מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: מר פלא, המשרד לאזרחים

מאת: שמריהו כהן

הנדון:

התאריך: 22.5.73

תיק מס':

מדובר בקבוצת סיכומים בין בעניין כנ"ל מבניים בקרית-ארבע.

בכבוד.

מדף 1010

מדינת ישראל

משרד המשפטים

ירושלים, י"ב באייר תשל"ג
14. .73

שמור / דחוף

סיכום דיון בענין רכישת מבנים בקרית ארבע

נכחו: היועץ המשפטי לממשלה
מר יוסף שרון, מנכ"ל משרד השכון
ד"ר אריה שטראוס, היועץ המשפטי למשרד השכון
מר שמריהו כהן, משרד השכון
מר אביעזי ספיר, היועץ המשפטי למינהל מקרקעי ישראל
סא"ל דב חפי, מפקדת פצ"ר
סא"ל שבתאי זיו, היועץ המשפטי, מפקדת יהודה ושומרון
מר זאב אפיק, משרד המשפטים
מר צבי כהן, משרד המשפטים

סוכם:

1. סיכום דיון זה חל על מקרקעין ביהודה ושומרון שהוצא לגביהם צו תפיסת מקרקעין לצרכים צבאיים ואשר מיועדים לאכלוס.

2. הצו בדבר רכוש ממשלתי יתוקן באופן שיקבע בו שסמכותו של הממונה על רכוש ממשלתי לנהל את הרכוש שנתפס על פי צו תפיסת מקרקעין, למסור רכוש זה לבניה עפ"י הסכמים ולעשות כל הפעולות שנתכוונו לכלול בשעתו בצו ההרשאה לממונה.

3. ייערך הסכם בדבר הקמת מבנים על הקרקע בין הממונה על רכוש ממשלתי לבין משרד השכון או גורם אחר אשר קיבל אישורו של משרד השכון לכך.

4. א. המשתכן יחתום עם משרד השכון או עם הגורם האחר שאושר כנ"ל, הסכם לרכישת המבנה ובמקביל יחתום עם הממונה על רכוש ממשלתי על הסכם הרשאה, אשר מכוחו תוענק לו הזכות להשתמש במבנה בהתאם לתנאים שיקבעו בהסכם ההרשאה;

ב. תהא זיקה בין הסכם הרכישה להסכם ההרשאה ויצויין בהם כי תוקפם תלוי בחתימת המשתכן על שני ההסכמים כאחד;

ג. משתכן פרטי שאושר ע"י משרד השכון לצורך בניה לעצמו, יחתום הסכם ישיר עם הממונה על רכוש ממשלתי ועל הסכם הרשאה.

5. מר צבי כהן, מר זאב אפיק, מר אביעזי ספיר, ד"ר אריה שטראוס, סא"ל שבתאי זיו וסא"ל דב חפי יקבעו את משכונת ההסכמים הנזכרים לעיל ויעבירוה לאישורו של היועץ המשפטי לממשלה.

6. נושרת בעיית הבעלות על המקרקעין ובעקבותיה השאלה מה יהיו זכויותיו של הבונה והמשתכן כאשר יבוטל צו התפיסה הצבאי של השטח. אם תתעורר הבעיה - ורק במקרה כאמור - תיבדק עם שר האוצר האפשרות להעניק ערבות לבנקים הנוגעים בדבר, למקרה שזכותם תיפגע בשל העובדה שמקבלי המשכנתאות אינם בעלי הקרקע.

7. סיכום דיון זה חל על מתכנים אשר טרם חתמו עם מחדד הכון על חוזה חכירות לגבי מבנים בחסח התפוס כאמור.

8. יעתה מאמץ להחתים כנ"ל גם מתכנים חכבר קבלו דירות וכבר גרים בהן.

9. אחרי הכנת ההסכמים יבוא הנוהל המותווה כאן לאיתור החרים הנוגעים בדבר.

ב ב ר כ ה,

מוסיה ארד
עוזרת ראחית ליועץ המחפטי לממחלה

מדינת ישראל

משרד השיכון

מחוז ירושלים

תאריך: י"ג אייר תשל"ג
15 במאי 1973

מספר:

סודי

עותק מס' 1 מתוך 4 עותקים

אל
שר השיכון, מר ז. שרף

אדון נכבד,

הנדון: קרית-ארבע - מכירת דירות והחכרת קרקעות

ועדת חברון בישיבתה ב-30.4.73 הטילה עלי להכין תזכיר בנדון לקראת החלטה צפויה בנושא מכירת דירות והחכרת קרקעות בקרית-ארבע.

השאלה התעוררה עקב פנייה פרטיים וחברות למשרדנו לבנות בקרית-ארבע לצורך מכירת דירות, הקמת עסקים ומגורים פרטיים. היות והשטח שנמסר לרשותנו על ידי מפקדת יהודה ושומרון הוא שטח תפוס ונמצא ברובו בבעלות ערבית, אין אפשרות להענות לפניות אלה כשם שאין משרדנו יכול למכור את הדירות שנבנו על ידו במקום.

לפתרון בעיה זו התקיימו ישיבות אחדות בהשתתפות הגורמים הבאים: היועץ המשפטי לממשלה, מתאם הפעולה בשטחים במשרד הבטחון, מפקד יהודה ושומרון, הפרקליטות הצבאית, מינהל מקרקעי ישראל ונציגי משרדנו.

הברורים החלו עוד לפני שנה ובחודש אוקטובר 1972 סוכם על דעת כל הגורמים להציע לממשלה דרך משפטית שלפיה תהיה אפשרות העברת זכות על דירות מגורים או מבני עסקים בתחומי ההתישבות היהודית בשטחים לפי הסכם הרשאה שיערך עם המשתכן ואשר לפיו תהיה הענקת הזכות לתקופה ארוכה כמקובל בארץ וחובטח הענקת חכירה מלאה בעתיד במקרה של רכישת הבעלות על הקרקע.

הבסיס להסכם עם המשתכן יהיה על פי הרשאה של מפקד יהודה ושומרון למשרד השיכון ולמינהל מקרקעי ישראל.

טיוטת ההסכם עברה שינויים רבים ונובשה במסמך המצורף בזה.

בהתאם לכך הוכן החומר המשפטי המתאים אך לא נתקבלה כל החלטה במשך חדשים רבים.

ועדת חברון בישיבתה ב-30.4.73 היתה ערה למצב הנוכחי המונע מחברות לבנות דירות במסגרת אמיסיה וכן להשלכות נוספות של מצב זה כמו הקמת מרכז מסחרי וכו' ולכן ביקשה הועדה למצוא מוצא מהקפאון.

ירושלים, רח' בן-יהודה 23 • ת.ד. 1462 • טלפון 24283

[illegible]

[illegible]

[illegible]

סודי

עותק מס' 1 מתוך 4 עותקים

ב-8.5.73 התקיימה ישיבה נוספת ביוזמתנו ובהשתתפות מנכ"ל משרד השיכון, היועץ המשפטי לממשלה, נציגי יו"ש, צה"ל, מינהל מקרקעי ישראל ובה סוכם להכניס שינויים אחדים להצעה מחודש אוקטובר 72 :

א. מאשרים עקרונית דרך משפטית להענקת זכות על דירות מגורים קיימות ואלה שיבנו בעתיד וכן מבני עסקים ובתים פרטיים. הענקת זכות משמעותה הרשאה לחכירה.

ב. מפקד יהודה ושומרון יוציא הרשאה למינהל מקרקעי ישראל, למשרד השיכון ובהתאם להמלצותיהם לחברות בנייה ופרטיים להחיר הענקת הזכות כמקובל בישראל .

ג. תדרש ערבות פוליטית כפולה:

1. במקרה שיחול שינוי מדיני בסטטוס של השטח.

2. במקרה שיחול שינוי משפטי בסטטוס של השטח, אם בעל הקרקע שנתפסה יזכה בדיון משפטי.

ד. ההצעה כוללת אפשרות מכירת הדירות שנבנו על ידינו עד עתה.

ה. המדובר בקרית ארבע בלבד.

היועץ המשפטי לממשלה קיבל על עצמו הכנת החומר הדרוש ולאחר מכן יפנה לשרים הנוגעים בדבר לחוות דעתם.

אשמח להענות להסברים נוספים, שנמנעתי מלהעלותם על הכתב.

ב ב ר כ ה,

שמואל כהן
ס/ מנהל המחוז ירושלים בפועל

העתק: מנכ"ל משרד השיכון
מנהל המחוז
היועץ המשפטי

לוטה: סיכום בנידון 10.10.72
הערות היועה"מ

מדינת ישראל
משרד המשפטים

המטרד הראשי
י ר ו ש ל י ם
ג' בסבת תשל"ג
7 בדצמבר 1972

מס. 5 - 1431

אל: תא"ל ש. גזית
תא"ל ר. ורדי
מר י. צחנובר
סא"ל ד. שפי
סא"ל ש. זיו
מר א. שפיר
ד"ר א. סטראוס
מר שטריהו כהן

הנדון: סיכום דיון בענין:
1. העברת בעלות על הקרקע מידי תושבי השטחים המוחזקים לידי ישראלים פרטיים.
2. העברת בעלות על מבנים בתחומי ההתישבות היהודית בשטחים

התקיים ביום 10.10.72

בסעיף 2 לסיכום הדיון נפלה טעות. הנוסח צריך להיות כדלהלן:

2. א. יוצא צו תפיסה גם על קרקעות בתחומי ההתישבות היהודית בשטחים, הן אדמות נפקדים או אדמות המדינה.

ב. ייחתם הסכם שיתוף כללי בין משרד הביטחון, מינהל מקרקעי ישראל ומפקדת האזור ובו תהיה התייחסות להעמדת המקרקעין שנתפסו, לרשות מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הביטחון לצרכי ביצוע הבניה והעברת הדירות למתישבנים.

ג. בהסכם עם משרד הביטחון ומינהל מקרקעי ישראל יצויין כי "הואיל ולשלטונות הצבאיים יש, מטעמי בטחון האיזור, ענין בישיבת מתיישבים יהודים באלוני מבוא (או כיו"ב), הוסכם עם משרד הביטחון ומינהל מקרקעי ישראל כי (דירת מגורים) במקום תוקבר בתנאים שיפורטו בהסכם הרשאה שדוגמתו מצורפת."

ד. הענקת הזכות על דירות מגורים או מבני עסקים בתחומי ההתישבות היהודית בשטחים תהא לפי חוזה הרשאה שיערך בין מנהל מקרקעי ישראל לבין המתישבן הפרטי.

ה. התנאים העיקריים בהסכם ההרשאה יהיו בהתאם למכתב היועץ המשפטי מיום 12.6.72 ובין היתר:

(1) ההסכם יהא לתקופה ארוכה בהתאם לחוזים הנערכים בין מינהל מקרקעי ישראל ובין מתישבנים בארץ.
(2) תינתן אפשרות להמרת חוזה ההרשאה בחוזה חכירה באותם תנאים, כפוף לשינויים המתחייבים, במקרה והבעלות על הקרקע תירכש על ידי המחכיר.
(3) יצויין כי הזכות עוברת בירושה.

ו. פיוסת ההסכם בין מפקד האזור ובין מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הביטחון תועבר להערותיו של היועץ המשפטי לממשלה.

ב ב ר כ ה,

מוסיה ארד
עוזרת ראשית ליועץ המשפטי לממשלה

העתק

משרד השיכון

ירושלים, י"ח בניסן תשל"ג
20 באפריל 1973

אל
מר שמריהו כהן, מחוז ירושלים

מאת: לשכת היועץ המשפטי

הנדון: עקרונות להקצאת קרקע ולבניה בשטחים

א. בהתאם לבקשתך בשיחתנו אתמול 19.4.73, להלן עקרונות הטיפול בענין שבנדון, כפי שנראים לי, ואני מבין, מתקבלים גם על דעתך:

1. על פי החלטת הממשלה או גוף מוסמך אחר, יוציא מפקד יהודה ושומרון כתב הרשאה ל"ממונה" - מינהל מקרקעי ישראל לגבי שטח מסויים אשר יוגדר על גבי מפה מצורפת לכתב ההרשאה. בכתב ההרשאה יוסמך המינהל לעשות את כל הפעולות המפורטות בטיוטת כתב ההרשאה שהומצאה לי.

2. לאחר הגדרת השטח הנ"ל ומתן כתב ההרשאה ינהג המינהל כפי שהוא נוהג לגבי מקרקעי ישראל על פי הסדר בינו לבין משרד השיכון, הוא יקצא את הקרקע למשרדנו למטרות פיתוח, בניה ואכלוס.

3. משרד השיכון יפעל בקרקעות אילו כפי שהוא נוהג לגבי מקרקעי ישראל, דהיינו יקבע גודל הדירות, היעד והמחירים ויפנה חב' בונה למינהל כדי שהיא תחתום על הסכם בנוסח המקובל (בשינויים המחוייבים) והמרשה לחב' לעלות על הקרקע ולבנות עליה.

4. רוכשי הדירות יתקשרו עם החב' לשם רכישת דירות ולאחר מכן יופנו למינהל כדי לחתום עמו על הסכם הרשאה או חוזה מכירה, הכל כפי שיוחלט.

ב. אני מניח שענין המימון של הרכישה ובטחונות דהיינו רישום בשיכון או משכנתא, יוסדר כפי שסוכם בזמנו בישיבה אצל היועץ המשפטי לממשלה. כאשר הודיע מר אבישי ספיר, היועץ המשפטי של המנהל שהבנקים בישראל מוכנים להלוואות כספים לצורך רכישות כאלה גם על סמך רישומים בספרי המינהל.

ב ב ר כ ה

(-)

ד"ר ט. שטראוס, עו"ד
היועץ המשפטי

העתק: מר י. שרון, המנהל הכללי

מדינת ישראל
משרד המשפטים

המטרד הראשי
י ר ו ש ל י ם
ג' בכסלו תשל"ג
7 בדצמבר 1972

מס. 5 - 1431

אל: תא"ל מ. גזית
תא"ל ד. ורדי
מר י. צוקנובר
סא"ל ד. שפי
סא"ל מ. זיו
מר א. כפיר
ד"ר א. מסראוס
מר מרדכי כהן

הנדון: סיכום דיון בענין:
1. העברת בעלות על הקרקע מידי תושבי השטחים המוחזקים לידי ישראלים פרטיים.
2. העברה בעלות על מבנים בתחומי ההתיישבות היהודית בשטחים

התקיים ביום 10.10.72

בסעיף 2 לסיכום הדיון נפלה טעות. הנוסח צריך להיות כדלהלן:

2. א. יוצא צו המפיסה גם על קרקעות בתחומי ההתיישבות היהודית בשטחים, בין אדמות נפקדים או אדמות המדינה.

ב. ייחתם הסכם משולש כללי בין משרד השיכון, מינהל מקרקעי ישראל ומפקדת האזור ובו תהיה התייחסות להעמדת המקרקעין שנתפסו, לרשות מינהל מקרקעי ישראל ומשרד השיכון לצרכי ביצוע הבניה והעברת הדירות למתכנים.

ג. בהסכם עם משרד השיכון ומינהל מקרקעי ישראל יצויין כי "הואיל ולשלטונות הצבאיים יש, מטעמי בטחון האיזור, ענין בישיבת מתיישבים יהודים באלוני מבוא (או כיו"ב), הוסכם עם משרד השיכון ומינהל מקרקעי ישראל כי (דירת מגורים) במקום תועבר בתנאים שיפורטו בהסכם הרשאה שדוגמתו מצורפת."

ד. הענקת הזכות על דירות מגורים או מבני עסקים בתחומי ההתיישבות היהודית בשטחים תהא לפי חוזה הרשאה שיעשה בין מנהל מקרקעי ישראל לבין המתכנן הפרטי.

ה. התנאים העיקריים בהסכם ההרשאה יהיו בהתאם למכתב היועץ המשפטי מיום 12.6.72 ובין היתר:

(1) ההסכם יהא לתקופה ארוכה בהתאם לסוגים הנערכים בין מינהל מקרקעי ישראל ובין מתכנים בארץ.
(2) תינתן אפשרות להסרת חוזה ההרשאה בחוזה חכירה באותם תנאים, כפוף לשינויים המתחייבים, במקרה שהבעלות על הקרקע תירכש על ידי המחכיר.
(3) יצויין כי הזכות עוברת בירושה.

ו. סיומת ההסכם בין מפקד האזור ובין מינהל מקרקעי ישראל ומשרד השיכון תועבר להערותיו של היועץ המשפטי לממשלה.

ב ב ר כ ה,

מוסיה ארד
עוזרת ראשית ליועץ המשפטי לממשלה

י"א באב תשל"ג
11 באוגוסט 1973

1431 -11

אל: היועץ המשפטי, משרד השיכון

הנדון: רכישת דירות בקרית ארבע ובשטחים
מכתבך ים/6/21/2 מיום 31.7.73

לשמחתי אין חשש שהצו מאפשר למפונה ל מ כ ו ר ואינו מאפשר לחברה למכור.

כדי שהקונה את המבנה מן החברה ירכוש בו ב ע ל ו ת, חייבים היינו לקבוע שהחברה הבונה קונה בעלות במבנה שהיא בונה, שאילמלא כן נמצא שהיא מעבירה לקונה זכויות שאין בידיה. ערב לכך לקחנו בחשבון שבתקופת הביניים, בין גמר הבניה לבין המכירה (אם לא נמכרו דירות "על הנייר") צריך שמעמדן של הדירות יהיה ברור במידה שתאפשר רישום ע"ש החברה במירשם ההרשאות, וזה טעם נוסף להוראה שבסעיף 3א (ד).

ב ב ר כ ה ,

צבי כהן
עוזר בכיר ליועץ המשפטי לממשלה

העתק:
מר ש. מלג, משנה למנכ"ל משרד השיכון
מר ש. כהן , ס/מנהל מחוז ירושלים, משרד השיכון

משרד המשפטים
לשכת היועץ המשפטי לממשלה

י"א באב השל"ג
9 באוגוסט 1973

1431 -11

אל: היועץ המשפטי, משרד השיכון

הנדון: הסדרי בנייה - קרית ארבע
מכתבך ים/6/21/2 מיום 7.8.73

את הנוסח הסופי של המסמכים כמובן נסכם לאחר שנקבל את הערותיהם של כל הנוגעים בדבר, אך לפי שעה ניתן כבר להתייחס להערות משרדך.

(1) לא ראינו צורך להתייחס כאן לענין הרכישה, כל עוד יש בידינו להבטיח שהטמונה לא יתקשר בהסכם הרשאה אלא עם מי שרכש זכויות כלשהן במחוברים.

(2) היועץ המשפטי לממשלה סבור כי רצוי וניתן לכבד את החוזים שנחתמו בין "עמידר" לבין מחזיקים בדירות ובבתי עסק בקרית ארבע. לשון אחרת, אם לפי החוזים הללו עומדת בשלב מסוים בידי המחזיק בדירה בין רכישת המושכר לבין המשך החזקתו בתנאים של שכירות בלתי מוגנת - לא ברור מדוע צריכה חקיקה חדשה להביא לידי ביטולה של הבריה חדשה. מכל מקום מבחינת לשון הצו יצאנו מהנחה כי במחוברים שיוקמו על מקרקעין שנתפסו לצרכים צבאיים ייחסכנו גם ייחסכנו זכויות שהן מתוחמות מבעלות.

(3) מבחינתנו אין מניעה לצמצם את הוראת סעיף 3 לצו למחזיקים ב ד י ן שבלבד וכן נעשה. עם זאת לא ברור לנו כיצד תועיל הוראה זו כאשר הקושי הוא ב ב י צ ו ע ההריסה של מבנים שהוקמו ללא רשיון. היה רצוי איפוא להסדיר מחילה את ההיבט המינהלי של השאלה ולאחר מכן ליצור כיסוי בחקיקה. הדבר יכול להשתלב לכאורה בהוראות הדנות בתכנון ובנייה בשטח קרית ארבע, כמי שהן מוצעות בצו הכינון של הרשות המקומית של קרית ארבע. מכל מקום, בענין זה לא היינו מעמידים אלא שתי דרישות: ראשית, שייתבא גורם אשר יקבל על עצמו את ביצוע ההריסה (להבדיל מן הסמכות להורות עליה); ושנית, שתהיה אפשרות לעמוד על צו הריסה בפני ועדת ערעורים. כדאי שבענין זה תבואו בדברים עם משרד הפנים.

(4) אכן, מותר בהחלט לסמוך מנוסח החוזים ביחס לסעיפים שאופיים כלכלי-בספי.

ב ב ר כ ה ,

צבי כהן
עוזר בכיר ליועץ המשפטי לממשלה

העתק:
מנכ"ל משרד השיכון
המשנה למנכ"ל משרד השיכון
מר ש. כהן - ס/מנהל מחוז י-ם

[illegible]

[redacted]

ש' באב תשל"ג
7 באוגוסט 1973
יפ/6/21/2

דחוף

אל: מר מ. שטגר - היועץ"מש למשלה, משרד המשפטים

הנדון: **הסדרי בניה - קרית ארבע**

תודה בעד המאמר בנדון שהעברת אלי.

להלן הערותי בשם משרד השיכון:

סעיף 3 לצו בדבר רכוש מסולתי (נספח ב') איננו עונה על צרכי המשרד ודרישותיו:

(1) סעיף זה מחייב המשרות עם המפונה בלבד, אולם, לפני התקשרות זו (המכוונת היא להסכם הרשאה - נספח ה'), יש צורך בהסכם מכישה - נספח ד', בין משרד השיכון או חברה שמקבל על ידו (קבידר או שיכון ופיתוח) לבין המחזיק הנוכחי; רק לאחר "הרכישה" יתקשר המחזיק - הרוכש עם המפונה כפי שמישראל רוכש דירה על מקוקעי הטיגהל מתקשר עם הפינהל לאחר רכישת הדירה מאת הבונה.

(2) אני ממנה את השומה לבך לכך שדירות ובמי עסק בקרית ארבע מוחזקים ע"פ הסכם בין חברת עמידר לבין הדיירים בהסכמות (ע"פ הרשאה לחברה מאת מנהל יהודה ושומרון). בהסכם זה נקבע בסעיף 10 (ג) לגבי הרכישה כלהלן:

"(ג) החברה תודיע בכתב למורשה כאשר תהיה קיימת אפשרות למכור לו את הדירה. הודיע המורשה לחברה תוך 32 ימים מתאריך ההודעה הנ"ל שברצונו לרכוש את הדירה, מזקיף החברה על חשבון מחיר הדירה כל סכום דמי המקדון הנזכרים בסעיף 11 להלן 75% מדמי שיכוש אותם הוא מילם עד להתאריך הודעת החברה. חוזה הרכישה ייערך ויחתם תוך 3 חודשים מתאריך הודעת החברה.

אם תוך שלושה חודשים האמורים לא ייחתם חוזה רכישה, יהיה המורכשה לדייר בלתי מוגן בתנאים אשר יהיו מקובלים באותה עת לגבי שוכרים בדירות עמידר מאותו סוג וגודל. לא נחתם חוזה שכירות תוך התקופה האמורה, יהיה המורשה חייב לפנות את הדירה תוך 15 יום מתום 3 החודשים.

X ותן 3 חודשים נמצאים לחברה חיבה לעבוד בין הבדרים

2/..

בדם, החברה עומדת לעצמה את הזכות והסורשת מסכים לכך מראש ובמפורש שעמידר תהיה רשאית לאחר שמתיה אפשרות למכור לסורשת את הדירה והוא לא רכש אותה בתחאם לאמור בסעיף זה, להעביר את זכויומית בדירה למי שרכש אותה או למי שהיא תמצא לנכון".

אני מבין שכוונת הנו (וזאת גם כוונת מערך המשכון) הינה <u>לחייב</u> את המחזיק ברכישת הדירה ולא העמ על אף האמור בסעיף הנ"ל של חוזה השכירות לפיו רשאי הדייר הנוכחי להשאר לגור בדירה ע"פ חוזה שכירות.

לאור האמור לעיל ביחס להמיטת על שני חוזים (חוזה רכישה והסכם הרשאה), אנו מציעים לקבוע בצו שתי תקופות: 60 יום להתיטה על חוזה רכישה כשתקופה זו מתחילה עם פרסום הצו ו-30 יום נוספים להתיטה על הסכם הרשאה לאחר גום 60 הימים האמורים.

אם המחזיק לא יחתום תוך 90 יום על שני החוזים הנ"ל יראו את חוזה השכירות בינו לבין עמידר כבטל ומבטל והמחזיק יהיה חייב לפנות את המושכר תוך 15 יום מתום 90 הימים הנ"ל.

(3) הנני להדגיש שלדעתנו אפשרות הרכישה לפי סעיף 3 לצו הנ"ל חייבת להתייחס לא מתם למחזיקי מקרקעין בשטח שנתפס לצרכים צבאיים, אלא, <u>למחזיקים כדין בלבד</u>.

עד כה הוקמו מספר מבנים במחום קרית אתבע ללא רשות ובניגוד לדרישות מפורשות של האחראי מטעם משרד המיכון מר שריהו כהן - להפסיק את הבניה ולסלק את מה שכבר הוקם. לצערי המקרה לא הסכימה להתערב ולסלק בכוח מבנים וחלקי מבנים אלה.

התוצאה ממצב דברים זה היא שישנם מבנים אשר הוקמו כאסור ללא רשות ומערך המשכון קפסר על כך שהצו הנ"ל לא יתן גושמנקא למצב הקיים ולא יאפשר לשגי גבול להגות מאותם הזכויות הנתונות למחזיקים כדין.

אנו מבקשים איפוא לכלול בצו הוראה אשר תבטיח סמכות להורות על הריסת מבנים שהוקמו ללא רשות מאת המקד (הרשות לבנות הייתה עד כה למשרד השיכון בלבד).

(4) אני מבין שנוסח חוזה הרכישה ונוסח הסכם הרשאה הינם דוגמאות שמתם מוהר יהיה לסמות ביחס לסעיפים שאופיים כללי - כספי, אולם, כמובן מבלי לפגוע בצד המשפטי - מהותי.

ב ב ר כ ה

דר' א. שפראום, עו"ד
היועץ המשפטי

העתק: מר י. שרון - המנהל הכללי
מר ש. מלב - המשנה למנ"כל
מר ש. כהן - מ/מנהל מחוז י-ם
מר ב. כהן - ע/בכיר ליוע"מ למשלה

אש/כש

מדינת ישראל
משרד המשפטים

היועץ המשפטי לממשלה

ירושלים, באב תשל"ג
באוגוסט 1973

אל: שר השיכון

הנדון: הסדרי בניה בקריית-ארבע

אדוני השר,

... לוטה הנני מעביר לידיכם הצעותי בנדון.

בברכה,

מאיר שמגר
היועץ המשפטי לממשלה

העתק:

קיבל - ד"ר שלמה גורן
ע"ז יחיאל
קיבל - יעקב שבתאי
קיבל - אבשלום
המנהל הכללי
6.8.73
ש.ג

מדינת ישראל
משרד המשפטים

היועץ המשפטי לממשלה

ירושלים, ל בתמוז תשל"ג
31 ביולי 1973

הנדון: בניה בקרית ארבע

כ ל ל י

1. כמסוכם הנני מגיש לכם בזה הצעת הסדר, אשר באה:

(א) להתוות קווים לבסיס המשפטי של הבניה הנוספת בקרית ארבע;

(ב) לקבוע את ההסדרים המשפטיים בין הדיירים הבודדים במבנים שנבנו כבר לבין רשויות השלטון;

(ג) לקבוע את ההסדרים כנ"ל בין דיירים לעתיד לבין רשויות השלטון.

2. להלן אביא תאור תמציתי של נתוני הרקע המשפטיים וראשי פרקים של ההסדר המוצע.

3. כנספחים למכתבי זה מובאות הטיוטות של הצווים וההסכמים שנערכו לצורך ביצוע ההסדרים. מינהל מקרקעי ישראל יצטרך להשלים את האמור כאן ע"י הכנת הסכמים:

(א) בין הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש (שהוא איש המינהל) לבין משרד השיכון;

(ב) בינו לבין חברת שיכון שתבנה בקרית ארבע;

(ג) בינו לבין בונה פרטי;

(ד) בינו לבין משתכן בודד, בבנין שייבנה ע"י חברת שיכון או בונה פרטי אחר (טיוטה של מסמך זה מצורפת כנספח ד').

הנחיות בדבר הכללים, על פיהם יש לערוך הסכמים אלה נמסרו כבר למינהל מקרקעי ישראל.

ה ר ק ע ה מ ש פ ט י

4. השטח בו מדובר נתפס ל צ ר כ י ם צ ב א י י ם מכוח חמישה צווים שונים שהראשון בהם ניתן ביום י"ג בתמוז תש"ל (17 ביולי 1970) והאחרון - ביום כ"ט באב תשל"ב (9 באוגוסט 1972).

תצלומים של צווי התפיסה מצורפים כנספחים א1 עד א5.

תפיסת השטח כאמור אינה מקנה לשלטון הצבאי את ה ב ע ל ו ת על השטח, אלא את החזקה בלבד; שלילתה של החזקה השטח מבעלי הזכויות (היינו, הבעלים, החוכרים

2/..

או בעלי זכויות אחרים) מזכה אותם בתשלומים תקופתיים של דמי שימוש.
תשלומים אלה משולמים כיום ע"י משרד הבטחון.

5. לאור הדין המקומי של אזור יהודה ושומרון (שאינו שונה בנקודה זו מבחינה עקרונית מן הדין הישראלי), נובע מן העובדה ש ה ב ע ל ו ת בשטח שנתפס, נשארת בידי הבעלים המקורי, כי מבנים או נטיעות שהוקמו על השטח הזה - הולכת הבעלות בהם אחר הבעלות בקרקע, היינו הבעלים של הקרקע הופך גם לבעלים של המבנה שהוקם עליה. יתר על כן, הכלל הוא כי מקום שהוקמו מחוברים, שלא בשגגה, על קרקע השייכת לזולת, שמים את ערך הקרקע לעומת ערך ה ח מ ר י ם מהם מורכב המבנה (קרי: ערכו של המבנה הריסוס) והזוכה הוא בעל החלק שערכו גדול יותר (חוק הקרקעות העותומני, סעיף 35; והשווה לענין זה עם סעיף 21 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969). לשון אחרת, בהיעדר הסדר חוקי מיוחד, יטען הבעלים הערבי של הקרקע כי הבנין שהוקם על אדמתו שייך לו.

ה ה ס ד ר ה מ ו צ ע

6. ההסדר המוצע מתבסס על ה פ ר ד ה בין הבעלות ב ק ר ק ע לבין הבעלות ב מ ב נ ה :
הקמתם של מבנים על קרקע בשטח שנתפס לצרכים צבאיים ל א תגרום לבעל הקרקע את הבעלות במבנה ובנוסחה מידה - לא תקנה לבעלים של המבנה זכויות בקרקע (נספח ב').
האמור כאן יחול כמובן גם על כל מחובר אחר, ולא רק על מבנה (עצים, כביסים, עמודים וכו').

7. א. לפי ההצעה יופקד הממונה על רכוש ממשלתי, שנתמנה מכוח הנו בדבר רכוש ממשלתי (מס' 59), גם על השטח שנתפס לצרכים צבאיים וכל פעולת בניה או החזקה במקרקעין בשטח זה תהיה שעונה ה ר ש א ה של הממונה. הרשאה זו יכול שתהא כללית או מיוחדת, בתנאים או ללא תנאים, אך אין הכוח להתה עובר לידי אדם אחר זולת הממונה;

ב. ההרשאות לבניה, אותן יתן הממונה, הן משלושה סוגים:
(1) הרשאה ל מ ש ר ד ה ס י כ ו ן לבצע פעולות פיתוח, בניה ואיכלוס של השטח ובכלל זה לקבוע את גודל הדירות, מחיריהן ויעודן. קביעה זו שתיעשה על-ידי משרד השיכון תהיה כללית, גם אם לא תבוצע הבניה על ידיו, אלא על-ידי חברת שיכון או על-ידי בונה פרטי;

3/..

(2) הרשאה ל ח ב ר ת ש י כ ו ן לבצע פעולות פיתוח ובניה, בתנאי שאושרה על-ידי משרד השיכון ובתנאי שפעולותיה נעשות על-פי הנחיות משרד השיכון בכל הנוגע לגודל הדירות, מחיריהן וייעודן;

(3) הרשאה לבונה פרטי לבצע פעולה בניה בלשכה על-פי תכניות שמשרד השיכון יאשר.

לשון אחרת, הרשאה מסוג (1) תינתן בכל מקרה ואם הבניה היא פרטית תצטרף אליה גם הרשאה מסוג (2) או מסוג (3) הנ"ל.

8. הוקמו מבנים בעקבות מתן ההרשאות הללו, הרי תוקנה ה ב ע ל ו ת בהם לבונה, והוא יהיה רשאי להעביר את הבלעות לכל משתכן שיאושר על-ידי הממונה, היינו לאדם שמילא אחר התנאים להחזיק במבנה. החזקה במבנה כאמור, בין כבעלים ובין בדרך אחרת, טעונה איפוא הרשאה של הממונה לעצם ההחזקה, להבדיל מן ההרשאה לבנות.

9. המצב הנכיח ביותר ניתן איפוא לתיאור כללי כדלקמן: משתכן שאושר על-ידי משרד השיכון פונה לחברת שיכון שהקימה מבנים לאחר שקבלה לכך אישור על-ידי משרד השיכון והרשאה של הממונה. החברה מ ו כ ר ת למשתכן את המבנה, אבל הסכם זה כפוף לכך שהמשתכן יקבל מן הממונה הרשאה ל ה ח ז י ק במבנה. נוסח הסכם המכר מובא בנספח ד' ונוסח הסכם ההרשאה מובא בנספח ה'.

10. לא יהיה ריכוזם זכויות על המקרקעין הללו במשרד ספרי האחוזה הרגילים, אלא במירשם ההרשאות אשר יתנהל על-ידי הממונה. במירשם זה יבואו לידי ביטוי, פרט להרשאות שניתנו על-ידי הממונה, גם זכויות הקשורות במחוברים שהוקמו בשטח, כגון בעלות במבנים ומשכנתאות על המבנים לזכות בנקים שנתנו הלוואות למשתכנים. צורת הניהול של המירשם תיקבע בתקנות שיותקנו על-ידי הממונה.

11. א. החזקה במקרקעין, בשטח שנתפס לצרכים צבאיים ש ל א על-פי הרשאה של הממונה, תהיה בעת ובעונה אחת הסגת גבול, היינו עבירה פלילים, שניתן יהיה לדון בה בפני בימ"ש בישראל מכוח חוק להארכת תוקף של תקנות שעת חירום (הסמחים המוחזקים - עזרה משפטית), תשל"ג-1972, או בפני בית-משפט צבאי, וכן עילה לפינוי של המחזיק על-ידי הממונה;

ב. על החלטה בדבר פינוי כזה ניתן יהיה לערור בפני ועדת עררים, אשר קיימת ופועלת כבר בשטח, לצורך מטרות אחרות;

ג. ראינו להבחין בין מצב בו מדובר במשיג גבול גרידא, שלא נעשה איתו כל הסכם הרשאה, לבין החזקה במקרקעין שיש עמה סכסוך באשר ל פ י ר ו ש ו של הסכם ההרשאה. הפינוי המינהלי מתייחס למצב הראשון בלבד, בעוד שסכסוך סביב תקפותו או פירושו של הסכם ההרשאה יידון אך ורק בבית משפט בישראל. למם כך תופיע בהסכמי ההרשאה שפורטו לעיל (פסקאות 7 ו-8) הוראה לפיה מסכימים הצדדים שבית משפט בישראל ידון בכל סכסוך ביניהם.

12. בהעדר הרשאות שניתנו עד כה ע ל ו ל היה להיווצר מצב בו אלה המתגוררים כעת בקרית ארבע ייחשבו עוברי עבירה וצפויים לפינוי ביום היכנס הצו לתקפו. מוצע איפוא (נספח ב', סעיף 3) להתנות את תחולת הצו עליהם באכרזה שיתן הממונה, בה יקצוב תקופה של 90 יום כדי לאפשר להם להתום עמו על הסכמי הרשאה. חלפה התקופה - יחולו עליהם הוראות הצו במלואו.

13. נקודה אחרונה אשר מעונה הסדר מתייחסת לאותם בעלים ערביים של המקרקעין בשטח, אשר בעקבות הבניה שנעשתה במקום התליטו למכור בעלותם על הקרקע, תמורת תשלום. כפי שנמסר לנו הרי בכל המקרים הללו נעשה הדבר בהסכם מכר שלא נרשם במשרד ספרי האחוזה, אליו נתלווה יפוי כוח בלתי חוזר, שניתן להברת הימנותא. נתעורר ספק אם לפי הדין המקומי באזור יהודה ושומרון יפה כוחו של ייפוי כוח בלתי חוזר גם לאחר שנותן יפוי הכוח נפטר. לשון אחרת, לפי הדין הקיים הרי מקום שזכויותיו של צד ג' (זולת נותן יפוי הכוח ומקבלו) תלויות בדבר, אין תקפו של המסמך פוקע במותו של הנותן, אך כאשר לא הוענקו זכויות לצד ג', אלא יפוי הכוח ניתן בידי מקבלו - ספק אם אינו פוקע במות הנותן, למיכך מוצע לכלול בצו (נספח ב') הוראה לפיה במקרים אלה די בויתור במירשם ההרשאות ואילו יפוי כוח שניתן ואושר ע"י הממונה יעמוד בתקפו גם לאחר שמירתו של נותנו.

14. מינהל מקרקעי ישראל צריך כאמור להמליץ הכנת מסמכי ההרשאה המפורטים בסעיף 3 לעיל.

צבא הגנה לישראל

צו תפיסת מקרקעין (8/70)

בתוקף סמכותי כמפקד האזור, ומאחר והנני סבור כי הדבר דרוש לצרכים צבאיים, הנני מצווה בזה לאמור:

הגדרה

1. בצו זה – "המפה" – המפה הקנה מידה 1:50,000 המצורפת לצו זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תפיסת המקרקעין

2. הנני מכריז בזה, כי המפה שם גבולותיו המסומנים בקו אחור במפה (להלן – המפה) נתפסים בזה לצרכים צבאיים.

דמי חימוש

3. (א) בעלים או מחזיק כדין של מקרקעין המצויים בתחום האמור לעיל יהיו להגיש לקצין מס תובענות תביעה לדמי חימוש תקופתיים בגין תפיסת המקרקעין ולפיצוייה בגין כל נזק ממשי שנגרם לה אגב התפיסה כאמור.

(ב) על תביעה כאמור בסעיף קטן (א) יחולו הוראות הצו בדבר תובענות (יהודה והשומרון)(מס' 271), תשכ"ח – 1968.

פרסום

4. צו זה והעתקים בדוקים של המפה יופקדו בידי אלה, ויהיו פתוחים לעיונו של כל מעוניין:

(1) מפקד צבאי נתן חברון;
(2) היועץ המשפטי של מפקד האזור;
(3) קצין המטה של שרד הכטחון במפקדת האזור;
(4) קצין המטה למשפטים במנהלת האזור.

הודעה על תוכן הצו

5. הודעה על תוכן הצו תימסר לבעלים או מחזיקים של המקרקעין.

תחילת תוקף

6. תחילתו של צו זה ביום חתימתו.

– י"ג בתמוז תש"ל (17 יולי 1970)

רפאל ורדי
מפקד
יהודה

תת – אלוף
אזור
והשומרון


מפת תפיסת מקרקעין
חברון
רפאל אדר
מפקד
יהודה
והשומרון
162
164
166
702
704
706
100000
160000

צו הגנה לישראל

צו הריסת מקרקעין (70 / 12)

יחוקק שמעוני במקום האדור, [illegible] והנני מבור כי ה[illegible] לפרסיה צמיים, הנני מצווה בזה לאמור:

1. הצו זה – "ההריסה" – [illegible] 1:20,000 המצורף לצו זה ומחווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. הנני מכריז בזה, כי קטע הכביש בין ג.צ.פ. 16071045 לבין ג.צ.פ. 16141044, וקטע הכביש המסתעף מצפון ומדרום מ ג.צ.פ. 16121044, כ[illegible] מקום בהריסה (להלן – הקטע), נתפס בזה ל[illegible] צמיים.

3. (א) בפליטת זו יהזיק [illegible] של מקרקעין [illegible] את הצמוד [illegible] יהיה להגיש לקרקעין כמה תורענות [illegible] לדמי [illegible] בין הפיצה המקרקעין ולפיצוייה בגין כל נזק [illegible] לו מצב התפיסה [illegible].

(ב) על הריסה [illegible] (א) יחולו הוראות [illegible] בדבר תובענות (יהודה והשומרון)(מס' 271), [illegible] – 1968.

4. צו זה ודעה [illegible] של המרשם יופקדו בידי [illegible], ויהיו פתוחים לעיונו של כל מעוניין:

(1) מפקד צבאי [illegible];
(2) היועץ המשפטי [illegible] מפקד האזור;
(3) קצין המינהל [illegible] במפקדת האזור;
(4) קצין המטה [illegible] במפקדת האזור.

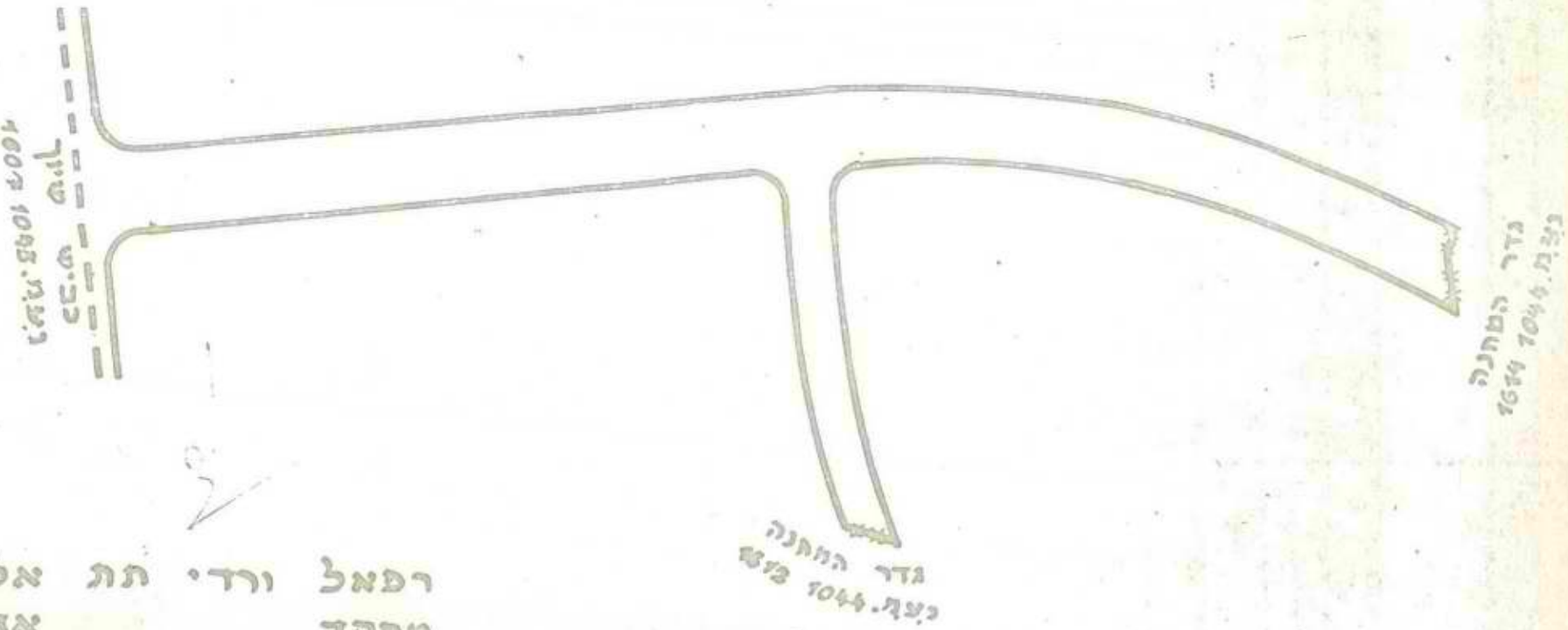
5. הודעה על הצו הזה [illegible] לפליטה צו מהריסת [illegible] המקרקעין.

6. תחילתו של צו זה ביום [illegible].

נ"ת נתנה ת"ל (31 באוגוסט 1970)

רפאל וורדי , הת – אלוף
מפקד אזור
יהודה והשומרון

צו תפיסת מקרקעין 12/70



רפאל ורדי תת אלוף
מפקד אזור
יהודה והשומרון

צבא הגנה לישראל

צו תפיסת מקרקעין (2/71)

בחוקף סמכותי כמפקד האזור, ומאחר והנני סבור כי הדבר דרוש לצרכים צבאיים, הנני מצווה בזה לאמר:

הגדרה 1. בצו זה –
"המפה" – מפה בקנה מידה 1:50,000 חתומה על ידי, המצורפת לצו זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תפיסת מקרקעין 2. הנני מכריז בזה כי השטח אשר גבולותיו מסומנים בקו שחור במפה ומסומן "א" (להלן – השטח) נתפס בזה לצרכים צבאיים.

דמי שימוש 3. (א) בעליה או מחזיק כדין של מקרקעין המצויים בשטח האמור רשאי יהיה להגיש לקצין משה תובענות תביעה לדמי שימוש תקופתיים בגין תפיסת המקרקעין ולפיצויים בגין כל נזק ממשי שנגרם לו אגב התפיסה האמורה.

(ב) על התביעה כאמור בסעיף קטן (א) יחולו הוראות צו בדבר תובענות (יהודה והשומרון) (מס' 271), תשל"ח – 1968.

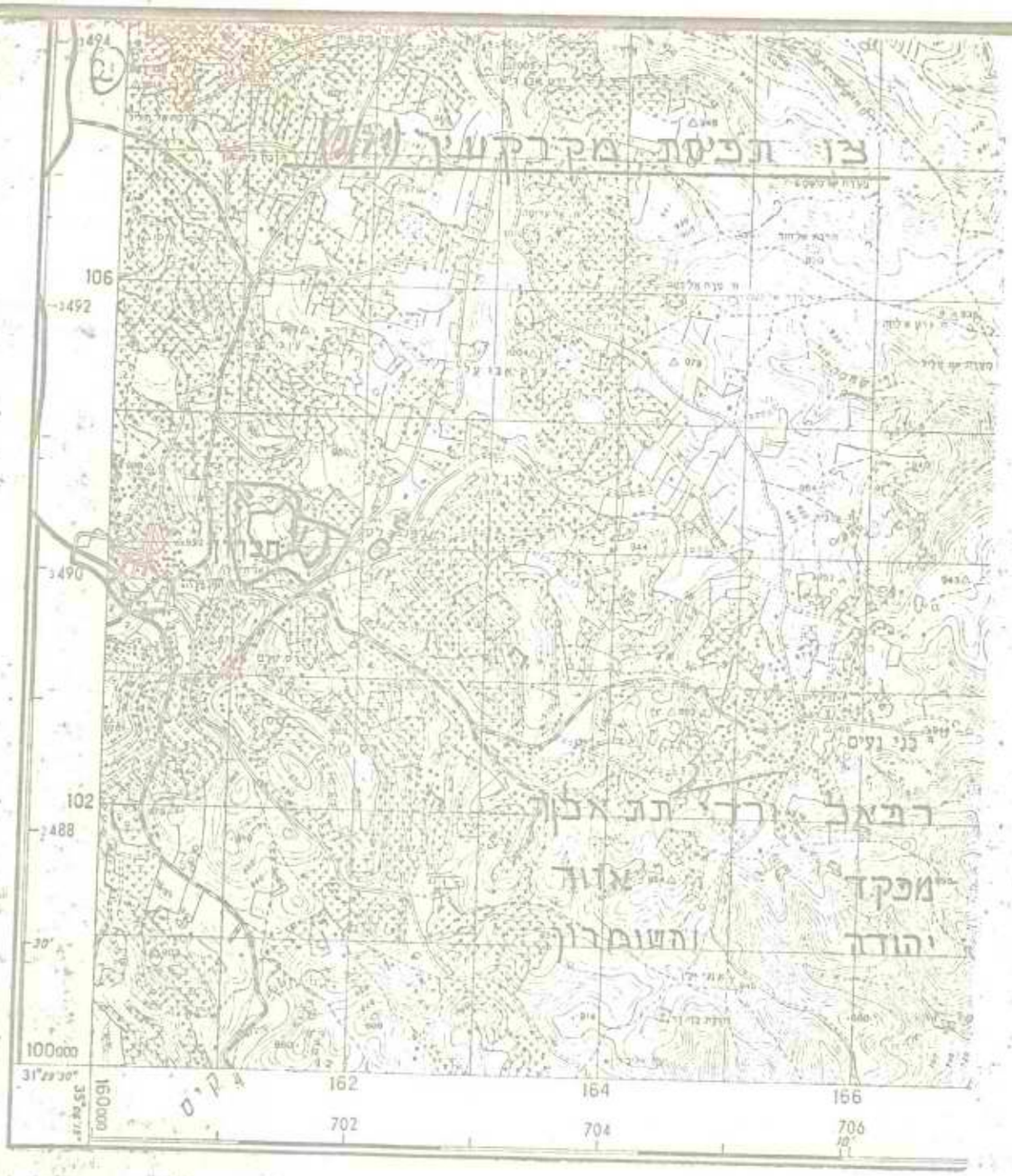
פרסום 4. צו זה והעתקים בדוקים של המפה יופקדו בידי אלה ויהיו פתוחים לעיונו של כל מעוניין:

(1) מפקד צבאי נפת חברון;
(2) היועץ המשפטי של מפקד האזור;
(3) קצין משה לענייני משרד הבטחון במפקדת האזור;
(4) קצין משה לענייני משפטים במפקדת האזור.

הודעה על תוכן הצו 5. הודעה על תוכן הצו תישלח לבעלים או למחזיקים של המקרקעין.

תחילת תוקף 6. תחילתו של צו זה ביום 21 למרץ 1971.

רפאל ורדי , חת-אלוף
מפקד אזור
יהודה והשומרון


106
3492
3490
102
3488
30'
100000
31°30'23"
35°27'
160000
162
164
166
702
704
706
מפקד
יהודה
ושומרון

צ ב א ה ג נ ה ל י ש ר א ל

צו תפיסת מקרקעין (5/72)

בתוקף סמכותי כמפקד האזור ומאחר ואני סבור כי הדבר דרוש לצרכים צבאיים הנני מצוה בזה לאמור:

הגדרה 1. בצו זה ה"מפה" – המכה בקנה מידה 1:50,000 החתומה על ידי והמצורפת לצו זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תפיסת מקרקעין 2. הנני מכריז בזה, כי השטח אשר גבולותיו מסומנים בצבע שחור במפה (להלן – השטח), נתפס בזה לצרכים צבאיים.

דמי שימוש 3. (א) בעלים או מחזיק כדין של מקרקעין המצויים בשטח יהיה רשאי להגיש לקצין מטה תובענות תביעה לדמי שימוש תקופתיים בגין תפיסת המקרקעין ולפיצויים בגין כל נזק ממשי שנגרם לו אגב התפיסה כאמור.

(ב) על תביעה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, יחולו הוראות הצו בדבר תובענות (יהודה והשומרון) (מס' 271) תשכ"ח – 1968.

פרסום 4. צו זה והעתקים נדוקים של המפה ירוקדו בידי אלה ויהיו פתוחים לעיונו של כל מעוניין:

(1) ראש לשכת מפקד האזור.
(2) מפקד צבאי בפת חברון.
(3) הירעץ המשפטי של מפקד האזור.
(4) קצין מטה לענייני מטרד הבטחון במפקדת האזור.
(5) הממונה על נכסים בטוחים (רכוש הפרט) במפקדת האזור.
(6) קצין מטה לענייני משפטים במפקדת האזור.

הודעה על תוכן הצו 5. הודעה על תוכן הצו תימסר לבעלים או למחזיקים של המקרקעין.

תחילת תוקף 6. תחילתו של צו זה ביום חתימתו

כ"ו בשבט תשל"ב (11 פבר' 1972)

רפאל וגדר,
מפקד
יהודה

תת-אלוף
אזור
והשומרון

צבא הגנה לישראל
אג' תפירות ארצי
חכרות
בני נעים
פלוגת תג עליה
מפקדת יהודה ושומרון

צ ב א ה ג נ ה ל י ש ר א ל

צו תפיסת מקרקעין (5/72)

בתוקף סמכותי כמיקור המדור, ומאשר והנני סבור כי הדבר דרוש לצרכים צבאיים, הנני מגדרה בזה לאמור:

הגדרה 1. בצו זה –

"המפה" – מפה בקנה מידה 1:50,000 חתומה על ידי, המצורפת לצו זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תפיסת מקרקעין 2. הנני תוביל בזה כי השטח אשר גבולותיו מסומנים בקו שחור במפה (להלן – השטח) נתפס בזה לצרכים צבאיים.

דמי קיום 3. (א) בעליה או מחזיק כדין של מקרקעין המצויים בשטח האמור רשאי יהיה להגיש לעניין מסה תביעה לדמי קיום תקופתיים בגין תפיסת המקרקעין ללא יציאה בגין כל בזק ממשי שבגרם לו אבן הנכיזה באמור.

(ב) של הגשת בקשה המגיע קטן (א) יחולו הוראות הצו בדבר תרכעגות (יהודה והשומרון) (מס' 271), תשכ"ח – 1968.

פרטים 4. צו זה והמפה המצורפת של המפה ידוכתר בדרך אלה ויהיה מהרחים לעיון בו על כל מעוניין:

(1) המקום אבוא בית הנכרון;

(2) הרשות המקומית של מקום המגורים;

(3) קצין מטה לענייני מחוז הבסיסון במקומות המגורים;

(4) קצין מטה לענייני משפטים במקום המגורים.

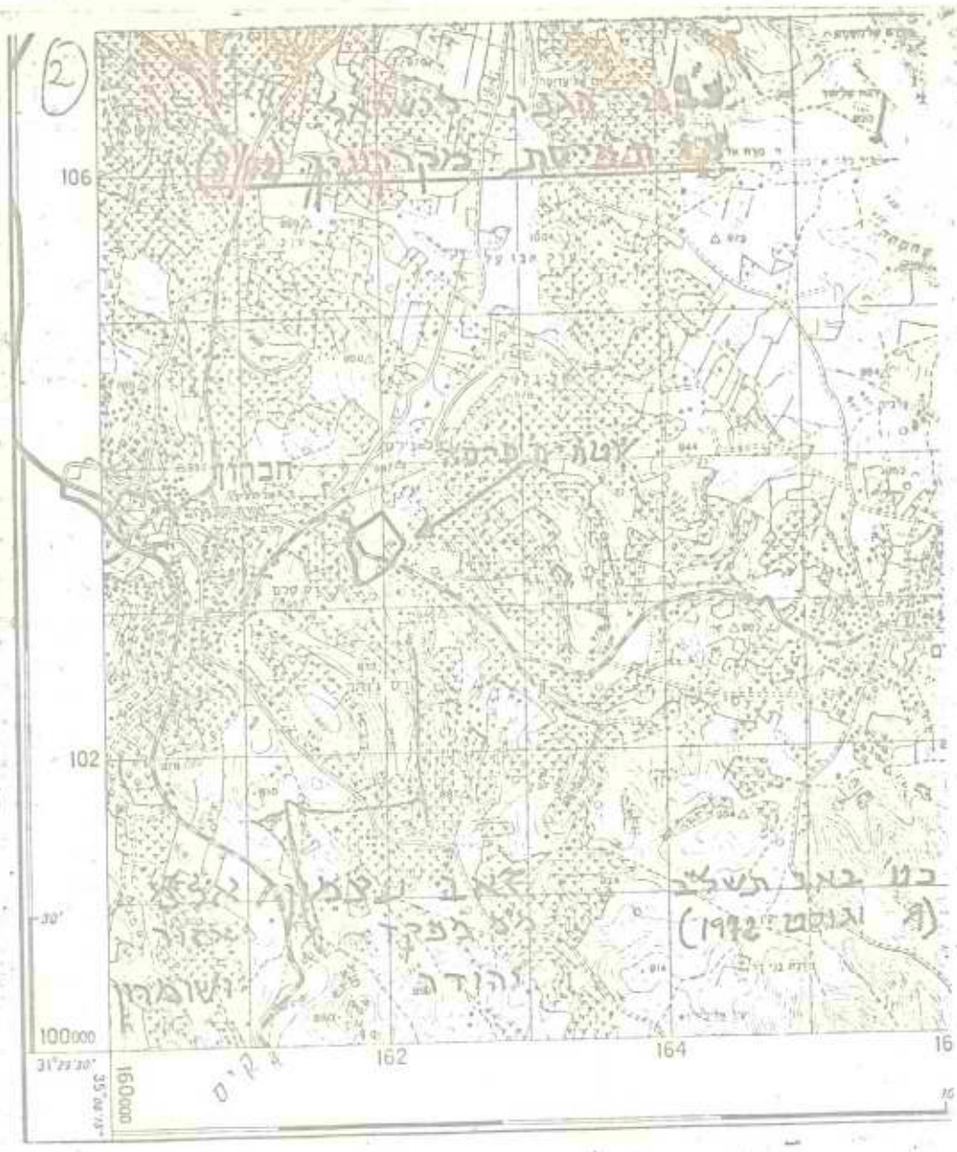
הודעה על תרכון הצו 5. הודעה על תרכון הצו תיעשה להעלות אור למחזיקות של המקרקעין.

תחילת תוקף 6. תחילתו של צו זה בדרום כ"ה באב תשל"ב (9 באוגוסט 1972)

כ"ה באב תשל"ב (9 באוגוסט 1972)

יואב עצטרן
מ.מ. מפקד

אולדן-משבה
אזור


(2)
106
102
30'
100000
31°29'30"
160000
35°00'15"
162
164
16
חברון
יהודה
ושומרון

נספח ב'

צהל הגנה לישראל

צו מס' ....

צו בדבר רכוש ממשלתי (תיקון מס' ....)

בתוקף סמכותי כמפקד האזור ומאחר שאני סבור כי הדבר דרוש לשם הבטחת בטחון האזור והמימשל התקין בו הנני מצווה בזה לאמור:

הוספת סעיפים 3א-3ה

1. בצו בדבר רכוש ממשלתי (יהודה ושומרון) (מס' 59), תשכ"ז-1967, אחרי סעיף 3 יבוא:

"שטחים שנתפסו לצרכים צבאיים

3א. (א) נתפס שטח על-ידי מפקד האזור לצרכים צבאיים, ירשום מנהל הקרקעות והמדידות כמשמעותו בדין, ליד כל קרקע מקרקעות השטח שבו התפיסה חל עליו, הערה על דבר תפיסתה.

(ב) לא תיעשה במקרקעין המצויים בשטח כאמור פעולה משפטית ולא תירשם פעולה כאמור על פי הדין, אלא באישורו של הממונה.

(ג) נתן הממונה אישורו לפעולה משפטית, הרי:

(1) לענין כל דין הדן ברשום פעולות משפטיות לגבי מקרקעין יראו את הרישום במרשם לפי סעיף 3ב(א) כמקיים דרישות הדין בדבר רישום.

(2) הרשאה לעשיית פעולה משפטית במקרקעין שאושרה על-ידי הממונה תעמוד בתקפה גם אם נפטר המרשה.

(ד) הממונה יהיה רשאי לנקוט בכל הצעדים הדרושים לצורך ניהולו של השטח והפקת מירות ממנו, ובכלל זה להתקשר בהסכמי הרשאה לסלילת כבישים, להנחת קווי מים, ביוב וחשמל, והקמת מבנים ונמיעות ולהקנות בהם זכויות לכל אדם, הכל בכפוף לתנאים שייקבעו על ידו.

(ה) מחוברים שאינם ניתנים להפרדה, שהוקמו על פי הרשאה כאמור בסעיף קטן (ד) לא יהיה בהם כדי להקנות זכות בקרקע לבעלי הזכויות במחוברים, זולת זכות שניתנה על פי הרשאה כאמור, או כדי להטיף על קנינו של בעל זכות בקרקע ערב תפיסת השטח.

(ו) לא יחזיק אדם במקרקעין בשטח כאמור אלא על פי הסכם הרשאה עם הממונה, אשר נרשם במרשם ההרשאות כהגדרתו בסעיף 3ב.

2/..

מירשם ההרשאות

3ב. (א) הממונה יהיה רשאי לקבוע כי יתנהל פנקס לרישום של הרשאות במקרקעין המצויים בשטח כאמור ושל זכויות אחרות הקשורות במקרקעין או במחוברים שעליהם (להלן - מירשם ההרשאות).

(ב) רישום במירשם ההרשאות יהיה ראיה חותכת על זכותו של אדם וזכות כאמור אינה טעונה רישום על פי הדין.

(ג) מחוברים שבקשר אליהם נעשה רישום במירשם ההרשאות לא יירשמו על פי הדין.

(ד) לענין כל דין הסחייב רישום פעולה משפטית במקרקעין - רישום במירשם ההרשאות - כרישום על פי הדין.

(ה) הרואה עצמו נפגע על-ידי החלטת הממונה בדבר רישום במירשם ההרשאות רשאי לערור על כך לוועדת הערעורים תוך 30 יום מיום שהודיעה לו החלטת הממונה.

(ו) לממונה יהיו הסמכויות הנתונות למפקח על רישום מקרקעין לפי הדין בישראל לגבי מורשים להחזיק במקרקעין המצויים בשטח כאמור, שהסכימו על כך.

החזקה שלא על-פי הרשאה

3ג. (א) החזיק אדם במקרקעין בניגוד לאמור בסעיף 3א(ו) יהיה הממונה רשאי להודיע בכתב למחזיק על חובתו לפנות את הנכס תוך 60 יום ועל זכותו להגיש ערר על החלטת הממונה בפני ועדת הערעורים.

(ב) הודיע הממונה כאמור והמחזיק לא פינה את הנכס יהא הממונה רשאי לאחר 60 הימים לפנותו ולהשתמש לשם כך בכל האמצעים הדרושים לביצוע צו הפינוי.

(ג) הרואה עצמו נפגע על ידי החלטת הממונה כאמור רשאי להגיש ערר על החלטת הממונה לוועדת הערעורים תוך 30 יום מיום קבלת ההודעה על הפינוי. הוגש ערר כאמור, לא יבוצע צו הפינוי עד למתן החלטתה הסופית של ועדת הערעורים.

תקנות

3ד. הממונה רשאי להתקין תקנות בקשר לסדרי ניהול מירשם ההרשאות, ובאישור מפקד האזור - לקבוע בהן אגרות לכל פעולה.

הגדרות 3ה. בסעיפים 3ב-3ד -

"ועדת עררים" - כמשמעותה בצו בדבר ועדות עררים (יהודה ושומרון) (מס' 172), תשכ"ז-1967.

"מקרקעין" - קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה. "

תחילת תוקף 2. תחילתו של צו זה ביום י"ג בתמוז תש"ל (17 ביולי 1970).

הוראות מעבר 3. צו זה לא יחול על כי שערב התיאתו החזיק במקרקעין בשטח שנתפס לצרכים צבאיים, אם התקשר בהסכם הרשאה עם הממונה תוך תקופה שתיקבע באכרזה של הממונה ושלא הפחת מ-90 יום מיום מתן האכרזה.

השם 4. צו זה ייקרא "צו בדבר רכוש ממשלתי (יהודה ושומרון)(תיקון מס' ...), תשל"ג-1973".

רפאל ורדי, תת-אלוף
מפקד אזור
יהודה ושומרון

נספח ד'

ה ס כ ם

אשר נעשה ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

(שתקרא להלן: "החברה"), מצד אחד:

ל ב י ן

מר/ת _____ (ת.ז.: _____)

מר/ת _____ (ת.ז.: _____)

_____

_____

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית, (אשר יקראו

להלן: "הרוכש") מצד שני:

בהסכם זה יהיו למונחים להלן הפירוש שבצידם:-

"הבית" - הבית שנבנה או יבנה על הקרקע על ידי החברה ישירות או באמצעות קבלן, והמסומן במספר זמני .... בנספח "א" להסכם זה ובו נמצא/ימצא הנכס;

"הנכס" - הדירה או בית עסק - לפי הענין, הכולל.... חדרים וחדרי שרות, בשטח ברוטו של ..... מ"ר בערך המסומן במספר זמני ... בנספח "א" להסכם זה, הנמצא/ימצא בקומה .... כניסה .... של הבית;

"הקרקע"- הוא המגרש המסומן בצבע ... לנספח א' שעליו מוקם-יוקם הבית, לבדו או ביחד עם בית/ים או בנין/נים אחר/ים כנאמר בסעיף 2(א) להלן.

"הממונה"- כמשמעותו בצו בדבר רכוש ממשלתי (יהודה ושומרון)(מס' 59), תשכ"ז-1967.

"מירשם ההראות" - כמשמעותו בצו בדבר רכוש ממשלתי (יהודה ושומרון)(מס' 59), תשכ"ז-1967.

"הפיקח בשטחון" - כמשמעותה בצו בדבר פרשנות (יהודה ושומרון)(מס' 130), תשכ"ז-1967.

"המשכנתא" - ההלוואה בסכום הנקוב בסעיף 8(א) להלן.

והוגיל והממונה הקצה לחברה את הקרקע על מנת שהיא תקים עליה בתים ותמכור את הנכס/ים שבהם למי שיורשה ע"י הממונה להחזיק ולהתמש בקרקע;

והוגיל והחברה עומדת להקים/מקימה בעצמה או באמצעות קבלן את הבית/בתים ואת הנכס על הקרקע וברצונה לגרום שהממונה יעניק לרוכש בעלות בנכס בתמורה וביתר התנאים האמורים להלן, והואיל, וברצון הרוכש לרכוש זכות שימוש בקרקע ובעלות בנכס בתמורה ולפי התנאים המותנים להלן.

2/..

אי לכך הגיעו הצדדים לידי הסכם כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים אליו, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו וההצהרות שבו נחשבות להתחייבויות.

2. א. החברה מתחייבת להקים, ולהקים בעצמה או באמצעות קבלן ו/או קבלני משנה הנכס בהתאם לתכניות הנכס ולמפרט המכני המצורפים להסכם זה כנספח ב' חתום בידי שני הצדדים לשם זיהוי.

כן מתחייבת החברה למסור לרוכש את החזקה בנכס, בכפוף לנאמר בסעיף קטן (ב) לסעיף זה ובסעיף 3 להלן, בתאריך _____ שנת _____ (להלן - "מועד המסירה").

ב. החברה מצהירה בזאת כי התאריך המצוין בס"ק (א) לסעיף זה, בדבר מועד המסירה, נקבע לאור המועד בו עתידה בניית הבית להסתיים לפי תכנית החברה והתחייבויות שניתנו לה ע"י הקבלנים וקבלני הכשרה, בוני הבית או חלקיו. אולם, לאור המצב הקורר כיום בשוק הבניה, הגורם לעיכובים בבניה כסיבות שונות ובפרט עקב מחסור בפועלי בנין וחומרי בנייה, עלול להול איחור בתאריך סיום הבניה ומועד המסירה עקב הידרדרות כתוצאה מכך.

לכן הוסכם והותנה בין הצדדים, כי תקופת הבניה ומועד המסירה ניתנים להארכה ע"י החברה מפאת הוראות כל דין, תקנה או צו, מצב מלחמה או גיוס כללי, שביתה, מחסור בלתי צפוי כראש בחומרי בניה בשוק, או מחסור בפועלי בנין או כל גורם אחר כיוצא בזה, שאין להדותו יראש או שאין באפשרות החברה למנעו.
הוארכה תקופת הבניה עקב כל הסיבות המפורטות לעיל, או אחת מהן, יידחה מועד המסירה למשך אותה תקופה בה נמשכה הסיבה לעיכוב הבניה כאמור. אולם, בשום מקרה לא תוארך תקופת הבניה עקב מחסור בחומרי בנייה או בפועלי בנין, כאמור, יותר מ _____ חודשים. אם יכפור הרוכש בקיום הסיבות המצדיקות הארכת תקופת הבניה, כמפורט לעיל, או יטען כי אין הצדקה למשך תקופה בה נדחה סיום הבניה עקב קיום סיבות אלו, או אחת מהן, מסכימים הצדדים כי סר העיכוב, או מי שימונה על ידו, שיפעל כמעריך ולא כבורר, יקבע את תאריך גמר הבניה.

ג. הארכת תקופת הבניה עקב כל אחת מהסיבות הנקובות בס"ק (ב) לעיל, לא תזכה את הרוכש בהשלום שיפוי או פיצויים, בעד נזקים כל-שהם, לרבות רבית בעד סכומי כסף שישלם הרוכש לחברה, ולא תהיה עילה לשחרור מהתחייבויותיו כלפי החברה.

3. א. החברה מתחייבת להודיע לרוכש בכתב, הודעה ימים לפחות מראש, על מועד המסירה, ולמסור לו את החזקה בנכס המועד למסירה, כשהנכס מושלם וראוי לשימוש כאמור בסעיף 2(א) ונושא מכל חוב, שיקול, זכות לצד שלישי ומשכנתא, למעט משכנתא להבטחת הלוואה שיקבל הרוכש בהתאם לסעיף 8 להלן ונספח ג' להסכם זה, כל זאת בתנאי שהרוכש ימלא קודם למועד המסירה את כל התחייבויות שהוא חייב למלא, לפי הוראות הסכם זה.

ב. הרוכש מתחייב להופיע במועד המסירה בנכס או במשרד החברה - כפי שיידרש - ולקבל מידי החברה את החזקה בנכס. אם לא יופיע הרוכש במועד המסירה ובמקום כאמור, או לא יקבל את הנכס לחזקתו במועד המסירה, או לא יהיה זכאי לקבלת הנכס לחזקתו עקב אי-מילוי התחייבויותיו כאמור בס"ק א' לסעיף זה, תהיה החברה רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לראות המחדל האמור הפרת הסכם זה, על כל ההוצאות הנובעות לפי הוראת כל דין מהפרה כזו, להתייחס לנכס כאילו נמסר לידי הרוכש והוא יהיה חייב בהשלום כל הוצאות החברה עבור המיתול בנכס והאחזקה עליו.

אולם, אין בהוראות סעיף זה כדי להטיל כל חובה על החברה לעמור על הנכס. על אף האמור לעיל, לא תהיה החברה אחראית כלפי הרוכש לתיקון או לפיצוי בגין כל קלקול, פגם או נזק שנגרם בנכס או לאחר מועד המסירה בשל אי-קבלת החזקה בו במועד זה ע"י הרוכש או עקב אי-טיפול בנכס, או אי-השגחה בו או אי-אמירה עליו. אולם, אם יוכיח הרוכש כי קלקול, פגם או נזק שאירעו בנכס לאחר מועד המסירה, נובעים מכל סיבה שאינה פוטרת את החברה מאחריות כאמור, תתקן החברה את הפגם, הקלקול או הנזק האמור.

ג. למרות האמור בס"ק (ב) לעיל הרי אם לא יופיע הרוכש במועד המסירה, לשם קבלת הנכס להחזקתו, מחמת כל סיבה סבירה אשר מנעה ממנו הופעה במועד האמור, ייזחה מועד המסירה לתקופה של 30 יום לכל היותר, ובתנאי שהרוכש יודיע בכתב, לחברה, על הסיבה האמורה תוך 15 יום מעועד המסירה שנקבע ויקבל החזקה בנכס מאת החברה בעצמו או ע"י מיופה כח בתאריך שיקבע תוך תקופת 30 הימים האמורה.

ד. החברה מתחייבת לתת לרוכש הזדמנות נאותה בדי לבדוק את הנכס על כל חלקיו ואביזריו על מנת לברר את ההאמת הנכס להוראות הסכם זה ונספחיו. בעת מסירת החזקה לרוכש ייערך בינו לבין נציג החברה פרטיכל בכתב ובו יצויין מצב הנכס, הליקויים והפגמים בו, אם יהיו, ואי-ההתאמות, אם יהיו, בין ההסכם ונספחיו לבין הנכס. רק ויתור בכתב ע"י הרוכש ישחרר את החברה מתיקון אי-ההתאמות, הליקויים והפגמים הנקובים בפרטיכל. הרוכש יהיה מנוע מלטעון כלפי החברה כל טענה ביחס לליקויים, אי-התאמות, פגמים או סטיות מהמפרטים בנכס, אשר ניתן היה בעת הבדיקה לגלותם בבדיקה סבירה ע"י אדם שאינו מומחה לדבר, אם לא צויינו בפרטיכל המסירה.

החברה תתקן את הפגמים, הליקויים ואי-ההתאמות שיצויינו בפרטיכל כאמור, בהקדם האפשרי.

4. א. בסעיף זה תקופת האחריות משמעה:-

(1) לגבי עמידות הבית והנכס מבחינת מסד וחלד - תקופה בת שלוש שנים המתחילה במועד המסירה.

(2) לגבי שקיעת רצפה עקב מילוי לקוי - תקופה בת שלוש שנים המתחילה במועד המסירה.

(3) לגבי חדירת רטיבות לנכס - תקופה בת שלוש שנים המתחילה במועד המסירה.

(4) לגבי האגרת ודליפות ממנה - תקופה בת שנתיים המתחילה במועד המסירה.

(5) לגבי שחורות, מוצרים ואביזרים הנרכשים מוכנים ע"י החברה מספקים, כגון, מערכות השקה, חשמל, מוצרי אינסטלציה, ברזים, אביזרי פרזול וכיו"ב, אשר להם קבע הספק תקופת אחריות משלו - תהיה תקופת האחריות לפי סעיף זה זהה לזמן שקבע הספק ובתנאים שקבע הספק, אולם לא פחות מתקופה בת שנה המתחילה במועד המסירה.

(6) לגבי כל חלקי הבית, מרכיביו, מתקניו ואביזריו, שלא נזכרו לעיל - תקופה בת שנה אחת המתחילה במועד המסירה.

ב. החברה מתחייבת לתקן, על חשבונה, פגמים וקלקולים בנכס וכן אי-התאמות בין הנכס לבין האורו בנספח ב', אשר יתגלו בנכס, אם יתגלו, במשך תקופת האחריות. אולם, חובתה של החברה לתיקון תחול רק אם:

(1) נתגלתה אי-התאמה כנ"ל או נתגלו פגמים או קלקולים בנכס, הנובעים מעבודה גרועה, לרבות תכנון וקונסטרוקציה או חמרי בנין גרועים, וכן

(2) הרוכש יודיע בכתב לחברה על הקלקולים, הפגמים או אי-ההתאמות עד תום תקופת האחריות, ובכן

(3) הפגם, הקלקול או אי-ההתאמה אינם אלו אשר החברה פטורה מתיקונם או הרוכש מנוע מלדרוש ביצועם לפי הוראות סעיף 3 לעיל.

החברה תבצע התיקונים הדרושים לפי סעיף זה תוך פרק זמן סביר לאחר תום תקופת האחריות, מתוך כוונה לבצע את כל התיקונים, אם יהיו, בכל הבית בעת ובעונה אחת. במקרים יוצאים מן הכלל תתקן החברה קלקולים שנגרמו מן הסיבות האמורות לעיל גם לפני תום תקופת האחריות, באם הקלקול יהיה מסוג המחייב תיקון דחוף וזאת, כאשר תהיה לה האפשרות הראשונה לבצע תיקון זה.

ג. למען הסר כל ספק מוצהר ומוסכם בזה כי:-

(1) פרט להתחייבותיותיה ואחריותה של החברה לפי הוראות סעיף זה אין על החברה, על פי הסכם זה, כל חובת תיקון, שיפוי או פיצוי בגין כל נזק, פגם או קלקול בנכס או אי-התאמה בינו לבין נספח ב'.

(2) החברה לא תהיה חייבת בתיקון או שיפוי בגין כל פגם, קלקול או נזק בנכס, כל כל הכלול בו, אשר נגרמו באשמת הרוכש, או רוכש אחר בבית, או עקב אחזקה לקויה של הנכס או הבנין ע"י הרוכש, או רוכש אחר בבית, או עקב אי-קיוסהוראות היפעול ואחזקה למתקנים ואביזרים בנכס או בבית ע"י אחד או יותר מרוכשי הנכסים בבית.

ד. לשם ביצוע ההתחייבויות המפורטות בס"ק (א) לסעיף זה, מתחייב הרוכש לאפשר לקבלני החברה, עובדיה ושליחיה להכנס לנכס בכל זמן סביר, לאחר הודעה של עשרה ימים מראש, לשם בדיקת תלונות הרוכש ולשם ביצוע התיקונים. מוסכם בזה כי אם הרוכש לא יאפשר הביקור בנכס או במקרה והרוכש לא יאפשר ביצוע התיקונים עצמם, לא תהיה החברה חייבת לבצע תיקונים כל שהם בנכס או לשפות את הרוכש בגין הפגם אוהליקוי לפי הסכם זה.

ה. הרוכש מתחייב לאפשר לקבלני החברה, עובדיה ושליחיה להכנס לנכס בכל זמן סביר, לאחר הודעה מוקדמת של עשרה ימים מראש, לשם בדיקת ליקויים או פגמים הקיימים בנכס אחר בבית או הרכוש המשותף, ולאפשר לחברה את תיקון הליקויים או הפגמים בנכס או בבית או ברכוש המשותף של הבית, אם יהיו, גם אם ביצועם ייעשה מתוך הנכס או הקירות החיצוניים של הנכס, ובתנאי שאם לצורך ביצוע התיקונים בנכס האחר או ברכוש המשותף יבוצעו עבודות בנכס הרוכש - תשיב החברה את המצב בנכס הרוכש לקדמותו, בהקדם האפשרי לאחר סיום העבודות. בטקרה של צורך בביצוע תיקונים דחופים, מוסכם כי אין צורך במתן הודעה מוקדמת של עשרה ימים כאמור לעיל.

5. תמורת כל התחייבויותיה של החברה לפי הסכם זה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה, כפוף להוראת סעיף 6 להלן, סך של _____ לא (_____ לירות) (להלן "מחיר הנכס"). מחיר הנכס ישולם ע"י הרוכש, באופן, במועד ובשיעורים הקבועים בחלק א' לנספח ___ המצורף להסכם זה. המידה ויחולו, בהסכמת הצדדים, לפני מועד המסירה, שינויים באופן התשלום ובמועדיהם, יירשמו שינויים אלו בחלק ב' לנספח ___ האמור והצדדים יאמתו שינויים אלו בחתימתם.

6. א. (1) בהסכם זה:
"המדד" - משמעו, מדד מחירי התשומה בבניה למגורים, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל, או כל גוף אחר שיבוא במקומה.

"המדד הבסיסי" - משמעו, המדד של חודש _____ כפי שהתפרסם בחודש _____.

(2) מוסכם בין הצדדים כי מחיר הנכס יהיה צמוד לעליית המדד, בהתאם לכללים כדלקמן:

(א) אם לגבי היום בו יטולם בפועל לחברה, או יזוכה וחסבונה, כל תשלום שהרוכש התחייב לשלמו לחברה לפרעון מחיר הנכס, יהיה המדד, כפי שיפורסם בחודש שלאחר מכן (להלן - "המדד החדש") גבוה מהמדד הבסיסי, יהיה הרוכש חייב לשלם לחברה את ההפרש בין התשלום שסילם בפועל לבין אותו תשלום כשהוא מוגדל יחסית לשיעור העליה של המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. ההפרש האמור יקרא להלן "הפרשי הצמדה".

(ב) החברה תערוך את חשבון הפרשי ההצמדה לאחר ביצוע כל התשלומים בגין מחיר הנכס, או מרביתם, לחברה, כולל התשלומים אשר החברה תזוכה בהם ע"י הבנק, שהרוכש חתם על הסכם הלוואה עם הבנק בגינם.

(ג) הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה, אם יהיו, לגבי כל מחיר הנכס, או חלק מהתשלומים, לא יאוחר מ-30 יום מעת קבלת הדרישה לתשלומם מאת החברה. לא ישולמו תשלומים אלו במועד הנ"ל, יחולו עליהם הוראות סעיף 15 להלן.

(ד) על תשלומי ריבית פיגורים לפי הוראות הסכם זה לא יחולו תנאי הצמדה.

ב. היטלים, אגרות, מסים ותשלומי חובה אחרים המוטלים על הבניה בישראל, אשר אינם כלולים במרכיבי המדד, למעט היטלים, אגרות ותשלומי חובה על חומרי הבניה (להלן: "תשלומי חובה"), כפי שהינם בתוקף ובשיעורים כפי שהינם ביום חתימת הסכם זה לגבי הבית והנכס, יחולו על החברה ויסולמו על ידה. אם יוטלו תשלומי חובה חדשים לאחר חתימת הסכם זה, או יוגדל שיעורם של תשלומי החובה הקיימים, יחולו תשלומי החובה החדשים ו/או ההפרשים לפי המקרה, על הרוכש ויסולמו על-ידו קודם למועד המסירה.

7. א. הותנה בספורש בין הצדדים כי מחיר הנכס הנזכר בסעיף 5 דלעיל כולל אך ורק את אותן עבודות הפיתוח המפורטות בנספח _____ להסכם זה. כל עבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י כל רשות מקומית או כל רשות מוסמכת אחרת - לרבות: כבישים, מדרכות, נטיעות ביוב, אבני שפה, ייקור, גידור, טבילים, מתקנים לפחי אשפה, גינון, תיעול, ניקוז, מיהלים ומתקני מים וכו' (להלן: "עבודות הפיתוח הנוספות") - יחולו על הרוכש בלבד והרוכש מתחייב לשלם במועדם את כל האגרות, הוצאות, ההיטלים, דמי השתתפות ותשלומים מכל סוג שהוא שיוטלו על-ידי הרשות המקומית ו/או ע"י רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות, גם אם טרם נרשמה זכותו של הרוכש במירשם ההרשאות.

ב. הואיל והחברה כחברת שיכון ציבורית תכונה את כל השכונה בה נמצא הנכס, או חלק ממנה, עשויה להידרש לבצע את עבודות הפיתוח הנוספות, כאמור בס"ק א. לעיל, מסכים בזה הרוכש כי החברה תהיה זכאית לבצע בעתיד את עבודות הפיתוח הנ"ל, כולן או מקצתן, בין בעצמה ובין ע"י אחרים, והרוכש מתחייב לשלם את חלקו היחסי בהוצאות ביצוע אותן עבודות, בתנאי שלא יידרש לשלם לחברה יותר מאשר היה נדרש לשלם-על-פי כל חובה כדין, לביצוע הוצאות הפיתוח הנוספות.

8. א. החברה מוכנה לגרום לכך כי בנק או מוסד כספי אשר ייקבע על-ידה (להלן: "הבנק") יתן לרוכש הלוואה/אות בסכום/ים, לתקופה/ות, ובשעור/י הרבית הנקובים בנספח ג' להסכם זה. לשם קבלת ההלואה/ות מאת הבנק מתחייב הרוכש, אם ברצונו לקבל את ההלואה, לחתום על-פי דרישה מאת החברה, על חוזה הלוואה עם הבנק ולתת בו הוראה בלתי חוזרת לבנק לשלם את תמורתה של ההלוואה לחברה. ההלוואה/ות תבוטח/נה במשכנתא ראשונה על הנכס ובבטחונות כפי שידרוש הבנק. על הרוכש לברר בעצמו בבנק את תנאי ההלוואה, היקף הבטחונות וגובה התשלומים שיהיה עליו לפרוע לבנק. באם תנאים אלו לא ייראו לו והוא יחליט שלא לקבל את ההלוואה, יהיה עליו לשלם להברה את הסכומים הנקובים בסעיף משנה _____ לנספח _____ ובמועדים הקבועים בו, בסזומנים.

ב. במקרה והרוכש יבחר שלא לקבל הלוואה מהבנק וירצה לקבל הלוואה לצורך תשלום מהיר הנכס לחברה מכל בנק או מוסד כספי אחר (להלן - "נותן ההלוואה") ונותן ההלוואה יעביר את סכום ההלוואה לחברה, תגרום החברה לכך שהממונה יתחייב כלפי נותן ההלוואה, כי:-

(1) הוא לא יאשר העברת זכויות בנכס ללא הסכמת נותן ההלוואה.

(2) הוא יודיע לנותן ההלוואה על מועד רישום זכותו של הרוכש בנכס במרשם ההרשאות כדי לאפשר לנותן ההלוואה לרשום באותו מעמד משכנתא על זכויות רוכש הנכס.

(3) הוא ימנע מלרשום את זכותו של הרוכש בנכס במרשם ההרשאות, אלא אם כן באותו מעמד תרשם ע"י נותן ההלוואה משכנתא על זכות זו לטובתו.

הממונה יתחייב כלפי נותן ההלוואה, כאמור לעיל, אך ורק באם הנכס לא יהיה רשום אותה עת במרשם ההרשאות וכן אם ינתנו לה ע"י הרוכש הוראות בלתי חוזרות, בכתב, לעשות כן.

9. א. הרוכש מאשר שהוא ראה את המקום עליו מקימה החברה את הבית וכן בדק את נספח _____ להסכם זה ומצא אותם מניחים את דעתו, ומתאימים לדרישותיו.

ב. מוסכם בזה כי החברה תביר או תמכור את הנכסים בבית לכל מי שתחפוץ, וכי במקרה ובבית ישנם חלקים המיועדים לשמש הבתי עסק או משרדים, לא יהיה הרוכש רשאי להפריע לניצול סביר של הנכסים האחרים ע"י רוכשי ושוכרי הנכסים האחרים מאת החברה, לפי יעודם.

7/..

ג. במקרה והנכס הוא בית עסק או חנות או מסחר, מוסכם בזה כי החברה אינה אחראית להסגת רשיון עסק או כל רשיון אחר עבור הרוכש לשם ניהול עסקו בנכס. על הרוכש לוודא בעצמו אם ינתן, ע"י כל רשות, הרשיון המתאים לניהול העסק אותו הוא מתכוון לנהל בנכס.

10. הרוכש מתחייב בזה, בנוסף ליתר התחייבויותיו לתשלום לפי הסכם זה, לשלם, קודם לקבלת החזק בנכס לידו:-

א. למפקדת אזור יהודה ושומרון כל אגרה המוטל ע"פ תחיקת בתחום בקשר לרכישת הזכות בנכס על ידו ורישומו במרשם ההרשאות.

ב. לחברה או לבנק, לפי קביעת החברה, סך של לירה אחת ומכום השווה ל-1% (אחוז אחד) מסכום ההלוואה שיקבל הרוכש מן הבנק, בהתאם לנספח _____, וזאת לשם כיסוי אגרות רישום המשכנתא במרשם ההרשאות.

ג. לחברה או לבנק, לפי קביעת החברה, סך של_____ל"י לכיסוי אגרת רישום הבית במרשם ההרשאות.

ד. לחברה במזומן סך _____ל"י לכיסוי חלקי של האגרות השונות, והוצאותיה ברישום הבית ורישום זכותו של הרוכש בנכס, במרשם ההרשאות.

11. הבונה מתחייב:-

(א) להופיע בפני המהנדס תוך.....ימים מיום חתימת הסכם זה - ולחתום עמו על הסכם הרשאה לפיו יורשה להחזיק ולהשתמש בקרקע עליה יוקם הנכס. הסכם ההרשאה יהיה בנוסח המצורף להסכם זה ומסומן כנספח_____ לא מילא הרוכש אחרי הוראת ס"ק זה תוך התקופה האמורה, תהיה החברה רשאית לבטל את הסכם הרכישה על פי הודעה בכתב לרוכש.

(ב) להתקשר, על חשבונו, עם חברת החשמל לישראל בע"מ ועם הרשות המקומית או כל גוף אחר להספקת מים, לשם חיבור הנכס לרשת המים והחשמל, וכן לשם הספקת מים וחשמל לנכס. מותנה בזאת, כי החברה אחראית אך ורק להתקנת רשת המים והחשמל בבית ובנכס, ואילו על הרוכש לדאוג לחיבור הנכס לרשת המים והחשמל, ולשלם עבור מדי המים ועבור מוני החשמל.

(ג) לשלם במועדים את כל המסים, ההיטלים והארנונות המוטלים או אשר יוטלו על הנכס והחלים על הנכס (להלן "המסים"), וזאת החל ממועד המסירה. אולם, מס הרכוש החל על הנכס עד ליום 31 לחודש מרץ שלאחר מועד המסירה ישולם ע"י החברה וממועד זה ואילך ישולם ישירות ע"י הרוכש. הרוכש ישלם לחברה, לפני מועד המסירה, את חלקו היחסי בכסים החלים על הנכס בגין התקופה שבין מועד המסירה לבין יום ה-31 לחודש מרץ שלאחר מועד המסירה.

8/..

12. (א) מוסכם בזה כי על בית שיש בו שתי דירות או יותר, יחולו הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, כאילו היה בית משותף, על אף שלא נרשם בפנקס הבתים המשותפים כמשמעותו באותו חוק, ולענין סימן ד' לפרק ו' שבחוק הנ"ל "המפקח" - קרי: הממונה או מי שהוסמך לכך ממעמו. ו" בית המשפט" - קרי: בית המשפט בירושלים.

(ב) התחייבותו של הרוכש לפי סעיף זה תהיה יפה גם כלפי רוכש של נכס אחר בבית.

13. (א) הרוכש מתחייב שלא לבצע, לא להרשות ביצוע ולא להסכים לבצוע כל שינויים בגג הבית, במרפסות ובכל צד החיצוני של הקירות החיצוניים של הנכס בלי הסכמת החברה בכתב. החברה תיתן הסכמתה לכל שינוי אם אינו עלול לגרום לכיעור הבית או פגיעה במבנהו, וזאת לפי שיקול דעתה המלא.

המושג "שינויים" בהסכם זה, פירושו:

תוספת בניה, כגון: חדר, מסבה, מחסן וכו' סגירת מרפסת, שינוי במעקה, פגיעה בקיר חיצוני, החלפת או שינוי התריסים הנעים במרפסת, פגיעה בפריקסטים הסוגרים את המרפסות, לרבות שינוי צבע התריס הנע, התקנת סידורים לתליית כביסה במרפסות, פרט לסידורים המיוחדים המותקנים בנכס, התקנת צינורות, חוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת דודי שמש, חשמל וכל פגיעה אחרת בגג, התקנה או תליית שלטים וכיוצא באלה, שינויים העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבית.

(ב) כל ההוספות ו/או השינויים בנכס שיותרו ויבנו כאמור לעיל ייחשבו כחלק בלתי נפרד של הנכס וכל ההוראות הנכס זה החולנה לגביהם.

(ג) הוקפו של סעיף 13 הינו עד לרישום הבית במרשם ההרשאות.

14. א. אסור לרוכש או כל אחד מיחידי הרוכש להעביר ו/או לוותר ו/או להסב לאחר או לאחרים (להלן: "הנעבר") את זכויותיו בנכס בחלמותן או בחלקן בכל דרך וצורה שהיא, מבלי שיקבל תחילה את הסכמת החברה בכתב. תוקף האיסור שבסעיף זה הוא עד לרישום זכותו של הרוכש בנכס במרשם ההרשאות ורישום המשכנתא על זכותו, במקרה וקיבל הלוואה מהבנק לפי הוראות הסכם זה.

ב. הסכמתה של החברה לפעולות הנזכרות בס"ק (א) לעיל תינתן לאחר שהרוכש ו/או הנעבר ימציא את כל האישורים הבאים ויבצע/ו את כל הפעולות הבאות:

(1) יומצא לחברה הסכם מבוייל כדין, בין הרוכש לבין הנעבר בדבר העברת הזכויות בנכס.

(2) הרוכש ימציא לחברה איפור מאת הממונה בגין העברת הזכויות לנעבר ויפלם את כל המסים ההלים על העברה זו.

(3) הרוכש ימציא לחברה איפורים מאת כל רשות מוסמכת כי כל המסים, ההיטלים, הארנונות ותשלומי חובה המגיעים לה בקשר לנכס שולמו למועד ההעברה ואין לה התנגדות להעברת זכויותיו של הרוכש בנכס לאחר.

(4) יומצא לחברה איפור מאת הבנק המעיד כי ההלוואה המבוטחת במשכנתא - אם היתה כזאת - פולקה במלואה או כי הבנק הסכים להעברתה על שם הנעבר ובכי תנאי הבנק להעברה זו, אם היו [illegible], נתמלאו.

(5) הנעבר יחתום על הסכם הרשאה עם הממונה לגבי הנכס ויפציא שני העתקים ממנו לחברה.

(6) הרוכש והנעבר יחתמו, במשרדי החברה, על כתב העברת הזכויות והחובות שנוצרו לפי הסכם זה, ובכתב העברת זכויות זה יתחייב הנעבר, בין היתר, לקיים את כל ההתחייבויות שהתחייב בהן הרוכש כלפי החברה בהסכם זה.

(7) הנעבר ישלם לחברה סך _____ ל"י לכיסוי הוצאותיה וסכר טרחתה ברישום העברת הזכויות, המפורט לעיל.

15. (א) במקרה והרוכש יפגר או לא ישלם איזה תשלום שהוא המוטל עליו לפי הסכם זה או מכוחו, או יפר או לא יקיים אחת או יותר מההוראות הכלולות בסעיפים 5, 6, 7, 10 ו-12 תהיה החברה רשאית לבטל הסכם זה, לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב של חודש ימים מראש, ולהימנע ממסירת החזקה בנכס לרוכש, או כאשר החזקה בנכס נמסרה לרוכש, יהיה הרוכש חייב לפנות מיד את הנכס ולסלק את ידו ממנו, ולהחזיר את הנכס לחברה כשהוא ריק מכל אדם וחפץ. בנוסף לכך תהיה החברה זכאית לתבוע מהרוכש את תשלום כל הנזקים וההוצאות שייגרמו לה ע"י ההפרה כאמור לעיל. במקרה של ביטול הסכם זה, תשלם החברה לרוכש, לאחר פינוי הנכס והחזרתו לחברה, את הסכומים שקיבלה ממנו במזומן לפי זכם זה בגין מחיר הנכס, בניכוי דמי שימוש ראויים בעד השימוש בנכס בתקופה מועד המסירה עד יום החזרת החזקה בנכס לחברה, [illegible], הוצאות, הוצאות והנזקים שייגרמו לחברה עקב הביטול. התשלום לרוכש יבוצע תוך שלושה חדשים מיום החזרת החזקה בנכס לידי החברה.

(ב) במקרה של ביטול הסכם לפי הוראות ס"ק (א) לעיל תגרום החברה לכך שהבנק יסכים לבטל את חוזה ההלוואה ויחזיר לרוכש את תשלומיו בפועל לבנק בניכוי תשלומי הריבית המחושבת בצורה המקובלת בבנקים לששכנתאות על סכום ההלוואה למשך התקופה שבין קבלתה לבין ביטולה ובניכוי כל תשלומי הריבית עד אותה עת, אם יהיו, וכל ההוצאות והנזקים שייגרמו לבנק עקב ביטול חוזה ההלוואה.

10/..

(ג) הוראות סעיף זה באות להוסיף על כל זכות של החברה או זכות של הרוכש לתבוע ולקבל, עקב הפרת ההסכם, כל פיצוי, סעד או תפורה אחרת על-פי כל דין.

16. כל סכום אשר על הרוכש לשלם לחברה לפי הסכם זה ואשר לא ישולם במועד פרעונו ישא ריבית פיגורים, בשיעור ___% החל ממועד הפרעון ועד ליום הפרעון בפועל.

17. מוסכם בזה בין הצדדים:-

(א) כי מחיר הדירה כולל אך ורק את אותן עבודות הפיתוח המפורטות בנספח "א" להסכם זה. כל עבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו על-ידי הרשות המקומית או אשר יבוצעו ע"י הרשות המקומית או יידרשו או יבוצעו על ידי כל רשות מוסמכת אחרת - לרבות כביסים (כולל הרחבתם), מדרכות, נטיעות, ביוב, אבני שפה, יישור, גידור, שבילים, מתקנים לפחי אשפה, גינון, תיעול, ניקוז, מיכלים ומתקני מים וכיו"ב (להלן "עבודות הפיתוח הנוספות"), יחולו על הרוכש בלבד והרוכש מתחייב לשלם במועדיהן את האגרות, ההיטלים, ההשתתפויות, ההוצאות ותשלומי החובה מכל סוג שהוא אשר הוטלו על ידי כל רשות מוסמכת בגין עבודות הפיתוח הנוספות מבלי שהרוכש יהיה זכאי לטענון כי התשלום כנ"ל חל על החברה.

(ב) כי מחיר הנכס נקבע בהתחשב בסכום ההיטלים, האגרות, המסים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על הקרקע או על הבניה או בהקשר לכך (להלן - "תשלומי חובה") בתוקף ולפי הסכום שבתאריך חתימת הסכם זה - ועל כן במקרה ויוטלו תשלומי חובה חדשים או יוגדלו תשלומי החובה ביחס לסכום החבות בתאריך חתימת ההסכם, יחולו ויתשולמו החובה החדשים ו/או ההפרשים על ידי הרוכש.

(ג) החברה תהיה זכאית לרשום במרשם ההרשאות זיקת הנאה, במובן חוק המקרקעין לזכות ו/או לחובתה, לענין השימוש להולכי רגל ו/או כלי רכב מהרחוב לקרקע או אליו וזהו הדין גם בקשר לגישה למקומות החניה, באם יהיו כאלה.

18. החברה רשאית, ללא הסכמת הרוכש, להעביר דרך הקרקע והבית, בעצמה או באמצעות שירות רשות, מוסד אחר או חברה אחרת - צנורות למים חמים או קרים, או צינורות הסקה, תיעול, צינורות לגז, חשמל, כבלי טלפון וכבלים לאנטנות טלויזיה מרכזית, וכן להעמיד עמודים ולפתוח כבלי חשמל - וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבית ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בתים אחרים לידו. במקרים כאלו על הרוכש לאשר לחברה ו/או למוסדות ו/או לרשויות או לחברות הנ"ל, לפקידים ולפועליהם להכנס לקרקע ולבית ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר תדרשנה לצרכים הנ"ל.

.19 (א) החברה רשאית להעביר לאחר או לאחרים, את זכויותיה ואת התחייבויותיה לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, מבלי להזקק להסכמתו של הרוכש, תוך הודעה בכתב על כך לרוכש, ובתנאי שהחברה תערוב למילוי כל התחייבויותיה לפי הסכם זה על ידי כל אדם או גוף מטעמי אליו יועברו התחייבויותיה.

(ב) כל שינוי, ביטול או הוספה להסכם זה או בקשר אליו לא יהיו בני תוקף אלא אם כן נעשו בכתב. הצדדים מתחייבים לאשר האחד למשנהו, בהקדם, כל שינוי ביטול או הוספה כזאת, שיסכימו עליהם.

.20 על אף האמור בסעיף 13 לעיל, ומבלי לגרוע מהתחייבויות הרוכש בסעיף 13 הנ"ל, מתחייב הרוכש לחתום על ההסכם להחזקת הגינון המצורף להסכם זה כנספח ד'.

.21 בהסכם זה -

(א) כל האמור בלשון יחיד אף בלשון הרבים משמע וכן להיפך; וכל האמור בהסכם זה במין זכר אף מין נקבה במשמע, וכן להיפך.

(ב) במקרה ההוראות בתחיקת בטחון אינם תואמות את הוראות חוק המקרקעין תועדפנה ההוראות המפורטות בתחיקת בטחון.

.22 הרוכש יסא בהוצאות ביול הסכם זה, העתקיו ונספחיו.

.23 כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן:

החברה:

הרוכש: _____

כל הודעה לענין הסכם זה אשר תשלח לפי כתובות הצדדים דלעיל בדואר רשום תראה כאילו נמסרה לתעודתה עם תום ארבעה ימים מיום המשלוח מכל בית דואר בארץ.

.24 בכל ענין שאין עליו הוראה מפורשת בהסכם זה, יחולו הוראות הדין הישראלי בכפוף לאמור בכל תחיקת בטחון. במקום שהדין הישראלי מדבר במירשם המקרקעין - פירשם ההרשאות במשמע ורקום שהוא מדבר בסמקה על רישום מקרקעין - המשונה במשמע.

.25 הצדדים לחוזה מסכימים כי בכל מחלוקת בקשר לחוזה ידון בית משפט בישראל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ _____

ה ח ב ר ה ה ר ו כ ש

אני הח"מ _____ מאשר כי ביום _____ חתמו הח"מ

_____ על הסכם זה בנוכחותי.

_____

ח ת י מ ה

נספח ה'

הממונה על הרכוש הממשלתי

מפקדת אזור יהודה והשומרון

מירשם ההרשאות_____ מספר טור_____

עיר או כפר_____

מחוז_____

הסכם הרשאה

שנעשה ונחתם ב_____ביום_____לחודש_____שנת_____

ב י ן

הממונה על הרכוש הממשלתי באזור יהודה והשומרון

(ייקרא להלן - "הממונה") מצד אחד

ו ב י ן

_____ת"ז_____

_____ת"ז_____

_____ת"ז_____

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית (ייקראו להלן - "המורשה")

מצד שני

- - - - - - - - -

הואיל והממונה מופקד על ניהול המקרקעין הידועים כגוש _____חלקה מס'_____, והנמצאים באזור_____(להלן - "המקרקעין").

והואיל והחברת _____בע"מ הקימה על המקרקעין מבנים

(ציין את שם החברה)

בהסכמתו של הממונה (להלן - "הבית").

2/..

והואיל והמורשה רכש אצל החברה את הדירה/ בית העסק המתואר ברשימה המצורפת להסכם זה כנספח "א" (להלן - "הנכס").

והואיל והחברה מכרה את הנכס למורשה, כפוף לכך שהמורשה יופיע בפני הממונה ויחתום על הסכם הרשאה עם הממונה לגבי המקרקעין עליהם חוקק הנכס.

והואיל ועל-פי הצו בדבר רכוש ממשלתי (יהודה והשומרון) (מס' 59), תשכ"ז-1967 (להלן "הצו"), רשאי הממונה להתקשר בהסכם הרשאה זה.

והואיל והממונה והמורשה הסכימו להתקשר בהסכם הרשאה זה.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:-

מבוא והערות טוליים

1. (א) המבוא להסכם זה והנספח לו מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם.

(ב) הערות השוליים אינן מהוות חלק מהסכם זה והוא לא יפורש לאורן.

תקופת ההרשאה וחידושה

2. (א) תמורת התחייבויותיו של המורשה על-פי הסכם זה פרשה הממונה למורשה להשתמש במקרקעין שעליהם בנוי הנכס לתקופה של 49 (ארבעים ותשע) שנה אשר תחל ביום..... לחודש..... שנה..... ותסתיים ביום.....לחודש..... שנת..... (להלן - "תקופת ההרשאה").

(ב) בתום תקופת ההרשאה יהיה המורשה זכאי לבקש מהממונה להתקשר אתו בהסכם הרשאה חדש לתקופה של 49 (ארבעים ותשע) שנים נוספות, (להלן - "התקופה הנוספת") בתנאי שבקשה כזאת תוגש בכתב לממונה לעמוד שנה אחת לפני תום תקופת ההרשאה. הגיש המורשה בקשה כאמור, יתקשר הממונה עם המורשה בהסכם הרשאה לגבי התקופה הנוספת.

(ג) תנאי ההרשאה בתקופה הנוספת יהיו דומים לתנאים שיהיו מקובלים אצל הממונה במועד תום תקופת ההרשאה לגבי נכסים - והמורשה יהיה חייב לחתום על הסכם הרשאה חדש בהתאם לאותם תנאים לא יאוחר מתום תקופת ההרשאה.

(ד) מוסכם בזה בין הצדדים כי הזכויות המוענקות למורשה על-פי הסכם זה - הן השורה שלמה ומלאה עבור כל הכספים שהשקיע המורשה ברכישת הנכס ועבור התחייבויותיו בהתאם להסכם זה.

3/..

מטרת ההרשאה 3. המורשה רשאי להשתמש במקרקעין שעליהם בנוי הנכס ובנכס אך ורק לצורך מגורים/בית עסק ולשימוש עצמי שלו ובני ביתו - ואסור לו להשתמש בהם לצרכיו אחרים ללא הסכמה מפורשת בכתב מאת הממונה.

שינויים והוספות 4. המורשה רשאי לעשות בנכס שינויים ולהוסיף תוספות, בתנאי שיקבל את הסכמת הממונה בכתב ובתאם לביצוע התוספות או השינויים, ובתנאי שכל שינוי או תוספת לנכס יעשו בהתאם להוראות כל דין ותחיקה בתחום - ובכפוף לכך שבכל מקרה לא יבקש המורשה אישור הרשויות המוסמכות לעשיית התוספות או השינויים לפני קבלת הסכמת הממונה המוקדמת. הממונה לא יסרב לתת את הסכמתו כאמור, אלא מסיבה סבירה וזאת בכפוף להוראות סעיף 7(ג).
כדי להסיר ספק מוסכם בזה כי כל שינויים או תוספות יהוו חלק מן הנכס לענין הוראות הסכם זה.

אחריות לגבי המקרקעין והנכס 5. (א) במשך תקופת ההרשאה, רשאי המורשה להשתמש בנכס ולעשות בו כאדם העושה בתוך שלו, בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה.

(ב) המורשה מתחייב למלא במשך כל תקופת ההרשאה אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות של הרשויות הפועלות על-פי דין או תחיקת בטחון בקשר עם אחזקת המקרקעין עליהם בנוי הנכס ואחזקת הנכס וכל הכרוך בכך. המורשה מתחייב להחזיק את המקרקעין עליהם בנוי הנכס ואת הנכס במצב טוב ותקין המניח בעל בית הדואג לרכושו ולעשות על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקם באותו מצב.

(ג) המורשה מקבל על עצמו את כל החובות הנובעות מאחזקת המקרקעין עליהם בנוי הנכס והאחזקת הנכס ומצהיר שהוא האחראי היחיד כלפי הממונה, כל מוסד או גוף אחר או כל אדם, על כל עבירה או נזק שנובעים מכל מעשה או מחדל, מהשימוש במקרקעין עליהם בנוי הנכס ומהשימוש בנכס והחזקתו על ידו ועל ידי בני ביתו וכל הבא מזכותו, וכל הכרוך בהם ומסתעף מהם, והוא פוטר בזה את הממונה מכל אחריות שהיא מאיזה סוג שהוא או באיזו צורה שהיא.

(ד) בקרה והממונה ישלם או יחוייב לשלם לכל אדם או גוף סכום כל שהוא או יחוייב לעשות פעולה או להימנע מפעולה בקשר לנזק שהמורשה אחראי לו כאמור, חייב המורשה לפצות את הממונה על כל סכום שהשתמונה שילם או חוייב וכן על כל הנזקים, ההפסדים וההוצאות שנגרמו לממונה בענין זה.

המורשה מתחייב בזה לשלם מיד עם קבלת דרישה לכך מאת הממונה כל סכום שהממונה נדרש לשלמו בהתאם להוראות כל דין כאמור, וכן לשלם לממונה כל סכום שהממונה חוייב בתשלומו בשל כל מעשה או מחדל של המורשה כאמור. כל דרישה או חיוב לתשלום כאמור, יראו אותם כאילו היו מופנים אל המורשה ויהוו אסמכתא מספקת לחיוב המורשה בתשלום.

דמי הרשאה ואופן התשלומם

6. (א) המורשה מתחייב לשלם לממונה דמי הרשאה עבור השימוש במקרקעין שעליהם בנוי הנכס (להלן - "דמי ההרשאה").

(ב) דמי ההרשאה ישולמו לממונה במזרדיו או בסניפיו או בכל מקום שיורה. בעד כל איחור בתשלום דמי ההרשאה במועד הקבוע, מתחייב המורשה לשלם לממונה ריבית מירבית כפי שתהיה נהוגה מזמן לזמן בבנקים בישראל לגבי הלוואות מסחריות, ואשר תחושב מהמועד הקבוע לתשלום דמי ההרשאה ועד ליום התשלום בפועל של דמי ההרשאה (להלן - "הריבית").

(ג) דמי ההרשאה יחושבו וישולמו כמפורט דלהלן:

(1) "ערך המקרקעין" - בהסכם זה פירושו ערך חלקו היחסי של המורשה במקרקעין עליהם נבנה הבית - בהתאם לחלקו ברכוש המשותף, כמשמעותו בחוק המקרקעין.

(2) חלק מערך המקרקעין בשעור %_____(להלן - "דמי הרשאה חד-פעמיים") שולם לממונה על ידי החברה.

(3) המורשה שילם דמי הרשאה שנתיים עד ליום 31 במרץ שנת _____ בסך של _____ ל"י.

(4) המורשה ישלם לממונה דמי הרשאה שנתיים בשיעור מסויים מיתרת ערך המקרקעין שלא שולמה כדמי הרשאה ראשוניים, כפי שיקבע מדי פעם על ידי הממונה ואשר לא יעלה על 5% (להלן - דמי ההרשאה השנתיים).

יתרת ערך המקרקעין תיקבע ל-1 באפריל של כל שנה. דמי ההרשאה השנתיים כפי שנקבעו על-ידי הממונה לתאריך הסכם זה הם _____ ל"י.

(5) כל עוד לא נקבע אחרת על-ידי הממונה יעלו דמי ההרשאה השנתיים, לרבות תוספת הפרשי הצמדה כאמור בפיסקה (7) להלן לגבי כל תקופה של 7 שנים לאחר 7 שנים ממועד תחילת תקופת ההרשאה, בשיעור של 35% - והמורשה רשאי בכל מקרה של עליית דמי ההרשאה כאמור לבקש כי תעשה הערכה מחדש של המקרקעין עליהם בנוי הנכס לשם קביעת ערכם לצורך תשלום דמי ההרשאה השנתיים, ומקרה זה יהיה המורשה רשאי לבחור בתשלום דמי ההרשאה שהועלו כאמור, או בתשלומם לפי השיעור שנקבע לפי ההערכה החדשה.

ההערכה החדשה תעשה על-ידי השמאי הממשלתי בישראל.

(6) כדי למנוע ספקות מוסכם בזה כי המורשה חייב בתשלום דמי ההרשאה בהתאם לעליה כאמור ללא צורך בקבלת הודעה על כך מאת הממונה.

(7) דמי ההרשאה לרבות ריבית יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, כמפורט להלן:

"מדד" - מדד המחירים לצרכן המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי בישראל, או כל מדד רשמי שיבוא במקומו.

"המדד היסודי" - הוא המדד ליום תחילת ההרשאה דהיינו ליום _____ והמהווה _____ נקודות.

"המדד החדש" - לגבי דמי הרשאה או ריבית כלשהן שמועד פרעונן קבוע בהסכם ההרשאה ייחשב אותו המדד אשר יתפרסם לגבי החודש הקודם לחודש בו יגיע זמן הפרעון ולגבי דמי הרשאה או ריבית כלשהן שיפרעו לענין או אחרי המועד הקבוע בהסכם ההרשאה - המדד שפורסם לגבי החודש הקודם לחודש הפרעון בפועל.

בכל מקרה בו עלה המדד החדש לעומת המדד היסודי, ישלם המורשה דמי הרשאה או ריבית כלשהן כשהן מוגדלים באותן יחסי למידת העליה של המדד החדש לעומת המדד היסודי.

(8) דמי ההרשאה השנתיים ישולמו מראש לממונה או למי שהממונה יורה בעד כל שנה ב-1 באפריל של אותה שנה, במשרדי הממונה או במקום אחר לפי הוראות הממונה בכתב. תוספת ההצמדה תשולם במועד שיקבע על-ידי הממונה.

העלאת דמי ההרשאה

7. הממונה זכאי לקבוע את שיעור דמי ההרשאה מחדש גם בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן:

(א) כשהמורשה יקבל רשות להעביר, או למסור לאחר את זכויותיו על-פי הסכם זה, כולן או מקצתן, באיזה צורה שהיא.

(ב) אם תשתנה מטרת ההרשאה או צורת השימוש בנכס.

(ג) אם יתרחב המורשה בדירה שינויים או תוספות כאמור בסעיף 5.

ערעור על העלאת דמי ההרשאה

8. (א) החליט הממונה לקבוע מחדש את דמי ההרשאה כאמור בסעיף 7 - ישלח הממונה למורשה הודעה בכתב רשום בה יקבעו דמי ההרשאה החדשים ותאריך תחולתם.

(ב) תוך 30 (שלושים) יום מתאריך ההודעה האמורה בסעיף קטן (א) לעיל, רשאי המורשה לערער על סיעור דמי ההרשאה בפני מי סימונה על ידי מפקד אזור יהודה והשומרון לענין זה.

(ג) הגיש המורשה ערעור כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל - יקבעו דמי ההרשאה החדשים על-ידי מי שיתמנה על-ידי מפקד אזור יהודה והשומרון כאמור. אי-הגשת ערעור על דמי ההרשאה החדשים במועד תחשב כהסכמת המורשה לדמי ההרשאה החדשים שנקבעו בהודעה האמורה בסעיף קטן (א) לעיל.

העברת הנכס ההרשאה 9. המורשה אינו רשאי להעביר לאחר את זכויותיו על-פי הסכם זה בשלומתן או בחלקן, או באופן אחר, הן על-ידי מסירת יפוי כוח או ממירת החזקה בנכס בפועל או בדרך או בצורה אחרת איזו שהיא, אלא אם קיבל על כך הסכמת מראש ובכתב מהממונה. הסכמתו של הממונה תינתן לפי שיקול דעתו המוחלט וכן אך ורק לאחר שהמורשה ישלם לממונה דמי הסכמה בעד העברת זכויות בגובה שיקבע על-ידי הממונה לפי הנחיות הגוף שיקבע לכך על ידי מפקד אזור יהודה והשומרון (להלן - "דמי ההסכמה"). לא הסכים המורשה לקביעת הממונה, רשאי הוא לבקש תוך 30 (שלושים) יום מתאריך הודעת הממונה, שדמי ההסכמה ייקבעו על-ידי ועדה שתמונה לצורך כך על-ידי הגוף שיקבע על-ידי מפקד אזור יהודה והשומרון, אי הגשת ערעור כאמור תיחשב כהסכמת המורשה לגובה דמי ההסכמה.

השכרת הנכס 10. אין המורשה רשאי להשכיר את הנכס בשלמותו או להתקשר באיזו צורה שהיא על מסירת ההחזקה בו ללא הסכמה בכתב על כך מאת הממונה; ואולם במקרה בו כולל הנכס דירת מגורים רשאי המורשה להשכיר או למסור חזקה בחדר אחד של הדירה בתנאי שהוא נשאר לגור ביתר חלקי הדירה.

תשלום מסים 11. (א) על המורשה לשלם את כל המיסים היטלי החובה, מסי רכוש והארנונות מאיזה סוג שהוא החלים, או שיחולו, על המקרקעין שעליהם בנוי הנכס ועל הנכס.

(ב) המיסים החלים על הנכס ודמי השתתפות להחזקת הבית המשותף בו נמצא הנכס נחשבים כחלק מדמי ההרשאה שהמורשה חייב בתשלומם ואי פרעונם במועדם ייחשב כאי פרעון דמי ההרשאה.

(ג) המורשה מתחייב לשאת ולשלם את כל אגרות והוצאות הפיתוח החלים, או שיחולו, על המקרקעין שעליהם בנוי הנכס ועל הנכס כולל כביסים, מדרכות, מים, ביוב, חשמל וכיוצא באלה.

זכות הממונה לבצע עבודות בבית ובנכס

12. (א) הממונה רשאי להעביר דרך הבית בו נמצא הנכס, בעצמו או באמצעות איזה מוסד או גוף או חברה אחרת, צינורות למים, לחיעול ולגז, לחשמל, ולמטרות אחרות וכן להעמיד עמודים ולמתוח חוטי חשמל וכדומה (להלן- "העבודות"). במקרים אלה על המורשה לאפשר לממונה, לפועליו או לפקידיו או לפועלים או לפקידים של מוסד או גוף או חברה כנ"ל, להכנס לבית ולנכס על-מנת להוציא לפועל את העבודות אשר תידרשנה לפי ההלטת הממונה, או השלטונות והמוסדות המוסמכים לכך.

(ב) החליט הממונה לבצע עבודות והדבר מצריך להכנס לנכס , ימסור הממונה הודעה מוקדמת של 7 (שבעה) ימים למורשה על כוונתו להכנס לנכס לשם ביצוע העבודות. אולם על אף האמור בסעיף קטן זה יהא הממונה רשאי להכנס לנכס ללא מסירת הודעה מראש במקרים בהם קיים צורך דחוף לביצוע העבודות, ואין ביצוען המיידי עלול לגרום לנזקים.

(ג) נגרמו למורשה נזקים עקב ביצוע העבודות - יהא המורשה זכאי לקבל פיצויים מהממונה בגין הנזקים שנגרמו לו כאמור.

ביטול ההסכם וסיום תוקפו

13. (א) הפר המורשה תנאי מתנאי הסכם זה והיתה הפרת ההסכם הפרה יסודית, תהא בידי הממונה הרשות לבטל את ההסכם על-ידי מתן הודעה במכתב רשום, לאחר שנמסרה למורשה הודעה מוקדמת על כוונת הממונה לעשות כך - ולמרות ההודעה כאמור לא תוקנה ההפרה תוך זמן סביר, אשר בסוף מקרה לא יעלה על שלושה חודשים מיום מסלוח ההודעה המוקדמת. הצדדים מסכימים בזה כי התנאים שבסעיפים 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14 ו-17 של ההסכם, הינם תנאים שהפרתם תיחשב כהפרה יסודית.

(ב) נפטר המורשה, או בהיותו תאגיד ניתנה החלטה לפירוקו לפני תום תקופת ההרשאה, יפוג תוקפו של ההסכם עם פטירתו של המורשה או מתן ההחלטה לפירוקו, הכל לפי הענין - ובלבד שהממונה, במקרה של פטירת המורשה, יהיה חייב לחתום על הסכם הרשאה חדש עם יורשו של המורשה, הכל בהתאם לקבוע בצו ירושה או בצו לקיום צוואה שניתנו על-ידי בית-משפט מוסמך בישראל, בתנאי שבקשה כאמור תופנה אליו תוך חודשיים מיום פטירתו של המורשה.

(ג) לאחר ביטול ההסכם על-ידי הממונה על-פי סעיף קטן (א) או לאחר שפג תוקפו על-פי סעיף-קטן (ב) יהיה המורשה חייב:

(1) לפנות מיד את הנכס.

(2) להחזיר מיד את הנכס לממונה בהחזר פנוי מכל חפץ ואדם, וחופשי מכל שיעבוד או זכות לצד שלישי.

(3) לשלם לממונה את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת ההסכם וביטולו או עקב כך שפג תוקפו.

(ד) אם המורשה לא יפנה את הנכס בהתאם להוראות סעיף-קטן (ג) דלעיל - יהיה הממונה רשאי לפנותו על חשבונו של המורשה - והמורשה יהיה חייב להחזיר לממונה את כל הוצאותיו בקשר לפינוי כאמור מיד עם קבלת דרישה לכך מאת הממונה.

(ה) במקרה של ביטול ההסכם על-ידי הממונה על-פי סעיף 13(א) ובמקרה שפג תוקפו של ההסכם לפי סעיף 13(ב) - ישלם הממונה למורשה, לאחר שהמורשה יקיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף 13 (ג)(1) ו-(2), את הקטן מבין הסכומים דלהלן:

(א) בשם המורשה ישלם עד למועד ביטול ההסכם או פוג תוקפו את מלוא מחיר הנכס - שווי הנכס כפי שערכו יקבע על-ידי השמאי הממשלתי בישראל, בניכוי כל הסכומים המגיעים לממונה מהמורשה לפי סעיף 13 (ג) לעיל ויתר הסכומים לפי הסכם זה שטרם שולמו; ובניכוי סכום השווה לתשלום אשר יהיה על המורשה לשלמו לממונה לפי סעיף 9, לו הועברו, ביום ביטול ההסכם או ביום פוג תוקפו, זכויות המורשה בשלימותן לאחר בהסכמת הממונה כנגד תשלום דמי הסכמה.

(ב) בשם המורשה ישלם עד למועד ביטול ההסכם או פוג תוקפו רק חלק מחיר הנכס - שווי הנכס המתייחס לחלק היחסי של הנכס שהמורתו שולמה על-ידי המורשה, כפי שיקבע על-ידי השמאי הממשלתי בישראל, בניכוי כל הסכומים המגיעים לממונה מהמורשה לפי סעיף 13 (ג) לעיל ויתר הסכומים לפי הסכם זה שטרם שולמו; והניכוי סכום השווה לתשלום אשר יהיה על המורשה לשלמו לממונה לפי סעיף 9, לו הועברו, ביום ביטול ההסכם או ביום פוג תוקפו, זכויות המורשה בשלימותן לאחר בהסכמת הממונה כנגד תשלום דמי הסכמה.

אולם ביום מקרה לא יהיה הממונה חייב לחלם למורשה בעד המקרקעין עליהם בנוי הנכס ובעד הנכס יותר מהאמור בפיסקה (2) להלן, מחות הניכויים האמורים לעיל, וגם זה רק אחרי שיגולם הסכום על-ידי מורשה חדש לממונה.

(2) מוסכם בזה כי על הממונה לאחר ביטול ההסכם או פוג תוקפו כאמור, לנקוט תוך זמן סביר בכל הפעולות הדרושות המקובלות מאל הממונה, לדבוה על-פי מכרז פומבי, כדי למצוא מורשה מתאים חדש ולעשות איתו הסכם הרשאה בהתאם לתנאים שלפיהם נוהג הממונה לתת הרשאות.

(3) ההוראות בסעיפים קטנים (ג) ו-(ד) לסעיף זה תוקפן יפה גם עם סיום ההסכם עם תום תקופת ההרשאה אלא ראם הנכס לא ימסר למורשה חדש תוך 3 (... ג) חודשים מתום תקופת הרשאה, יקבע המחיר על-ידי הממאי הממשלתי בישראל אשר יקבע את החלק המתאים מאותו מחיר שיש להחזירו למורשה כתמורה בעד הנכס, בהתאם לסעיף קטן (ד) לעיל.

ביטול ההסכם בטל שינוי ייעוד המקרקעין

14. (א) מוסכם בזה במפורש כי בכל מקרה שיתבקש ייעודם של המקרקעין עליהם בנוי הבית על-פי דין במשך תקופת ההרשאה, הרי על אף האמור בסעיף 1(ב') לא יהיה הממונה חייב בהארכת תקופת ההרשאה.

(ב) בכל מקרה של אי-הארכת ההרשאה בטל שינוי ייעודם של המקרקעין כאמור בסעיף-קטן (א) - יהיה הממונה חייב לחלם למורשה את ערכו של הנכס במועד סיום ההרשאה כפי שיקבע על-ידי הממ' הממשלתי בישראל, בתנאי שיתחלום לא יגולם לו כל עוד לא פינה את הנכס. המורשה יהיה רשאי לערור על החלטת הממאי הממשלתי בישראל בפני שי שיתמנה לצורך כך על-ידי שר אזור יהודה והשומרון - והחלטתו בענין תהיה סופית.

הרס הנכס

15. (א) אם הנכס נהרס או ניזוק באופן שאינו ראוי יותר לשימוש למטרתו לפי הסכם זה, חייב המורשה לבנותו או להקנו באופן שיהיה מתאים לשמש לאותה מטרה, תוך 3 (שלוש) שנים מיום שנהרס או ניזוק כאמור.

(ב) אם ביטל הממונה את ההרשאה בטל הפרת סעיף זה הוא יחזיר למורשה את ערך המקרקעין כפי שייקבע על-ידי הממאי הממשלתי בישראל. הממאי הממשלתי בישראל יקבע את ערך המקרקעין בהתחשב במצאית תקופת ההרשאה שנותרה מיום ביטולה ועד למועד סיומה לולא בוטלה.

10/..

הארכת ההסכם .16 בכל מקרה בו פג תוקפה של זכות ההרשאה מפאת תום התקופה הנוספת, הרי אם הממונה יהיה מוכן להאריך את הסכם ההרשאה, תהיה למורשה הזכות לקבל הרשאה חדשה לתקופה, בתשלומים ובתאר הנאים שיהיו מקובלים באותה עת לגבי הרשאות כאלה אצל הממונה.

שמירת שבת .17 על המורשה וכל הבא מזכותו להימנע מכל עבודות בנין ומלאכה בימי שבת וחגי ישראל. בסעיף זה מלאכה פירושו - ניהול עסק וכל עבודת כפיים המבוצעת דרך קבע על-ידי המורשה בעד תמורה, או המבוצעת על-ידי הזולת בעד תמורה ובפרהסיה.

אין דיירות מוגנת בנכס .18 מוצהר בזה כי המורשה אינו מוגן לפי כל חוק המקנה מעמד של דייר מוגן.

העברת זכויות הממונה .19 (א) הממונה רשאי להעביר את זכויותיו לפי הסכם זה מבלי לקבל על כך הסכמת המורשה.

(ב) המורשה מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי ההסכם כלפי מקבל העברה.

שמכויות מפקד האזור .20 שום דבר האמור בהסכם זה לא יפורש כגורע מסמכויותיו של מפקד אזור יהודה והשומרון על-פי כל דין או חחיקת בטחון כפי שיהיו בתוקף מזמן לזמן באזור יהודה והשומרון ובכלל זה ליתן בצו הוראה על תוקפם של הסכמים, ושום פעולה או מעשה שיעשו על-ידי מפקד אזור יהודה והשומרון או הממונה או מטעמם או בעקבות סמכויותיהם כאמור, לא יסמכו עילה לתביעה נגד הממונה או מפקד אזור יהודה והשומרון על-פי הסכם זה.

פרשנות .21 בהסכם זה:

(א) "חדש" ו-"שנה" - לענין הלוח הגריגוריאני.

(ב) "מירשם ההרשאות" - כמשמעותו בצו.

(ג) "חחיקת בטחון" - כמשמעותה בצו בדבר פרשנות (יהודה והשומרון)(מס' 130), תשכ"ז-1967.

(ד) כל האמור ביחס לתקופת ההרשאה יחול אף על התקופה הנוספת או כל הארכה של הסכם זה.

(ה) כל האמור בלשון יחיד אף בלשון הרבים משמע וכן להיפך; וכל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להיפך.

(ו) מושגים וניבים יפורשו על-פי המשמעות שיש להם בישראל.

(ז) במקרה שהוראות בחחיקת בטחון אינן תואמות את הוראות חוק המקרקעין - תועדפנה ההוראות המפורטות בחחיקת בטחון.

הדין החל ומקום הקיפוח	22.	בכפוף לכל תחיקת בטחון כפי שתהיה מזמן לזמן נקבע בזה מפורשות כי על הסכם זה, פירושו וכל הנובע ממנו תחול תחיקת בטחון והדין החל בישראל - ומוסכם בזה בין הצדדים כי כל התדיינות בקשר להסכם זה תהיה בפני בתי המשפט המוסמכים בירושלים.
ביול ההסכם	23.	המורשה יעשה בהוצאות ביול הסכם זה, העתקיו ונספחיו.
כתובות הצדדים	24.	כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן: (א) הממונה ..... (ב) המורשה .....
משלוח הודעות	25.	כל הודעה לענין הסכם זה אשר תישלח בדואר רשום מאחד הצדדים למשנהו, לפי כתובתו המפורטת בסעיף 24 - תראה כאילו נמסרה לתעודתה בתום 4 (ארבעה) ימים מיום הישלחה כאמור, כל עוד לא הוכח היפוכו של דבר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
הממונה	המורשה
על הרכוש הממשלתי	_____
באזור יהודה והשומרון	המורשה
	_____
	המורשה

א י ש ו ר

אני מעיד בזה שביום _____ לחודש _____ שנת _____

הופיעו בפני ה"ה _____

ואישרו שהחתימות או החותמות בהסכם זה הינן שלהם וכי ערכו את ההסכם הזה

מרצונם הטוב והחופשי ובהכרה גמורה בהבינם את תוכנו.

_____

רשם ההרשאות

הסכם הרשאה זה נרשם במירשם ההרשאות ב - _____

לפי מספר _____ גוש/כרך _____ חלקה/דף _____

של כפר או עיר _____ אגרת רישום בסך _____ לי _____

שולמה לפי קבלה מס' _____ מיום _____

_____

רשם ההרשאות

נספח "א"

ר ש י מ ה

מס' הגוש	מספר החלקה וחלקת המגרש	שטח הרצפה בממ"ר	תיאור הנכס
			(א) דירה/בית עסק הכולל _____ חדרים והנמצא בקומה _____ של בית מס' _____.
			(ב) הנכס מסומן בהטריט במס' _____.
			(ג) לנכס צמודים _____ חלקים ברכוש המשותף מס' משנה _____.

מדינת ישראל

משרד השיכון

מחוז ירושלים

תאריך: כ"ו אייר תשל"ג
28 במאי 1973

מספר:

אל
מר ש. פלג
משנה למנכ"ל

הנדון: מכתבו של י. נבון מ-9.4.73

1. לא נערכה סטנוגרמה של דברי המשתתפים בישיבה שהתקיימה ב-14.3.73 בנושא נחלאות.

2. תמצית דבריו של י. נבון מופיעה בפרוטוקול הנ"ל וכן ההחלטה ~~שהתקבלה~~ על משלחת בהשתתפותו של י. נבון שתפנה למנכ"ל משרד השיכון.

3. בהתאם לזכרוני אני מאשר שאכן אמר י. נבון את הדברים שהוא מציין במכתבו בניסוח דומה.

4. מ-15.3.73 אינני משמש כמנהל מפעל שיקום נחלאות ולא בסמכותי לקבל החלטה על הכללת הדברים בפרוטוקול, אבל אני מציע שתפנה למנכ"ל פרזות להענות לבקשתו של י. נבון להכללת דבריו בפרוטוקול.

ב ב ר כ ה,

שמריהו כהן
ס/מנהל המחוז בפועל

שכ/דש

ירושלים, רח' בן־יהודה 23 • ת.ד. 1462 • טלפון 24283

משרד השיכון

לשכת משנה למנכ"ל

29/4/73

לשמריהו כהן

בכבוד רב ובאהבה

שי"ן לשיכון יואל עזרא

נ"ר בלבד

בברכה

ש. לוי

מדינת ישראל

משרד השיכון

ירושלים,
תאריך: ז' ניסן תשל"ג
9 באפריל 1973

מספר:

06-20

אל : מר ש. פלג - יו"ר הנהלת פרזות בע"מ

מאת : י. נבון.

קראתי את פרוטוקול הישיבה מיום 14.3.73, שדנה בנושא נחלאות.
אינני יודע אם הדברים שאמרתי בישיבה זאת הושמטו מהפרוטוקול במקרה, למען הקיצור או לא. חשוב, לדעתי, כי דברי יהיו רשומים ולו גם למען ההסטוריה.
לא רשמתי את אשר אמרתי ואנסה לשחזר בקיצור את הדברים:
טענתי העיקרית היתה, כי מאז הועבר הטיפול בנושא נחלאות לפרזות - לא הובא הנושא אף פעם לדיון בהנהלה או לידיעת חברי ההנהלה, ולו גם על ידי אינפורמציה קלושה כלשהי.
מר מ. קנת עסק רבות בנושא זה, אולם לא עשה דבר כדי להפעיל, לפחות, את הפינוי באמצעים שהיו בידיו וכאשר נתקל בקשיים או במכשולים - העדיף לעכב את הפעולה במקום לבקש את עזרת המוסדות השונים של פרזות.

המעניין הוא, כי רוב הנוכחים בישיבה הסכימו לדברי וכתוצאה מכך הצעתי את ההצעות כדלהלן, אשר גם הן לא נרשמו בפרוטוקול:

א. לבקש מהרשות, כי תסמיך את פרזות לרכוש בשמה (בשם הרשות) את הנכסים, אשר בעליהם מוכנים למכור אותם מרצון. הרכישה תשולם מהסכום של 2,5 מיליון לירות אשר הועמדו לרשות פעולה זו. הנכסים אשר חברת פרזות תרכוש יועברו כאשר השטח יופקע, בהתאם לנוהלים אל מינהל מקרקעי ישראל.

ב. הצעתי, כי פרזות, בשם הרשות, תשלם לדיירים מוגנים את חלקם בדמי מפתח, על מנת לאפשר להם לעבור לדירות אחרות ולפי הצורך בעזרת הלוואה ע"י ועדת ההלוואות של פרזות. גורל הדירות שתתפנינה מהדיירים הנ"ל ייקבע לאחר התיעצות עם היועץ המשפטי של הרשות.

כל הנוכחים הסכימו שבדרך זו ניתן להפעיל את הפרוייקט והדגישו, כי חשוב להתחיל בהזזת הדיירים על מנת לעורר תנועת פינוי במקום.

כתוצאה מכך הוחלט לבקש את אישורו של מר י. שרון, בתפקידו כיו"ר הנהלת הרשות, להפעלת ההצעות ולמטרה זאת נקבעה הפגישה.

אני מבקש לכלול דברי אלה כתיקון לפרוטוקול הישיבה הנ"ל.

בברכה,

י. נבון

העתק:
מר מדי קולק, יו"ר הדירקטוריון, העיריה, ירושלים
מר י. פלד
חברי ההנהלה: י. יעקובי - החברה לפיתוח מזרח ירושלים
ע. זיסמן - מועצת הפועלים, ירושלים
י. נריה - מינהל מקרקעי ישראל, ירושלים
א. בר-און - מנהל מחוז ירושלים
מר ד. תירוש - הרשות לפינוי ובינוי
מר א. גליץ
פרזות בע"מ, ירושלים.

מדף 1040

[illegible]

[illegible]

[illegible]
[illegible]
[illegible]

[illegible] : [illegible] - [illegible]

[illegible] : [illegible].

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible], [illegible] [illegible].
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible], [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible], [illegible], [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]:
[illegible] [illegible] [illegible], [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

מדינת ישראל

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

תאריך: כ"ז באייר תשל"ג
29 במאי 1973

אל: מר שניאור פלג, יושב-ראש ההנהלה, חברת "פרזות"

הנדון: <u>איזור שיקום נחלאות</u>

ב-28 לח.ז. נתקבל מכתב-תשובה מ"פרזות" למכתבי אליך <u>מיום ה-26 במרס</u>.

אני מקווה שעם כניסתו לעבודה של מנהל הפרוייקט, תיקבע תכנית העבודה ויוחל בפעילות באורח שיטתי.

לגבי <u>תקציב 1973</u> נפלה, דומני, אי-הבנה. בפגישה מיום ה-11 באפריל ש.ז., לא נדון כלל ענין זה. דובר בה על בעיות משפטיות הכרוכות בפינויים ורכישות ונקבעו דרכי פעולה במישור זה. עדיין נותר הצורך לקבוע בבירור את התקציב לשנה השוטפת, ואחזור כאן על הקטע בנדון, הכלול במכתבי מה-26.3.73:

> ממכתביהם בנדון של מר י. שחם מיום ה-19 לח.ז., ושל מר י. פלד מיום ה-20 לח.ז., שבאו בעקבות מכתבי למר י. שחם מה-14 לח.ז. (העתקים משלושת המכתבים - קיבלת) מסתבר כי יש צורך לקיים בירור ודיון מסכם לגבי תקציב איזור השיקום לשנת 1973. הדיון צריך להבהיר לכל את סעיפי התקציב וייעודיהם, בהתאם לכתוב במכתבים הנ"ל (2.5 מיליון ל"י, לפינויים; 70 יחידות דיור לאיכלוס ב-1973, 70 יח' לאיכלוס ב-1974, הפעלת 70 יח' ב-1973 לאיכלוס ב-1975); יש לצרף לכך גם את ההקצבה לרכישות בתקציב מינהל מקרקעי ישראל. כל אלה צריך לשבץ ב"תקציב נחלאות" בתקציב פעולות כולל של "פרזות", כפי שביקש בה ראש העיר ויו"ר מועצת המנהלים, בישיבת הדירקטוריון ב-13 לח.ז.

אודה לך אם תדאג לקיום בירור מסכם בנושא. אזכיר גם שיש צורך לסכם את הדיונים עם מינהל מקרקעי ישראל על נוהלי רכישה באיזור, משום שהעמדת סך 2 מיליוני לירות מתקציב משרד השיכון מהווה רק הסדר זמני - וניצול מלוא התקציב מחייב גם השתתפותו של המינהל.

אשר לוועדת העיסקאות של הרשות - בישיבתה האחרונה הוחלט להזמין את מנהל "פרזות" לדיון על הרכישות והפינויים, כדי לקבוע הנחיות לגבי אופן הפעולה.

בברכות,

צבי הירוש
מנהל הרשות

העתק: מר ט. קולק, ראש העיר
מר י. שרון, מנכ"ל משרד השיכון
מר י. שחם, משרד השיכון
מר י. פלד, מנהל אגף אכלוס
מר מ. קנת, מנהל "פרזות"

ירושלים, בנין דוד, רח' קרן היסוד 38, טל' 38453

צת/מי

מדינת ישראל

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

תאריך: י"ח באייר תשל"ג
20 במאי 1973

אל: מר שניאור פלג, המשנה למנכ"ל, משרד השיכון
מר איתמר גליץ, מנהל לשכת החברות, משרד השיכון
מר מיכה קנת, מנכ"ל חברת "פרזות"

הנדון: <u>מפעל השיקום בנחלאות</u>
מכתבים של מר גליץ מה-29.4.73 ומה-13.5.73 ושל מר קנת מה-6.5.73

בעקבות המכתבים הנ"ל, ובלי להתייחס לתוכן מכתבו של מר גליץ מה-29.4.73 - הנני להעיר, כי לא ידוע לי דבר על הבירור שנתקיים ב-8 לח.ז., וכמובן גם לא על תוכנו ועל ההבהרות הנובעות ממנו.

בברכות,

צ. תירוש
מנהל הרשות

העתק: עו"ד ברוך גרוס, היועץ המשפטי לרשות

מדינת ישראל

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

תרשומת מדיון שנערך ביום 17.6.73 במשרד השיכון בנצרת
בהשתתפות: ה. כן-דור, א. דוד, ד. יפיר, א. מלכוב, ש. פלג, י. פלר, ב. פירוש.

תאריך:

הנדון: שכונות מיעוטים, אחוזות ומחוזות המערב

הדיון נערך בעקבות המגישה שהוגשה אחר מכתב"ל משרד השיכון ביום 31.1.73
ועל יסוד מסמכי השר והמכנון.

ס ו כ ם:

1. לצורך העמולה באיזור מיכוניות, שונות ומוארים יוקמו:

א. יחידות דיור חדשות -

המה - 10 יח'; 1974 ו- 1975 - 20 יח' בכל אחת משניים אלה
(המסגרת המכנית הרו-שנתית לשרון בעיות המשפחות הגרות בצפיפות
של 4 ויותר נפשות לחדר)

ב. תקנים לפינויים ולעזרת בסיוע ע"י "מחרוזות אחרים" למספר משפחות נוסף.

ג. יתקיים בירור עם מנהל מקרקעי ישראל בדבר הקמת קרן לרכישות באזור.

2. הפינויים והרכישות ייעשו ראשית-כל לגבי המשפחות שגרות בצפיפות של 4 נפשות ויותר לחדר, ואח"כ לגבי העומדים בקריטריונים שנקבעו בתכנית הוחסה של משרד השיכון (כולל בתים רעועים ומסוכנים).

3. אם העמולה היקשה לא בדרך של אכיפה על איזור שיקום - יש להבטיח שהירות המגרות שבבעלות ערבית לא תאוכלסנה מחדש לגבי מירות שאינן ראויות למגורים - יש לדאוג לאכיפה בסקרת הקיריה; לגבי אחרות - יש לבדר דרכים חוקיות מהאיסות.

רשם: אבנר מלכב

ירושלים, בנין דוד, רח' קרן היסוד 38, טל' 38453

מדינת ישראל

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

תאריך: יח' סיון תשל"ג
18 ביוני 1973

אל: מר יוסף שרון, מנכ"ל משרד השיכון ויו"ר הרשות

הנדון: <u>תקנות בדבר דיור חלוף למגורים</u>
מכתבי אלין מיום ה- 9.3.73

מצ"ב הנני מעביר לך העתק ממכתבי הנ"ל. כפי שרשום בשוליו, ביקשת להעביר הענין לטיפולו של מר ש. פלג; מר פלג מסר לי, כי סיכם עמך שיעבירו למר י. ליש.

על-כל-פנים, עד היום לא נעשה דבר בנדון. אני חושש שאם תהיה השהיה נוספת, לא יהיה סיפק להכין את החומר כראוי - ובבוא הזמן נעמוד ללא תקנות בעלות-תוקף.

ב ב ר כ ה,

צ. הירוש
מנהל הרשות

העתק: מר ש. פלג
מר י. ליש
מר ב. גרוס

צח/לכ

ירושלים, בנין דוד, רח' קרן היסוד 38, טל' 38453

מדינת ישראל

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

תאריך: ב' בשבט תשל"ג
5 בינואר 1973

אל: מר ש. פלג, המשנה למנכ"ל, משרד השיכון

טרם קבלתי תשובה למכתבי אליך מיום ה-18.12.72, וטרם קבלתי הודעה על הסדרת הדברים הנקובים בו:

א. הבטחת פעולתה של החברה לפיתוח לוד באיזורים הנועדים לשיקום, בעיר זו וברמלה;

ב. בירור בדבר מימון של הזמנת התכנון של איזור השיקום בנחלאות;

ג. הפעלת רכישות של נכסי מקרקעין באיזור השיקום בצפת - בשנה התקציבית השוטפת, במסגרת של סך 400,000 ל"י שהוקצב לכך (כפי שמסר לך ולי מר א. גבאי, אנשי מינהל מקרקעי ישראל טוענים שהענין לא סודר עדיין).

אודה לך על הסדרת כל הנ"ל ללא דיחוי נוסף.

ב ב ר כ ה,

צבי תירוש
מנהל הרשות

העתק: מר י. שרון, מנכ"ל משרד השיכון

צח/מי

בנין דוד, רח' קרן היסוד 38, ירושלים, טל. 38453

מדינת ישראל

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

כ"ד בניסן תשל"ג
תאריך: 26 באפריל 1973

אל: מר שניאור פלג, המשנה למנכ"ל, משרד השיכון

א. אזור מיימוניה-אחווה-מוארס בטבריה

ב-31 בינואר ש.ז., בפגישה אצל המנכ"ל - סוכם, בין היתר, כי תיבדק אפשרות של הקמת קרן לפינויים באזור הנ"ל, בשיתוף עם מינהל מקרקעי ישראל. קבלת העתק מהתרשומת מהפגישה, וגם שוחחנו על כך פעמים אחדות. הבטחת לזמן פגישה בנדון, בהשתתפות מנהל מחוז הגליל. לצערי, הפגישה לא נתקיימה עד היום, למרות התזכורות הרבות, בעל-פה וגם בכתב.

ב. הפעלת אתרי שיקום בערים הגדולות

בכנס ההנהלה של משרד השיכון, שנתקיים ביער ירושלים ביום ה-21.2.73, ביקש המנכ"ל בדברי הסיכום שלו, כי תערוך בדיקה של הטיפול הכוללני באתרי שיקום בערים הגדולות, שבהן קיימות חברות ממשלתיות-עירוניות. בעקבות זה שוחחנו על הנושא וסיכמנו כי יתקיים בירור עם חברת "שקמונה" על תכנית להפעלת אתרי שיקום בחיפה ועם חברת "פרזות" על התכנית לגבי ירושלים. אמרת כי תדאג לזימון פגישות בנדון. עד עתה הפגישות לא נתקיימו, למרות התזכורות - בעל פה ובכתב.

ג. נוהל רכישת נכסי מקרקעין

נוכח הנוהל המסורבל לגבי הרכישות, המקשה על העבודה, סיכמנו לפני כארבעה חודשים כי יתקיים דיון בנושא, אך זה עדיין לא נתקיים - למרות שיחות-תזכורת הרבות. אף מכתבי אליך בנדון, מיום ה-9 במרס (לגבי הדיונים עם מינהל מקרקעי ישראל), נשאר ללא מענה.

אודה לך מאד אם תואיל לזרז את הסדרת הנושאים הנ"ל. בשלב הראשון יש לזמן את הפגישות האמורות. אך בזה כמובן לא יסתיימו הדברים, משום שהסדרתם כרוכה בטיפול לאור הסיכומים שיתקבלו.

ב ב ר כ ה,

צבי תירוש
מנהל הרשות

העתק: מר יוסף שרון, מנכ"ל משרד השיכון
צת/מי

ירושלים, בנין דוד, רח' קרן היסוד 38, טל' 38453

מדינת ישראל

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

כ"ה באייר תשל"ג
תאריך: 27 במאי 1973

אל: מר ש. פלג, המשנה למנכ"ל, משרד השיכון

הנדון: נוהל רכישות ופיצויים
מכתבך מה-21 דנא

הנני מאשר בתודה קבלת מכתבך הנ"ל, שבא כתשובה למכתבי אליך מיום ה-9 במרס ש.ז.

מירמת ההצעה לנוהל רכישות ופיצויים, שהואלת לצרף למכתבך, אינה ענונה לבעיות ספציפיות של שיקום שכונות, שנעשה במסגרת פעולתה של הרשות.

ועוד - המסמך איננו עוסק כלל בביצוע רכישות ופיצויים. לאור נסיוננו זו בעיה כאובה ביותר: בכל מקרה של רכישה עבורנו עד כה - הסידורים נמשכו חודשים ארוכים, לכן יש הכרח לשנות באופן דחוף את נוהלי העבודה במישור הביצוע.

אני סבור, כפי שכתבתי לך במכתבי מיום ה-9 במרס ומיום ה-26 באפריל ש.ז., כי למען מצוא שיטת עבודה מניחה את הדעת בתחומים של אזורי שיקום, וכדי לקצר את דרך הבירורים, מן הדין לקיים דיונים משותפים של אנשי משרד השיכון, מינהל מקרקעי ישראל, והרשות.

ב ב ר כ ה,

צ. תירוש
מנהל הרשות

העתק: מר יוסף שרון, מנכ"ל משרד השיכון

צת/מי

ירושלים, בנין דוד, רח' קרן היסוד 38, טל' 38453

משרד השיכון

לשכת משנה למנהל

[illegible]

שתה (או אוכל כשלעצמו)

בלבד (או אוכל אחר לגמרי)

ביום: אחרי

בכבד

אלבלט לדי

אחר

מיד אחר

אלו אלרגיות

בעיות נלוות

בלבד. אחר

שתה אחרי

בלבד תיכון

מדינת ישראל

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

תאריך: יח' סיון תשל"ג
18 ביוני 1973

אל: מר יוסף שדון, מנכ"ל משרד השיכון ויו"ר הרשות

הנדון: תקנות בדבר דיור חלוף למגורים
מכתבי אליך מיום ה- 9.3.73

מצ"ב הנני מעביר לך העתק ממכתבי הנ"ל. כפי שרשום בשוליו, ביקשת להעביר הענין לטיפולו של מר ש. פלג; מר פלג מסר לי, כי סיכם עמך שיעבירו למר י. ליש.

על-כל-פנים, עד היום לא נעשה דבר בנדון. אני חושש שאם תהיה השהיה נוספת, לא יהיה סיפק להכין את החומר כראוי - ובבוא הזמן נעמוד ללא תקנות בעלות-תוקף.

ב ב ר כ ה,

צ. תירוש
מנהל הרשות

העתק: מר ש. פלג
מר י. ליש
מר ב. גרוס

צת/לכ

ירושלים, בנין דוד, רח' קרן היסוד 38, טל' 38453

ת' באדר ב' תשל"ג
9 במרס 1973

אל: מר יוסף שרון, מנכ"ל משרד השיכון ויו"ר הרשות

הנדון: תקנות בדבר דיור חלוף למגורים

הנני מעביר לך, מצ"ב, קובץ התקנות - חובת פס. 2977, שבת פורסמו התקנות הנ"ל.

אסב שימת-לבך לתקנה 10, האומרת כי "תחולתן של תקנות אלה עד סוף שנת 1974".

אי-לכך הנני מציע כי יוקם פייל צוות לבדיקת נוסחת של הכנסה, לאור מדיניות הבנייה והאיכלוס של משרד השיכון. ועמה, כדי שנוכל להביא בעוד מועד בפני כל השיכון הצעה מתאימה, אם להישאר מחדש של התקנות הקיימות ואם להכניסה שינויים טיהין דרושים. ההצעה שתתקבל על דעת הנך מעונה, בהתאם לחוק, איפורה של ועדת העבודה של הכנסת.

ב ב ר כ ו ת,

צבי הירוש
מנהל הרשות

העתק: מר ברוך גרוס, היועץ המשפטי לרשות

בפגישה עם מר י. שרון, ב- 16/3/73,
סוכם כי בטרם אשקיע הרבה ומקוים
בילקוט אקח מר ש. בלס.
מרשים גם למר שרון - הנושא למר בלס,
לשיבה בעניין הפגישה.

18/3/73

צח/מי

מדינת ישראל

משרד המשפטים

ירושלים, י"ב באייר תשל"ג
14. .73

שמור / דחוף

סיכום דיון בענין רכישת מבנים בקרית ארבע

נכחו: היועץ המשפטי למשלה
מר יוסף שרון, מנכ"ל משרד השכון
ד"ר אריה שטראוס, היועץ המשפטי למשרד השכון
מר שמריהו כהן, משרד השכון
מר אביעזר ספיר, היועץ המשפטי למינהל מקרקעי ישראל
סא"ל דב שפי, מפקדת פצ"ר
סא"ל שבתאי זיו, היועץ המשפטי, מפקדת יהודה ושומרון
מר זאב אפיק, משרד המשפטים
מר צבי כהן, משרד המשפטים

סוכם:

1. סיכום דיון זה חל על מקרקעין ביהודה ושומרון שהוצא לגביהם צו תפיסת מקרקעין לצרכים צבאיים ואשר מיועדים לאכלוס.

2. הצו בדבר רכוש ממשלתי יתוקן באופן שיקבע בו שסכומו של הממונה על רכוש ממשלתי לנהל את הרכוש שנתפס על פי צו תפיסת מקרקעין, למסור רכוש זה לבניה עפ"י הסכמים ולעשות כל הפעולות שנתכוונו לכלול בשעתו בצו ההרשאה לממונה.

3. ייערך הסכם בדבר הקמת מבנים על הקרקע בין הממונה על רכוש ממשלתי לבין משרד השכון או גורם אחר אשר קיבל אישורו של משרד השכון לכך.

4. א. המשתכן יחתום עם משרד השכון או עם הגורם האחר שאושר כנ"ל, הסכם לרכישת המבנה ובמקביל יחתום עם הממונה על רכוש ממשלתי על הסכם הרשאה, אשר מכוחו תוענק לו הזכות להשתמש במבנה בהתאם לתנאים שיקבעו בהסכם ההרשאה;

ב. תהא זיקה בין הסכם הרכישה להסכם ההרשאה ויצויין בהם כי תוקפם תלוי בחתימת המשתכן על שני ההסכמים כאחד;

ג. משתכן פרטי שאושר ע"י משרד השכון לצורך בניה לעצמו, יחתום הסכם ישיר עם הממונה על רכוש ממשלתי ועל הסכם הרשאה.

5. מר צבי כהן, מר זאב אפיק, מר אביעזר ספיר, ד"ר אריה שטראוס, סא"ל שבתאי זיו וסא"ל דב שפי יקבעו את מתכונת ההסכמים הנזכרים לעיל ויעבירוה לאישורו של היועץ המשפטי למשלה.

6. נותרת בעיית הבעלות על המקרקעין ובעקבותיה השאלה מה יהיו זכויותיו של הבונה והמשתכן כאשר יבוטל צו התפיסה הצבאי של השטח. אם תתעורר הבעיה - ורק במקרה כאמור - תיבדק עם שר האוצר האפשרות להעניק ערבות לבנקים הנוגעים בדבר, למקרה שזכותם תיפגע בשל העובדה שמקבלי המשכנתאות אינם בעלי הקרקע.

7. סיכום דיון זה חל על מחתכנים אחר טרם חתמו עם מחרד החכון על חוזה חכירות לגבי מבנים בשטח התפוס כאמור.

8. יעדה מאמץ להחתים כנ"ל גם מחתכנים חכבר קבלו דירות וכבר גרים בהן.

9. אחרי הכנת ההסכמים יבוא הנוהל המותווה כאן לאיתור הזרים הנוגעים בדבר.

ב ב ר כ ה,

מוסיה ארד
עוזרת ראשית ליועץ המשפטי לממשלה

מדינת ישראל

משרד השיכון

לשכת השר

אל: מר ש. קלב

ליידסמן - חומר סוד'

על בריח אוכל

בכבוד

יוכן

2.9.73

סודי

ירושלים, כ"ט באב תשל"ג
27 באוגוסט 1973

סיכום דיון בראשות ראש הממשלה ביום 27.8.73

בהשתתפות: השרים - פ. ספיר, ח. גבתי, מ. דיין, יש. שפירא, י. גלילי, ז. שרף
ח. בר-לב, וכן: מ. שמגר, מ. זורע, אלוף ש. גזית, מ. גזית, תא"ל י. ליאור
א. מזרחי, ש. גלאון, סא"ל א. בראון

א. בנייה על-ידי פרטים בקרית ארבע

1. ראש הממשלה סכמה עקרונית כי הקרקע התפושה בקרית ארבע תוכל לשמש גם לבנייה פרטיתף, היינו - לבנייה שתבוצע על-ידי פרטים או על-ידי חברות, על אדמה חכורה מאת מנהל מקרקעי ישראל ובמסגרת תכניות מאושרות.

2. הטיפול בבקשות חברות ופרטים בנושא זה ייעשה במשרד השיכון, תוך תיאום עם מנהל מקרקעי-ישראל ומתאם המעולה בשטחים.

3. ההסדרים המשפטיים הנדרשים לשם מסירת קרקע לבנייה פרטית יסוכמו בין משרד המשפטים, משרד השיכון ומנהל מקרקעי ישראל.

4. שר המשפטים יביא את ההסדרים לפני ראש-הממשלה.

מדינת ישראל
משרד השיכון

תאריך: ירושלים,
12.8.73

מספר:

אל: מר ש.פלג, משנה למנכ"ל (אישי)
מאת: י.שחם, סמנכ"ל, מנהל אגף פרוגרמות

הנדון: אמיסיה "משה"ב" - קרית ארבע
מכתבו של מר ש.כהן, מיום 1.8.73

קראתי את המכתב הנזכר בנדון.

בסעיף 1 במכתב הנ"ל נאמר "בהתאם להנחיותך נתנו הוראות למתכנן וכו'"

אני בטוח כי יש כאן שתי טעויות:
א) בהתאם לכל נוהל מקובל במשרד השיכון גדלי דירות ויעדיהן נקבעים ע"י אגף פרוגרמות.
ב) אין משרדנו מתכנן ובונה דירות בגות 96 מ"ר.

אבקש הסתיגותך מהמכתב האמור של מר ש.כהן.

בברכה
י.שחם

מדף 906

כ"ב באב תשל"ג
20 באוגוסט 1973

אל
שר השיכון

הנדון: <u>רו"ח קרית ארבע</u>

<u>אכלוס</u>

1. 234 יחידות
14 מוסדות ציבור (חינוך, דאר, בריאות ומנהלה)
11 ישיבה לליפוד תורה
9 דירות נטושות בטיפול משפטי ב"עמידר"
200 דירות מאוכלסות

2. בית"ס - 6 כיתות
גן ילדים - 2 כיתות
חנות שרות עצמי - 150 מ"ר
בית כנסת זמני
מכון חשמל חרום

<u>בניית תקציב 72</u>

1. 110 יחידות טרומיות "אשטרום"
72 יח' - התחלת ביח. גמר: תחילת 74 - אמצע 74
38 יח' - גמר יסודות. עיכוב בגלל מחסור במלט.
גן ילדים - 2 כיתות. ישוב השטח.

2. 104 יחידות קבלן "אביב"
עבודות שלד ויסודות, עיכוב גדול בגלל מחסור במלט
בית"ס - 6 כיתות חדרי ספח וחדר אוכל. גמר: לשנה"ל תשל"ה
גן ילדים - 2 כיתות, יסודות, מושבת בגלל מחסור במלט
אולם התעמלות - יסודות. מושבת כנ"ל.

<u>בניית תקציב 73</u>

1. 96 יחידות קבלן משה"ב.
הוחל במסגרות סיכון והתארגנות כלליה.

2. 100 יחידות עולים.
הכנות להתקשרות עם קבלנים. הצעה: 57 אשטרום, 43 - משה"ב.

3. 60 יח"ד אמסיות משה"ב עיכוב בגלל העדר סיכום משפטי מתאים.

<u>תשתית ופיתוח מראש</u>

1. מים - בביצוע קו "12 מגוש עציון לחברון.

2. חשמל - חברת חשמל הכינה אומדן והצעות הנמצאים בבדיקה ע"י מתאם הפעולה בשטחים, מסחר ותעשיה ושיכון.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]
   [illegible]
   [illegible]
   [illegible]
   [illegible]
2. [illegible] – [illegible]
   [illegible]
   [illegible]
   [illegible]
   [illegible]
   [illegible]

[illegible]

1. [illegible]
   [illegible]
   [illegible]
2. [illegible]
   [illegible]
   [illegible]
   [illegible]

[illegible]

1. [illegible]
   [illegible]
2. [illegible]
   [illegible]
   [illegible]
3. [illegible]

[illegible]

1. [illegible]
2. [illegible]
   [illegible]

3. כביש גישה חברון - קריית ארבע.

התואי הוגש למימשל הצבאיולא אושר לביצוע. עם זאת אושרו מדידות ותכנון ללא התחייבות. התקציב הדרוש 2.5 מיליון הוגש לאגף פרוגרמות במסגרת דרישות תקציביות לפיתוח מראש של המחוז ל-73/74.

4. פיתוח מראש ג'עברה - 800 יחידות. תקציב דרוש 7.5 מיליון. הוגש לאגף פרוגרמות כנ"ל ל-74/75.

5. פיתוח מראש מחנה צבאי - 600 יחידות כולל מגרשים לבנייה פרטית.

תקציב דרוש 5 מיליון. הוגש לאגף פרוגרמות כנ"ל ל-73/74. ששה המחנה טרם נמסר למשרד השיכון.
הערה: לביצוע השלבים הנוכחיים דרושות כמויות מילוי גדולות, אשר ניתן לספקן מעבודות פיתוח מראש במחנה.

<u>תכנון</u>

1. תכנית בינוי ותכנון מפורט באתר הנוכחי - 950 יחידות:

234 אכלוס

430 בנייה 72/73

150 השלמת תכנון פיתוח

150 מחוץ לשטח התפוס

2. תכנית בינוי כללי - מחנה צבאי 600 יחידות

ג'עברה - 800 יחידות

3. נעשות הכנות לתכנית מיתאר (אב) אשר לאחר הרכבת הצוות יוחל מיד בעבודה.

4. יורכב צוות לבינוי מפורט למחנה הצבאי וג'עברה ויוחל בתכנון בהקדם.

<u>תכירה ומכירת</u>

היועץ המשפטי למשלה הכין מערכת צווים וחוזים שתעניק זכות רכישת דירות ותכירת קרקע לבנייה ע"י חברות ופרטיים לצרכי מגורים ובתי עסק.

התצעה נבדקת ע"י יועצים משפטיים של משרדי ממשלה ותובא לאישור לועדת שרים. לאחר האישור אפשר יהיה לבנות יחידות דיור באמיסיה ובתים פרטיים.

<u>יחסים עם המנהלה והועד המקומי</u>

יש שיתוף פעולה עם המנהלה, שבראשה עומד קצין מימשל, בנושאי איכלוס, שרותים מוניציפליים, מוסדות ציבור וכו'.

יש לציין כי הועד המקומי המשתתף במנהלה מזמין שרים ואנשי ציבור לסיור במקום בלי לשתף או לתאם עם משרד השיכון כאשר בסיורים אלה הכוללים את אתרי הבנייה ניתנת הסברה בלתי מדוייקת ומסולפת על פעולת משרד השיכון.

ב ב ר כ ה,

שמריהו כהן
ס/מנהל המחוז בפועל

העתק: מנכ"ל משרד השיכון
משנה למנכ"ל
מנהל המחוז
מנהל אגף פרוגרמות
אדר' דרקסלר

מכ/דש

מדינת ישראל

משרד השיכון

מחוז ירושלים

תאריך: ג' באב תשל"ג
1 באוגוסט 1973

מספר:

אל
מר ש. פלג
משנה למנכ"ל

הנדון: אמיסיה משה"ב - קרית ארבע

1. בהתאם להנחיותיך נתנו הוראות למחכנן להכין תכניות של 2/3 דירות בגודל 75 מ"ר ו- 1/3 של 96 מ"ר. בהקצאה שהועברה אליך וכן בבינוי לא יחולו שינויים.

הביצוע - תוך שבועיים

2. יש אי בהירות לגבי ביצוע דירות אלה. בתרשומת בישיבה ב-19.2.73 עם השר בהשתתפות מנכ"ל משה"ב מר יגר מדובר שיחידות אלה יבנו ללא דיחוי על בסיס אמיסיה, תוך התחייבות ממשרדנו ירכוש את הדירות אם לא ימצא פתרון אחר.

המשמעות היא שמשה"ב תתחיל את הבנייה אך לא תוכל להתחיל במכירה עד לסיום הטיפול. כנראה שמשה"ב איננה מוכנה למען את הבנייה עד לגמר הטיפול, דבר זה בא לידי ביטוי במכתבו של מר צחור אלי מ-18.7.73 (העתק אליך) בו הוא מבקש הסדרת האמיסיה קודם לבנייה.

3. יש לציין כי משרדנו לא השלים את ההכנות למקרה שתאושר האמסיה, כי עדיין לא נקבע גובה ההלוואות: עומדת, אמיסיונית, בנקאית. והתקציבית בהתאם להצעתי שהועברה לי. שחם ב-28.5.73. אבקשך לזמן בהקדם דיון בנושא זה עם י. שחם וי. פלג.

4. לא נקבע אם הדירות יוצעו לדתיים בלבד, כפי שחברת משה"ב מתכוונת, או בהתחשב בתנאי המקום בו משה"ב היא החברה היחידה הבונה בשלב זה, לא תהיה כל הגבלה בנושא זה.

5. אני מודיע למר צחור, כי משרדנו מתחייב (בהתאם לתרשומת בישיבה עם השר ב-19.2.73) לרכוש את הדירות, אם לא ימכרו מכל סיבה שהיא בגמר הבנייה.

הטיפול באישור העקרוני של בנייה אמיסיה בקרית ארבע טרם הושלם.

ב ב ר כ ה,

שמחיהו כהן
ס/מנהל המחוז בפועל

העתק: מנהל המחוז
מנהל אגף אכלוס
מנהל אגף פרוגרמות

שב/דש

ירושלים, רח' בן־יהודה 23 • ת.ד. 1462 • טלפון 24283

מדינת ישראל

משרד השיכון

מחוז ירושלים

תאריך: י"ט באב תשל"ג
17 באוגוסט 1973

מספר:

אל:
ש. פלג
משנה למנכ"ל

י. שחם
סמנכ"ל מנהל אגף פרוגרמות

איתן להובסקי
אגף פרוגרמות

הנדון: 100 יחידות עולים - קריה ארבע

100 היחידות שתוכננו לאמיסיה כללו 2/3 דירות של 75 מ"ר ו-1/3 דירות של 96 מ"ר.

התכנון המפורט הושלם וכן הפיתוח. שינויים המחייבים ליעוד עולים, כלומר: דירות של 2 חדרים והקטנת שטח דירות בנות 4 חדרים יחייבו עבודה רבה וזמן ממושך וישפיעו גם על הבינוי והפיתוח. לפיכך אני מציע דרך אחרת:

1. 57 יחידות באזור הדרומי (שלב ג'). היחידות מוכנות לבנייה מיידית. יש תכנון מפורט והפיתוח הכללי של השטח כבר בוצע. יחידות אלה משלימות אזור בנייה של אשטרום ואפשר להתחיל בעבודה ללא כל דיחוי ע"י הזמנת עבודה אצל אשטרום.

גדלי היחידות הם:

27 דירות של 4 חדרים שטח של 86.4 מ"ר

24 דירות של 3 חדרים שטח של 73.6 מ"ר

6 דירות של 1 חדר שטח של 36.8 מ"ר

57 דירות

2. 43 דירות בשלב ד'.
היחידות הן חלק מהבנייה שתוכננה לאמיסיה (100 יחידות בסה"כ). התכנון המפורט מוכן, וכן הפיתוח. אפשר להתחיל בעבודת הפיתוח.

43 יחידות אלה הן בנות 3 חדרים בשטח של 75 מ"ר ואפשר להזמין את הבנייה במשה"ב כקבלן.

לסיכום 57 יחידות אשטרום

43 יחידות משה"ב

100 יחידות

27 יחידות של 4 חד'

67 יחידות של 3 חד'

6 יחידות של 1 חד'

100 יח"ד

ירושלים, רח' בן־יהודה 23 • ת.ד. 1462 • טלפון 24283

3. יש להזמין את משה"ב לבצע עוד 50 יחידות במסגרת אמיסיה אף הן בשלב ד' כאמור במכתבי מיום 10.8.73.

ב ב ר כ ה,

שמשון כהן
ס/מנהל המחוז בפועל

העתק: מנהל המחוז
מנהל אגף אכלוס
אדר' דרקסלר
מנהל המח' הטכנית

מדינת ישראל

משרד השיכון

מחוז ירושלים

תאריך: י"ז תמוז תשל"ג
17 ביולי 1973

מספר:

אל
מר ש. פלג
משנה למנכ"ל

הנדון: מגרשים לבנייה עצמית - קריה ארבע

בהמשך לשיחתנו הטלפונית ב-16.7.73 בנדון ברצוני להודיעך כי בהתאם לתכנון שנעשה ע"י אדריכל שקד, מיועד שטח ל-50 מגרשים בשני שלבים לבנייה עצמית. השטח נמצא במחנה הצבאי העומד להתפנות תוך חודשיים שלושה. אם לא יהיו שינויים בפינוי המחנה, יועבר השטח לרשות משרד השיכון באמצעות הממונה על הרכוש הנטוש.

ברצוני להדגיש כי לא נעשתה כל עבודת תכנון לשטח זה פרט ליעודו לבנייה פרטית ולהפרשה למוסדות ציבור.

ב ב ר כ ה,
שמריהו כהן
סגן מנהל המחוז
שמריהו כהן
ס/מנהל המחוז בפועל

העתק: מנהל המחוז

שכ/דש

ירושלים, רח' בן־יהודה 23 • ת.ד. 1462 • טלפון 24283

ב' באב תשל"ג
31 ביולי 1973
6/21/2 /מ

ד ח ו ף

אל: מר צבי כהן, ע/מנכ"ל ליועמ"ש לממשלה משרד המשפטים

הנדון: רכישת דירות בקרית ארבע ובשטחים

הנני חוזר על פיוסת הצו בדבר רכוש ממשלתי ולאחר עיון נוסף בו, הוששני שהוא אמנם יאפשר לממונה למכור את הדירות הן בשטחים הן בקרית ארבע, אולם, כוונתינו היא שהדירות תמכרנה על ידי חברות אשר ייקבעו על ידי משרדנו בקרית ארבע (חברת עמידר) וע"י חברות בונות בשטחים ולא ע"י הממונה (מינהל מקרקעי ישראל).

כפי שידוע לך הכוונה היתה והינה גם כעת שהפעולות תהיינה מקבילות לאלה הקיימות בישראל, דייבנו הבונה "מוכר" את הדירה והרוכש מתקשר עם מינהל מקרקעי ישראל ביחס לזכות חכירה; האם הצו כמו שהוא מנוסח עונה על דרישות אלו?

ב ב ר כ ה

ד"ר א. שטראוס, עו"ד
היועץ המשפטי

העתקים: מר ש. פלג, משנה למנהל הכללי
מר ש. כהן, סגן מנהל מחוז ירושלים

אש/אש

„משהב" חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ

המשרד הראשי: תל-אביב, רח' לילינבלום 27, ת.ד. 2770 טל. 58144 (5 קוים)
סניפים: ירושלים, רח' הגידם 1 טל. 224181
חיפה, רח' ארלוזורוב 3 טל. 668049
באר-שבע, דרך מצדה 55 טל. 3000

המען למברקים: טרקלין, ת"א

לכבוד
מר שמריהו כהן
ס/מנהל מחוז בפועל
מערך השכון
מחוז ירושלים

ביה. יח' חמוז משל"ב
18.7.1973
מספרנו: דצ/2086/73

א.נ.,

הריגו מאשרים קבלת מכתבכם מיום 12.7.73 והריגו להודיעכם:

1) לסעיף 1 של מכתבכם ברצוננו להודיעכם כי עד היום טרם קבלנו צו התחלת עבודה. החוזה נחתם על-ידנו בד ביום שקבלנו אותו וכידוע לך היו בעיות תקציביות אצלכם שגרמו לסחבת בחתימת החוזה.

2) את העבאת הקרקע ל-104 יח', אותן נבנה על בסיס אסיסיות ואשר הוצאה כבר בהתאם למכתבכם, טרם קבלנו. בשיחתנו האחרונה שהתקיימה ב-27.6.73 היתה המיסות דעים ביניגנו, כי תנאי מוקדם להמעלת התכנית הוא מתרון מס. בעיות בסיסיות הכרוכות בין השאר: הסדר ענין הקרקע ואורת החכרתה לרוכשים, קביעת גובה ההלואה עוסרת (25,000 ל"י), קביעת ההשתתפות התקציבית (20,000 ל"י), קביעת גובה ההלואה האסיסיונלית והסוסידיה המשלמית, על מנת שהאשר מבירת הדירות בשוק החופשי במחיר סביר. כן יש להסדיר את מתן הערבות הסולידיות והחתחייבות בדבר רכישת הדירות שהשארנה מגויות בתוס הבנית ע"י מערך השכון.

אנו מצפים איעות, להודעתכם אם סעיפים אלה באו על פתרונן וביאד.

בכבוד רב,

ד. צחור
מנכ"ל לשכון ותכנון
"משהב" חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ.

העתקים: מר י. יגר, מנכ"ל "משהב"
לשכה הפר
מר י. שרון, מנכ"ל משה"ש
מר ש. פלג, המפגה למנכ"ל משה"ש
מר א. אולניק, מנהל אגף תכנון והנדסה
מר א. בר-און, מנהל המחוז

דצ/מס

„מעמד" חברה לשיווק בע"מ

[illegible]

העתק לישלוח

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: מר שמריהו בן-פורת	התאריך: 27.7.87
מאת: ישראל שרף	תיק מס'
הנדון:	

הנדון: הרשות הרבה ודבר עסק בשלום

מצב שלום החוזר לרבשת הרבה ודבר עסק בשלום

לעומת והלהרוג

לא ~~[illegible]~~

את לקחת את לא הבעל אדם

אלה רב לקחל את הלהרוג

ישראל (עוזרו של ראש הממשלה)

הערות:

1. הרשות צריכה לחזור לקו-המדיניות!
2. עזרת נשיאות, עזרת נשים-המדינה!
3. פ"ב - הרשות מאשר אל מעל לכל מי שמנוקה...

רמאי להתנהל מלוכך הלוחם

מדף 1010

מדינת ישראל

משרד השיכון
היועץ המשפטי
ירושלים

תאריך: כב בסיון תשל"ג
22 ביוני 1973
מספר: יפ/6/21/2

~~אלו~~ מר ש. פלג – המשנה למנ"כל
מר ש. כהן – ס/מנהל מחוז י-ם

הנדון: רכישת דירות ובתי עסק בשטחים

לאחר דיון שקיימתי עם נציגי היוע"מש לממשלה ועם נציג מינהל מקרקעי ישראל הנני להמציא לכם רצ"ב טיוטה שלישית של חוזה רכישה הנ"ל – להערותיכם, אם ישנן.

כפי שכבר ציינתי במכתבי הקודמים חלק מההוראות יהיו הוראות סטנדרטיות, בפרט בנוגע לבעיות משפטיות כגון: קביעת זכויות אשר הרכשנה (זכות שימוש בקרקע ובעלות בדירה), דרכי רישום, הטלת חוקי מדינת ישראל וכו', אולם, יתר ההוראות וודאי ישתנו מחברה לחברה.

במיוחד אני מפנה את תשומת לבכם לסעיפים הבאים: 6, 7, 8, 10, 15 ו- 17 להערות אם ישנן.

ב ב ר כ ה

דר' א. שטראוס, עו"ד
היועץ המשפטי

העתק: מר י. שרון – המנהל הכללי
מר צ. כהן – ע/ב ליוע"מש לממשלה
מר ז. אפיק – ע/ב ליוע"מש לממשלה
עו"ד קרני – מינהל מקרקעי ישראל
עם הרצופה

אש/כש

מיומא שלישית
לשימוש משרדי בלבד
סניף_____
שכונה_____ בית_____
דירה_____ קומה_____
חנות
מספר חוזה_____
ב ע ל ו ת

לשכת היועץ המשפטי

משרד השיכון

יוני 1973.

ה ס כ ם

אשר נעשה ונחתם ב_____ביום_____לחודש_____שנת

ב י ן

(שמקרא להלן: "החברה"), מצד אחד:

ל ב י ן

מר/ת_____(ת.ז.:_____)

מר/ת_____(ת.ז.:_____)

_____

_____

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית, (אשר יקראו להלן: "הרוכש") מצד שני:

בהסכם זה יהיו למונחים להלן המידרש שבצידם:-

"הבית" - הבית שנבנה או יבנה על הקרקע על ידי החברה ישירות או באמצעות קבלן, והמסומן במספר זמני... בנספח "א" להסכם זה ובו נמצא/ימצא הנכס;

"הנכס"- הדירה או בית עסק- לפי העניין, הכולל..... חדרים וחדרי שרות, בשטח ברוטו של....מ"ר בערך המסומן במספר זמני....בנספח "א" להסכם זה, הנמצא/ימצא בקומה.... כניסה..... של הבית;

"הקרקע" - הוא המגרש המסומן בצבע..... לנספח א' שעליו מוקם / יוקם הבית, לבדו או ביחד עם בית/ים או בנין/נים אחר/רים כנאמר בסעיף 2(א) להלן.

"הממונה"- כמשמעותו בצו בדבר רכוש ממשלתי (יהודה ושומרון)(מס' 59) תשכ"ז-1967.

"מירשם ההרשאות" - כמשמעותו בצו בדבר (יהודה ושומרון)(מס') תשל"ג-1973.

2/.

"חוק" - כמשמעותה בדבר פרשנות (יהודה ושומרון) (מס' 130), תשכ"ז - 1967.
בטחון"

"המשכנתא" - ההלוואה בסכום הנקוב בסעיף 8(א) להלן.

"הואיל" - והמונה הקצה לחב' את הקרקע על מנת שהיא תקים עליה בתים ותמכור את הנכס/ים שבהם לפי שיורשה ע"י המונה להחזיק ולהשתמש בקרקע;

"והואיל" - והחברה עומדת להקים/מקימה בעצמה או באמצעות קבלן את הבית/בתים ואת הנכס על הקרקע וברצונה לגרום שהמונה יעניק לרוכש בעלות בנכס בחמורה וביחד התנאים האמורים להלן, והואיל; וברצון הרוכש לרכוש זכות שימוש בקרקע ובעלות בנכס בחמורה ולפי יחד התנאים המותנים להלן.

<u>אי לכך הגיעו הצדדים לידי הסכם כדלקמן:</u>

1. המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים אליו, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ותהצהרות שבו נחשבות להתחייבויות.

2. א. החברה מתחייבת להקים, ולהשלים בעצמה או באמצעות קבלן ו/או קבלני משנה, בנית הנכס בהתאם לתכנית הנכס ולמפרט הטכני המצורפים להסכם זה כנספח ב' חתום בידי שני הצדדים לשם אימות.

כן מתחייבת החברה לסור לרוכש את החזקה בנכס, כפוף לנאמר בסעיף קטן (ב) לסעיף זה ובסעיף 3. להלן, בחודש _____ שנת _____ (להלן - "מועד המסירה").

ב. החברה מצהירה בזאת כי התאריך המפורט בס"ק (א) לסעיף זה, בדבר מועד המסירה, נקבע לאור המועד בו עתידה בניית הבית להסתיים לפי תכנית החברה והתחייבויות שניתנו לה ע"י הקבלנים וקבלני המשנה, בוני הבית או חלקיו. אולם, לאור המצב השורר כיום בשוק הבניה, הגורם לעיכובים בבניה מסיבות שונות ובפרט עקב המחסור בפועלי בניין וחומרי בנייה, עלול להול אחור בתאריך סיום הבנייה ומועד המסירה עשוי להדחות בשל כך.

לכן הוסכם והותנה בין הצדדים, כי תקופת הבנה ומועד המסירה ניתנים להארכה ע"י החברה מפאת הוראות כל חוק, תקנה או צו, מצב מלחמה או גיוס כללי, שביתה, מחסור בלתי צפוי מראש בחומרי בניה בשוק, או מחסור בפועלי בניין או כל גורם אחר כיוצא בזה, שאין לחזותו מראש או שאין באפשרות החברה למנעו.
הוארכה תקופת הבניה עקב כל הסיבות המפורטות לעיל, או אחת מהן, יידחה מועד המסירה למשך אותה תקופה בה נמשכת הסיבה לעיכוב הבנה כאמור. אולם, בשום מקרה לא תוארך תקופת הבניה עקב מחסור בחומרי בניה או בפועלי בנין, כאמור, יותר מ _____ חודשים. אם יכפור הרוכש בקיום הסיבות המצדיקות הארכת תקופת הבניה, במפורט לעיל, או יטען כי אין הצדקה לשמך תקופה בה נדחה סיום הבניה עקב קיום סיבות אלו, או אחת מהן מסכימים הצדדים כי שר השיכון, או מי שימונה על ידו, שיפעל כמעריך ולא כבורר, יקבע את תאריך גמר הבניה.

3/.

ג. הארכת תקופת הבניה עקב כל אחת מהסיבות הנקובות בס"ק (ב) לעיל, לא תזכה את הרוכש בהשלום שיפוי או פיצויים, בעד נזקים כל-שהם, לרבות רבית בעד סכומי כסף ששילם הרוכש לחברה, ולא תהיה עילה לשחרור מהתחיבויותיו כלפי החברה.

3. א. החברה מתחייבת להודיע לרוכש בכתב, חודש ימים לפחות מראש, על המועד המסירה, ולמסור לו את החזקה בנכס במועד המסירה, כשהנכס מושלם וראוי לשימוש כאמור בסעיף 2 (א) וחפשי מכל חוב, עיקול, זכות לצד שלישי ומשכנתא, למעט משכנתא להבטחת הלוואה שיקבל הרוכש בהתאם לסעיף 8 להלן ונספח ג' להסכם זה, כל זאת בתנאי שהרוכש ימלא קודם למועד המסירה את כל ההתחייבויות שהוא חייב למלא, לפי הוראות הסכם זה.

ב. הרוכש מתחייב להופיע במועד המסירה בנכס או במשרד החברה - כפי שיידרש - ולקבל מידי החברה את החזקה בנכס. אם לא יופיע הרוכש במועד המסירה - ובמקום כאמור, או לא יקבל את הנכס לחזקתו במועד המסירה, או לא יהיה זכאי לקבלת הנכס לחזקתו עקב אי-מילוי התחייבויותיו כאמור בס"ק א' לסעיף זה, תהיה החברה רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לראות במחדל האמור הפרת הסכם זה, על כל התוצאות הנובעות לפי הוראת כל דין מהפרה כזו, להתייחס לנכס כאילו נמסר לידי הרוכש והוא יהיה חייב בהשלום כל הוצאות החברה עבור הטיפול בנכס והשמירה עליו. אולם, אין בהוראות סעיף זה כדי להטיל כל חובה על החברה לשמור על הנכס. על אף האמור לעיל, לא תהיה החברה אחראית כלפי הרוכש לתיקון או לפיצוי בגין כל קלקול, פגם או נזק שנגרם בנכס או לאחר מועד המסירה בשל אי-קבלת החזקה בו במועד זה ע"י הרוכש או עקב אי-טיפול בנכס, או אי השגחה בו או אי שמירה עליו. אולם, אם יוכיח הרוכש כי קלקול, פגם או נזק שאירעו בנכס לאחר מועד המסירה, נובעים מכל סיבה שאינה פוטרת את החברה מאחריות כאמור, תתקן החברה את הפגם, הקלקול או הנזק האמור.

ג. למרות האמור בס"ק (ב) לעיל הרי אם לא יופיע הרוכש במועד המסירה, לשם קבלת הנכס להחזקתו, מחמת כל סיבה סבירה אשר מנעה ממנו הופעה במועד האמור, יידחה מועד המסירה לתקופה של 30 יום לכל היותר, ובתנאי שהרוכש יודיע בכתב, לחברה על הסיבה האמורה תוך 15 יום ממועד המסירה שנקבע ויקבל החזקה בנכס מאת החברה בעצמו או ע"י מיופה כח בתאריך שיקבע תוך תקופת 30 הימים האמורה.

ד. החברה מתחייבת לתת לרוכש הזדמנות נאותה כדי לבדוק את הנכס על כל חלקיו ואביזריו על מנת לברר את התאמת הנכס להוראות הסכם זה ונספחיו. בעת מסירת החזקה לרוכש ייערך בינו לבין נציג החברה פרטיכל בכתב ובו יצויין מצב הנכס, הליקויים והפגמים בו, אם יהיו, ואי-התאמות, אם יהיו, בין ההסכם ונספחיו לבין הנכס. רק ויתור בכתב ע"י הרוכש ישחרר את החברה מתיקון אי ה"תאמות, הליקויים והפגמים הנקובים בפרטיכל. הרוכש יהיה מנוע מלטענן כלפי החברה כל טענה ביחס לליקויים, אי-התאמות, פגמים או סטיות מהמפרטים בנכס, אשר ניתן היה בעת הבדיקה לגלותם בבדיקה סבירה ע"י אדם שאינו מומחה לדבר, אם לא צויינו בפרטיכל המסירה.

החברה תתקן את הפגמים, הליקויים ואי-ההתאמות שיצויינו בפרטיכל כאמור, בהקדם האפשרי.

4. א. בסעיף זה תקופת האחריות משמעה:-

1) לגבי עמידות הבית והנכס מבחינת מסד ושלד - תקופה בת שלוש שנים המתחילה במועד המסירה.

2) לגבי שקיעת רצפה עקב מילוי לקוי - תקופה בת שלוש שנים המתחילה במועד המסירה.

3) לגבי חדירה רטיבות לנכס - תקופה בת שלוש שנים המתחילה במועד המסירה.

4) לגבי הצנרת ודליפות מסנה - תקופה בת שנתיים המתחילה במועד המסירה.

5) לגבי מחורות, מוצרים ואביזרים הנרכשים מוכנים ע"י החברה מספקים, כגון, מערכות חשמל, מעלית, מוצרי אינסטלציה, ברזים, אביזרי פרזול וכיו"ב, אשר להם קבע הספק תקופת אחריות משלו - תהיה תקופת האחריות לפי סעיף זה זהה לזמן שקבע הספק ובתנאים שקבע הספק, אולם, לא פחות מתקופה בת שנה המתחילה במועד המסירה.

6) לגבי כל חלקי הנכס, מרכיביו, מתקניו ואביזריו, שלא נזכרו לעיל, - תקופה בת שנה אחת המתחילה במועד המסירה.

ב. החברה מתחייבת לתקן, על חשבונה, פגמים וקלקולים בנכס וכן אי-התאמות בין הנכס לבין תאורו בנספח ב', אשר יתגלו בנכס, אם יתגלו, במשך תקופת האחריות. אולם, חובתה של החברה לתיקון תחול רק אם:

1) נתגלתה אי התאמה כנ"ל או נתגלו פגמים או קלקולים בנכס הנובעים מעבודת גרועה, לרבות תכנון וקונסטרוקציה או חסרי בניין גרועים, וכן,

2) הרוכש יודיע בכתב לחברה על הקלקולים, הפגמים או אי ההתאמות עד תום תקופת האחריות, וכן,

3) הפגם, הקלקול או אי-ההתאמה אינם אלו אשר החברה פטורה מתיקונם או הרוכש מנוע מלדרוש ביצועם לפי הוראות סעיף 3 לעיל.

החברה תבצע התיקונים הדרושים לפי סעיף זה תוך פרק זמן סביר לאחר תום תקופת האחריות, מתוך מגמה לבצע את כל התיקונים, אם יהיו, בכל הבית בעת ובעונה אחת. במקרים יוצאים מן הכלל תתקן החברה קלקלים שנגרמו מן הסיבות האמורות לעיל גם לפני תום תקופת האחריות, באם הקלקול יהיה מסוג המחייב תיקון דחוף וזאת, כאשר תהיה לה האפשרות הראשונה לבצע תיקון זה.

ג. למען הסר כל ספק מוצהר ומוסכם בזה כי:-

1) פרט להתחייבויותיה ואחריותה של החברה לפי הוראות סעיף זה אין על החברה על פי הסכם זה כל חובת תיקון, שיפוי או פיצוי בגין כל נזק, פגם או קלקול בנכס או אי התאמה בינו לבין נספח ב'.

5/.

2) החברה לא תהייה חייבת בתיקון או שיפוי בגין כל פגם, קלקול או נזק בנכס, על כל הכלול בו, אשר נגרמו באשמת הרוכש, או רוכש אחר בבית, או עקב אחזקה לקויה של הנכס או הבנין ע"י הרוכש, או רוכש אחר בבית, או עקב אי קיום הוראות תיפעול ואחזקה למתקנים ואביזרים בנכס או בבית ע"י אחד או יותר מרוכשי הנכסים בבית.

ד. לשם ביצוע ההתחייבויות המפורטות בס"ק (א) לסעיף זה, מתחייב הרוכש לאפשר לקבלני החברה, עובדיה ושליחיה להכנס לנכס בכל זמן סביר, לאחר הודעה של עשרה ימים לפחות מראש, לשם בדיקת תלונות הרוכש ולשם ביצוע התיקונים. מוסכם בזה כי אם הרוכש לא יאפשר הביקור בנכס או במקרה והרוכש לא יאשר ביצוע התיקונים עצמם, לא תהיה החברה חייבת לבצע תיקונים כל שהם בנכס או לשפות את הרוכש בגין הפגם או הליקוי לפי הסכם זה.

ה. הרוכש מתחייב לאפשר לקבלני החברה עובדיה ושליחיה להכנס לנכס בכל זמן סביר, לאחר הודעה מוקדמת של עשרה ימים מראש, לשם בדיקת ליקויים או פגמים הקיימים בנכס אחר בבית או הרכוש המשותף, ולאפשר לחברה את תיקון הליקויים או הפגמים בנכס או בבית או ברכוש המשותף של הבית, אם יהיו, גם אם ביצועם ייעשה מתוך הנכס או הקירות החיצוניים של הנכס, ובתנאי שאם לצורך ביצוע התיקונים בנכס האחר או ברכוש המשותף יבוצעו עבודות בנכס הרוכש - חשיב החברה את המצב בנכס הרוכש לקדמותו, בהקדם האפשרי לאחר סיום העבודות. במקרה של צורך בביצוע תיקונים דחופים, מוסכם בזה כי אין צורך במתן הודעה מוקדמת של עשרה ימים כאמור לעיל.

5. תמורת כל התחייבותיה של החברה לפי הסכם זה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה, כמוף להוראת סעיף 6 להלן, סך של _____ ל"_____ לירות) להלן: "מחיר הנכס"). מחיר הנכס ישולם ע"י הרוכש, באופן במועד ובשעורים הקבועים בחלק א' לנספח ___ המצורף להסכם זה. במידה ויחולו, בהסכמת הצדדים, לפני מועד המסירה שינויים באופן התשלום ובמועדיהם, יירשמו שינויים אלו בחלק ב' לנספח _____ האמור והצדדים ייאמתו שינויים אלו בחתימתם.

6. א. 1) בהסכם זה:

"המדד" - משמעו, מדד מחירי השומה בבניה למגורים, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל, או כל גוף אחר שיבוא במקומו.

"המדד הבסיסי" - משמעו, המדד של חודש _____ כפי שהתפרסם בחודש _____.

2) מוסכם בין הצדדים כי מחיר הנכס, יהיה צמוד לעליית המדד, בהתאם לכללים כדלקמן:

(אא) אם לגבי היום בו ישולם בפועל לחברה, או יזוכה חשבונה, כל תשלום שהרוכש התחייב לשלמו לחברה לפרעון מחיר הנכס, יהיה המדד, כפי שיפורסם בחודש שלאחר מכן (להלן - "המדד החדש") גבוה מהמדד הבסיסי, יהיה הרוכש חייב לשלם לחברה את ההפרש בין התשלום שישלם בפועל לבין אותו תשלום כשהוא מוגדל יחסית לשיעור העליה של המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. ההפרש האמור יקרא להלן "הפרשי הצמדה".

(בב) החברה תערוך את חשבון הפרשי ההצמדה לאחר ביצוע כל התשלומים בגין מחיר הנכס, או מרביתם לחברה, כולל התשלומים אשר החברה תזוכה בהם על ידי הבנק, שהרוכש חתם על הסכם הלוואה עם הבנק בגינם.

(בג) הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי הצמדה, אם יהיו, לגבי כל מחיר הנכס, או חלק מהתשלומים, לא יאוחר מ-30 יום מעת קבלת הדרישה לתשלומם מאת החברה. לא ישולמו תשלומים אלו במועד הנ"ל, יחולו עליהם הוראות סעיף 15 להלן.

(דד) על תשלומי ריבית פיגורים לפי הוראות אות הסכם זה לא יחולו תנאי ההצמדה.

ב. היטלים, אגרות, מסים ותשלומי חובה אחרים המוטלים על הבנית בישראל אשר אינם כלולים במרכיבי המדד, למעט היטלים, אגרות ותשלומי חובה על חומרי הבנה (להלן: "תשלומי חובה"), כפי שהינם במוקף ובשיעורים כפי שהינם ביום חתימת הסכם זה לגבי הבית והנכס, יחולו על החברה וישולמו על ידה. אם יוטלו בישראל תשלומי חובה חדשים לאחר חתימת הסכם זה, או יוגדל שיעורם של תשלומי החובה הקיימים, יחולו תשלומי החובה החדשים ו/או ההפרשים לפי המקרה, על הרוכש וישולמו על-ידו קודם למועד המסירה.

7. א. הוחנה במפורש בין הצדדים כי מחיר הנכס הנזכר בסעיף 5 דלעיל כולל אך ורק את אותן עבודות הפיתוח המפורטות בנספח _____ להסכם זה. כל עבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י רשות מקומית או כל רשות מקומית או כל רשות מוסמכת אחרת - לרבות: כבישים, מדרכות, גשיעות, ביוב אבני שפה, יישור, גידור, שבילים, מתקנים לעתי אשפה, גינון, תיעול, ניקוז, מיכלים ומתקני מים וכו' (להלן: "עבודות הפיתוח הנוספות") - יחולו על הרוכש בלבד והרוכש מתחייב לשלם במועדם את כל האגרות, הוצאות, ההיטלים, דמי השתתפות והתשלומים מכל סוג שהוא שיוטלו על-ידי הרשות המקומית ו/או ע"י רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות גם אם טרם נרשמה זכותו של הרוכש במרשם מהרשאות.

ב. הואיל והחברה כחברת שיכון ציבורית הבונה את כל השכונה בה נמצא הנכס, או חלק ממנה, עשויה להדרש לבצע את עבודות הפיתוח הנוספות, כמפורט בס"ק א' לעיל, מסכים בזה הרוכש כי החברה תהיה זכאית לבצע בעתיד את עבודות הפיתוח הנ"ל, אולם או מקצתן, בין בעצמה ובין ע"י אחרים, והרוכש מתחייב לשלם את חלקו היחסי בהוצאות ביצוע אותן עבודות, בתנאי שלא יידרש לשלם לחברה יותר מאשר היה נדרש לשלם על-פי כל חובה כדין, לכיסוי הוצאות עבודות הפיתוח הנוספות.

8. א. החברה מוכנה לגרום לכך כי בנק או מוסד כספי אשר ייקבע על-ידה (להלן: "הבנק") יתן לרוכש הלוואה/אות בסכום/ים, לתקופה/ות, ובשעור/י הריבית הנקובים בנספח ג' להסכם זה. לשם קבלת ההלואה/ות מאת הבנק מתחייב הרוכש, אם ברצונו לקבל את הלואה, לחתום על דרישה מאת החברה, חוזה הלוואה עם הבנק ולתת בו הוראה בלתי חוזרת לבנק לשלם את תמורתם של ההלוואה לחברה. ההלוואה/ות תבוסס/נה במשכנתא ראשונה על הנכס ובבטחונות כפי שידרוש הבנק. על הרוכש לברר בעצמו בבנק את תנאי ההלוואה, היקף הבטחונות וגובה ההשלומים שיהיה עליו לשרוע לבנק. באם תנאים אלו לא ייראו לו והוא יחליט שלא לקבל את ההלוואה, יהיה עליו לשלם לחברה את הסכומים הנקובים בסעיף משנה ___ לנספח ___ ובמועדים הקבועים בו, במזומנים.

ב. במקרה והרוכש יבחר שלא לקבל הלוואה מהבנק וירצה לקבל הלוואה לצורך השלום מחיר הנכס לחברת מכל בנק או מוסד כספי אחר (להלן - "נותן ההלוואה") ונותן ההלוואה יעביר את הסכום ההלוואה לחברה, מגרום החברה לכך שהמונה יתחייב כלפי נותן ההלוואה, כי:-

1) הוא לא יאשר העברת זכויות בנכס ללא הסכמת נותן ההלוואה.

2) הוא יודיע לנותן ההלוואה על מועד רישום זכותו של הרוכש בנכס במרשם ההרשאות כדי לאפשר לנותן ההלוואה לרשום באותו מעמד משכנתא על זכויות הרוכש הנכס.

3) הוא ימנע מלרשום את זכותו של הרוכש בנכס במרשם ההרשאות, אלא, אם כן באותו מעמד תרשם ע"י נותן ההלוואה משכנתא על זכות זו לטובתו.

המונה יתחייב כלפי נותן ההלוואה, כאמור לעיל, אך ורק באם הנכס לא יהיה רשום אותה עת במרשם ההרשאות וכן אם ינתנו לה ע"י הרוכש הוראות בלתי חוזרות, בכתב, לעשות כן.

9. א. הרוכש מאשר שהוא ראה את המקום עליו מקימה החברה את הבית וכן בדק את נספח _____ להסכם זה ומצא אותם מניחים את דעתו, ומתאימים לדרישותיו.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ב. מוסכם בזה כי החברה תשכיר או תמכור את הנכסים בבית לכל מי שתחפוץ, וכי במקרה ובבית ישנם חלקים המיועדים לשמש כבתי עסק או משרדים, לא יהיה הרוכש רשאי להשריע לניצול סביר של הנכסים האחרים ע"י רוכשי ושוכרי הנכסים האחרים מאת החברה, לפי יעודם.

ג. במקרה והנכס הוא בית עסק או חנות או משרד, מוסכם בזה כי החברה אינה חשראית להשגת רשיון עסק או כל רשיון אחר עבור הרוכש לשם ניהול עסקו בנכס. על הרוכש לוודא בעצמו אם ינתן, ע"י כל רשות, הרשיון המתאים לניהול העסק אותו הוא מתכוון לנהל בנכס.

10. הרוכש מתחייב בזה, בנוסף ליתר התחייבויותיו לתשלום לפי הסכם זה, לשלם, קודם לקבלת החזקה בנכס לידו:-

א. למפקדת אזור יהודה ושומרון כל אגרה שתוטל ע"פ תחוקת במחוז בקשר לרכישת הזכות בנכס על ידו ורישומו במרשם ההרשאות.

ב. לחברה או לבנק, לפי קביעת החברה, סך של לירה אחת וסכום השווה ל-1% (אחוז אחד) מסכום ההלוואה שיקבל הרוכש מן הבנק, בהתאם לנספח ___, וזאת לשם כיסוי אגרות רישום המשכנתא במרשם ההרשאות.

ג. לחברה או לבנק, לפי קביעת החברה, סך של _____% לכיסוי אגרת רישום הבית במרשם ההרשאות.

ד. לחברה במזומן סך _____ % לכיסוי חלקי של האגרות השונות, והוצאותיה ברישום הבית ורישום זכותו של הרוכש בנכס, במרשם ההרשאות.

11. הרוכש מתחייב:-

(א) להופיע בפני הממונה תוך..... ימים מיום חתימת הסכם זה - ולחתום עמו על הסכם הרשאה לפיו יורשה להחזיק ולהשתמש בקרקע עליה יוקם הנכס. הסכם ההרשאה יהיה בנוסח המצורף להסכם זה ומסומן כנספח

לא מלא הרוכש אחרי הוראת ס"ק זה תוך התקופה האמורה, תהיה החברה רשאית לבטל את הסכם הרכישה על פי הודעה בכתב לרוכש.

(ב) להתקשר, על חשבונו, עם חברת חשמל לישראל בע"מ ועם הרשות המקומית או כל גוף אחר להספקת מים, לשם חיבור הנכס לרשת המים והחשמל, וכן לשם הספקת מים וחשמל לנכס. מותנה במפורש, כי החברה אחראית אך ורק להתקנת רשת המים והחשמל בבית ובנכס, ואילו על הרוכש לדאוג לחיבור הנכס לרשת המים והחשמל, ולשלם עבור מדי המים ועבור מוני-החשמל.

(ג) לשלם במועדים את כל המסים, ההיטלים והארנונות המושלים או אשר יושלו על הנכס והחלים על הנכס (להלן "המסים"), וזאת החל ממועד המסירה. אולם, מס הרכוש החל על הנכס עד ליום 31 לחודש מרץ שלאחר מועד המסירה ישולם ע"י החברה ומועד זה ואילך ישולם ישירות ע"י הרוכש. הרוכש ישלם לחברה, למני מועד המסירה, את חלקו היחסי במסים החלים על הנכס בגין התקופה שבין מועד המסירה לבין יום ה-31 לחודש מרץ שלאחר מועד המסירה.

12. (א) הוראות פרק ו' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן - "חוק המקרקעין") - יחולו על הבית והנכס בשייגים אלה:

(א) הוראות חוק המקרקעין העוסקות בבית משותף יחולו על הבית והנכס, גם אם הוא לא יירשם במנהל המקרקעין בהתאם להוראות חוק המקרקעין.

(ב) המפקח על רישום המקרקעין במירשם המקרקעין בירושלים ידון בכל המכסוכים בין רוכשי נכסים שונים בבית - והחלטתו תחייב אותם כאילו היה הבית ממוקם בתחום שיפוטה של עיריית ירושלים.

(ג) כל מקום בחוק המקרקעין בו נאמר: "מירשם המקרקעין" יש לקרוא: "מירשם ההרשאות".

13. (א) הרוכש מתחייב שלא לבצע, לא להרשות ביצוע ולא להסכים לבצוע כל שינויים בגג הבית, במרפסות ובכל צד החיצוני של הקירות החיצוניים של הנכס בלי הסכמת החברה בכתב. החברה תיתן הסכמתה לכל שינוי אם אינו עלול לגרום לכיעור הבית או פגיעה במבנהו, וזאת לפי שיקול דעתה המלא.

המושג "שינויים" בהסכם זה, שירושו:

תוספת בנייה, כגון: חדר, מסבה, מחסן וכו' סגירת מרפסת, שינוי במעקה, פגיעה בקיר חיצוני, החלפת או שינוי החרים הנעים הנעים במרפסת, פגיעה בטריקטים הסוגרים את המרפסות, לרבות שינוי צבע החרים הנע, החקנת סידורים לתליית כביסה במרפסות, מרש לסידורים המיוחדים המוחקנים בנכס, החקנת צינורות, חוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, החקנת אנטנות מכל סוג, החקנת דודי שמש, חשמל וכל פגיעה אחרת בגג, החקנה או תליית שלטים וכיוצא באלה, שינויים העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבית.

(ב) כל התוספות ו/או השינויים בנכס שיוחדו ויבנו כאמור לעיל ייחשבו כחלק בלתי נפרד של הנכס וכל ההוראות הסכם זה תחולנה לגביהם.

(ג) תוקפו של סעיף 13 הינו עד לרישום הבית במרשם ההרשאות.

14. א. אסור לרוכש או כל אחד מיחידי הרוכש להעביר ו/או לוותר ו/או להסב לאחר או לאחרים (להלן: "הנעבר") את זכויותיו בנכס בשלמותן או בחלקן בכל דרך וצורה שהיא, מבלי שיקבל מחילה את הסכמת החברה בכתב. תוקף האיסור שבסעיף זה הוא עד לרישום זכותו של הרוכש בנכס במרשם ההרשאות ורישום השעבוד על זכותו, במקרה וקיבל הלוואה מהבנק לפי הוראות הסכם זה.

ב. הסכמתה של החברה לפעולות הנזכרות בס"ק (א) לעיל תינתן לאחר שהרוכש ו/או הנעבר ימציא את כל האישורים הבאים ויבצע/ו את כל הפעולות הבאות:

1) יומצא לחברה הסכם מבוייל כדין, בין הרוכש לבין הנעבר בדבר העברת הזכויות בנכס.

2) הרוכש ימציא לחברה אישור מאת הממונה בגין העברת הזכויות לנעבר וישלם את כל המסים החלים על העברה זו.

3) הרוכש ימציא לחברה אישורים מאת כל רשות מוסמכת כי כל המסים, ההיטלים, הארנונות ותשלומי חובה המגיעים לה בקשר לנכס שולמו למועד ההעברה ואין לה התנגדות להעברת זכויותיו של הרוכש בנכס לאחר.

4) יומצא לחברה אישור מאת הבנק המעיד כי ההלוואה המבוטחת במשכנתא - אם היתה כזאת - סולקה במלואה או כי הבנק הסכים להעברתה על שם הנעבר וכי תנאי הבנק להעברה זו, אם היו כאלה, נתמלאו.

5) הנעבר יחתום על הסכם הרשאה עם הממונה לגבי הנכס וימציא שני העתקים ממנו לחברה.

6) הרוכש והנעבר יחתמו, במשרדי החברה, על כתב העברת הזכויות והחובות שנוצרו לפי הסכם זה, ובכתב העברת זכויות זה יתחייב הנעבר, בין היתר, לקיים את כל ההתחייבויות שהתחייב בהן הרוכש כלפי החברה בהסכם זה.

7) הנעבר ישלם לחברה סך _____ל"י לכיסוי הוצאותיה ושכר טרחתה בגין רישום העברת הזכויות, במפורט לעיל.

15. (א) במקרה והרוכש יפגר או לא ישלם איזה תשלום שהוא המוטל עליו לפי הסכם זה או מכוחו, או יפר או לא יקיים אחת או יותר מההוראות הכלולות בסעיפים 5, 6, 7, 10 ו-12 תהיה החברה רשאית לבטל הסכם זה, לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב של חודש ימים מראש, ולהימנע ממסירת החזקה בנכס לרוכש, או כאשר החזקה בנכס נמסרה לרוכש, יהיה הרוכש חייב לפנות מיד את הנכס ולסלק את ידו ממנו, ולהחזיר את הנכס לחברה כשהוא ריק מכל אדם וחפץ. בנוסף לכך תהיה החברה זכאית לתבוע מהרוכש את תשלום כל הנזקים וההוצאות שייגרמו לה ע"י ההפרה כאמור לעיל. במקרה של ביטול הסכם זה, תשלם החברה לרוכש, לאחר פינוי הנכס והחזרתו לחברה,

[illegible]

[illegible]

1) [illegible]

2) [illegible]

3) [illegible]

4) [illegible]

5) [illegible]

6) [illegible]

[illegible]

את הסכומים שקיבלת ממנו במזומן לפי הסכם זה בגין מחיר הנכס, בניכוי דמי שימוש ראויים בעד השימוש בנכס בתקופה מפועד המסירה עד יום החזרת החזרת בנכס לחברה, התוצאות, ההפסדים והנזקים שייגרמו לחברה עקב הביטול. ההשלום לרוכש יבוצע תוך שלושה חדשים מיום החזרת החזקה בנכס לידי החברה.

(ב) במקרה של ביטול הסכם לפי הוראות ס"ק (א) לעיל תגרום החברה לכך שהבנק יסכים לבטל את חוזה ההלוואה ויחזיר לרוכש את השלומיו בפועל לבנק בניכוי השלומי הריבית המחושבת בצורה המקובלת בבנקים לפשכנתאות על סכום ההלוואה למשך התקופה שבין קבלתה לבין ביטולה ובניכוי כל השלומי הריבית עד אותה עת, אם יהיו, וכל ההוצאות והנזקים שייגרמו לבנק עקב ביטול חוזה ההלוואה.

(ג) הוראות סעיף זה באות להוסיף על כל זכות של החברה או זכות של הרוכש לתבוע ולקבל, עקב הפרת ההסכם, כל פיצוי, סעד או תרופה אחרת על-פי כל דין.

16. כל סכום אשר על הרוכש לשלם לחברה לפי הסכם זה ואשר לא ישולם במועד שרעונו ישא ריבית פיגורים, בשעור _____% החל ממועד הפרעון ועד ליום הפרעון בפועל.

17. מוסכם בזה בין הצדדים:-

(א) כי מחיר הדירה כולל אך ורק את אותן עבודות הפיתוח המפורטות בנספח "א" להסכם זה. כל עבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו על-ידי הרשות המקומית או אשר יבוצעו ע"י הרשות המקומית או יידרשו או יבוצעו על ידי כל רשות מוסמכת אחרת - לרבות כבישים (כולל הרחבתם), מדרכות, נטיעות, ביוב, אבני שפה, יישור, גידור, שבילים, מתקנים לפחי אשפה, גינון, היעול, ניקוז, פיבלים ומתקני מים וכיו"ב (להלן "עבודות הפיתוח הנוספות"), יחולו על הרוכש בלבד והרוכש מתחייב לשלם במועדיהן את האגרות, ההיטלים, ההשתתפויות, ההוצאות והשלומי החובה מכל סוג שהוא אשר הוטלו על ידי כל רשות מוסמכת בגין עבודות הפיתוח הנוספות מבלי שהרוכש יהיה זכאי לטעון כי התשלום כנ"ל חל על החברה.

(ב) כי מחיר הנכס נקבע בהתחשב בסכום ההיטלים, האגרות, המסים והשלומי החובה האחרים המוטלים על הקרקע או על הבניה או בהקשר לכך (להלן - "השלומי חובה") בתוקף ולפי הסכום בתאריך חתימת הסכם זה - ועל כן במקרה ויוטלו השלומי חובה חדשים או יוגדלו השלומי החובה ביחס לסכום החבות בתאריך חתימת ההסכם, יחולו וישולמו השלומי החובה החדשים ו/או ההפרשים על ידי הרוכש.

12/.

(ג) החברה תהיה זכאית לרשום במרשם ההרשאות זיקת הנאה, במובן חוק המקרקעין לזכות ו/או לחובתה, לענין השימוש להולכי רגל ו/או כלי רכב מהרחוב לקרקע או אליו וזהו הדין גם בקשר לגישה למקומות החניה, באם יהיו כאלה.

18. החברה רשאית, ללא הסכמת הרוכש, להעביר דרך הקרקע והבית, בעצמה או באמצעות איזה רשות, מוסד אחר או חברה אחרת - צנורות למים חמים או קרים, או צינורות הסקה, חיעול, צינורות לגז, חשמל, כבלי טלפון וכבלים לאנטנות טלויזיה מרכזית, וכן להעמיד עמודים ולפתוח כבלי חשמל - וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבית ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בתים אחרים לידו. במקרים כאלו על הרוכש לאשר לחברה ו/או למוסדות ו/או לרשויות או לחברות הנ"ל, למקידים ולפועליהם להכנס לקרקע ולבית ולהוציא לפועל את העבודות ו/או המעולות אשר תדרשנה לצרכים הנ"ל.

19. (א) החברה רשאית להעביר לאחר או לאחרים, את זכויותיה ואת התחיבויותיה לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, מבלי להזקק להסכמתו של הרוכש, תוך הודעה בכתב על כך לרוכש, ובתנאי שהחברה תערוב למילוי כל התחיבויותיה לפי הסכם זה על ידי כל אדם או גוף משפטי אליו יועברו התחיבויותיה.

(ב) כל שינוי, ביטול או הוספת להסכם זה או בקשר אליו לא יהיו בדי הוקף אלא אם כן נעשו בכתב. הצדדים מתחיבים לאשר האחד למשנהו, בהקדם, כל שינוי ביטול או מוספת כזאת, שיסכימו עליהם.

20. על אף האמור בסעיף 13 לעיל, ומבלי לגרוע מהתחיבויות הרוכש בסעיף 13 הנ"ל, מתחייב הרוכש לחתום על ההסכם להחזקת הגינון המצורף להסכם זה כנספח ד'.

21. בהסכם זה -

(א) כל האמור בלשון יחיד אף בלשון הרבים משמע וכן להיפך וכל האמור בהסכם זה במין זכר אף מין נקבה במשמע, וכן להיפך.

(ב) בטקרה שהוראות בתחיקה בטחון אינם תואמים את הוראות חוק המקרקעין תוצמנה ההוראות המפורטות בתחיקת בטחון.

22. הרוכש ישא בהוצאות ביול הסכם זה, העתקיו ונספחיו.

23. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן:

החברה:

הרוכש: _____

13/.

כל הודעה לענין הסכם זה אשר תשלח למי כתובות הצדדים דלעיל בדואר רשום תראה כאילו נמסרה להעודתה עם תום ארבעה ימים מיום המשלוח מכל בית דואר בארץ.

24. על הסכם זה וכל הפעולות הקשורות אליו חל הדין הישראלי בכפוף לכל התיקה בתחום ומקום השיפוט לצרכי הסכם זה הוא בבתי המשפט המוסמכים בירושלים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
הרוכש	החברה

אני הח"מ _____ מאשר כי ביום _____ חתמו ה"מ _____ על הסכם זה בנוכחותי.

_____

חתימה

- 11 -

[illegible]

[illegible]

[illegible]

_____ _____

[illegible] [illegible]

[illegible] _____ [illegible] _____ [illegible] _____

[illegible].

_____

[illegible]

כ' בסיון תשל"ג
20 ביוני 1973
6/21/2/ים

אל: מר שמריהו כהן, סגן מנהל מחוז ירושלים

הנדון: מכירת דירות בקריה ארבע ובשטחים

כפי שידוע לך מטפל אני ביחד עם נציגי היועמ"ש למשלה ונציגי מינהל מקרקעי ישראל בעריכת מסמכים למטרה שבנדון.

הכנתי טיוטה של חוזה לפיו ירכשו משתכנים דירות ובתי עסק מחברות בונות. למטרה זו השתמשתי בחוזים שהם בשימוש בחברות ציבוריות.

ברם, החוזה הנ"ל הינו פועל יוצא מכל ההסדרים החוקיים והחוזיים עליהם הוא צריך להתבסס: חקיקה מטעם מפקדי השטחים, מתן הרשאות ע"י מפקדים אלה למינהל מקרקעי ישראל ("המנהל"), הסדר חוזי בינו לבין המינהל והסדר חוזי בין המינהל לבין החב' הבונה.

בחוזה שאני מכין ותיו מסמר הוראות סטנדרטיות כלהלן: ביחס לנספחים (מפה, תוכניות וכו') חקיפת הבדק והאחריות, עבודות פיתוח, תשלום החל, חובת התקשרות של הרוכש עם המינהל (בחוזה עם המינהל ירכוש הרוכש את הבעלות בדירה או בבית עסק וזכות השימוש בקרקע) וכו', אולם, כל היתר ההוראות תהיינה בודאי שונות מחברה לחברה כך שהחוזה שאני מכין יוכל לשמש רק כחוזה דוגמא.

לא יהיה כל ערך לדברי חקיקה והסדרים הנ"ל, אלא, אם המשרד שלנו יקבע מראש את התנאים לרכישת דירות בקריה-ארבע, דהיינו, תנאי המיפון, ותנאי המשלום ולגבי רכישת דירות אשר תבנייה, יקבע מראש את התנאים למתן המלצה לחב' בונה, תוכניות הבנייה (מי חייב להגישם ומי ייאשר אותם), את ערכי המיתוח, גודל הדירות, טיב הבנייה, מועדי השלמה, שלמן קביעת המועמדים לרכישה וכו'.

בסכום: ברצוני לציין שלאחר שיימורטטו הצווים חייב משרדנו להיות ערוך ומוכן לא רק מבחינת ההסדר בינינו לבין המינהל, אלא, גם מבחינת הדרישות אותם הוא יעמיד בפני החברות אשר יבנו בתים בשטחים, למטרה זו לא יספיק נוסח של חוזה, אלא, קבלת החלטות, עניניות, ברורות מראש.

בעניינים הנ"ל הנינו מחלים, אולם, אני מבציע עליכם מראש כדי שלאחר פרסום הצווים לא נעמוד במצב שבו ההיגה לנו מסכות לפעול, אולם, לא נהיה ערוכים לכך.

ב ר כ ה ,

ד"ר א. שטראוס, עו"ד
היועץ המשפטי

העתקים:
מר י. הרון, המנהל הכללי
מר ש. פלג, משנה למנכ"ל
מר צ. כהן, ע/ב ליועץ המשפטי למשלה, מטרד המשפטים
מר ז. אמיר, ע/ב ליועץ המשפטי למשלה, מטרד המשפטים

אש/כש

[illegible]

לממען בלבד

דחוף

ב' בתמוז תשל
2 ביולי 1973

6/21/2

אל: ע/בכיר ליועץ משפטי לממשלה
מר צבי כהן
משרד המשפטים

הנדון: רכישת דירות בקרית ארבע ובמשמרים

1. עברתי על טיוטת הצו, חסרה לי המיידעות לדירים בקרית ארבע המחזיקים בדירות ע"פ הסכמי שכירות עם עמידר.

2. התקשרתי עם עו"ד קרני, אולם, התברר לי שלא התקדמנו בתחום הייחסים עם "הממונה" ומר קרני גם נוסע בימים אלה לתוספה בחוץ לארץ לחודש ימים.

אנו זקוקים לשלושה הסכמים:

א. הסכם בין הממונה לבין משרד השיכון אשר יכלול הוראות ביחס להקצאת שטחים, יעודם, המניה של חברות כונות בארץ ואופן קביעת המחירים אשר יגבו ע"י הבונה וע"י הממונה (תשלום מאת הבונה לממונה, תשלום מאת המשתכן לבונה ותשלום מאת המשתכן לממונה);

ב. הסכם בין הממונה לבין החברה הבונה (יתכן שיהיה צורך גם בהסכם בין משרדנו לבין הבונה כתנאי לתן המלצה לבניה ולהקצאת השטח),

ג. הסכם בין הממונה לבין כל משתכן ומשכן.

העתק: מר ש. פלג, משנה למנכ"ל
ש. כהן מ/מנהל מחוז ירושלים
מר א. ספיר היועץ המשפטי מינהל מקרקעי ישראל

בברכה

ד"ר א. שטראוס
היועץ משפטי

מדינת ישראל

משרד השיכון
היועץ המשפטי
ירושלים

תאריך: ב' בתמוז תשל"ג
2 ביולי 1973
מספר: 6/21/2

אל: מר ש. פלג, משנה למנכ"ל
מר ש. כהן, ס/מנהל מחוז ירושלים

הנדון: 1. בניה ומכירת דירות בשטחים
2. מכירת דירות בקרית ארבע

אני מתייחס למכתבי הקודמים אליכם ולמכתבי אל מר ד. כהן במשרד המשפטים, מהיום, עם העתק אליכם.

אני מציע, על מנת לקדם את הענין ולסיימו, שבתוך המשרד נגבש עמדה לגבי כל העינינים שעוררתי במכתבי האמורים.

הסכומים בנני ישמשו לי בסיס לעריכת מסמכים עם המינהל.

אני מציע שמר פלג יזמן דיון בהשתתפות נציג מחלקת הקרקע ואולי גורמים נוספים במשרד, לפי שקול דעתי.

ב ב ר כ ה

ד"ר א. שטראוס עו"ד
היועץ המשפטי

העתק: מר צבי כהן, ע/בכיר ליועץ משפטי
לממשלה, משרד המשפטים.

[illegible] de [illegible]
[illegible] [illegible]
[illegible]

[illegible] de [illegible], [illegible]
de [illegible], [illegible]

[illegible]: 1. [illegible]
2. [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] de [illegible]
[illegible], [illegible], [illegible] [illegible].

[illegible], [illegible] [illegible] [illegible] [illegible], [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible].

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible], [illegible] [illegible].

[illegible]

[illegible] [illegible]
[illegible]

[illegible]: [illegible] [illegible], [illegible]
[illegible], [illegible].

מדינת ישראל

משרד השיכון
היועץ המשפטי
ירושלים

תאריך: י בתמוז תשל"ג
10 ביולי 1973

מספר: ימ/6/21/2

אל: מר ש. פלג - משנה למנ"כל

הנדון: הקמת מבנים ומכירת דירות בקרית ארבע ובשטחים

אני חוזר על הודעתי הטלפונית אליך מאתמול 9.7.73 :

1. קיימתי אתמול שיחה עם מר צבי כהן, עוזר בכיר ליוע"מש לממשלה אשר הסכים איתי שאין לעשות עיסקאות בקרית ארבע ובמקום אחר בשטחים, כל עוד לא פורסם צו מאת המפקד אשר יתן בסיס חוקי לעיסקאות אלה.

חוששני, איפוא, להצעת המנהל להתחיל מיד בפעולות הנ"ל בקרית ארבע הינה מוקדמת מדי.

2. כאשר יפורסם הצו הנ"ל, לא נוכל להסתפק ב"זכרון דברים" ביננו לבין המינהל, אלא, יהיה צורך בפסק "הרשאה" כפי שייקבע בצו.

3. מר כהן לא יכול היה לנקוב במועד, מתי יפורסם הצו, אם כי עובדים עליו במשרד המשפטים באופן אינטנסיבי.

ב ב ר כ ה

דר' א. שטראוס, עו"ד
היועץ המשפטי

העתק: לשכת השר
לשכת המנ"כל
מר צבי כהן, עוזר בכיר ליוע"מש לממשלה, משרד המשפטים

אש/מש

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: מר ש. פלד, עו"ד א. שלמון

מאת: לשכת כל

תאריך: 29.5.73

תיק מס':

הנדון:

סיכום דיון בענין רכישת מבנים בקרבת שרבט
מטעם מנהלת בורות במשרד המשפטי למשלה מה- 14.5.73

הרשת מבקש את שיעורים
בנושא.
שעבר בהיתרים לבחון לאור

בברכה

יונה