיר

Mayor's Office

ד' טבת תשס"ב  
19 דצמבר 2001  
מ.ת. 15-5/0  
בני-836



לכבוד

מר בנימין ריקרדו ✓

הממונה על הישובים ביהודה ושומרון

משרד הפנים

ת.ד. 915 גבעת זאב

שלום רב,

הנדון: החברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים בע"מ

אני פונה אליך בעניין החברה העירונית שבנדון, שבבעלות עיריית מעלה אדומים:

1. מאז הקמת החברה ולפי בקשתי, משמש מר אלי נטף כיו"ר חדירקטוריון וזאת לאור כישוריו וניסיונו, לרבות היותו פקיד בכיר במשרד הבינוי וחשיכון במשך 20 שנה, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון ומנהל חברות ציבוריות ופרטיות ויש לזקוף לזכותו את פיתוחה של החברה ואת מצבה העסקי.
2. מר אלי נטף איננו תושב מעלה אדומים, איננו חבר מועצת העיר ואינו משמש בתפקיד בעיריית מעלה אדומים.
3. מר אלי נטף שימש בתפקידו ללא שכר ולאחרונה אושרו למר נטף החזרי חוצאות משרדיות לחברה שמספקת לו שירותים בתל אביב, במסגרת פעילותו בחברה הכלכלית.
4. עד לאחרונה שימש מר יעקב רוזנברג כמנכ"ל החברה.
5. מר רוזנברג פרש מניהול החברה במהלך חודש 11/01.
6. בשים לב לפעילות החברה בעת האחרונה, הגענו למסקנה כי בשלב זה אין צורך בהעסקתו של מנכ"ל במשרה מלאה ודי בהעסקת מנכ"ל במשרה חלקית.
7. עד למציאות מנכ"ל לחברה, וכפתרון לתקופת ביניים, קיבלה החברה החלטה כי מר נטף ישמש כדירקטור מנהל.
8. החברה מבקשת להעמיד את שכרו של מר נטף על מחצית משכר המנכ"ל הפורש, על בסיס עלות שכרו הכוללת של המנכ"ל הפורש במועד פרישתו.

MA'ALE ADUMMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זוכת פרס איכות הסביבה

לשכת ראש העיר

Mayor's Office

9. נודה לך אם תאשר תשלום שכר לדירקטור המנהל.

10. אישורך חיוני להבטחת המשך רצף ניהול פעילותה של החברה וחיסכון בהוצאות הניהול של החברה.

בברכה,

בני כשריאל  
ראש העירהעתק: מר אלי הר ניר - מנכ"ל העירייה  
מר אבי גרינברג - גזבר העירייה

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
הממונה על היישובים ביהודה ושומרון

ה' בטבת תשס"ב  
20 בדצמבר 2001  
תיק: מעלה אדומים  
מס': 6671/1058-01

לכבוד

מר בני כשריאל  
ראש עיריית מעלה אדומים

שלום רב,

הנדון: שכר לדירקטור - מנהל החברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים

על פי האמור בסעיף 68(א) (13) (4) לתקנון, אין מניעה שהחברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים תשלם שכר לדירקטור שלה שאינו חבר מועצת העיריה או אחד מעובדיה, בכפוף להחלטת מועצת מנהלי החברה.

בכבוד רב,

בנימין דיקרדו  
הממונה על היישובים ביהודה ושומרון

העתק: עו"ד גלעד רוגל - היועץ המשפטי למעלה אדומים

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**האגף לכ"א ושכר ברשומ"ק**

ירושלים: ח' בסיון התשס"ג

8 ביוני 2003

ש.מ. 2003-3568



לכבוד  
מר אלי נטף  
החברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים  
ת.ד. 1111  
מעלה אדומים 90610

א.נ.

**הנדון: ביקורת בחברה הכלכלית מעלה אדומים ובחברות קשורות**

המסמכים שנתבקשה החברה הכלכלית להעביר למר שמואל נחמני ממשרד האוצר הועברו לטיפול.

בעיון בחוזה העבודה האישי שלך נמצא כתוב, כי הממונה על הישובים ביו"ש אישר את העסקתך כיו"ר דירקטוריון וכמנכ"ל בשכר.

הנך מתבקש להעביר אלי אישור בכתב בדבר הסיכום הנ"ל וזאת, לפני בדיקת הנושאים הנוספים בחברה הכלכלית ובחברות הנוספות.

בברכה,

עמי יפרח

ממונה שכר ותנאי שירות בגופים הנלוים

העתקים: מר בנימין ריקרדו - ממונה על מחוז יו"ש  
מר בני כשריאל - ראש עיריית מעלה אדומים  
מר שמואל נחמני - מנהל אגף בכיר לאכיפת שכר, משרד האוצר  
מר ישראל שפיצר - מנהל אגף כח אדם ושכר ברשויות המקומיות  
מר אבי גרינברג - גזבר העירייה

|        |         |            |
|--------|---------|------------|
| מנהל   | אזרחי   | איו"ש      |
| מתאם   | פנים    |            |
| =====  |         |            |
| =====  |         |            |
| ת.ד.   | 16      | בית-אל     |
| טלפון: |         | 02-9977731 |
| פקס:   |         | 02-9977737 |
| הת     | -       | 116        |
| כ"ג    | באב     | התשס"ב     |
| 1      | באוגוסט | 2002       |



קמ"ט אפוטרופוס  
רת"ח תשתית  
הממונה על הישובים ✓

### הנדון : ניהול גבעת המייסדים - מעלה אדומים

מצ"ב פנייתו של עו"ד רנאטו יארק מיום 28.7.02 אל הח"מ.

הנושא המועלה אינו בתחום טיפולו של הח"מ מצאתי לנכון להעביר לידיעתכם פנייה זו.

בברכה  
משה  
מתאם  
זאגא  
פנים

העתק: יועמ"ש - איו"ש  
עו"ד רנאטו יארק

## פירון קרני סרוב ופירון

FIRON KARNI SAROV &amp; FIRON

RENATO JARACH נאטו יאראך

ADVOCATES AND NOTARIES קורבני-דין ונוטריונים

MICHAEL FIRON  
 SHUVA KARNI  
 AIM SAROV  
 LIDAO FIRON  
 VI FIRON  
 APHAEL MELMAN  
 TSHAK NARKIS  
 RENATO JARACH  
 IVI FIRON-IRANI  
 AMAR FIRON-SHORUBIN  
 ANUELA FISCHBERG  
 FRAT RAND  
 ACOB SAROV  
 ILI RIESEL  
 ANAMIM COHEN  
 AWEY KASIR  
 MIR FASTERFAX  
 HAT HUNTERMAX  
 RAN ROSENBERG  
 AVID HAMOU  
 LOH ALPHEI  
 HANOR NISGON  
 EDVA NEWS  
 DIT BELGORODSKY  
 IMROD BASHAN  
 MICHAEL OIKHNIK  
 ORON KERNEL  
 EDVA COHEN-HAKAMATY  
 LI FOURSTAMIAN  
 VIKRAM MATAYOV  
 ADAL HAE  
 HANAN BAKAR  
 AYOCH PAPOUTSHADO  
 ILACH FLEISHMAN  
 ALI KATAN  
 AL HORNSTEIN  
 ARY YAAKI  
 ANA JARACH  
 ORIT OFIR  
 ARI ETEIGN  
 IL KRAKOWSKI  
 ORI FRANKO  
 IAT KOGA  
 IV NERER  
 RAN HUNTER  
 SHEN DAVIS  
 MIR FAVVE  
 FRAT KLEIN-NADEL  
 DI BEN-HOHAY  
 RENAT LUPESCO  
 OF COHENEL

## הודעת פקסימיליה TELEFAX MESSAGE

מפקדת איזור יהודה ושומרון  
מתאם / קמ"ט פנים

31-07-2002

הועבר לטיפול של

אל: גב' רחל זכאי-נוימן, עו"ד  
 אל"מ שלמה פוליטיס, עו"ד  
 מר משה זאגא  
 מס' פקסימיליה: 02-6252082  
 02-9977326  
 02-9977737  
 מאת: רנאטו יאראך, עו"ד  
 הנדון: גיחול גבעת המייסדים  
 תאריך: 28.7.02  
 מס' עמודים (כולל עמוד זה): 4

ירבאל פירון  
 יהודה קרני  
 חיים סרוב  
 אלדד פירון  
 אבי פירון  
 רפאל מלמן  
 יצחק נרקיס  
 רנאטו יאראך  
 ריבי סורן-אורני  
 הנ"ל פירון-שורובין  
 אנועלה פישברג  
 אסתר רנד  
 יעקב סרוב  
 גלי ריזל  
 רחמים כהן  
 דני כהן  
 אסתר פוסטר  
 סי חוברמן  
 קרן קוזנברג  
 דוד חמן  
 אדן אלמס  
 סרון ניר  
 יהודה חס  
 קרית בלוגורודסקי  
 נמרוד בשן  
 מירבאל וקנין  
 דודן קליב  
 חננה כהן-הרמתי  
 אלי פורסטמאן  
 אבירם מתיס  
 הנ"ל  
 קרן כהן  
 חננה פוסטר  
 לילך פלישמן  
 גלי כהן  
 גל חורשטיין  
 חני דקור  
 רנח יאראך  
 רותית אדסור  
 ניל קבון  
 גיל קרקובסקי  
 יוני פרנקו  
 ליאת כהן  
 ניב כהן  
 קרן סוסטר  
 קרן רדיה  
 אבירם כהן  
 אפרת קליין-נאדל  
 קרן כהן-כוכב  
 אסתר לופסקו  
 \* ידד

ISHAKEL FIRON  
 SHODA KARNI\*  
 AIA SAROV  
 LEAD FIRON  
 VI FIRON  
 AFRAEL MELMAN  
 YEHAK HANNISS  
 RENATO JARACH  
 IV: FIRON-JRANI  
 AMAR FIRON-SMORODINSKY  
 ANUSKA FISCHBAIN  
 FRAT RAND  
 AGOR SAROV  
 ILI KISSER  
 ANANIM COHEN  
 ANNY KAMIR  
 MIR FASTERNAK  
 MAY HUBERMAN  
 KAN ROSENBERG  
 AVID HAMOU  
 LOH ALBERT  
 HAKON NEIGER  
 EDVA HESB  
 ILA SPILMAN-YKUBERG  
 DIT BELOGORODSKY  
 IMROD BASHAN  
 ISHAKEL OIKAWER  
 ORON HERDEL  
 EDVA COHEN-KARAKATT  
 LI FOUROSTAMIAN  
 YIRAM MARATOV  
 AGAI RAS  
 EREN KAHAN  
 AKOCH PAPOTCHADO  
 ILACH FLEISCHMAN  
 ALI KATAN  
 AL HORNSTEIN  
 ANY YAAZI  
 ANA JARACH  
 ORIT OFIR  
 AIL BTZION  
 IL KRAKOWSKI  
 ONI FRANCO  
 IAT NOGA  
 IV BRYER  
 RAN BRUNTER  
 EREN DABIE  
 MIR PAVUR  
 FRAT KLEIN-YADEL  
 .....  
 OF COUNSEL

**פירון קרני סרוב ומירון**  
**FIRON KARNI SAROV & FIRON**  
**RENATO JARACH רנאטו יאראק**  
 ADVOCATES AND NOTARIES קורכי-רין ונוטריונים

28 ביולי, 2002

מיכאל פירון  
 יהודה קרני  
 איה סרוב  
 לואי פירון  
 וי פירון  
 אפרה מלמן  
 יעקב חנניס  
 רנאטו יאראק  
 ריבוי פירון-אירני  
 חמר פירון-סמורודינסקי  
 אנוסלה פישבאין  
 פראט ראנד  
 אגור סרוב  
 ילי קיסר  
 אנהנימ קוהן  
 אנה קמיר  
 מיר פאסטרנאק  
 מאי הוברמן  
 קאן רוזנברג  
 אביד חמו  
 לון אלברט  
 חאקון נייגער  
 עדבא חסב  
 ילא ספילמן-יכורג  
 דית בלוגורודסקי  
 אירוד באשאן  
 אישקל אוקאוויר  
 אורן הרדל  
 עדבא קוהן-קאראקאט  
 לי פורוסטמאין  
 ייראם מאראטוב  
 אגאי ראס  
 ערען קאהאן  
 אקוה פאפוטשאדוב  
 אילאך פלישמן  
 אלי קאטאן  
 אל הורנשטיין  
 אנה יאאזי  
 אנה יאראק  
 אורית אופיר  
 איל בטיזיון  
 איל קראקובסקי  
 אנה פראנקו  
 איל נוגא  
 איר בריר  
 ראן ברונטער  
 ערען דאביע  
 מיר פאבור  
 פראט קליין-יאדל  
 .....  
 \* חזק

מר משה זאגא  
 קצין מטה לענייני פנים  
 המינהל האזרחי לאיו"ש  
 ת.ד. 16  
 בית-אל  
 פקס: 02-9977737  
 א.ג.

אל"מ שלמה פוליטיס, עו"ד  
 יועץ משפטי  
 המינהל האזרחי איו"ש  
 ת.ד. 10482  
 בית-אל  
 פקס: 02-9977326  
 ח.ג.

לכבוד  
 גבי רחל זכאי נוימן, עו"ד  
 יועצת משפטית  
 מנהל מקרקעי ישראל  
 רח' שמאי 6  
 ירושלים 94631  
 פקס: 02-6252082  
 ח.ג.

**בדואר רשום ובפקס**  
**מבלי לפגוע בזכויות**

**הנדון: ניהול גבעת המייסדים**

1. הנני פנה אליכם בשם מרשיי, תושבי גבעת המייסדים במישור אדומים, בעניין ניהול גבעת המייסדים, ובהמשך לפניות קודמות, בתקווה שסוף סוף ניתן יהיה להסדיר את כל חובות.

רחוב אנלחורוב 111 - תל אביב 62097 - טל. 03-695 05 11 - 111, ARLOZOROV ST - 62097 TEL-AVIV, ISRAEL - TEL.  
 חברקים: טניגור - תל-אביב 141 61 - ת.ד. 14147 TEL-AVIV P.O.B. 14147  
 פקסיקליה: 03-695 38 02 FAX:  
 E-MAIL: firon@firon.co.il

תאריך: 28/07/2002 DATE

דף: 2 PAGE

2. מזה שנים (משנת 1985) מתנהל אזור גבעת המייסדים בידי מעלה אדומים, חברה לתכנון ופיתוח בע"מ (להלן: החברה), באופן לא תקין ורצוף מחדלים. בכלל זה, דרישות לתשלומים מופרזים, ניהול משקי כושל, הימנעות ממתן שירותים וחשקעות כלשהם ויחסים גרועים עם תאוכלוסין.
3. בנוסף, החברה אף לקתה בהפרת תנאי כתב ההרשאה שניתן לה (מאת המינהל האזרחי ועל דעת משרד השיכון ומינהל מקרקעי ישראל), שם הותנה במפורש, כי אל לה להעביר את כוחותיה וסמכויותיה על פי כתב הרשאה זה. חרף זאת, העבירה החברה בשנת 1988 את ניהול המקום לידי קבלן פרטי.
4. לאורך השנים מרשיי ניסו מספר פעמים ובחליכים שונים, לרבות עתירה לבית המשפט הגבוה לצדק (בג"ץ 687/88 החברה לפיתוח גבעת המייסדים בע"מ נ' מפקד כוחות צה"ל באיזור מפקדת איו"ש, בית-אל ואח', תק-על 389(3), 47) ופנייה לגורמים שונים במינהל האזרחי, לגרום לביטול חוזה הניהול עם החברה ולחעביר את הניהול אליהם, או למיצער, לגרום אחר כגון "עמידר", שיהיה מקובל עליהם וידאג כראוי לאינטרסים שלחם כתושבי המקום.
5. ואכן, בשנת 1992 הוחלט על ידי המינהל ומשרד הבינוי והשיכון שלא להמשיך את חוזה הניהול עם החברה בשל ניהולה הכושל, ולחעביר את הניהול, כפי שהיה בשנים הראשונות של המקום, לעמידר. אולם, בפועל, עמידר לא לקחה לידיה את הניהול, והמקום נותר כשלוש שנים ללא ניהול מסודר, כאשר המשפחות במקום, אשר לרובן אין חלופת מגורים, נאלצו לדאוג ולתחזק את המבנים הישנים בעצמן.
6. בשנת 1995 או 1996, למרות ההפרות החוזרות והנשנות של כתב ההרשאה על ידי החברה, ולמרות מצוקתם של מרשיי, נמסר שוב הניהול לידי החברה, והיא מצידה העבירה שוב את הסמכויות לקבלן פרטי.
7. כתב הרשאה זה פג ביום 31.10.00, ומרשיי ביקשו בשעתם להבטיח כי לא יחודש יותר. בעקבות סדרת שיחות עם עו"ד אהוד ברוש (מלשכת היועץ המשפטי של המינהל האזרחי), הובטח להם כי ההרשאה לא תחודש, כל עוד העניין נמצא בבירור בדרגים שונים של המינהל האזרחי. בפועל, ההרשאה אכן לא חודש כמעט שנה, עד ליום 24.9.01.
8. ברם, ביום 24.9.01, כתב ההרשאה חודש, ואף הוחל רטרואקטיבית מיום 1.11.00, ועד ליום 31.10.00, בלי ליידע כלל את מרשיי, שלמדו על כך רק לאחרונה.
9. אדגיש, כי מרשיי מתנגדים למתן הרשאה בלשה לניהול המקום לחברה, אולם כתב החרשאה האחרון הנ"ל הינו בעייתי באופן מיוחד: לא רק שהוא ניתן, כאמור, בניגוד לחבטת מפורשת של עו"ד ברוש (וככל הנראה גם ללא כל תיאום עימו) אלא שהוא עוד מגדיל עשות וגורע, מפורשות, מן "החובות" שחלו על החברה לפי כתב החרשאה הקודם, את החובה לתת "כל שירותי תחזוקה ו/או אחזקה ו/או שיפוץ ו/או תיקונים לדירה ו/או לנכסים...", וכן את החובה להימנע מלהעביר את סמכויותיהם לגורם אחר.

תאריך: 26/07/2002

PAGE 3 דף

10. מרשיי נתאגדו עוד בשנת 1993 כאגודה שיתופית (גבעת המייסדים - אגודת שיתופית לשיכון ולהתיישבות קהילתית בע"מ), ואף הכינו תוכנית מפורטת לפתרון הבעיות במקום, תוך ניהולו באמצעות האגודה השיתופית ולא באמצעות החברה או גופים אחרים, אשר כבר הוכיחו את אוזלת ידם בטיפול ובניהול גבעת המייסדים. תוכנית זו נשטחה בפני עו"ד ברוש במכתבי אליו מיום 12.5.01 (העתק מכתב זה מצ"ב); בעקבותיו חוזמנו לפגישה אצל מר יוסי סגל (הממונה על הרכוש הממשלתי במינהל האזרחי) אולם מועדה נדחה מסיבות שונות - שלא ביוזמתנו - ולא קוימה עד היום.

11. אציין, כי חולכת וגוברת התסיסה בקרב התושבים, שרובם אנשים קשי יום ודלי אמצעים, וזאת לנוכח היגררות עניינים וחוסר ההתייחסות המתמשך אליהם, חרף פניות חוזרות ונשנות.

12. לפיכך, מרשי דורשים, כי לאחר חודשים ושנים של פניות ללא מענה, תזומן לאיתר פגישה עימם, בה תיבחנה, לגופו של עניין, הצעותיהם לגבי גבעת המייסדים. לא ייתכן שיהיה ישוב - ובפועל לא ניתן להתעלם מכך שבמקום ישנו ישוב שבו כ-45 משפחות, אשר לא יזכה לניהול הולם המתייחס לתושביו.

בכבוד רב,  
רנאטו יאראק, עו"ד

העתק:

1. לקוחות
2. מר אהוד ברוש, עו"ד, לשכת חיועץ המשפטי, המינהל האזרחי ת.ד. 10482 בית-אל, פקס. 02-9977326
3. מר בני קשריאל, ראש עיריית מעלה אדומים, ת.ד. 20 מעלה אדומים, פקס. 02-5418965
4. מר פנחס וולרשטיין, ראש המוצעה האזורית מטה בנימין, פסגות, ד.ג. מזרח בנימין 90624, פקס. 02-9977236
5. ת.ת. 21/8/02

רוגל, לוי, קאופמן, עורכי דין  
Rogel, Levy, Kaufman, Advocates



Gilad Rogel, Adv.

Yossef Levy, Adv.

Rina Kaufman, Adv.

רחוב דורות ראשונים 1, ת"ד 2317, ירושלים 94625

1 Dorot Rishonim ST., P.O.B 2317, Jerusalem

טל' 02-6259520 Tel. פקס' 02-6258372 Fax.

דואר אלקטרוני: e-mail: grroglaw@netvision.net.il

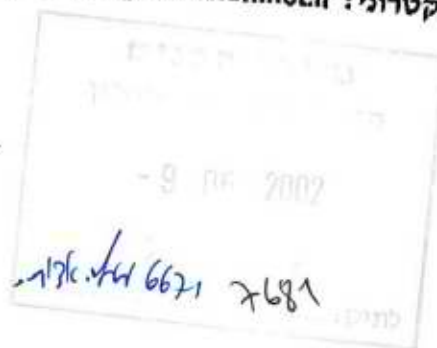
גילעד רוגל, עורך דין

יוסף לוי, עורך דין

רינה קאופמן, עורכת דין

20.5.02

בפקס



לכבוד

מר אבי גרינברג, גזבר

עיריית מעלה אדומים

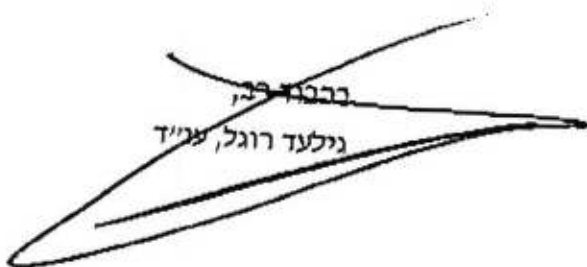
א. נ.

הנדון: ערבות העירייה להלוואת המתנ"ס

בישיבת המועצה האחרונה העלה מבקר העירייה הסתייגות בטענה כי המתנ"ס אינו רשאי ליטול הלוואה לכיסוי הגירעון.

המתנ"ס אינו גוף מוניציפלי והוא עמותה פרטית, כך שלא ידועה לי מגבלה בנדון.

אשר לערבות העירייה, היא כמובן טעונה אישור ממונה, כפי שהובהר בישיבה.

  
גילעד רוגל, ע"ד

העתק:

1. ראש העיר;

2. מנכ"ל העירייה;

3. מבקר העירייה.

C: לתמלילים ותשובות מעלה אדומים מר אבי גרינברג - ערבות העירייה להלוואת המתנ"ס.doc

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
הממונה על היישובים ביהודה ושומרון

ה' בטבת תשס"ב  
20 בדצמבר 2001  
תיק: מעלה אדומים  
מס': 6671/1058-01

לכבוד

מר בני כשריאל  
ראש עיריית מעלה אדומים

שלום רב,

הנדון: שכר לדירקטור - מנהל החברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים

על פי האמור בסעיף 68(א) (13) (4) לתקנון, אין מניעה שהחברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים תשלם שכר לדירקטור שלה שאינו חבר מועצת העיריה או אחד מעובדיה, בכפוף להחלטת מועצת מנהלי החברה.

בכבוד רב,

בנימין דיקרדו  
הממונה על היישובים ביו"ש

העתק: עו"ד גלעד רוגל - היועץ המשפטי למעלה אדומים

## MA'ALE ADUMMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זוכת פרס איכות הסביבה

## לשכת ראש העיר

Mayor's Office

ד' טבת תשס"ב  
19 דצמבר 2001  
מ.ת. 15-5/0  
בני-836



לכבוד

מר בנימין ריקרדו ✓

הממונה על הישובים ביהודה ושומרון

משרד הפנים

ת.ד. 915 גבעת זאב

שלום רב,

הנדון: החברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים בע"מ

אני פונה אליך בעניין החברה העירונית שבנדון, שבבעלות עיריית מעלה אדומים:

1. מאז הקמת החברה ולפי בקשתי, משמש מר אלי נטף כיו"ר חדירקטוריון וזאת לאור כישוריו וניסיונו, לרבות היותו פקיד בכיר במשרד הבינוי והשיכון במשך 20 שנה, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון ומנהל חברות ציבוריות ופרטיות ויש לזקוף לזכותו את פיתוחה של החברה ואת מצבה העסקי.
2. מר אלי נטף איננו תושב מעלה אדומים, איננו חבר מועצת העיר ואינו משמש בתפקיד בעיריית מעלה אדומים.
3. מר אלי נטף שימש בתפקידו ללא שכר ולאחרונה אושרו למר נטף התזרי הוצאות משרדיות לחברה שמספקת לו שירותים בתל אביב, במסגרת פעילותו בחברה הכלכלית.
4. עד לאחרונה שימש מר יעקב רוזנברג כמנכ"ל החברה.
5. מר רוזנברג פרש מניהול החברה במהלך חודש 11/01.
6. בשים לב לפעילות החברה בעת האחרונה, הגענו למסקנה כי בשלב זה אין צורך בהעסקתו של מנכ"ל במשרה מלאה ודי בהעסקת מנכ"ל במשרה חלקית.
7. עד למציאת מנכ"ל לחברה, וכפתרון לתקופת ביניים, קיבלה החברה החלטה כי מר נטף ישמש כדירקטור מנהל.
8. החברה מבקשת להעמיד את שכרו של מר נטף על מחצית משכר המנכ"ל הפורש, על בסיס עלות שכרו הכוללת של המנכ"ל הפורש במועד פרישתו.

## MA'ALE ADUMMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זוכת פרס איכות הסביבה

לשכת ראש העיר

Mayor's Office

9. נודה לך אם תאשר תשלום שכר לדירקטור המנהל.

10. אישורך חיוני להבטחת המשך רצף ניהול פעילותה של החברה וחיסכון בהוצאות הניהול של החברה.

בברכה,

בני כשריאל  
ראש העירהעתק: מר אלי הר ניר - מנכ"ל העירייה  
מר אבי גרינברג - גזבר העירייה

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
הממונה על הישובים ביהודה ושומרון

י"א באלול תשנ"ט  
23 באוגוסט 1999  
תיק : מעלה-אדומים  
מס' : 6671/800-99

לכבוד

אבי גרינברג, גזבר עיריית מעלה-אדומים.

שלום רב,

הנדון : השקעה בהון מניות חברה כלכלית לפיתוח מעלה-אדומים בע"מ.  
סימוכין: מכתבך גז 86 מיום י"ד בתמוז תשנ"ט (28.6.99).

מצורף בזה אשור לחברה הכלכלית להגדיל את הון מניותיה, על פי החלטת  
האספה הכללית מיום 25.7.99.

באשר לבקשתך לאשר השקעה של העירייה בהון המניות של החברה הרי זו רק  
שאלה של תקציב. על העירייה לערוך תב"ר לנושא כשהמקורות יכלים להיות  
התקציב הרגיל.

מכיוון שבעבר אשרתי לעירייה לרכוש שטרי הון מחברת תעשיות אדומים  
בע"מ, בסך 410,000 ש"ח אין מניעה שאשר השקעה חליפית של העירייה בהון  
המניות של החברה הכלכלית בסכום דומה.

בכבוד רב,

  
בנימין ריקרד  
הממונה ביו"ש



מדינת ישראל

משרד הפנים

הממונה על הישובים הישראליים ביהודה ושומרון

צבא הגנה לישראל

אזור יהודה ושומרון



6671/800-99

## אשור להגדלת ההון הרשום של החברה

לפי תקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון), התשמ"א-1981

על פי סמכותי לפי סעיף 68(א)(13)(ה) לתקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון), התשמ"א-1981 אני מאשר את החלטת האספה הכללית שלא מן המניין של החברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים בע"מ מיום 25.7.1999 לפיה יוגדל הון המניות הרשום של החברה בסך 849,899.994 ש"ח (שמונה מאות ארבעים ותשעה אלף, שמונה מאות תשעים ותשעה ועוד תשע מאות תשעים וארבע אלפיות, שקלים חדשים) ל- 850,000 ש"ח (שמונה מאות וחמישים אלף שקלים חדשים).

  
בנימין דיקרד  
הממונה

י"א באלול תשנ"ט

23 באוגוסט 1999

ע.מ.ת. מ.ע.ל.ה.א.ד.ו.מ.י.ם  
MA'ALE ADUMMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זוכת פרס איכות הסביבה

משרד הפנים  
הממונה ביהודה ושומרון  
8792  
- 8. 08. 1999

התקבל

לתיק:

סופס משלוח פקסימיליח - גוברות

ונאריך: 8.8.99

אל: בני חקרא

ליוני:

מאות: אלי ארי (ברח) טלפון:

מס' פקס

מס' דפים (כולל דף זה) 2

וועדות: מצ"ה פרוטוקול אסיפה כללית  
סעיף 38 חוק מניית כל הנוכחים  
הנכנסים, בהמשך אמנתה: מ-99/6/24  
ע"ג 86



במידה ולא נותקבלו מספרי הדפים כמצויין לעיל, או אם הפקס אינו ברור אנא הותקשר עמנו בטלפון מס' 02-5351262 בפקס 02-5351924.

**החברה הכלכלית לפתוח מעלה אדומים בע"מ**  
**ת.ד. 5-094408-51**

פרוטוקול אסיפה כללית שלא מן המניין  
 של החברה מיום 15/2/99

נוכחים: כל בעלי המניות

יו"ר: מר בני כשריאל - ראש ועיר מעלה אדומים

לאחר שכל בעלי המניות הסכימו לוותר על קבלת חודעה מוקדמת על אסיפה זו ועל סדר יומה, הוחלט פה אחד לקבל את החלטה הבאה לחלטה מיוחדת:

חלטה מיוחדת

1. לבטל את החלוקה למניות הנהלה א', מניות הנחלה ב' ומניות רגילות ולהפוך את כל המניות בחברה למניות רגילות שתקנינה לבעליהן את כל הזכויות בחברה, כך שבחברה תהיינה 100,006 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח כ"א.
2. לאחר ביטול החלוקה, להגדיל את חון המניות של החברה בסך 849,899.994 ש"ח (שמונה מאות ארבעים ותשעה אלף שמונה מאות תשעים ותשעה ש"ח ותשעים אגורות וארבע עשרות האגורות) על ידי יצירת 849,899,994 מניות רגילות בנות 0.001 שקל חדש כל אחת, שתהיינה שוות בזכויותיהן למניות הרגילות הקיימות.
3. לאחר הגדלת חון המניות של החברה, להקצות לבני כשריאל בתפקידו כראש העיר מעלה אדומים 999 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח כ"א ולהקצות לעיריית מעלה אדומים 820,000,995 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח כ"א.
4. הקצאות המניות תיעשה כנגד קבלת מזומנים.
5. לאחר הקצאת המניות כאמור, לאחר כל 1,000 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח בחון חדשום ובהון המונפק של החברה למניה אחת בת 1 (אחד) ש"ח. כך שלחברה יוותר חון מניות רשום לא מונפק של 29,898 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"י כ"א.  
 מר בני כשריאל בתפקידו כראש העיר מעלה אדומים יחזיק בחברה מניה אחת בת 1 ש"ח ועיריית מעלה אדומים תחזיק ב- 820,101 מניות בנות 1 ש"ח כ"א.

יו"ר האסיפה  
 בני כשריאל

V:\H-4-99\001

דפ"ר 137

|                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>משרד הפנים</b><br>הממונה ביהודה ושומרון<br>12.08.1999<br><b>התקבל</b><br>לתיק: ..... |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|

**מסודת החברות****הודעה על הגדלת חו****בחתימה לסעיף 147 לבמורה****שם החברה : החברה הכלכלית למתוח מעלה אדומים בע"מ****מספר החברה : 51-094408-5****לכבוד****רשם החברות****ירושלים****נכבד,**

החברה מוסרת בזה הודעה בחתימה לסעיף 147 למסודת החברות שמכוח החלטת מיוחדת שנתקבלה באסיפה כללית שלא מן חמנין שנועדה ונתכנסה ביום 25/7/99 חוגל חון המניות הרשום של החברה בסך 849,899.994 ש"ח מעל ההון הרשום הקיים בסך 1,000.006 ש"ח על ידי יצירונ מניות כדלקמן :

| מספר המניות | סוג המניות | ערך נקוב למניות | סה"כ בש"ח   |
|-------------|------------|-----------------|-------------|
| 849,899,994 | רגילונ     | 0.001 ש"ח       | 849,899.994 |

לאחר הגדלת המניות כאמור חון הרשום יחיה בסך של 850,000 ש"ח. כל מניה רגילה חדשה תהיה זחה בכל הזכויות לכל אחת מחמניות הרגילות הקיימות.

מני כשריאל  
יו"ר האסיפה

12.8.99

תאריך

V:UH-9/A1002

החלטת החברה (נוסח ח"ש)חודעת על החלטת מיוחדתבתאם לסעיף 118 למסדה

שם החברה : החברה הכלכלית למתחם מעלה ארזים בע"מ

מספר החברה : 51-094408-X

לכבוד

רשם החברות

ירושלים

נכבד,

ניתנת בזה חודעה כי, באסיפה כללית שלא מן המניין של החברה חני"ל שנועדה ונתכנסה כהלכה ביום 25/7/99 נתקבלה החלטה מיוחדת בדבר איחוד הון המניות הרגילות של החברה כדלקמן:

1. ביטול החלוקה למניות הנהלה א', מניות הנחלה ב' ומניות רגילות, וחסיכת כל המניות בחברה למניות רגילות שתקנינה לבעליהן את כל הזכויות בחברה, כך שבחברה תהיינה 100,006 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח כל אחת.

2. לאחר הביטול כאמור, ולאחר הגדלת הון החברה בסך של 849,899.994 ש"ח, לאחד כל 1,000 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח למניה אחת בת 1 ש"ח.

אני מאשר את נוסח החלטת חני"ל.

בני כשריאל  
יו"ר האסיפה

12.8.99

תאריך

V:\H-4-9A\1003



# עיריית מעלה אדומים

## MA'ALE ADUMMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זוכת פרס איכות הסביבה

א. מ. ג. (מ. ג. מ. ג.)

י"ד תמוז, תשנ"ט  
28 יוני, 1999  
גז' 86

א. מ. ג. (מ. ג. מ. ג.)  
לרבות את הדג המ"ב  
הוא הון המ"ב ה"מ  
א. ה"מ  
א. מ. ג. (מ. ג. מ. ג.)



לכבוד  
מר בנימין ריקרדו  
הממונה על הרשויות ביו"ש  
גבעת זאב

אדון נכבד,

הנדון: השקעה בהון מניות חברה כלכלית לפיתוח מעלה אדומים בע"מ 29.6.99

בשנת '98 אישר דריקטוריון קרית תעשיות אדומים בע"מ, מועצת העירייה וכבודו השקעה בשטרי הון של החברה בסכום של 410,000 ש"ח.

בבדיקה של רו"ח יואב אבולעפיה, רו"ח החברה, נמצא כי הדרך הטובה ביותר, שתאפשר חסכון במס (מע"מ) תהיה ע"י השקעה בהון מניות של החברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים, כאשר זו תשקיע בקרית תעשיות אדומים בע"מ.

לאור האמור לעיל, החליט דריקטוריון החברה הכלכלית לאשר הנפקת מניות של העירייה לחברה הכלכלית לשנת '98 בסכום של 410,000 ש"ח ולבטל החלטה בעניין של הנפקת שטרי הון לקרית תעשיות אדומים בע"מ וכן לאשר השקעה בסך של 410,000 ש"ח בהון מניות החברה לשנת '99.

מועצת העירייה אישרה החלטה בעניין זה בישיבתה מס' 284 מיום 20.6.99.

אודה על אישור החלטת המועצה.

בברכה,

אבי גרינברג  
גזבר העירייה

העתק: מר בני כשריאל - ראש העיר  
מר אלי הר ניר - מנכ"ל העירייה  
ת.ת.



21 JUN 1999 11:42  
21 JUN 99 MON 11:22  
21 JUN 99 MON 10:41

HEVRA KALKALIT  
DIVISIN FOR RESEARCH FU

FAX NO. 00972 2 627219  
FAX NO. 972 2 5823030

P.1 P. 4  
P. 1

21 JUN 1999 10:41:33 HEVRA KALKALIT  
21 JUN 99 MON 10:41:33 NO. 774 P. 1  
21 JUN 99 MON 10:41:33 972 2 351924

**"החברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים ב"מ"**  
ת.ד. 1111 בבית המידע, סניף אדומים 58130 סניף לדואר, בקר 58130-58

כח. בידון אדומים  
9 ביולי 1999  
1890  
1890

פרוטוקול

סדר ישיבה

בשם השקפת ענייני מעלה אדומים ב"מ. מינוע המליצה  
לשנים 1999 - 2000

בהמשך להחלטות ועדת הכספים של הוועד מיום 27/4/99 את המשרים בזה  
כי חשקת עיריית מעלה אדומים בטן של 500,000 ש"ח לשנה במנהלת - קרית  
העירייה - אדומים ב"מ ואשר בחשקת בזה מינוע של החברה הכלכלית  
לשירות מעלה אדומים ב"מ. שהשקט במקור להערכות מנהלת חודר החשקת.

סדר ישיבה  
פר אלי טק. וירי דוקטור וועד  
מר אבי מונברג - חבר  
מר אלי רוני - חבר  
מר ברוך אדומי - חבר  
מר שמואל פריאל - חבר  
פר אפי קנודי - חבר  
מר חיצית ביסוק - חבר

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
הממונה על הישובים ביהודה ושומרון

ד' בכסלו תשנ"ט  
23 בנובמבר 1998  
מס': 6671/823-98  
תיק: מעלה-אדומים

לכבוד  
אבי גרינברג  
גזבר עיריית מעלה-אדומים

שלום רב,

הנדון : הנפקת שטר הון  
סימוכין : מכתבך גז' 528 מיום 10.11.98

רצ"ב האשור המבוקש.

בכבוד רב,

בנימין ריקרדו  
ממונה על היישובים



מדינת ישראל

משרד הפנים

צבא הגנה לישראל

אזור יהודה ושומרון



הממונה על הישובים הישראליים ביהודה ושומרון

6671/823-98

## אשרור לרכישת שטר הון

לפי תקנון המועצות המקומיות (יהודה והשומרון), התשמ"א-1981

על פי סמכותי לפי סעיף 68(א)(13) לתקנון  
המועצות המקומיות (יהודה והשומרון), התשמ"א-  
1981 אני מאשר לעיריית מעלה אדומים לרכוש  
שטר הון מחברת קרית תעשיות אדומים בע"מ  
בסך 410,000 שקלים חדשים.

בנימין ריקרדו  
הממונה

ד' בכסלו תשנ"ט

23 בנובמבר 1998



עיריית מעלה אדומים

MA'ALE ADUMMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זוכת פרס איכות הסביבה

כ"א בחשוון תשנ"ט  
10 בנובמבר 1998  
גז' 528  
32 H/4P.C  
-----

מחוז יהודה ושומרון

6245

15-11-1998

נתקבל

לכבוד  
מר בני ריקרדו  
הממונה על המועצות ביו"ש  
גבעת זאב

אדון נכבד,

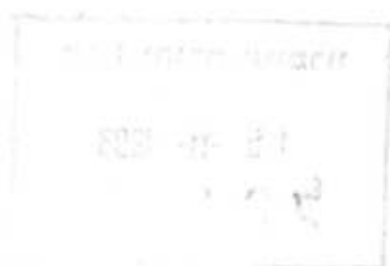
הנדון: הנפקת שטרי הון  
מכתבך מיום 1.11.98

הסכום שהעירייה מבקשת להנפיק בדרך של שטרות הון הוא 410,000 ש"ח. סכום זה מתוקצב בתקציב העירייה לשנת 98.

בברכה,

אבי גרינברג  
גזבר העירייה

העתק: ת.ת.



מדינת ישראל  
משרד הפנים  
הממונה על הישובים ביהודה ושומרון

י"ב בחשוון תשנ"ט  
1 בנובמבר 1998  
תיק: מעלה-אדומים  
מס': 6671/751-98

לכבוד

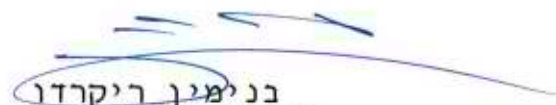
אבי גרינברג, גזבר עיריית מעלה-אדומים.

שלום רב,

הנדון : הנפקת שטר הון לקרית תעשיות אדומים בע"מ.  
סימוכין : מכתבך גז' מיום 22.10.98

אבקש לקבל הודעה מפורטת על הסכום שהעירייה מבקשת להעביר לחברת קרית תעשיות אדומים בע"מ.

בכבוד רב,

  
בנימין ריקרדו  
ממונה על הישובים



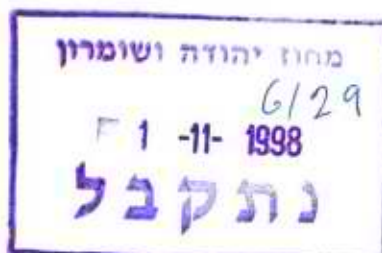
עיריית מעלה אדומים

MA'ALE ADUMMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זוכת פרס איכות הסביבה

ב' בחשון תשנ"ט  
22 באוקטובר 1998  
גז' 491  
10 H/4P.C



לכבוד  
מר בני ריקרדו  
הממונה  
גבעת זאב

אדון נכבד,

הנדון: הנפקת שטר הון לקרית תעשיות אדומים בע"מ  
מכתבך מיום 14.5.98

בעקבות מכתבך בסימוכין (הגדלת הון מניות) שינתה מועצת העירייה החלטתה והחליטה לאשר הנפקת שטר הון לפי הנוסח הרצ"ב וזאת כדי למנוע שינוי במבנה הבעלות של החברה (הנפקת מניות היתה הופכת את החברה לחברה בבעלות מלאה וישירה של העירייה בו בזמן שהשליטה כיום בחברה הינה של החברה הכלכלית למעלה אדומים בע"מ)

אודה לך על אישורך.

בברכה,

אבי גרינברג  
גזבר העירייה

לוטה: שטר ההון  
העתק פרוטוקול החברה

העתק: ת.ת.

923-11-1

שטר חון

שהוצא ע"י קרית תעשיות אדומים בע"מ (להלן "החברה") ביום \_\_\_\_\_

והחברה ביקשה לקבל כספים מאת עיריית מעלה אדומים (להלן "העירייה").  
ונכון למועד חתימתו של שטר חון זה העמידה העירייה לטובת החברה סך של \_\_\_\_\_ ש"ח.  
והחברה הסכימה ליתן לעירייה את שטר החון והעירייה הסכימה לקבלו.

לפיכך הסכימו החברה והעירייה בדלחלן:

1. חמבוא לשטר החון מחוזה חלק בלתי נפרד מתנאי השטר.
2. שטר החון הוצא ע"י החברה לעירייה, בחסכמת שני הצדדים.
3. סכום שטר החון הוא \_\_\_\_\_ ש"ח.
4. חסכום הנקוב בשטר החון לא ישא חפשי חצמדות ואז ריבית.
5. שטר החון יפרע רק באם משרד התעשייה והמסחר יתיר לחברה לפרוע את השטר.
6. החברה מתחייבת לא להנפיק שטרי חון נוספים מבלי לקבל את אישור העירייה מראש להנפקה.
7. השטר אינו ניתן להעברה ע"י מי מן הצדדים.

עיריית מעלה אדומים

קרית תעשיות אדומים בע"מ

FAH-4-AP004

מספר 11פרוטוקול

מישיבת דירקטוריון החב' הכלכלית  
למתוח מעלה אדומים בע"מ

תאריך הישיבה : 16/9/98

משתתפים : מר אלי נטף - יו"ר הדירקטוריון  
מר ישראל גולדשטיין - מנכ"ל  
מר אלי הר-ניר - חבר  
מר אבי גרינברג - חבר  
מר שמואל פניאל - חבר  
מר אלי בן אבגו - סמנכ"ל כספים  
עו"ד דרור שטחיוף - יועץ משפטי  
עו"ד נטן במברגר - יועץ משפטי

על סדר היום :  
(1) הודעת יו"ר  
(2) אישור פרוטוקול מישיבה מספר 10 מיום 3/8/98  
(3) אישור פרוטוקול ועדת התקשרויות מיום 13/8/98  
(4) דו"ח מנכ"ל  
(5) דו"ח כספי - סקירה  
(6) חתימת שטר הון : מנהלת - עריית מעלה אדומים  
(7) שונות

(1) הודעת יו"ר  
יו"ר הדירקטוריון, מר אלי נטף, בירך את חברי הדירקטוריון, המנכ"ל וצוות העובדים לרגל השנה החדשה וזכה כי הישיבה כונסה ערב החג על פי החלטה קודמת של דירקטוריון החברה על מנת לעדכן חברי הדירקטוריון אודות ההתפתחויות בפעילות החברה מאז כונסה ישיבת הדירקטוריון האחרונה בראשית חודש 8/98 וכדי לדון בגירעון החברה ובדרכים לצמצומו.  
יו"ר הדירקטוריון ציין את טעמו ופעילותו הנמרצת של המנכ"ל בגסיונותיו לחתום על עסקאות.

(2) אישור פרוטוקול ישיבת דירקטוריון מספר 10 מיום 3/8/98  
דירקטוריון החברה מאשר פרוטוקול ישיבה מספר 10 של דירקטוריון החברה מיום 3/8/98.

(3) אישור פרוטוקול ועדת התקשרויות מיום  
דירקטוריון החברה מאשר פרוטוקול ישיבת ועדת התקשרויות מיום 13/8/98.

ד"ח מנכ"ל

(4)

א. אתר אינטרנט

המנכ"ל, מר ישראל גולדשטיין, מסד כי החברה נמצאת במשא ומתן מתקדם לקראת חתימת הסכם החתקשרות עם עיריית ירושלים וכלל הנדאה, ייוזמו שני הסכמים במקביל:

הסכם אחד בין עיריית ירושלים לעיריית מעלה אדומים ביחס לחברות הזכויות בשטח אתר האינטרנט לעיריית מעלה אדומים.

הסכם שני ייוזמו בין עיריית ירושלים לחברה הכלכלית ביחס לחפעלת אתר פינני האינטרנט.

מחיר הטיפול באינטרנט נקבע ל- 19.5 ש"ח לטון בתוספת מע"מ.

בנוסף למחיר כאמור הנשלם עיריית ירושלים ישירות לעיריית מעלה אדומים ארנונה. כמו כן ישולמו על ידי עיריית ירושלים דמי אירוח (HOSTING FEE) בסכום של סך בשקלים שווה ערך ל- 2 דולר בתוספת מע"מ, לסכום זה יתווסף חחל מחשבה השלישית, 10 סנט מידי שנה עד לסכום של 2.5 דולר.

היו"ר: מבקש כי בהסכם החתקשרות עם עיריית ירושלים יכללו סעיפי סנקציה למקרה של הפרת הסכם על ידי עיריית ירושלים.

המנכ"ל דיווח כי התקיימו מספר ישיבות עם ברוני ביחס לעסקת החתקשרות לחפעלת אתר האינטרנט וישנה הסכמה של ברוני לשנות יחס החתקשרות במנינו וחברה המשותפת שענידה לקום, כך שברוני יחזיק בשלושים אחוז מהמניות במקום בארבעים אחוז.

ב. אתר עזמי עפר

המנכ"ל מסד כי החברה מטסה ליוזם מהלך שבעקבותיו תקבל החברה מעיריית ירושלים תשלום חד פעמי מראש בגין שיקום אתר בית היערן והעליון במקום לקבל בעתיד השתתפות בשיקום.

ג. אזור התעשייה

המנכ"ל מסד שחתקיימו מספר פגישות בין נציגי החברה לבין נציגי התמ"ס ביחס ל"קבלת" איזור התעשייה וכי בין היתר, התקיימו פגישות בין יגאל גוברין לאלי גוליק וכן התקיימו פגישות עם מר משה מרחביה ובעת ממתנינים לקבל טיוטת הסכם החתקשרות עם התמ"ס ביחס לאזור התעשייה במישור אדומים.

ד. עסקאות באזור התעשייה

המנכ"ל מסד כי ביחס לעסקת סודה קלאב בשטח של 44 דונם נמצאים במשא ומתן מתקדם עם חברת סודה קלאב, המנכ"ל העביר לעיון חברי הדירקטוריון מכתב סודה קלאב מתאריך 14/9/98.

היו"ר הבחיר כי מכתב סודה קלאב לא יוצר כל מחויבות וכי יש לדאוג לחתימת הסכם מחייב.

המנכ"ל מסד כי ביחס לעסקת דמס בשטח של 47 דונם התקיימו כבר מספר ישיבות וכי צפוי לקבל התשלומים הראשונים כבר בחודש 11/98.

כן מסד המנכ"ל על משא ומתן ביחס למספר עסקאות:

מו"מ עם חברת רונדו פלסט ביחס לשטח של שלושים דונם.

מו"מ עם מוסד דוידוב ביחס לתוספת שטח של 11 דונם מעבר ל 12 דונם שביקשו עד כה.

מו"מ עם מוסד יחזקאלי ביחס לשטח של שלושה דונם.

מו"מ עם מוסד צרפתי ביחס לשטח של 16 דונם.

מו"מ חברת המניע ביחס לשטח של עשרה דונם.

מו"מ עם בית המטבחיים ביחס לשטח של 20-40 דונם.

מו"מ עם וחברת החשמל ביחס לשטח של 4.4 דונם.

מו"מ עם וחברת U.I.P ביחס לשטח של 3.5 דונם.

היו"ר הכחיד כי במקרים של עסקאות, שהתמורה בגין משלמות כתשלומים, יש לקבל כמועד חתימת ההסכם שיקים דחויים שיבטיחו ביצוע התשלומים.

המנכ"ל מסר כי ביחס לשטחים של בית המטבחיים וחברת החשמל יתבקש מחיר של 230,000 ש"ח לדונם כיוון שלא מדובר במפעלי תעשייה ועל פי טבלאות התמ"ס ניתן לגבות סכום כאמור.

כמו כן מסר המנכ"ל כי חברת המקור ומשטרת ישראל עומדים לחשתלב במבנים קיימים.

#### ה. נושא תיירות

המנכ"ל מסר כי יש לטפל באתר "השומרון הטוב" וכי מתקיים משא ומתן בנושא הפעול האתר.

#### ו. שכירות בגבעת המייסדים

המנכ"ל מסר כי נותרו שני חוזים לחתומה לגבי יתרת המכנה בגבעת המייסדים (120 מ"ר ו- 250 מ"ר).

הכוונה להשכיר השטחים כך שהשוכרים ישפצו השטחים ולכן בשנים הראשונות של השכירות ישלמו השוכרים דמי שכירות בשיעור של 1.5 דולר למ"ר בלבד והחל מהשנה השישית ישלמו השוכרים מחיר של 6.5 דולר למ"ר.

היו"ר: מבקש להפנות תשומת לב חברי הדירקטוריון כי מטרת הישיבה הייתה לקבל ערכון אודות התפתחויות מאז הישיבה האחרונה אולם בפועל טרם נחתמו חוזים ולפיכך, יש למעול לסגירת עסקאות עם הזמנים ולחתימת חוזי חתקשרות וזאת בכדי להבטיח פעילות מסודרת של החברה בתקופה הקרובה.

#### ז. דו"ח כספי

(5)

סמנכ"ל הכספים של החברה, מר אלי בן אבגי, מסר דו"ח על מצבה הכספי של החברה ומצב תזרים המזומנים, סמנכ"ל הכספים דיווח על התשלומים השונים שייפרעו על ידי החברה במהלך חודש 9/98. סמנכ"ל הכספים הכחיד כי צפוי שיעד סוף חודש 9/98 ייותר בקופת החברה סכום נמוך יחסית ביחס לרמת הפעילות של החברה.

היו"ר: על חברי הדירקטוריון להיות ערים למצבה הכספי של החברה. המנכ"ל מתבקש בהמשך להודיעו לפנות לגוריות ירושלים לקבל מיידית מקדמה על סך 500,000 ש"ח בגין הטיפול באתר פיגוי האשפת.

#### שטר הון

(6)

דירקטוריון החברה אישר חתימת שטר הון בין עיריית מעלה אדומים לבין חברת חבת, קרית התעשיות אדומים בע"מ, המשמשת כמינהלת אזור התעשייה, בסכום של 410,000 ש"ח המועברים על ידי העיריה למנהלת.

#### שונות

(7)

היו"ר מבקש לבסס ישיבת דירקטוריון מייד לאחר תקופת החגים בראשית חודש 11/98 על סגרת לבדוק התפתחויות בפעילות החברה ועל מגת להמשיך ולדון בצעדים לצמצום הוצאות.



# פרוטוקול שירותי משרד בע"מ

ירושלים: טל' 02-6234851, טל/פקס' 02-6248660, תל אביב: טל' 03-5625768, טל/פקס' 03-5626105, חיפה: טל' 04-8629259, טל/פקס' 04-8629258

## עיריית מעלה אדומים

ישיבת מועצת עיריית מעלה אדומים מס': 273

שהתקיימה ביום שלישי, ה' באב תשנ"ח, 28.7.98

### מיגוון שירותי פרוטוקול

- \* רישום פרוטוקולים בוועידות, בורריות, בתי משפט
- \* הקלטות ופיענוח סרטים וקסטות
- \* תירגומים מקצועיים בכל השפות
- \* אספקת כח אדם מקצועי משרדי וטכני
- \* הדפסות על מחשב
- \* הדפסות על לייזר

מועצת עיריית מעלה אדומים - ישיבה מיום 28.7.98

סעיף ה - השקעה בחב' קרית תעשיות אדומים בע"מ

בני כשריאל - ראש העיר:

סעיף ה' חברים, סעיף ה' זה השקעה בחברה קרית תעשיות, אדומים בע"מ. הוצע שההשקעה תבוצע בדרך של הפסקת שטרי הון במקום בהשקעה להון מניות. יש מישהו שמתנגד? - עבר פה אחד.

הצבעה:

בעד: 10

החלטה: אושר פה אחד.



בני כשריאל  
ראש העירייה



אלי הר ניר  
מ"מ מנכ"ל ומזכיר העירייה

# מדינת ישראל

משרד הפנים

הממונה על הישובים ביהודה ושומרון

י"ח באייר תשנ"ח  
14 במאי 1998  
מס': 6671/339-98  
תיק: מעלה-אדומים

לכבוד  
אבי גרינברג  
גזבר עיריית מעלה-אדומים

שלום רב,

הנדון : השקעה בהון מניות קרית תעשיות אדומים בע"מ  
סימוכין : מכתבך גז' 204

נראה לי, שראשית כל נדרש אשור להגדלת הון המניות הרשום של החברה וזאת לפי סעיף 105 לתקנון ההתאגדות של החברה.

הון המניות הרשום כעת, לפי מיטב הבנתי הוא 34,300 ש"ח. אין לי מניעה לתת אשור כזה אם תפנה אלי החברה בבקשה מתאימה לאחר קבלת החלטה במועצת מנהליה.

אז אוכל במקביל גם לאשר לעירייה לרכוש את אותן מניות.

בכבוד רב,

בנימין רייזמן  
ממונה על היישובים



עיריית מעלה אדומים

MA'ALE ADUMMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זוכת פרס איכות הסביבה

מחוז יהודה ושומרון

4714

13-05-1998

נתקבל

ח' באייר תשנ"ח  
4 במאי 1998  
גז' 204  
H/3P.C 450  
-----

לכבוד  
מר בני ריקרדו  
הממונה על הרשויות ביו"ש  
גבעת זאב

אדון נכבד,

הנדון: השקעה בהון מניות קרית תעשיות אדומים בע"מ

כדי לפתח את איזורי התעשייה יזם משרד המסחר והתעשייה הקמת מינהלות לאיזור תעשייה.

בעקבות יוזמה זו החליטה עיריית מעלה אדומים להקים מינהלת לאיזור התעשייה במסגרת משפטית של החברה הנ"ל.

במסגרת זו ישתתף התמ"ס במינהלת בסכום של 500,000 ש"ח לשנה כנגד השתתפות העירייה בדרך של השקעה בהון מניות.

ההשקעה הנ"ל אושרה עקרונית ע"י מ. העירייה וכן עם אישור התקציב (עמ' 57 לספר התקציב) בסעיף תקציבי 9912.98 בסכום של 410,000 ש"ח.

אודה לך על אישורך להשקיע בהון המניות כאמור.

בברכה,

אבי גרינברג  
גזבר העירייה

העתק: מר אלי הר ניר - מ"מ מנכ"ל העירייה  
תיק קרית תעשיות אדומים בע"מ - מינהלת  
ת.ת.

18-02-1888

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
הממונה על הישובים ביהודה ושומרון

ב' בשבט תשנ"ח  
29 בינואר 1998  
תיק: מעלה-אדומים  
מס': 6671/75-98

לכבוד  
עו"ד נ. במברגר  
רח' ירמיהו 80 ירושלים 94476.

שלום רב,

הנדון : אשור הקמת חברת קרית התעשיות אדומים בע"מ  
סימוכין : מכתבך מיום 17.12.97 ומיום 22.1.98 .

אכן, חל עכוב במתן תשובתי לפנייתך מיום 17.12.97.

לפנייתך הראשונה צרפת אשור של רשם החברות לפיו נרשמה החברה.  
אשור זה העלה בפני שתי תהיות:

האחת - האם טעה הרשם כשנתן את האשור עוד לפני שהקמת החברה אושרה על ידי?

השניה - אם לא טעה הרשם, וחברת האם איננה זקוקה לאשור שלי להקמת חברת בת - על איזה בסיס חוקי פנתה אלי החברה לקבלת האשור ועל איזה בסיס אתן את האשור.

אני מצרף העתק תכתובת (חד כיוונית בינתיים) ביני ובין משרד הפנים בירושלים בנושא זה. אני אשמח אם תוכל גם אתה לעזר לי להבהיר את המצב.

בכבוד רב,

  
בנימין ריקרדן  
ממונה על היישובים

דרור שמחיוף  
משרד עורכי דין ונוטריון  
DROR SIMHAYOFF  
LAW OFFICES & NOTARY



Yirmiyahu st. 80  
Yahav Building  
Jerusalem 94476  
Tel. 02-5388387  
Fax. 02-5388545

רח' ירמיהו  
בית יהב  
ירושלים  
טלפון:  
פקס:

Dror Simhayoff  
Nathan Bamberger  
Kali Ganiel  
Gadi Tal  
Carmel Simhayoff - Zaretski

דרור שמחיוף  
נתן במברגר  
קלי גניאל  
גדי טל  
כרמית שמחיוף - זרצקי

Jerusalem

כ"ד טבת, תשנ"ח  
22 ינואר, 1998

ירושלים

לכבוד  
מר בני ריקרדו  
הממונה על הישובים הישראליים  
ביהודה ושומרון  
ת.ד. 915  
גבעת זאב  
א.נ.,

הנדון: אישור הקמת חברת קרית התעשיות  
אדומים בע"מ - ח.פ. 0-255205-51  
מכתבי מיום 17.12.97

אזכירך כי טרם קיבלתי אישורך להקים החברה שבנדון.

בכבוד רב,  
נ. במברגר עו"ד

העתק:  
מר בני כשריאל - ראש העיר מעלה אדומים  
מר ישראל גולדשטיין - מנכ"ל החברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים  
מר אבי גרינברג - גיזבר עיריית מעלה אדומים  
עו"ד גילי רוגל - יועץ משפטי של עיריית מעלה אדומים

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:

התאריך

22.1.98

חיק מס

אנה חסן, סגנית מנהל המערכת לעסקי נדל"ן

מאת:

בני ירדני - יו"ר

6671 מזה ארדוג

הגדרה:

חילוף חשבון למוטל צ"י ולחשבון חשבוני. חשבוני חשבוני

סימבול:

ביום 22.12.97 לאחל לך את החשבון המצוי

הנה ניהל ולחל בתיק 6671 לחשבוני חשבוני  
חשבוני חשבוני? אלו חשבוני חשבוני חשבוני חשבוני  
חשבוני חשבוני חשבוני חשבוני חשבוני חשבוני  
חשבוני חשבוני חשבוני חשבוני חשבוני חשבוני

ביום



האח, מ.מ. 6.2.98

מזכר

(להתחברות פנימית במשרדי הממשלה)

|         |                                    |
|---------|------------------------------------|
| אל:     | אנחנו, סגל גנה היננו אלמין וכו'    |
| מאת:    | בני הרצון - יו"ר                   |
| הנדון:  | רשם חבר ציונים - צ"ר להחלטה - גכ"ר |
| סימבול: |                                    |

ביום ~~22.12.97~~ 22.12.97 שבת לקראת חג חנוכה.

הוא נשאל גלן בן 667 ולא אורגים אהבה רחוק.  
אם כן לא בדקת כי אני ח"כ אחר אחרים  
לא אחר ולא אורגים אחר.

בני



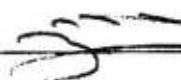
הוצא: 19.1.98

|        |                                |         |          |
|--------|--------------------------------|---------|----------|
| אל:    | אברהם סניג ונא גינא ללאן וקווי | התאריך  | 22.12.97 |
| מאת:   | יוסף חפז-דיוטוה וז' רב החברה   | חיק מס' | 6671     |
| הנדון: | העלאת ארזים                    |         |          |

סימולין

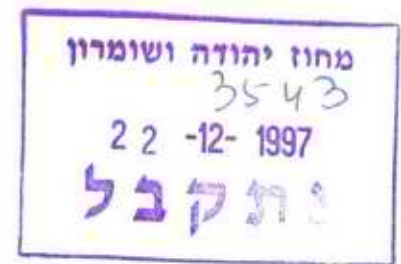
נו טוי העצות. הלא רב חפז-בר אברהם  
 ארזים ל גאט ארזים ב' ארץ אלה ללא  
 אלא ייבן לעולם פא בצורה נכונה כי היי חפז  
 אלה חפז-בר נר בארץ לרעה (או העונות)  
 צ'ק ארזים בגבול ל חפז-האם, חפז-האם  
 (חפז-האם) ארזים גאט ארזים ב' אלה-ארזים  
 חפז ארזים וס' ארזים ב' אלה או-לם ב' ארזים  
 ל' ה-80 ויין ארזים ב' ארזים ל' ארזים  
 הי' חפז ארזים ו' ארזים ל' ארזים  
 (ל' ארזים? ארזים ל'?) ארזים ב' ארזים  
 ב' ארזים ארזים ו' ארזים ב' ארזים

ג' ארזים



הערך: ג' ארזים

דרור שמחיוף  
משרד עורכי דין ונוטריון  
**DROR SIMHAYOFF**  
LAW OFFICES & NOTARY



Yirmiyahu st. 80  
Yahav Building  
Jerusalem 94476  
Tel. 02-5388387  
Fax. 02-5388545

רח' ירמיהו  
בית יהב  
ירושלים  
טלפון:  
פקס.

Dror Simhayoff  
Nathan Bamberger  
Kali Ganiel  
Gadi Tal  
Carmel Simhayoff - Zaretski

דרור שמחיוף  
נתן במברגר  
קלי גניאל  
גדי טל  
כרמית שמחיוף - זרצקי

Jerusalem

י"ח כסלו, תשנ"ח  
17 דצמבר, 1997

ירושלים

לכבוד  
מר בני ריקרדו  
הממונה על הישובים הישראליים  
ביהודה ושומרון  
ת.ד. 915  
גבעת זאב

א.נ.,

הנדון: אישור הקמת חברת קרית התעשיות  
אדומים בע"מ - ח.פ. 51-255205-0

בשמה של מרשתי, החברה לפיתוח מעלה אדומים בע"מ, אבקש אישורך להקמת חברת בת של החברה לפיתוח מעלה אדומים בע"מ, המיועדת לשמש כמינהלת של אזורי התעשייה והמיסחר במעלה אדומים.

החברה החדשה - המינהלת, מוקמת על פי מתכונת שהוכתבה על ידי משרד תיירות מסחר ותעשייה במסגרת תוכנית להקמת מינהלות לניהול אזורי תעשייה בכל רחבי הארץ.

מצורף למכתבי תעודת רישום, תזכיר ותקנון החברה וכן פרוטוקול והודעה לרשם החברות בגין תיקון תקנון החברה ופרוטוקול בדבר הרכב הדירקטוריון.

אודה על קבלת אישורך להקמת החברה.

בכבוד רב

נ.במברגר עו"ד

העתק:

מר בני כשריאל - ראש העיר מעלה אדומים  
מר ישראל גולדשטיין - מנכ"ל החברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים  
מר אבי גרינברג - גיזבר עיריית מעלה אדומים  
עו"ד גילי רוגל - יועץ משפטי של עיריית מעלה אדומים

FAH-4-4/M001



רשם החברות

משרד המשפטים

מדינת ישראל

פקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג-1983

## תעודה לאיגודה ולרישומה של חברה פרטית

זאת התעודה כי

קריית התעשיות אדומים בע"מ

נתאגדה ואושרה על פי פקודת החברות, כחברה בערובון מוגבל

ביום

17 י"ז

בחודש

נובמבר  
חשון

שנת

1997  
תשנ"ח

ניתן בחתימת ידי בירושלים היום הזה

17 י"ז

בחודש

נובמבר  
חשון

שנת

1997  
תשנ"ח

51-255205-0

מס' חברה



רשם החברות



רשם החברות  
העתק מחליט למקור  
קבלה מס'  
אשר ע"י  
תאריך 17/11/1997  
חותמת

החברות (נוסח חדש) התשמ"ג 1983  
תזכיר ההתאגדות  
חברת פארק תעשיות אדומים בע"מ  
ק"ת התשנ"א

- שם החברה: חברת פארק תעשיות אדומים בע"מ
- המטרות שלשמן נוסדה החברה:

א. לתכנן, להקים לפתח, לרכוש, לשווק, להחזיק ולנהל את אזורי התעשייה במעלה אדומים.  
ב. לתכנן, לייסד, להקים, לפתח, לרכוש, לשווק, להחזיק ולנהל מרכז תעסוקה ועסקים באזורי התעשייה במעלה אדומים.  
ג. לתכנן, לייסד, להקים, לפתח, לרכוש, לשווק, להחזיק ולנהל בניני משרדים במרכז העירוני במעלה אדומים.  
ד. לתכנן, לייסד, להקים, לפתח, לרכוש, לשווק, להחזיק ולנהל מרכז תעסוקה, עסקים, תיירות, מגורים ומסחר במתחם E 1 במעלה אדומים.  
ה. לתכנן, לייסד, להקים, לפתח, לרכוש, לשווק, להחזיק ולנהל מרכז שירותים ומרכזי מסחר באזורי התעשייה במעלה אדומים.  
ו. לתכנן, לייסד, להקים, לפתח, לרכוש, לשווק, להחזיק ולנהל אזורי מלאכה זעירה במעלה אדומים.  
ז. לתכנן, לייסד, להקים, לפתח, לרכוש, לשווק, להחזיק ולנהל מרכזי נופש בידור וספורט במעלה אדומים.  
ח. לתכנן, לייסד, להקים, לפתח, לרכוש, לשווק, להחזיק ולנהל בתי מלון, מוטלים, בתי הארחה ומפעלים ועסקים דומים וכן עסקים הצמודים והקשורים לעניינים האמורים.  
ט. לעסוק בניהול ובליוי של כל העסקים המפורטים לעיל.  
י. לשווק, לקדם מכירות, ליזום עסקאות ביחס לכל אזורי התעשייה, התעסוקה, המסחר השירותים, התיירות והמלאכה הזעירה.  
יא. לעסוק בכל עניין ולבצע כל מטרה המותרים על פי פקודת החברות (נוסח משולב) התשמ"ג - 1983 או לפי כל דין אחר.

- אחריותם של החברים היא מוגבלת.

- הון המניות של החברה הוא 34,300 ש"ח, מחולק ל- 34,300 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א.
- אנו החתומים להלן רוצים להתאגד לחברה לפי תזכיר התאגדות זה ומסכימים לקחת כל אחד את מספר המניות בהון החברה כרשום בצד שמו.

חתימות

מספר  
המניות  
שנלקחו

שמות החותמים ומספרי זהותם מענם ותיאורם

1. החברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים בע"מ ח.פ. 51-094408-5  
מת.ד. 20 מעלה אדומים 98300
2. מעלה אדומים חברה לתכנון ופיתוח בע"מ ח.פ. 51-089435-5  
מת.ד. 20 מעלה אדומים 98300

100

סך כל המניות שנלקחו

נתן במסגרת  
עוד 17  
עד לחתימות הנ"ל

תאריך: 16/11/97

# פקודת החברות (נוסח חדש) התשמ"ג 1983

## תקנון התאגדות של חברת פארק תעשיית אדומים בע"מ

י"א אלול ה'תש"ל

### מבוא

1. מונחים שבתקנון זה פירושם כמשמעותם בפקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג - 1983 (להלן - הפקודה), לפי תקפה ביום שהתקנון החל לחייב את החברה, אלא אם כן כתוב אחרת.
2. החברה אינה מאמצת את התקנון לניהול חברה מוגבלת במניות שבתוספת השניה לפקודת החברות (נוסח חדש) התשמ"ג - 1983.

### חברה פרטית

2. החברה תהיה חברה פרטית, לפיכך:

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

(2) כל פניה לציבור לחתום על מניות או איגרות חוב אסורה בזה.

(3) הזכות להעביר מניות תוגבל כמותנה להלן.

### מניות

3. החברה רשאית להנפיק מניות בזכות קדימה, בזכות נדחית, בזכות פדיון או בכל זכות מיוחדת אחרת, או בהגבלות לעניין חלוקת דיבידנדים, זכות הצבעה, החזרת הון מניות או לעניינים אחרים, הכל כפי שתקבע החברה בהחלטה מיוחדת, בכפוף להוראות שבתזכירה ובלי לפגוע בזכות מיוחדת שניתנה לבעל מניות קודם לכן.
4. החברה רשאית לשלם לאדם עמלה בעד חתימה או החתמה, או הסכמה לחתום או להחתים, על מניות החברה, בין בתנאי ובין ללא תנאי, ובלבד ששיעורה או סכומה של העמלה לא יעלה על עשרה אחוזים מערך של אותן מניות, והעמלה תיפרע במזומנים או במניות החברה שנפרעו במלואן או במקצתן, או מקצתה במזומנים ומקצתה במניות כאמור.
5. החברה רשאית לשנות זכויותיו של סוג מניות פלוני אם קיבלה על כך הסכמה בכתב של בעלי שלושה רבעים ממספר המניות שהונפקו באותו סוג, או אם אושר הדבר בהחלטה מיוחדת שנתקבלה באסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות הללו, והכל אם אין בתנאי ההנפקה של סוג מניות זה הוראה אחרת לעניין זה; על אסיפה כללית מיוחדת כאמור יחולו הוראות תקנון זה בדבר אסיפות כלליות, בשינויים המחויבים, אלא שהמניין החוקי הדרוש יהיה לפחות שניים.
6. תעודת מניה שנתקלקלה או אבדה ניתן לחדשה באגרה שלא תעלה על 10 אגורות חדשות ובתנאים לעניין ראיות ושיפוי נזק, הכל לפי שיקול דעתם של הדירקטורים.
7. אין להוציא מכספי החברה לקניית מניות שלה.

### עכבון

8. לחברה תהא זכות עכבון על כל מניה, שלא שולמה במלואה, בשל כספים המגיעים לחברה בעד המניה על פי דרישות תשלום, או הנפרעים בזמנים קבועים, בין שהגיע זמן פירעונם ובין שלא הגיע; לחברה תהא זכות עכבון גם על מניות רשומות על שמו של יחיד אשר לא נפרעו במלואן בשל כספים המגיעים ממנו או מעזבונו, אולם רשאים הדירקטורים לפטור מניה פלונית, כולה או חלקה, מהוראות סעיף זה; העכבון על מניה יחול גם על דיבידנדים המשתלמים עליה.
9. החברה רשאית למכור, בדרך שיראו הדירקטורים, מניה שיש לה זכות עכבון עליה, אך אין למכור אותה אלא לאחר שהגיע זמן פרעונו של סכום שבשלו קיימת זכות העכבון ועברו ארבעה עשר ימים לאחר שנמסרה למי שרשום אותה שעה כבעל המניה, או למי שזכאי לה עקב מותו או פשיטת רגלו של הבעל הרשום, הודעה בכתב הדורשת את תשלום הסכום שכנגדו קיים העכבון ושהגיע זמן תשלומו.
10. עודף ההכנסה מדמי המכר שיישאר לאחר סילוק הסכום שחל זמן פרעונו ישולם למי שזכאי למניה ביום המכירה, בכפוף לזכות עכבון כנגד הסכומים שעדיין לא חל זמן פרעונם בדומה לזכות העכבון שהיתה על המניה לפני שנמכרה; הקונה יירשם כבעל המניה ואין זה מחובתו לדאוג לשימוש בדמי המכר ולא תיפגס זכותו למניה משום שהיה פסול או פגם בהליכי המכירה.

**דרישות תשלום**

11. הדירקטורים רשאים לדרוש מן החברים תשלומים על חשבון הסכום שעדיין לא נפרע בעד מניותיהם, ובלבד שהדרישה לא תעלה על רבע הסכום הנקוב של כל מניה ושיום התשלום לא יהיה לפני עבור חודש מיום דרישת התשלום האחרונה; כל חבר חייב לשלם לחברה את הסכום הנדרש במועד שנקבע בהודעה, ובלבד שאותה הודעה נמסרה לו לפחות ארבעה עשר ימים מראש.
12. שותפים במניה אחראים לדרישות התשלום עליה ביחד ולחוד.
13. לא נפרע הסכום הנדרש תוך המועד שנקבע, ישלם החייב בו ריבית עליו בשיעור של חמישה אחוזים לשנה מן היום שנקבע לפרעונו עד היום שבו נפרע, אך רשאים הדירקטורים לוותר על ריבית.
14. הוראות תקנון זה בדבר תשלום ריבית יחולו על פיגור בתשלום של כל סכום כסף שלפי תנאי ההנפקה חל פרעונו במועד קבוע, בין על חשבון הסכום של המניה ובין בצורת פרמיה, כאילו הגיע זמן תשלומו מכוח דרישת תשלום ומסירת הודעה עליה כדין.
15. הדירקטורים רשאים בשעת הנפקה לקבוע הסדר המבחין בין בעלי המניות לענין סכומי דרישות תשלום וזמני פרעון.
16. הדירקטורים רשאים לקבל מחבר בעד מניותיו סכום כסף שעדיין לא נדרש לתשלום ולא נפרע ולשלם לו בעד מקדמה זו ריבית, עד היום שבו היה חל פרעונו של הסכום לולא שולם מראש, לפי שער שהוסכם עליו ביניהם ובלבד שלא יעלה על ששה אחוזים אלא בהסכמת אסיפה כללית.

**העברת מניות**

17. כל העברת מניות בחברה טעונה אישור של הדירקטורים.  
הדירקטורים יהיו רשאים לסרב לאשר כל העברת מניות בחברה שלא מסולקת במלואה או של מניה שיש לחברה עיכובן עליה, מטעמים סבירים.  
הדירקטורים יהיו רשאים להתלום רישום העברות בארבעה עשר יום שלפני האסיפה הכללית.  
כן יהיו הדירקטורים רשאים לדרוש צירוף תעודת המניה המועברת לכתב ההעברה.
18. העברת מניה בחברה תהיה במסמך חתום בידי המעביר והנעבר וכל עוד לא נרשם בפנקס החברים שמו של הנעבר, יראו את המעביר כבעל המניה.
19. טופס העברה של מניות יהיה בצורה שלהלן או בצורה רגילה ומקובלת שאישור הדירקטורים:  
אני א.ב.מ- \_\_\_\_\_ מעביר למר נ.מ.מ- \_\_\_\_\_ (להלן הנעבר)  
תמורת הסכום \_\_\_\_\_ ששילם לי, את המניה המסומנת  
במספר \_\_\_\_\_ של \_\_\_\_\_ בע"מ, והיא תהיה בידי הנעבר, בידי מנהל  
עזבונו ובידי הבא מכוחו על פי התנאים שלפיהם החזקתי אני במניה בשעת  
החתימה על כתב זה, ואני, הנעבר, מסכים לקבל את המניה על פי התנאים האלה.  
ולראיה באנו על החתום יום \_\_\_\_\_ חודש \_\_\_\_\_ שנה \_\_\_\_\_
20. לא תכיר החברה כבעל זכות על מניית יחיד שנפטר אלא את מנהל עזבונו, ואם אין כזה - את יורשיו, ובמניה הרשומה על שם שניים או יותר לא תכיר כבעל המניה אלא את השותף שנשאר בחיים, ואם גם הוא נפטר - את מנהל עזבונו, ואם אין כזה - את יורשיו.
21. מי שזכה במניה עקב פטירה או פשיטת רגל של חבר זכאי, לאחר שהגיש ראיות שדורשים ממנו הדירקטורים, להירשם כחבר בשל מניה זו, או להעבירה לאחר כדרך שהיה הנפטר או פושט הרגל זכאי להעבירה; בשני המרים רשאים הדירקטורים לסרב לרישום או לעכבו כדרך שהיו רשאים לעשות אילו הנפטר או פושט הרגל העביר את המניה לפני הפטירה או פשיטת הרגל.
22. מי שזכה במניה עקב פטירה או פשיטת רגל של בעל מניה זכאי גם לדיבידנדים ולשאר זכויות שהיה זכאי להם אילו היה הוא הבעל הרשום של המניה, אלא שכל עוד לא נרשם כחבר בשל המניה הוא לא יהיה זכאי להשתמש מכוחה בזכויות של חבר לענין אסיפות החברה.

**חילוט מניות**

23. חבר שלא פרע במלואו במועד הקבוע סכום שנדרש לתשלום, רשאים המנהלים להמציא לו הודעה בכתב שבה הוא נתבע לשלם את הסכום שעדיין לא נפרע עם הריבית שנוספה עליו.

24. בהודעה ייקבע מועד נוסף לתשלום, שיהיה לא מוקדם מארבעה עשר ימים לאחר ההודעה, ויפורש שאם הסכום לא ישולם תוך מועד זה צפוי חילוט המניה שעליה נדרש התשלום.
25. לא נתמלאו דרישות ההודעה רשאים הדירקטורים, כל עוד לא נפרע הסכום, להחליט על חילוט המניה.
26. מניה שחולטה ניתן למכרה או להעבירה באופן אחר, בתנאים ובדרך שייראו לדירקטורים, וכל עוד לא נעשה בה דבר רשאים הדירקטורים לבטל את החילוט בתנאים שיקבעו.
27. מי שחלטו מניותיו, יחדל להיות חבר לגביהן, אולם יוסיף להיות חב לפרוע לחברה כספים שעמדו לחובתו ביום החילוט על חשבון מניות אלה; חבות זו תיפסק ביום שהחברה תקבל במלואו את הסכום הנקוב של המניות.
28. תצהיר שלפיו המצהיר הוא דירקטור של החברה ומניה פלונית שלה חולטה כדין ביום נקוב בתצהיר ישמש ראיה מכרעת על האמור בו כלפי כל אדם התובע לזכות במניה, ואותו תצהיר עם קבלה של החברה על התמורה, אם ניתנה, בעד המניה במכירתה או בהעברתה, יקנו זכות בניה, ומי שהמניה נמכרה או הועברה לו יירשם כבעל המניה ואין הוא אחראי לנעשה בדמי המכר, אם ניתנו, וזכותו במניה לא תיפגע מפגם או פסול שחל בהליכי החילוט, המכירה או ההעברה.
29. הוראות תקנון זה לענין חילוט יחולו על אי-תשלום כל סכום שיש לשלמו במועד קבוע על פי תנאי הנפקת המניה, בין על חשבון המניה ובין בצורת פרמיה, כאילו היה סכום שיש לפרוע מכוח דרישת תשלום ומסירת הודעה עליה שנעשו כדין המרת מניות בסטוק.
30. הדירקטורים רשאים, באישור מראש של החברה באסיפה כללית -  
(1) להמיר מניות משולמות בסטוק;  
(2) לשוב ולהמיר סטוק במניות משולמות מכל סכום נקוב שהוא.
31. בעל סטוק רשאי להעבירו, כולו או מקצתו, באותו אופן ובכפוף לאותן תקנות שלפיהם, או בקירוב להם ככל האפשר לפי הנסיבות, היה ניתן להעביר לפני ההמרה את המניות שמהן נוצר הסטוק; אולם רשאים הדירקטורים לקבוע מזער של סטוק הניתן להעברה ולאסור או להגביל העברת חלקים מאותו מזער, ובלבד שהמזער לא יעלה על הערך הנקוב של המניות שמהן נוצר הסטוק.
32. לבעלי סטוק יהיו, לפי שיעור הסטוק שבידם, זכויות היתר והיתרונות בנוגע לדיבידנדים, להצבעה באסיפות החברה ולעניינים אחרים, כאילו היו בעלי המניות שמהן נוצר הסטוק, אולם מי שחלקו בסטוק בא לו ממניות שאינן מקנות לבעליהן זכות פלונית לא תעמוד לו אותה זכות מכוח הסטוק, ובלבד שתישמר לו הזכות לדיבידנדים ולרווחים של החברה.
33. תקנות החברה החלות על מניות משולמות, למעט התקנות בדבר שטרי מניות, יחולו גם על סטוק, ולפי זה, "מניה" ו"בעל מניה" - לרבות סטוק ובעל סטוק.

#### שטרי מניות

34. החברה רשאית להוציא שטרי מניות, ולפיכך רשאים הדירקטורים, לפי שיקול דעתם ועל יסוד בקשה בכתב של בעל מניות רשום, להוציא על מניות משולמות במלואן שטר מניות חתום בחותם החברה ומבוייל כדין, המעיד שהמוכ"ז זכאי למניות המפורשות בשטר, ויכול שיקבעו, על ידי תלושים או בדרך אחרת, הסדר לתשלום הדיבידנדים או כספים אחרים על המניות הנקובות בשטר; לבקשה יצורפו ראיות כפי שקבעו הדירקטורים להוכחת זהותו של החתום עליה, תעודות המניות אם ישנן, מס הבולים הדרוש לשטר המניות וסכום האגרה כפי שקבעו הדירקטורים.
35. שטר מניות מקנה לאוחזו זכות למניות המורשות בו והעברתן של המניות היא במסירת השטר, ותקנות החברה בדבר העברתן של מניות לא יחולו על מניות הכלולות בשטר מניות.
36. אוחז שטר מניות המחזיר אותו לחברה לשם ביטולו זכאי, בתשלום האגרה שקבעו הדירקטורים, ששמו יירשם בפנקס החברים כחבר החברה מכוח המניות הכלולות בשטר.

37. בעל שטר מניות לא יוכל מכוח זה לחתום על דרישה לכינוס אסיפה של החברה או להיות נוכח ולהצביע בה או להשתמש בזכות יתר אחרת אשר לחבר באסיפות החברה, ולא יהיה זכאי לקבל הודעות מהחברה; אולם מכל בחינה אחרת יהיו לו כל זכויות היתר והיתרונות כאילו היה שמו רשום בפנקס החברים כבעל המניות הכלולות בשטר, והוא יהיה חבר החברה.

38. בעל שטר מניות רשאי להפקיד את השטר במשרד החברה וכל עוד הוא מופקד שם תהיה למפקיד הזכות לחתום על דרישה לכינוס אסיפה של החברה, להיות נוכח בה ולהצביע ולהשתמש בשאר זכויות של חבר בכל אסיפה המתכנסת כעבור שני ימים תמימים לאחר ההפקדה, כאילו היה שמו רשום בפנקס החברים כבעל המניות הכלולות בשטר המניות; לא יוכר כמפקיד השטר אלא אדם אחד; החברה חייבת להחזיר את השטר למפקד אם ביקש זאת בכתב שני ימים מראש.

39. הדירקטורים רשאים לקבוע כללים בדבר התנאים שעל פיהם יינתן שטר מניות חדש או תלוש חדש, אם השטר או התלוש המקוריים נשחתו או אבדו.

#### מניות פדיון

40. החברה רשאית, בכפוף להוראות הפקודה, להנפיק מניות הניתנות לפדיון ולפדותן.

#### שינויים בהון

41. הדירקטורים רשאים, על פי החלטה מיוחדת של החברה, להגדיל את הון המניות בסכום שיחולק למניות בשיעורים נקובים כאמור בהחלטה.

42. אם אין הוראה סותרת בהחלטה על הגדלת ההון -  
(1) כל המניות החדשות יוצעו, לפני ההנפקה, לאנשים שיש להם אותו יום זכות לקבל מאת החברה הודעות בדבר אסיפות כלליות, לכל אחד בשיעור יחסי, בקירוב ככל אפשר לפי הנסיבות, לסכום המניות הקיימות שהוא זכאי להן;

(2) ההצעה תהיה בהודעה המפרטת את מספר המניות המוצעות וקובעת שהעדר קבלת ההצעה בתוך זמן מסוים ייחשב כסירוב לקבלה;

(3) לאחר שעבר הזמן שנקבע, או לאחר שנתקבלה תשובה מסרבת לקבל את המוצע, רשאים הדירקטורים לעשות במניות החדשות, שסירבו לקבלן, בדרך הנראית להם מועילה ביותר לחבר;

(4) מניות חדשות שלדעת הדירקטורים אין דרך נוחה להציען כאמור בסעיף זה מחמת היחס שבין המניות החדשות לבין המניות המוחזקות בידי אנשים הזכאים לקבל הצעה של המניות החדשות, רשאים הדירקטורים לעשות בהן בדרך הנראית להם מועילה ביותר לחברה.

43. ההוראות החלות על מניות ההון המקורי לענין דרישות תשלום, זכות עכבון, העברה וחילוט ולכל ענין אחר, יחולו על המניות החדשות.

44. החברה רשאית בהחלטה מיוחדת -

(1) לאחד הון מניותיה ולחלקו למניות בנות סכומים גדולים משל מניותיה הקיימות;

(2) לחלק הון מניותיה, או מקצתו, למניות בנות סכומים קטנים משנקבע בתזכיר, על ידי חלוקת משנה של מניותיה הקיימות, או של מקצתן, בכפוף לאמור בסעיף 144(4) לפקודה;

(3) לבטל מניות שביום ההחלטה עדיין לא נלקחו ושום אדם לא הסכים לקחתן;

(4) להפחית הון מניותיה בכך דרך, בכפוף להוראות הדין.

#### אסיפות כלליות

45. אסיפה כללית תכונס אחת לשנה, במועד ובמקום שקבעה אסיפה כללית, אך לא יאוחר מחמישה עשר חדשים אחרי האסיפה הכללית האחרונה; לא נתכנסה כך, תכונס בחודש הבא אחרי החודש שבו חל יום השנה להאגד החברה, בזמן ובמקום שקבעו הדירקטורים; לא נתכנסה אסיפה כאמור, תכונס בחודש שלאחר מכן וכל שני חברים של החברה רשאים לכנסה על חשבון החברה באותה בדרך, בקירוב ככל האפשר, שבה מכונסות אסיפות בידי דירקטורים.

46. האסיפות הכלליות האמורות לעיל ייקראו אסיפות רגילות; לאסיפות כלליות אחרות ייקראו אסיפות שלא מן המניין.

47. הדירקטורים רשאים לקרוא לאסיפה כללית שלא מן המניין כל אימת שראו לעשות כן, ויכול שתכנס על פי דרישת חברים כאמור בסעיף 109 לפקודה, ואם לא כינסוהו הדירקטורים רשאים לכנסה הדורשים לפי סעיף 110 לפקודה; לא נמצאו בארץ דירקטורים כדי מנין חוקי, רשאי לכנסה כל דירקטור או כל שני חברים באותה דרך, בקירוב ככל האפשר, שבה מכונסות אסיפות בידי דירקטורים.

48. (1) שבעה ימים לפחות לפני האסיפה - למעט יום המסירה ולרבות יום האסיפה - תמסור החברה הודעה עליה לכל מי שזכאי לקבל הודעות כאמור מן החברה; בהודעה יפורטו המקום, היום והשעה שבהם תתכנס האסיפה ומהותו של כל ענין מיוחד שהועמד בסדר היום; ההודעה תימסר בדרך האמורה להלן או בדרך שקבה החברה באסיפה כללית; העובדה שפלוגי לא קיבל הודעה לא תפסול את הליכה של אסיפה כללית.

(2) בנוסף לכל דרך אחרת שנקבעה למתן הודעה על אסיפה כללית, תפורסם הודעה על האסיפה בעתון יומי שבעה ימים לפחות מראש.

49. החברה חייבת למסור הודעה על אסיפה כללית לאלה בלבד:

(1) לכל חבר החברה, לרבות בעלי שטרי מניות, ולמעט חברים שאין להם מען בישראל ולא נתנו לחברה מען בישראל למסירת הודעה להם.

(2) לכל מי שיש לו זכות במניה עקב פטירה או פשיטת רגל של חבר שהיה זכאי, אילולא נפטר או פשט את הרגל, לקבל הודעה על האסיפה.

50. כענין מיוחד, שיש להודיע עליו לפי סעיף 48, ייחשב כל ענין הנדון באסיפה שלא מן המניין, וכן כל ענין הנדון באסיפה רגילה שאיננו אחד מאלה: אישור דיבידנדים, דיון בחשבונות, במאזנים ובדו"ח הרגיל של דירקטורים ושל רואה החשבון, בחירת דירקטורים ונושאי משרה אחרים במקום היוצאים בתור, וקביעת שכרו של רואה החשבון.

51. שום ענין לא יידון באסיפה כללית אלא אם בפתיחת האסיפה מצוי מנין חוקי; בכפוף להוראה אחרת בתקנון זה, מנין חוקי יהא בנוכחות אישית של שלושה חבים לפחות אשר בעצמם או בצירוף חברים או שלוחם להצבעה יש להם רבע מכוח ההצבעה של החברה.

52. אם תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא נכח מנין חוקי - תבוטל האסיפה אם היתה קרואה על פי דרישת חברים, ואם לא היתה קרואה בדרך זו תידחה לשבוע הבא, לאותו יום, לאותה שעה ולאותו מקום; לא נכח גם באסיפה השנייה מנין חוקי כעבור מחצית שעה לאחר המועד שנקבע לה - ייחשבו החברים הנוכחים למנין חוקי.

53. כיושב ראש אסיפה כללית ישמש יושב ראש הדירקטוריון או אדם אחר שמינה הדירקטוריון לענין זה.

54. באין יושב ראש כאמור, או שנכח באסיפה וסירב להיות יושב ראש בה, או שלא בא לאסיפה תוך רבע שעה לאחר המועד שנקבע לה, יבחרו החברים הנוכחים יושב ראש מתוכם.

55. היושב ראש רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מנין חוקי, לדחותה לזמן אחר או למקום אחר, והוא חייב לעשות כן על פי דרישת האסיפה; באסיפה דחוייה לא יידון אלא ענין שלא נגמר הדיון בו באסיפה שבה הוחלט על הדחיה; אין צורך ליתן הודעה בדבר הדחיה והענינים העומדים בסדר היום של האסיפה הדחוייה, אולם אם נדחתה האסיפה לעשרה ימים או יותר תינתן הודעה על האסיפה הדחוייה בדרך שהיא ניתנת על אסיפה מקורית.

56. החלטה העומדת להצבעה באסיפה כללית תוכרע בהרמת ידיים, זולת אם שלושה חברים לפחות דרשו, לפני ההצבעה או עם ההודעה על תוצאותיה, מנין קולות; לא באה דרישה כאמור, יהיו הכרזת היושב ראש שבהרמת ידיים נתקבלה ההחלטה, או נתקבלה פה אחד או ברוב פלוגי, או נדחתה והערה על כך שנרשמה בפנקס הפרוטוקולים של החברה, ראיה חלוטה לכך, ואין צורך להוכיח מה היה מספר הקולות או יחסי הקולות בעד ההצעה ונגדה.

57. נדרשה הצבעה במנין קולות כדין, תיערך ההצבעה בדרך שיוורה היושב ראש ויראו תוצאותיה כהחלטת האסיפה שבה נדרשה ההצבעה.

58. היה מספר הקולות בעד ונגד שווה, בין שההצבעה היא בהרמת ידיים ובין שהיא במנין קולות, יהיה ליושב ראש האסיפה שבה הצביעו קול נוסף או מכריע.

59. צבעה במנין קולות שנדרשה לענין בחירת יושב ראש או דחיית האסיפה תיערך מיד; ואם נדרשה לענין אחר - תיערך בזמן שיקבע יושב ראש האסיפה.

#### הצבעת החברים

60. בהצבעה בהרמת ידיים יהיה לכל חבר הנוכח אישית קול אחד.
61. בהצבעה במנין קולות יהיה לכל חבר קול אחד לכל מניה שהוא מחזיק, והוא רשאי להצביע בעצמו או על ידי שלוח להצבעה.
62. בהצבעת שותפים למניה יקובל קולו של הבכיר בשותפים הנוכח בעצמו או של שלוחו ולא יקובל קולם של שאר השותפים; בשאלת הבכורה יכריע סדר רישומם של השותפים בפנקס החברים.
63. חבר שהוא לקוי בשכלו או שבית משפט מוסמך לדבר הכריזו פסול דין, יכול להצביע, בהצבעה בהרמת ידיים או במנין קולות, על ידי אפוטרופוס או אדם אחר שמינהו בית המשפט, והלה רשאי, בהצבעה במנין קולות, להצביע על ידי שלוח להצבעה.
64. חבר אינו זכאי להצביע באסיפה כללית אלא אם פרע את כל דרישות התשלום ושאר הסכומים המגיעים ממנו אותה שעה בשל מניותיו בחברה.
65. (א) המסמך למינוי שלוח להצבעה יהיה בכתב חתום בידי הממנה או בידי מורשהו שהורשה לכך בכתב כדן, ואם הממנה הוא תאגיד - בחותמו או בחתימת יד נושא משרה או מורשה שהורשו לכך.
- (ב) לא ישמש אדם שלוח להצבעה אלא אם הוא זכאי מכוח עצמו להיות נוכח ולהצביע באותה אסיפה שבה הוא פועל כשלוח להצבעה, או אם נתמנה לפעול באותה אסיה כשלוח להצבעה של תאגיד.
66. המסמך למינוי שלוח להצבעה ויפוי הכוח או כתב ההרשאה האחר שמכוחו נעשה המינוי, או העתקים שלהם מאושרים בידי נוטריון, יופקדו במשרד הרשום של החברה 48 שעות לפחות לפני המועד לכינוס האסיפה שבה עומד להצביע האדם ששמו נקוב במסמך, שאם לא ייעשה כן לא יהיה למסמך תוקף באותה אסיפה.
67. מסמך למינוי שלוח להצבעה יכול שיהיה בצורה שלהלן או בצורה אחרת שקבעו הדירקטורים:  
"חברה בע"מ  
אני ----- מ ----- חבר החברה ----- בע"מ, ממנה בזה את ----- מ ----- שלוח להצביע במקומי ולמעני באסיפה הכללית (הרגילה/שלא מן המנין) של החברה, שתכונס ביום -----, ובכל אסיפה דחוויה שלאחריה.  
נחתם ביום ----- לחודש ----- חתימה -----"

#### דירקטורים

68. מספר הדירקטורים ושמות הדירקטורים הראשונים ייקבעו בכתב על פי רוב קולות של חותמי התזכיר.
69. שכר הדירקטור ייקבע מזמן לזמן באסיפה כללית של החברה.
70. יכול להתמנות כדירקטור גם מי שאינו מחזיק במניות החברה.

#### זכויותיהם ותפקידיהם של דירקטורים

71. הדירקטורים ינהלו את עסקי החברה והם רשאים לשלם את ההוצאות שהוצאו בייסוד החברה וברישומה ולהשתמש בכל סמכות של החברה שאיננה מסורה לאסיפה הכללית של החברה, לפי הפקודה או לפי תקנון זה, והכל בכפוף להוראות הפקודה ותקנון זה ולהוראותיה של החברה באסיפתה הכללית שאינן סותרות את הוראותיהם; אולם שום הוראה של החברה באסיפתה הכללית לא תפסול פעולה קודמת של הדירקטורים שהיתה תקפה אילולא הוראתה זו של החברה.
72. הדירקטורים רשאים למנות מתוכם דירקטור-מנהל או מנהל לתקופה ובשכר שיראום לנכון, בין במשכורת ובין בעמלה או בשיתוף ברווחים ובין בצירופים מבין אלה, וכל עוד מי שנתמנה כך משמש במשרתו לא יהיה כפוף לסדרי הפרישה לפי תור ולא יובא בחשבון לקביעת תור הפרישה של הדירקטורים; אולם מינויו יפקע מאליו אם יחדל מכל סיבה שהיא לשמש דירקטור או אם תחליט החברה באסיפה כללית שיחדל משמש במשרתו.

73. הדירקטורים חייבים לקיים את הוראות הפקודה, ובמיוחד את ההוראות בדבר -  
(1) רישום פרטי שעבודים הנוגעים בנכסי החברה;

- (2) ניהול פנקס הדירקטורים;
- (3) המסירה לרשם של כל אלה: דו"ח שנתי של החברה, הודעה על איחוד הון המניות או הגדלתו או המרת מניות בסטוק, העתקי החלטות מיוחדות, העתק של פנקס הדירקטורים והודעה על כל שינוי בו.
74. (א) הדירקטורים יורו לרשום פרוטוקולים, בפנקסים שיוחדו לכך, בדבר -  
(1) כל מינוי של נושא משרה שמינו הדירקטורים;
- (2) שמות הדירקטורים שנכחו בכל ישיבה של הדירקטורים או של ועדה שלהם;
- (3) כל ההחלטות וההליכים בכל ישיבות כאמור ובאסיפות החברה.
- (ב) כל דירקטור שהיה נוכח בישיבה של הדירקטורים או של ועדה שלהם יחתום שמו בפנקס שיוחד למטרה זו.

#### ספרי חשבון ורואי חשבון

75. הדירקטורים ידאגו שינוהלו פנקסים וחשבונות לפי הוראות הפקודה.
76. הדירקטורים יקבעו הוראות בדבר העמדת פנקסים וחשבונות של החברה לעיונם של חברים שאינם דירקטורים, ובדבר דרכי העיון ותנאיו, לרבות המקום והזמן, ולא תהיה לחברים אלה זכות עיון בפנקסים, בחשבונות או במסמכים של החברה אלא לפי שנקבע בדיון או ברשות מאת הדירקטורים או מאת החברה באסיפה כללית.
77. מינוי רואה חשבון וקביעת תפקידיו יהיו לפי הוראות הפקודה.
78. זכויות החתימה בחברה ייקבעו על ידי דירקטוריון החברה.

#### פקיעת כשירותו של דירקטור

79. משרתו של דירקטור תתפנה באחת מאלה:  
(1) פשט את הרגל;  
(2) נמצא לקוי בשכלו או חולה נפש;  
(3) נעשה מעונין או שותף ברווחים על פי חוזה שנעשה עם החברה; אולם אין דירקטור חייב לפנות משרתו רק מחמת היותו חבר בחברה שעשתה חוזה עם החברה שהוא מכהן בה או עבודה בשבילה, ובלבד שלא יצביע בכל ענין הנוגע לחוזה או לעבודה כאמור ואם הצבע אין קולו בא במנין.

#### התור בפרישת דירקטורים

80. דירקטור פורש יכול להיבחר שנית.
81. החברה רשאית, באסיפה כללית שבה פורש דירקטור, למנות אחר למשרה שנתפנתה.
82. אם באסיפה שנועדה לבחירת דירקטורים לא נתמלאו כל המשרות שנתפנו, תידחה האסיפה לאותו יום שבשבו הבא והיא תכונס באותו מקום ובאותה שעה, ואם גם בה לא נתמלאו המשרות שנתפנו יראו את הדירקטורים הפורשים שמשרותיהם לא נתמלאו כאילו נבחרו שנית באותה אסיפה.
83. החברה רשאית באסיפה כללית להגדיל או להקטין את מספר הדירקטורים.
84. נתפנתה משרה בדירקטוריון פנימי אקראי, רשאים הדירקטורים לבחור אדם למשרה שנתפנתה, אלא שמי שנתמנה יצטרך לפרוש ביום שבו צריך היה לפרוש הדירקטור שבמקומו נתמנה.
85. הדירקטורים רשאים בכל עת למנות אדם לדירקטור נוסף, והוא יצטרך לפרוש באסיפה הכללית הרגילה שלאחר מכן אולם יוכל להיבחר בה לדירקטור נוסף.
86. החברה רשאית, בהחלטה שלא מן המניין, להעביר דירקטור מכהונתו לפני תום תקופת משרתו ורשאית היא בהחלטה רגילה למנות אחר במקומו, אלא שהממונה יצטרך לפרוש ביום בו היה צריך לפרוש הדירקטור שבמקומו נתמנה.

#### הנוהל בפעולת הדירקטורים

87. (א) הדירקטורים רשאים להסדיר בעצמם את כינוס ישיבותיהם או דחייתו ככל שיראו למתאים; החלטות יתקבלו ברוב דעות, ואם היו הדעות שקולות תהיה ליושב ראש דעה נוספת או מכרעת.

(ב) דירקטור רשאי לכנס ישיבת דירקטורים, ועל פי דרישת דירקטור חייב המזכיר לכנסה.

88. הדירקטורים רשאים לקבוע את המנין החוקי הדרוש לפעולתם בניהול העסקים, ואם לא קבעו ומספרם יותר משלושה, יהא המנין החוקי שלושה.

89. פינוי מקומו של דירקטור אינו מעכב את המשך פעולת הדירקטוריון, אך אם ירד מספר הדירקטורים ועמד על פחות ממה שנקבע בתקנון כמנין החוקי הדרוש, אין הנשארם רשאים לפעול אלא להגדלת מספרם כדי המספר הדרוש, או לכינוס אסיפה כללית של החברה.

90. הדירקטורים רשאים לבחור יושב ראש לשיבותיהם ולקבוע תקופת זמן לכהונתו זו; לא נבחר יושב ראש, או שהיושב ראש לא בא לשיבה תוך חמש דקות לאחר המועד שנקבע לפתיחתה, רשאים הדירקטורים הנוכחים לבחור אחד מביניהם לשמש יושב ראש הישיבה.

91. א) הדירקטורים רשאים לאצול מסמכויותיהם לועדות של אחד או יותר מביניהם והועדות יפעילו סמכויותיהן לפי הוראות שנתנו להן הדירקטורים.

(ב) לענין ההסדר לכינוס ישיבות ועדה, קבלת החלטות בהן ובחירת יושב ראש להן, יחולו הוראות התקנון לגבי ישיבות הדירקטורים.

92. כל פעולה שנעשתה בידי ישיבת דירקטורים או ועדת דירקטורים או בידי מי שממלא תפקיד דירקטור לא תיפסל משום כך בלבד שהיה פגם במינויים של עושי הפעולה, או של אחד מהם, או שלא היו כשירים לכהונתם.

#### דיבידנדים ועתודה

93. החברה רשאית באסיפה כללית להכריז על דיבידנדים ובלבד שלא יעלו על השיעורים שהציעו הדירקטורים.

94. הדירקטורים רשאים לשלם לחברים דיבידנד ביניים בשיעור שיראוהו מוצדק לפי רווחי החברה.

95. אין לשלם דיבידנדים אלא מתוך רווחים.

96. ההכרזה על דיבידנדים ותשלומם יהיו לפי הסכומים שנפרעו על חשבון המניות, בכפוף לזכויותיהם של בעלי מניות הנושאות זכויות מיוחדות לענין דיבידנד, אולם אם לא נפרע כל סכום על חשבון מניות כלשהן אפשר להכריז על דיבידנדים ולשלמם לפי סכומי המניות; סכומים ששילמו בעלי מניות על חשבון מניותיהם לפני שהוצאו עליהן דרישות תשלום, והסכומים מכניסים ריבית - לא יראו אותם, לענין סעיף זה, כסכומים שנפרעו על חשבון מניות.

97. הדירקטורים כשהם באים להציע תשלום דיבידנד יפרישו תחילה סכום שייראה להם, אך לא פחות מעשרה אחוזים מן הרווחים הנקיים של החברה לשנה הקודמת, לעתודה או לעתודות, שישמשו, לפי שיקול דעת הדירקטורים, לצרכים בלתי נראים מראש או להשוואת דיבידנדים, או לכל מטרה אחרת שמותר להוציא עליה מכספי רווחים; כל עוד לא ישתמשו בהם כך יושקעו בעסקי החברה או יושקעו בהשקעות שאינן מניות החברה, פי שיקול דעת הדירקטורים מפעם לפעם; אין בהוראה זו כדי לחייב את הדירקטורים להפריש כספים לעתודה, כל עוד העתודה הקיימת של החברה שווה להון המניות הנפרע שלה.

98. היו כמה בני אדם רשומים כבעלים משותפים של מניה, רשאי כל אחד מהם לתת קבלה על הדיבידנדים ששולמו.

99. הודעה על הכרזת דיבידנד תימסר, בדרך האמורה להלן, לכל מי שזכאי לקבל חלק ממנו.

100. החברה לא תשלם ריבית על דיבידנד.

#### מסירת הודעות

101. הודעה של החברה לחבריה יכול שתימסר בין לידו של החבר אישית ובין במשלוח אליו בדואר על פי מענו, ואם אין לו מען בישראל - על פי המען בישראל שנתן לחברה לשם שליחת הודעות אליו; נשלחה ההודעה בדואר, יראו את ההמצאה כמבוצעת אם דוור מכתב המכיל את ההודעה והמען על המכתב היה כשורה ודמי המשלוח שולמו מראש, ואם לא הוכח היפוכו של דבר - כמבוצעת במועד שבו היה המכתב מגיע לתעודתו בדרך הרגילה.

102. אם אין לחבר מען בישראל ולא נתן לחברה מען בישראל למסירת הודעות - הודעה אליו שפורסמה בעתון הנפץ בסביבה הקרובה למשרדה הרשום של החברה יראוה כמסורה כדין ביום שנתפרסמה.

103. לשותפים במניה רשאית החברה למסור הודעה במסירתה לשותף ששמו נזכר ראשונה בפנקס לגבי אותה מניה.

104. לזכאים למניה עקב פטירה או פשיטת רגל של חבר תמסור החברה הודעה בדואר במכתב מבוטל הערוך לפי שמם או כמנהלי עזבונו של הנפטר או כנאמניו של פושט הרגל או כיוצא באלה, על פי המען בישראל שנתנו לו הטוענים לזכות כאמור, ואם עדיין לא נתנו מען - בדרך שאפשר היה למסור את ההודעה אילולא נפטר החבר או פשט את הרגל.

# שמות החותמים ומספר זהותם

## כתובותיהם ותיאוריהם

### חתימות

1. החברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים בע"מ.  
מספר חברה 51-094408-5

ת.ד. 20 מעלה אדומים 98300

2. מעלה אדומים חברה לתכנון ופיתוח בע"מ.  
מס" חברה 51-089435-5

ת.ד. 20 מעלה אדומים 8300

היום 16 לחודש 11 1997

עד לחתימות הנ"ל

F:AH-4-IVH005

פקודת החברות [נוסח חדש]

הודעה על קבלת החלטה מיוחדת

בהתאם לסעיפים 15 ו- 118 לפקודת החברות [נוסח חדש], התשמי"ג - 1983

שם החברה: קריית התעשיות אדומים בע"מ

ח.פ. 51-255205-0

ניתנת בזה הודעה על פי סעיפים 15 ו- 118 לפקודה, כי באסיפה כללית שנתקיימה ביום 26/11/97 קיבלה החברה את ההחלטה בדבר שינוי תקנונה כדלקמן כהחלטה מיוחדת:

1. בתקנון החברה לאחר סעיף 104 יתווסף סעיף 105 שיקבע:  
" החלטה בנושאים שלהלן טעונה אישור הממונה על הישובים הישראלים ביהודה ושומרון:

- (א) הקמה חברה בת או סניף לתאגיד.
- (ב) יסוד, לקיחת חלק בייסוד, או התמזגות עם כל תאגיד אחר.
- (ג) הגדלת הון המניות הרשום של חברה.
- (ד) תשלום שכר או כל תמורה אחרת לחברי העיריה או לעובדיה אשר יכהנו בתאגיד כנציגי העיריה.
- (ה) הספקת שירותים שהם בסכות העיריה, על ידי התאגיד.

הנני מאשר את נוסח ההחלטה הנ"ל

יו"ר האסיפה



שנערכה ביום 26/11/37 במשרדה במעלה אדומים.

נוכחים:

כל בעלי המניות.

הנוכחים מוותרים בזה על הודעה מוקדמת בדבר קיום האסיפה והנושאים העומדים לדיון.

י"ד כ"ד:

ליו"ר האסיפה נבחר מר אלי נטף מפאת העדרותו של מר

על סדר היום: שינוי התקנון.

פה אחד הוחלט כדלקמן:

1. בתקנון החברה לאחר סעיף 104 יתווסף סעיף 105 שיקבע: "החלטה בנושאים שלהלן טעונה אישור הממונה על הישובים הישראלים ביהודה ושומרון:

(א) הקמת חברה בת או סניף לתאגיד.

(ב) יסוד, לקיחת חלק בייסוד, או התמזגות עם כל תאגיד אחר.

(ג) הגדלת הון המניות הרשום של חברה.

(ד) תשלום שכר או כל תמורה אחרת לחברי העיריה או לעובדיה אשר יכהנו בתאגיד כנציגי העיריה.

(ה) הספקת שירותים שהם בסמכות העיריה, על ידי התאגיד.

L.H.K.

אלי נטף - יו"ר הישיבה

הנני לאשר כי ההחלטה הנ"ל התקבלה עפ"י תזכיר ותקנות החברה.

CW2

F:\H-4-1\P\004

קריית התעשיות אדומים בע"מ.

**פרוטוקול מאסיפה כללית של החברה**

שנערכה ביום 26/11/1997 במשרדה במעלה אדומים

**נוכחים:** כל בעלי המניות.

הנוכחים מוותרים בזה על הודעה מוקדמת בדבר קיום האסיפה והנושאים העומדים לדיון.

**יו"ר:** ליו"ר הישיבה נבחר מר אלי נטף מפאת העדרותו של מר בני כשריאל.

- על סדר היום:**
- (1) מינוי דירקטוריון לחברה.
  - (2) מינוי מנכ"ל לחברה.
  - (3) קביעת משרד רשום.
  - (4) גביית תשלומים עבור שירותים הניתנים למפעלים באזור התעשייה.

**פה אחד הוחלט כדלקמן:**

1. למנות את הרשומים מטה כחברים בדירקטוריון החברה:
  - מר בני כשריאל - יו"ר הדירקטוריון
  - מר אלי נטף - חבר
  - מר ישראל גולשטיין - חבר
  - מר אביגדור לוי, כלכלן - נציג ציבור
  - מר פול שטרק, עו"ד - נציג ציבור
  - מר עלי טחורש - נציג המפעלים
  - נציג משרד מסחר ותעשייה
2. למנות כמנכ"ל החברה את מר ישראל גולשטיין.
3. לקבוע את משרדה הרשום של החברה במעלה אדומים ברח' צמח השדה.
4. להסמיך את המינהלת לגבות תשלומים עבור שירותים הניתנים למפעלים באזור התעשייה.

  
אלי נטף - יו"ר הישיבה

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
הממונה על הישובים ביהודה ושומרון

י' בחשון תשנ"ז  
23 באוקטובר 1996  
תיק: מעלה - אדומים  
מס': 6671/5892

לכבוד  
עו"ד גלעד רוגל, היועץ המשפטי למעלה - אדומים.

שלום רב,

הנדון: מעלה-אדומים - חברה לתכנון ופיתוח בע"מ;  
פטור ממכרז - גבעת המייסדים.  
סימוכין: מכתבך מיום 16.9.96.

בהמשך למכתבי אליך בנדון מיום 10.10.96, קיבלתי חוות דעת מעוזר היועץ המשפטי לאזור יהודה ושומרון לפיה: "אין כל תחולה במקרה דנן לכללי המועצות המקומיות (מכרזים) (יהודה ושומרון), התשנ"ב - 1992. לפיכך, אין הממונה על היישובים הישראליים באיו"ש מוסמך לקבל כל החלטה באשר לפטור ממכרז במקרה זה. על המבקשת לפנות לממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש כדי לקבל הסכמתו לביצוע הפעולה המבוקשת במסגרת ההסכם הקיים בין הצדדים".

מכיוון שכך, אני מנוע כמובן לפעול על פי בקשתך בסעיף 11 במכתבך שבסימוכין.

בכבוד רב,

בנימין ריקרדו  
הממונה באיו"ש

העתק: איו"ש - יועמ"ש, סרן יהודה כהן.  
איו"ש - קמ"ט - אפוטרופוס.

אזור יהודה והשומרון  
לשכת היועץ המשפטי  
05599 - 814/00  
02-9977071 :טלפון:  
02-9977711  
02-9977326 :פקסימליה:  
ד' חשון התשנ"ז  
17 אוקטובר 1996



הממונה על הישובים הישראליים באיו"ש

רמ"א

רע"נ תשתית

ע' יועמ"ש איו"ש - סרן יהודה כהן  
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי באיו"ש

הנדון: מעלה אדומים, חברה לתכנון ופיתוח בע"מ

(פטור ממכרז - גבעת המייסדים)

מכתב מכ' א' 6671/5818 מיום 17 בספט' 96

1. במכתב שבסימוכין, מבקש מכ' 1 לדעת אם הוא מוסמך לפטור ממכרז חברה כלכלית של מועצה מקומית. מדובר בפנייה של החברה הכלכלית של מעלה אדומים, אשר מבקשת למסור לגורם צד ג', ביצוע תפקידים שקיבלה על עצמה במסגרת הסכם עם הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. מדובר בהסכם לניהול אחר הידוע בשם "גבעת המייסדים" הנמצא בשטח שיפוט מעלה אדומים.

2. החברה הכלכלית מבקשת למסור לגורם חיצוני את הביצוע של סילוק פולשים והחתמת "דיירים" על הסכמי שכירות עם הממונה. החברה בחרה באדם הגר באזור. המכיר, לדבריה, את המצב, ושלדעת החברה מסוגל לבצע את תפקיד על הדרך הטובה.

3. החברה סבורה כי לעניין זה, היא כפופה לדיני המכרזים החלים על הרשויות המקומיות הישראליות באיו"ש, ולכן ביקשה לקבל פטור ממכרז, לפי סעיף 3 (10) לכללי המועצות המקומיות (מכרזים) (יהודה והשומרון), התשנ"ב - 1992.

4. בשיחת טלפון עם ב"כ החברה/מועצה, עו"ד גלעד רוגל, נמסר לי כי החברה הכלכלית פועלת במקרה זה כיד הארוכה של המועצה, וכי היא מפעילה סמכויות שלטוניות. לכן, לדבריו, היא כפופה לדיני המכרזים החלים על המועצה.

5. אין דעתנו כדעת ב"כ החברה/המועצה. החברה הכלכלית פועלת במקרה דנן כיד הארוכה של הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש, ולא כיד הארוכה של המועצה המקומית, מעלה אדומים. הדברים חד משמעיים כאשר קוראים את ההסכם המוצע בין החברה לבין הקבלן. מדובר בסילוק של פולשים מרכוש השייך לממונה והחתמת חוזי שכירות לעניין רכוש זה. אין כל קשר בין פעולות אלו לבין המועצה המקומית מלבד העובדה

שהרכוש נמצא בשטח שיפוט המועצה. אך, כאמור, בביצוע פעולות סילוק יד וכו' באשר לרכוש הממונה, פועלת החברה מטעם הממונה בלבד - ולא מטעם המועצה.

6. ספק רב אם מדובר בכלל בפעולה שלטונית במקרה זו. מדובר בסילוק יד מרכוש, קניין הממונה, והחתמת הסכמי שכירות. מדובר בפעולה במישור המשפט הפרטי - אכיפת זכויות הקניין של בעל הרכוש.

7. עיינו בהסכם בין הממונה לבין החברה הכלכלית לעניין ניהול האתר. לכאורה, לפי 10 להסכם, אין החברה רשאית להעביר לגורם אחר כוחותיה וסמכויותיה על פי ההסכם. אנו מביאים מכתב זה לידיעת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש לצורך ההכרעתו בשאלת אחרונה זאת.

8. חברה כלכלית של רשות מקומית איננה חייבת בדיני המכרזים החלים על הרשות, כאשר היא פועלת במישור הכלכלי ולא המישור השלטוני. (שמואל הרציג, עו"ד, דין מכרזים, פרק ראשון, עמ' 28). חברה כלכלית של רשות מקומית רשאית, אם תרצה, לנהל מכרז "רשות" - ואם בחרה לעשות כן, דיני המכרזים הכללים יחולו עליה. ואולם, בטרם החליטה לנהל מכרז, אין דיני המכרזים חלים עליה - לרבות הוראות דין בעניין מתן פטור ממכרז.

9. בסיכום: אין כל תחולה במקרה דנן לכללי המועצות המקומיות (מכרזים) (יהודה והשומרון) התשנ"ב - 1992. לפיכך, אין הממונה על הישובים הישראליים באיו"ש מוסמך לקבל כל החלטה באשר לפטור ממכרז במקרה זה.

10. על המבקשת לפנות לממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש כדי לקבל הסכמתו לביצוע הפעולה המבוקשת במסגרת ההסכם הקיים בין הצדדים.

11. בברכה.

בריאן ניגן, סגן (מיל)  
עוזר היועץ המשפטי  
בשם היועץ המשפטי

**מדינת ישראל**  
משרד הפנים  
הממונה על הישובים ביהודה ושומרון

ד' בתשרי תשנ"ז  
17 בספטמבר 1996  
תיק: מעלה-אדומים  
מס': 6671/5818

אל: איו"ש - יועמ"ש

הנדון: מעלה-אדומים, חברה לתכנון ופיתוח בע"מ,  
פטור ממכרז - גבעת המייסדים.  
סימוכין: מכתבו של עו"ד רוגל אלי בנדון מיום 16.9.96

1. אנא ראה העתק המכתב שבסימוכין, המצורף בזה.
2. אילו היה מדובר בבקשה של עיריית מעלה אדומים נראה לי שלא היתה מניעה לתת האישור המבוקש.
3. יתרה מזאת, נראה לי אף שהעירייה יכלה לטעון שהחוזה פטור מחובת מכרז מלכתחילה על פי האמור בכלל (8)3 לכללי המועצות המקומיות (מכרזים) (יהודה ושומרון), התשנ"ב-1992:

"(8)3 מועצה מקומית רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז אם החוזה הוא מסוג...

...

...

(8) חוזה לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים, או יחסי אמון מיוחדים, כגון עבודות תכנון, פיקוח, מדידה, שמאות, יעוץ ועבודות כיוצא באלה".

4. על מנת להסיר ספק, ומכיוון שהעבודה המדוברת אינה דומה בכל לסוגי העבודות המנויות בכלל (8)3, הייתי נותן אישור, לפי כלל (10)3.
5. אולם, הבקשה מופנית אלי על ידי חברה כלכלית, הנשלטת על ידי העירייה.
6. מכיוון שהחברה הכלכלית נמצאת בשליטת העירייה, וכל מניותיה מוחזקות בידיה ניתן בנסיבות מסויימות לראות בחברה זרוע ארוכה של העירייה ואחד האורגנים שלה.
7. אבקש חוות דעתך והנחייתך האם אפשר לומר גם במקרה זה שהנכס המדובר נמסר על ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש לחברה כשזו נחשבת לזרוע הארוכה של העירייה, ומכיוון שכך ניתנה לי הסמכות לתת לחברה את האשור המבוקש לפטור אותה מחובת מכרז.

בברכת גמר חתימה טובה,

בנימין ריקרד  
הממונה ביו"ש



22376

העתק: איו"ש, קמ"ט אפטרופוס.

התקבל לרשימת קאופמן השות' עורכי דין גילעד ורגל, רוטן לוי, ריינה קאופמן

ג' בתשרי התשנ"ז  
16 בספטמבר 1996

**בפקס**

מחוז יהודה ושומרון  
9605  
16-09-1996  
**נתקבל**

לכבוד  
מר בנימין ריקרדו  
הממונה על הישובים  
הישראליים באיו"ש  
גבעת זאב  
א.נ.

הנדון: מעלה אדומים, חברה לתכנון ופיתוח בע"מ  
פטור ממכרז - גבעת המיסדים

בהמשך לשיחתנו הטלפונית מיום 11/8/96 הנני לפנות אליך כדלקמן:

1. כתחום המוניציפלי של מעלה אדומים נמצא אתר הידוע בשם "גבעת המיסדים" בו שכן בשעתו הישוב הזמני בטרם הוקמה העיר.
2. האתר נמסר לחברה לניהולה ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
3. באתר כמה עשרות יחידות דיור (אשקוביות) המאוכלסות ע"י מחזיקים שהם רובם ככולם פולשים ומסיגי גבול המחזיקים ביחידות ללא חוזי שכירות.
4. נסיונות התכרה לשכנע בדרכי נועם את המחזיקים לחתום חוזי שכירות מוסדרים העלו תרט הואיל ומדובר באוכלוסית קשת יום.
5. כיום, אין מנוס מהערכות החברה לפינוי אותם מחזיקים שיוסיפו ויסרבו לחתום חוזי שכירות.
6. לצורך טיפול כפינויים ובהתמת חוזי שכירות מעוניינת החברה להתקשר עם גורם קבלני חיצוני הואיל ואין בידי החברה את כוח האדם והכלים למשימה זו.
7. מר שמעון סולטן, תושב מעלה אדומים הוא המחזיק באתר מגורים סמוך לגבעת המיסדים ובמשך מספר שנים הוא מנהל אותו כהצלחה רבה.
8. אצל מר סולטן הצטבר נסיון רב בטיפול באוכלוסיה בעיתית מן הסוג שבגבעת המיסדים וברצון התכרה להעזר בשירותיו.
9. מדובר בנושא רגיש ביותר הדורש מיומנות מיוחדת ולפיכך ברצון החברה להתקשר עם גורם מנוסה ומוכר לה.

02-256372 :פקס 02-259520 :טל 7509 :02-256372 :02-256372

הוגל, לוי, קאופמן ושיח עורכי דין גילעד רוגל, יוסף לוי, רחל קאופמן

10. ... מצ"ב לעיוןך עותק מטיוטת החוזה המוצע עם מר סולטן.

11. בנסיבות הענין נראה כי יש מקום לאישור ההתקשרות ללא מכרז פומבי ואודה לך על אישורך במבוקש.

בכבוד רב,  
גילעד רוגל, עו"ד

לנוט: טיוטת חוזה

העתק:

מר ישראל גולושטיין, מנכ"ל עיריית מעלה אדומים



## חוזה ניהול

פירמא

ב י נ:

מעלה אדומים  
חברה לתכנון פתוח בע"מ  
(להלן - החברה)

### מצד אחד

ל ב י נ:

מר שמעון סולטן  
ת.ז. ....  
(להלן - סולטן)

### מצד שני

1. מבוא

הואיל ו:

- 1.1 החברה היא בעלת ההרשאה מאת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש לניהול האתר הידוע כגבעת המיסדים בתחום המוניציפלי של עירית מעלה אדומים. עותק מהסכם ההרשאה מצ"ב כנספת 1. נספת 1:
- 1.2 כאתר מצויים מבני מגורים (אשקוביות) וכן מספר מבנים שאינם מבני מגורים כמפורט ברשימה נספת 2 לחוזה זה; נספת 2:
- 1.3 מבני המגורים מאוכלסים ע"י מוחזקים שונים אשר איש מהם אינו כעל חוזה שכירות כדין בגין הנכס בו הוא מחזיק;
- 1.4 סולטן הציע לחברה לנהל עבורה את האתר בכל הנוגע למבני המגורים שבו והחברה קיבלה את הצעת סולטן בכפוף ובהתאם לתנאי חוזה זה להלן.
- 1.5 הממונה על הישובים הישראליים באיו"ש אישר את ההתקשרות בחוזה זה ללא מכרז פומבי;

## הוסכם בין הצדדים

2. מבוא ונספחים

המבוא לחוזה זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

3. נשוא ההתקשרות - כללי

- 3.1 בתקופת חוזה זה ינהל סולטן את האתר מטעם החברה בכל הנוגע לבתי המגורים בלבד.

3.2 "ניהול האתר" משמעו:

- 3.2.1 חתימת חוזי שכירות בלתי מוגנת בין החברה לבין המחזיקים;
- 3.2.2 הגשת תביעות לסילוק יד, ניהול והוצאתן לפועל כנגד מחזיקים אשר לא יחתמו חוזי שכירות או יפרו אותם.
- 3.2.3 הגשת תביעות לדמי שכירות ראויים או מוסכמים הוצאתן לפועל.
- 3.2.4 שמירת יחידות דיור שיתפנו באופן שלא יאוכלסו מחדש;
- 3.2.5 גביית דמי השכירות מאת המחזיקים.

3.3 להסיר ספק החברה אינה נושאת בכל אחריות לתחזוקת יחידות המגורים ו/או האתר.

4. חוזי שכירות

- 4.1 נספח 3 סולטן יפעל להתממת מחזיקים על חוזי שכירות בנוסח המצ"ב כנספת 3 לחוזה זה.
- 4.2 סולטן אינו רשאי לבצע כל שינוי בנוסח חוזה השכירות ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.
- 4.3 סולטן אינו רשאי לחתום על חוזי השכירות בשם החברה ורק החברה ישירות תחתום עליהם לאחר חתימת המחזיק.
- 4.4 במשך 30 (שלושים) יום ממועד חתימת חוזה זה, יפעל סולטן בדרך של שכנוע והסברה למחזיקים בנסיון להחתימם על חוזה השכירות.
- 4.5 סולטן מתחייב לפעול במגעיו עם המחזיקים בדרך מכובדת ותוך הקפדה על הוראות כל דין.

5. תביעות סילוק יד

- 5.1 סולטן מתחייב להגיש תביעת סילוק יד כנגד כל מחזיק שלא יחתום על חוזה השכירות כאמור בסעיף 4 לעיל או יפר אותו וכן ינקוט סולטן הליכי ערעור על כל פסק דין שיחייב ערעור לשיקול דעת החברה.
- 5.2 סולטן יטפל בהליכי ההוצאה לפועל של כל פסק דין לסילוק יד עד לפינוי מוחלט של יחידת הדיור.
- 5.3 כל תביעה וכל הליך שיפוטי יוגשו לאישור החברה מראש.
- 5.4 סולטן מתחייב להגיש ולנהל את ההליכים המשפטיים באמצעות עורך דין שיאושר ע"י החברה ובכל עלויות העסקת עורך הדין נושא סולטן ירד.

10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

101  
102  
103  
104  
105  
106  
107  
108  
109  
110  
111  
112  
113  
114  
115  
116  
117  
118  
119  
120  
121  
122  
123  
124  
125  
126  
127  
128  
129  
130  
131  
132  
133  
134  
135  
136  
137  
138  
139  
140  
141  
142  
143  
144  
145  
146  
147  
148  
149  
150  
151  
152  
153  
154  
155  
156  
157  
158  
159  
160  
161  
162  
163  
164  
165  
166  
167  
168  
169  
170  
171  
172  
173  
174  
175  
176  
177  
178  
179  
180  
181  
182  
183  
184  
185  
186  
187  
188  
189  
190  
191  
192  
193  
194  
195  
196  
197  
198  
199  
200

201  
202  
203  
204  
205  
206  
207  
208  
209  
210  
211  
212  
213  
214  
215  
216  
217  
218  
219  
220  
221  
222  
223  
224  
225  
226  
227  
228  
229  
230  
231  
232  
233  
234  
235  
236  
237  
238  
239  
240  
241  
242  
243  
244  
245  
246  
247  
248  
249  
250  
251  
252  
253  
254  
255  
256  
257  
258  
259  
260  
261  
262  
263  
264  
265  
266  
267  
268  
269  
270  
271  
272  
273  
274  
275  
276  
277  
278  
279  
280  
281  
282  
283  
284  
285  
286  
287  
288  
289  
290  
291  
292  
293  
294  
295  
296  
297  
298  
299  
300

301  
302  
303  
304  
305  
306  
307  
308  
309  
310  
311  
312  
313  
314  
315  
316  
317  
318  
319  
320  
321  
322  
323  
324  
325  
326  
327  
328  
329  
330  
331  
332  
333  
334  
335  
336  
337  
338  
339  
340  
341  
342  
343  
344  
345  
346  
347  
348  
349  
350  
351  
352  
353  
354  
355  
356  
357  
358  
359  
360  
361  
362  
363  
364  
365  
366  
367  
368  
369  
370  
371  
372  
373  
374  
375  
376  
377  
378  
379  
380  
381  
382  
383  
384  
385  
386  
387  
388  
389  
390  
391  
392  
393  
394  
395  
396  
397  
398  
399  
400

401  
402  
403  
404  
405  
406  
407  
408  
409  
410  
411  
412  
413  
414  
415  
416  
417  
418  
419  
420  
421  
422  
423  
424  
425  
426  
427  
428  
429  
430  
431  
432  
433  
434  
435  
436  
437  
438  
439  
440  
441  
442  
443  
444  
445  
446  
447  
448  
449  
450  
451  
452  
453  
454  
455  
456  
457  
458  
459  
460  
461  
462  
463  
464  
465  
466  
467  
468  
469  
470  
471  
472  
473  
474  
475  
476  
477  
478  
479  
480  
481  
482  
483  
484  
485  
486  
487  
488  
489  
490  
491  
492  
493  
494  
495  
496  
497  
498  
499  
500

501  
502  
503  
504  
505  
506  
507  
508  
509  
510  
511  
512  
513  
514  
515  
516  
517  
518  
519  
520  
521  
522  
523  
524  
525  
526  
527  
528  
529  
530  
531  
532  
533  
534  
535  
536  
537  
538  
539  
540  
541  
542  
543  
544  
545  
546  
547  
548  
549  
550  
551  
552  
553  
554  
555  
556  
557  
558  
559  
560  
561  
562  
563  
564  
565  
566  
567  
568  
569  
570  
571  
572  
573  
574  
575  
576  
577  
578  
579  
580  
581  
582  
583  
584  
585  
586  
587  
588  
589  
590  
591  
592  
593  
594  
595  
596  
597  
598  
599  
600

601  
602  
603  
604  
605  
606  
607  
608  
609  
610  
611  
612  
613  
614  
615  
616  
617  
618  
619  
620  
621  
622  
623  
624  
625  
626  
627  
628  
629  
630  
631  
632  
633  
634  
635  
636  
637  
638  
639  
640  
641  
642  
643  
644  
645  
646  
647  
648  
649  
650  
651  
652  
653  
654  
655  
656  
657  
658  
659  
660  
661  
662  
663  
664  
665  
666  
667  
668  
669  
670  
671  
672  
673  
674  
675  
676  
677  
678  
679  
680  
681  
682  
683  
684  
685  
686  
687  
688  
689  
690  
691  
692  
693  
694  
695  
696  
697  
698  
699  
700

701  
702  
703  
704  
705  
706  
707  
708  
709  
710  
711  
712  
713  
714  
715  
716  
717  
718  
719  
720  
721  
722  
723  
724  
725  
726  
727  
728  
729  
730  
731  
732  
733  
734  
735  
736  
737  
738  
739  
740  
741  
742  
743  
744  
745  
746  
747  
748  
749  
750  
751  
752  
753  
754  
755  
756  
757  
758  
759  
760  
761  
762  
763  
764  
765  
766  
767  
768  
769  
770  
771  
772  
773  
774  
775  
776  
777  
778  
779  
780  
781  
782  
783  
784  
785  
786  
787  
788  
789  
790  
791  
792  
793  
794  
795  
796  
797  
798  
799  
800

801  
802  
803  
804  
805  
806  
807  
808  
809  
810  
811  
812  
813  
814  
815  
816  
817  
818  
819  
820  
821  
822  
823  
824  
825  
826  
827  
828  
829  
830  
831  
832  
833  
834  
835  
836  
837  
838  
839  
840  
841  
842  
843  
844  
845  
846  
847  
848  
849  
850  
851  
852  
853  
854  
855  
856  
857  
858  
859  
860  
861  
862  
863  
864  
865  
866  
867  
868  
869  
870  
871  
872  
873  
874  
875  
876  
877  
878  
879  
880  
881  
882  
883  
884  
885  
886  
887  
888  
889  
890  
891  
892  
893  
894  
895  
896  
897  
898  
899  
900

901  
902  
903  
904  
905  
906  
907  
908  
909  
910  
911  
912  
913  
914  
915  
916  
917  
918  
919  
920  
921  
922  
923  
924  
925  
926  
927  
928  
929  
930  
931  
932  
933  
934  
935  
936  
937  
938  
939  
940  
941  
942  
943  
944  
945  
946  
947  
948  
949  
950  
951  
952  
953  
954  
955  
956  
957  
958  
959  
960  
961  
962  
963  
964  
965  
966  
967  
968  
969  
970  
971  
972  
973  
974  
975  
976  
977  
978  
979  
980  
981  
982  
983  
984  
985  
986  
987  
988  
989  
990  
991  
992  
993  
994  
995  
996  
997  
998  
999  
1000

1001  
1002  
1003  
1004  
1005  
1006  
1007  
1008  
1009  
1010  
1011  
1012  
1013  
1014  
1015  
1016  
1017  
1018  
1019  
1020  
1021  
1022  
1023  
1024  
1025  
1026  
1027  
1028  
1029  
1030  
1031  
1032  
1033  
1034  
1035  
1036  
1037  
1038  
1039  
1040  
1041  
1042  
1043  
1044  
1045  
1046  
1047  
1048  
1049  
1050  
1051  
1052  
1053  
1054  
1055  
1056  
1057  
1058  
1059  
1060  
1061  
1062  
1063  
1064  
1065  
1066  
1067  
1068  
1069  
1070  
1071  
1072  
1073  
1074  
1075  
1076  
1077  
1078  
1079  
1080  
1081  
1082  
1083  
1084  
1085  
1086  
1087  
1088  
1089  
1090  
1091  
1092  
1093  
1094  
1095  
1096  
1097  
1098  
1099  
1100

5.5 באם עפ"י שיקול דעת יועצה המשפטי של החברה ימצא ליקוי בתיפקודו של עורך הדין המועסק ע"י סולטן, יחליף סולטן את עורך הדין וימנה תחתיו עורך דין אחר שיאושר מראש ע"י יועצה המשפט של החברה.

#### 6. תביעות לדמי שכירות ראויים ומוטכמים

6.1 כנגד כל מחזיק אשר לא יחתום כאמור על חוזה שכירות, תוגש ע"י סולטן תביעה לתשלום דמי שכירות ראויים.

6.2 כן תוגש ע"י סולטן תביעה לדמי שכירות מוטכמים כנגד כל מחזיק אשר חתם חוזה שכירות אך הפר אותו.

6.3 סולטן יטפל בהליכי הוצאה לפועל עד למיצוי מלא של גביית חובות אלה.

6.4 סעיפים 5.4 + 5.5 לעיל יחולו כשינויים המחוייבים גם לענין סעיף זה (6).

#### 7. שמירת יחידות דירות שהתפנו

סולטן אחראי לכך שכל יחידת דיור שהתפנתה תאטט ותישאר פנויה מכל אדם וחפץ.

#### 8. תקופת החוזה

תקופת חוזה זה היא לשנתיים מיום חתימתו.

#### 9. הוצאות

בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע חוזה זה במישרין או בעקיפין ישא סולטן בלבד ומכלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ישא סולטן על חשבוננו בעלויות המשפטיות והאחרות של עריכת חוזים, גביית דמי שכירות, ניהול תביעות לסילוק יד ותשלום דמי שכירות, הגשת וניהול הליכי ערעור והוצאה לפועל של פסקי דין ושמירת מבנים פנויים.

#### 10. התמורה

תמורת מלוא קיום תיוביו עפ"י חוזה זה תשולם לסולטן התמורה הנקובה בנספח 4 לחוזה זה. נספח 4:

#### 11. דיווח

11.1 אחת לחודש יגיש סולטן לחברה דו"ח כתוב ומתועד בהתייחס לגביית תשלומים על ידו, דיווח על תביעות שהוגשו, תביעות שהסתימו, הליכי הוצל"פ ומבנים שהתפנו.

11.2 עפ"י דרישת החברה, ימציא סולטן בכל עת כל פרט ומידע בכל הנוגע לחוזה זה.

1000 1000 1000 1000 1000  
1000 1000 1000 1000 1000  
1000 1000 1000 1000 1000

1000 1000 1000 1000 1000  
1000 1000 1000 1000 1000  
1000 1000 1000 1000 1000

1000 1000 1000 1000 1000  
1000 1000 1000 1000 1000  
1000 1000 1000 1000 1000

1000 1000 1000 1000 1000  
1000 1000 1000 1000 1000

1000 1000 1000 1000 1000  
1000 1000 1000 1000 1000  
1000 1000 1000 1000 1000

1000 1000

11.3 באחריות סולטן להעביר לחברה מיד עם התימתו או הגשתו (לפי הענין) כל חוזה שנחתם, כל כתב בית דין בנוגע להליכי פינוי או תביעות כספיות וכן כל מסמך הנוגע לחוזה זה וישומו.

12. אחריות נשיפוי

12.1 סולטן אינו מוסמך להתחייב בשם החברה בכל חוזה ו/או התחייבות והוא ישפה את החברה שיפוי מלא ומיידי לרבות בגין הוצאות משפטיות בשל כל תביעה אם תוגש נגד החברה שיסודה בהפרת התחייבותו זו.

12.2 בפעולותיו עפ"י חוזה זה, מתחייב סולטן לפעול תוך הקפדה ייתרה על הוראות כל דין כתחיקת בטחון והוא מתחייב לשפות את החברה שיפוי מלא ומיידי לרבות בגין הוצאות משפטיות בשל כל תביעה אם תוגש נגד החברה שיסודה בהפרת התחייבותו זו.

13. איסור הסבה

זכויותיו ותיוכיו של סולטן עפ"י חוזה זה הם אישיים ואינם ניתנים להעברה, הסכה, המחאה או שיעבוד.

14. תרופות בשל הפרת תנזה

הפרת הסעיפים 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12 תחשב כהפרת יסודית של התנזה אשר תזכה את החברה בניטולו של התנזה לאלתר מכלי לגרוע מכל סעד נוסף עפ"י כל דין.

ולראיה באו הצדדים על התתום

\_\_\_\_\_  
סולטן

\_\_\_\_\_  
החברה

(חוזה-2) חוזה-מ"א-סולטן