כ"ק אדמו"ר מהר"ר דוד'ל – הנשיא הראשון

לארץ ישראל

רשימת חברי הועדה המייעצת - מחוז ירושלים

יו"ר הועדה - צרניאק אברהם, אבן שפרוט 16, ירושלים.

נציג אגודת האינגינרים - אינגינר דן וינד, רח' ביח הכרם 19, ירושלים.

נציג הסתדרות פועלי בנין - אהרון ששון מזכיר אגודת פועלי הבנין, רח' זכרון יעקב 10, רוממה ירושלים, טל' 522550 .

נציג חברת בנין ציבורית - מנחם פירט, ראש חטיבת השכון, רסקו ח"א.

נציג ארגון הקבלנים - זאב פרוסק, בן יהודה 3, ירושלים.

מרכז הועדה - אברהם לוי, מחלקה טכנית מחוז ירושלים .

ספטמבר 1971

[illegible]

[illegible]

[illegible]

משרד השיכון

כה' בתשרי תשל"ג
3 באוקטובר 1972

אל: לשכת שר השיכון

מאת: הממונה על לשכת החברות

הנדון: בקשת שגב יהונתן אלמוג לרכישת דירה ברובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים

בהתאם לבקשתכם עיינתי במכתב הזוג הנ"ל אל שר השכון מ- 6.9.72, והערות מר משה אנביאלי, מנהל החברה מ- 19.9.72 והריני להעיר:

1. לטענת החברה לשקום ולפתוח הרובע היהודי, נקבע בזמנו ע"י ועדת השרים לענייני ירושלים, כי המחירים בדירות ברובע יהיו מבוססים על מחירי הבניה של משרד השיכון במזרח ירושלים.

2. עד כמה שידוע לי, עקרון ההצמדה כנ"ל תובא בד"כ לידיעת המעוניינים (בנוסח החוזר או הפרוספקט).

3. בשלב מסוים, במחצית הראשונה של השנה, עוררה החברה בפנינו את השאלה באיזו מידה שינוי במחיר למ"ר, לדירות משוקמות ומשופצות ברובע, מ- -.750 ל"י לכ- -.950 ל"י למ"ר מתישב עם צו פקות על מחירי דירות.

4. התקיימו מספר דיונים עם מנכ"ל החברה ועם מר רמון שוויג, סגן היועץ המשפטי במשרדנו בשאלה הנ"ל, ובישיבה האחרונה שהתקיימה ב- 27.9.72 סוכם כי מר שוויג יפניא לחברה את חוות דעתו המשפטית בסוגיה זו.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]

2. [illegible]

3. [illegible]

4. [illegible]

5. לי על כל נגים בשלב זה טרם קבלת חוות הדעת המשפטית הנ"ל, נראה כי אין לראות בשינוי המחירים על בסיס מחירי שוק השיבון שינוי "תנאים" כמשמעותם על פי הצו בדבר פקוח על מחירי דירות. אולם כאמור טרם קבלתי חוות דעתו המשפטית של רמון סוויב, על מה יש לסמוך.

ב ר כ ה ,

איתמר גליק

הממונה על מחירי דירות

העתק: עו"ד רמון סוויב, מ/היועץ המשפטי.

881102

משרד השכון

ב-ס, כ"ה בתשרי תשל"ג

לכבוד
החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים בע"מ
בית רוטשילד ככר בתי מחסה
ת.ד. 14012
ירושלים

יפ/2/27/2

א.נ.,

הנדון: מחיר דירות ברובע היהודי
סמוכין: מכתבך 137 מיום 8.9.72

מאחר ולפי סעיף 4(ב) לחוזה התחיבות לחכירה משנה לדירות הוצמד מחיר הדירה (המוחכר) בגמר בניתה לבסיסי חישוב של בניה של משרד השכון בשזורי בניה של רמת אשכול הגבעה הצרפתית ומעלות דפנה והצמדה זו היתה קיימת ב-15/8/71 הרי יש לראות את מחיר הדירה המוצמד כנ"ל כמחירה היציב.

גובה בסיסי החישוב של משרד השכון באחרים אאאאא הנ"ל תקבל מהנהלת משרדנו.

בכבוד רב,

ר' טוויג, עו"ד
מ/ היועץ המשפטי

העתק: מר ש. פלג - משנה למנכ"ל
מר א' גליץ - הממונה - בצרוף חוזה החכירה של החברה הנ"ל.
מר צ' גלוזמן - מנהל מחוז ירושלים.

רט/אש

לצרף
מישלה הרשלים
5.10.71

חוזה התחייבות לחכירת משנה לדורות

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____ 197

ב י ן

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ, חברה הרשומה בישראל כדין (להלן - "החברה")

מצד אחד

ל ב י ן

_____

_____

_____

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "החוכר")

מצד שני

הואיל ושר האוצר הפקיע חסיבת קרקע הנמצאת בתוך חומות העיר העתיקה בירושלים בהתאם להודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, שפורסמה בילקוט הפרסומים מיום כ' בניסן תשכ"ח (18.4.68) עמ' 1238 (להלן - "הרובע היהודי");

והואיל והחברה הוקמה על ידי ממשלת ישראל כדי שתעסוק בשיקום ובפיתוח הרובע היהודי בהתאם למטרות הקבועות בתזכיר ההתאגדות שלה;

והואיל ובתאריך 14/7/70 נחתם הסכם בין החברה לבין מדינת ישראל על ידי מינהל מקרקעי ישראל לפיו התחייב מינהל מקרקעי ישראל להחכיר לחברה את הרובע היהודי לתקופה של 49 שנים עם זכות לחדש את החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים;

והואיל ובהתאם להסכם הנ"ל רשאית החברה להחכיר כל נכס או קרקע שבתחום הרובע היהודי בחכירת משנה לכל אדם או גוף כפי שתמצא לנכון ובתנאים שתמצא לנכון ובלבד שתקופת חכירת המשנה לא תעלה על תקופת החכירה הראשית, וכן רשאית היא להתקשר בחוזה המחייב אותה לבצע החכרת מישנה כאמור ולהעביר חזקה בנכס או קרקע כנ"ל אף אם טרם נרשמה החכירה הראשית בספרי האחוזה;

והואיל והחברה מפתחת את הקרקע המתוארת ביתר פירוט בנספח א' והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו ועומדת להקים עליה מבנים שיכילו דירות/קוטג'ים;

והואיל והחוכר מעונין לחכור מאת החברה בחכירת משנה לדורות דירה בתוך המבנים הנ"ל המתוארת בפרוספקט המצורף להסכם זה כנספח ב' והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו בתור דירה מספר _____ ושתכיל _____ חדרים ושתיבנה לפי התכנית הכלולה בפרוספקט (להלן - "המוחכר");

והואיל והחברה מסכימה להחכיר לחוכר את המוחכר בחכירת משנה לדורות כאמור;

והואיל וידוע לצדדים כי אין עדיין אפשרות לרשום את החכירה הראשית מאת מינהל מקרקעי ישראל לחברה וכן את חכירת המשנה מאת החברה לחוכר בספרי האחוזה וטרם ידוע מתי תיווצר אפשרות כזאת;

והואיל והחברה מסכימה להתחייב כלפי החוכר להחכיר לו את המוחכר בחכירת משנה לדורות מיד לכשיהיה הדבר אפשרי והחוכר אף הוא מצדו מסכים להתחייב כלפי החברה לחכור את המוחכר כאמור מיד לכשיהיה הדבר אפשרי והכל בהתאם לתנאי חוזה חכירת משנה לדורות המצורף כנספח "ג" לחוזה זה (להלן - "חוזה החכירה");

אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. (א) החברה מתחייבת להשלים את עבודות הפיתוח והבניה של המוחכר ולמסור את החזקה בו לידי החוכר עד לתאריך _____; אולם החוכר מצהיר בזה כי אם יחול פיגור בהשלמת עבודות הפיתוח והבניה ובמסירת החזקה של המוחכר לידיו לתקופה שאינה עולה על ששה חדשים לא ייחשב הדבר כהפרת התחייבותה האמורה של החברה והחברה לא תישא כל אחריות בקשר לפיגור הנ"ל והתאריך הקבוע בסעיף זה לעיל ייחשב כמוארך אוטומטית לתקופת הפיגור האמורה.

(ב) לענין סעיף קטן (א) דליעל עבודות הפיתוח והבניה של המוחכר תיחשבנה כמושלמות מיד עם סיום עבודות הבניה במוחכר והיות המוחכר ראוי למגורים אף אם טרם נשלמו עבודות הפיתוח והבניה של הקרקע והסבנה על כל הדירות האחרות שבו.

3. (א) החברה מתחייבת לבצע את פעולות הבניה במוחכר בהתאם לתכנית שבנספח ב', אולם תהיה רשאית לסטות מהתכנית; על פי שיקול דעתה, ובלבד שהסטיות האסורות לא תהיינה בעלות אופי מהותי.

(ב) שטח המוחכר הוא _____ מ"ר, המורכב מ-

(אא) _____ מ"ר שטח מגורים נטו
(הכולל ____מ"ר שטח רצפה ו-____מ"ר שטח קירות פנימיים וחיצוניים)

(בב) _____ מ"ר שטחים נוספים
(הכוללים ____מ"ר שטח רצפה ו-_____מ"ר שטח קירות פנימיים וחיצוניים)

(גג) _____ מ"ר שטח גג
(הכולל ____מ"ר שטח רצפה ו-____מ"ר שטח קירות פנימיים וחיצוניים)

(דד) _____ מ"ר מתוך שטח החלקים המשותפים
(הכולל ____מ"ר שטח רצפה ו-_____מ"ר שטח קירות פנימיים וחיצוניים)

המונח "שטח מגורים נטו" בחוזה זה משמעו שטח המוחכר למעט השטחים הנוספים, שטח הגג ושטח החלקים הנוספים ולרבות השטח עליו מצויים הקירות הפנימיים והחיצוניים של המוחכר.

המונח "שטחים נוספים" בחוזה זה משמעו שטח המרפסות, שטח חדר המדרגות הפנימי שבמוחכר, שטח המחסן ושטח החצר המצורפים למוחכר עד כמה שנמצאים במוחכר ושטח הקירות הפנימיים והחיצוניים של שטחים אלה.

המונח "שטח גג" בחוזה זה משמעו שטח הגג שהוא חלק המוחכר ושטח הקירות הפנימיים והחיצוניים של שטח הגג.

המונח "שטח החלקים המשותפים" משמעו בחוזה זה השטחים המשותפים לכל הדירות ולכל המוחכרים ו/או המושכרים המצויים בבנין בו נמצא המוחכר ושטח הקירות הפנימיים והחיצוניים של שטחים אלה.

4. (א) כתמורה להתחייבויות החברה, מתחייב החוכר, בנוסף ליתר התחייבויותיו לפי חוזה זה, לשלם לחברה את מחיר המוחכר שהוא, בכפוף לאמור בסעיף קטן (ב) דלהלן, סך_____ל"י (_____ל"י)

מחיר המוחכר אינו כולל את מחיר הקרקע ומחושב לפי בסיסי חישוב כדלקמן:

(אא) _____ל"י (_____ל"י)
עבור כל ממ"ר בשטח המגורים בטו וזאת עבור כל ממ"ר עד שטח של _____ממ"ר.

(בב) _____ל"י (_____ל"י)
עבור כל ממ"ר בשטח המגורים בטו הנוסף על השטח המצויין בסעיף קטן (אא) דלעיל.

(גג) _____ל"י (_____ל"י)
עבור כל ממ"ר בשטחים הנוספים ובשטח החלקים המשותפים.
בסיס חישוב זה מתייחס לכל ממ"ר הנמצא בשטח המוחכר שבין_____ממ"ר לבין שטח המגורים בטו.

(דד) _____ל"י (_____ל"י)
עבור כל ממ"ר בשטחים הנוספים הנוסף על השטח המצויין בסעיף קטן (גג) דלעיל.

(הה) _____ל"י (_____ל"י)
עבור כל ממ"ר משטח הגג עד _____ממ"ר.

(וו) _____ל"י (_____ל"י)
עבור כל ממ"ר משטח הגג הנוסף על השטח המצויין בסעיף קטן (הה) דלעיל.

(זז) _____ל"י (_____ל"י)
המהווה השתתפות החוכר בחלק מהוצאות פיתוח הקרקע והכלול ברישא הסעיף.

(ב) בסיסי החישוב המפורטים בסעיף קטן (א) דלעיל מותאמים לבסיסי החישוב הנקבעים ע"י משרד השכון באזורי הבניה של רמת-אשכול, הגבעה הצרפתית ומעלות דפנה ביום חתימת חוזה זה, ואולם אם בגמר עבודות הבניה במחכר יקבע משרד השכון במקומות אלה, או באחד מהם, בסיסי חישוב גבוהים יותר, ישתנה מחיר המוחכר ויחושב לפי בסיסי החישוב החדשים במקומות אלה או באחד מהם. היו בסיסי החישוב במקומות אלה שונים רשאית החברה לחשב את מחיר המוחכר לפי בסיסי החישוב הגבוהים יותר.

(ג) חל שינוי לפי סעיף קטן (ב) במחיר המוחכר, יהיה מחיר המוחכר האמור בסעיף קטן (א) אותו המחיר כפי שיחושב לפי בסיסי החישוב החדשים.

<u>הערה:</u>
לגבי מוחכר משופץ בשלמותו ולגבי מוחכר משופץ בחלקו - ביחס לחלק המשופץ בלבד, רואים על אף האמור בסעיף 3(ב) דלעיל את שטחי המוחכר השונים לשם קביעת מחיר המוחכר על פי בסיסי החישוב הנ"ל, כשטח המרצפות ועוד %____ מהן, וזאת בכל פרוט ופרוט של בסיסי החשוב הנ"ל למעט_____
_____
_____
_____

5. תשלום הסכומים המפורטים בסעיף 4 דלעיל יוסדר ע"י החוכר כדלקמן:

(א) סך_____ל"י(_____ל"י)
ישולם על ידי החוכר בשעורים ובמועדים כלקמן:

(אא) סך_____ל"י (_____ל"י)
ישולם במעמד החתימה על חוזה זה וחתימת החברה על החוזה מהווה אישור על קבלתו;

(בב) 10% או סך_____ל"י (_____ל"י)
מהסכם הנקוב בסעיף 4(א) דלעיל ישולם עד ליום_____ או עם_____לפי הודעת החברה בכתב, לפי התאריך המוקדם יותר;

(גג) 10% או סך_____ל"י (_____ל"י)
מהסכום הנקוב בסעיף 4(א) דלעיל ישולם עד ליום_____ או עם_____לפי הודעת החברה בכתב, התאריך המוקדם יותר;

(דד) 10% או סך_____ל"י (_____ל"י)
מהסכום הנקוב בסעיף 4(א) דלעיל ישולם עד ליום_____ או עם_____
לפי הודעת החברה בכתב, לפי התאריך המוקדם יותר;

(הה) 10% או סך _____ל"י (_____ל"י).
מהסכום הנקוב בסעיף 4 (א) דלעיל ישולם עד
ליום _____ או עם _____ לפי
הודעת החברה בכתב, לפי התאריך המוקדם יותר.

(ב) אם יחול שינוי בבסיסי החישוב של מחיר המוחכר, כאמור בסעיף 4 (ב) דלעיל, בעת מועדי התשלום של הסכומים האמורים בסעיף קטן (א) דלעיל, או אחד מהם, תהא החברה רשאית לקבוע כי הסכומים שישולמו יהיו הסכומים לפי בסיסי החישוב החדשים.

(ג) עד ליום כניסתו למוחכר, ולא יאוחר מחודש לאחר גמר בניית המוחכר למעשה הכל לפי המוקדם יותר, ישלים החוכר את תשלום יתרת מחיר המוחכר, למעט הסכום נשוא סעיף קטן (ה) דלהלן.

(ד) הסכום נשוא סעיף 4(א) (זז) יבתן לחוכר על ידי החברה כהלוואה עומדת. ההלואה תישא ריבית שנתית של %_____.
ההלואה והריבית יהיו למענק בתום עשר שנים מיום כניסת החוכר למוחכר ובלבד שהחוכר לא יפסיק להתגורר במוחכר כל משך מועד זה, הפסיק החוכר להתגורר במוחכר לפני תום עשר השנים הנ"ל ייפרעו ההלוואה והריבית מיד עם הפסיקו להתגורר במוחכר.

(ה) החוכר יהיה רשאי לממן חלק מיתרת המחיר האמורה בסעיף (ג) דלעיל ע"י קבלת הלוא ממקורות מימון שיטילו משכנתא על המוחכר, והחברה מתחייבת בזה להפנות את החוכר, אם יהיה מעונין בכך למקורות מימון אלה.

סך הכל סכום ההלוא נשוא סעיף קטן זה וסכום ההלואה נשוא סעיף קטן (ד) דלעיל לא יעלה על מחצית מחיר המוחכר
או לא יעלה על סך _____ל"י הכל לפי הסכום הנמוך יותר, ההלואה שתתקבל לפי סעיף קטן זה תועבר ישירות לחברה ממקורות המימון האמורים.

6. (א) בנוסף לאמור לעיל ישלם החוכר למחכיר במועד שבו יועמד המוחכר לרשותו דמי חכירה חד פעמיים, בשיעור %_____
מהערך היסודי של הקרקע שעליה בנוי המוחכר שנקבע
לסך _____ ל"י לפי _____ל"י למ"ר.

(ב) השיעורים והסכומים בסעיף קטן (א) דלעיל, יהיו כפי שתיקבע החברה במועד שבו יועמד המוחכר לרשות החוכר, או במועד מאוחר יותר.

7. בכפיפות למילוי ההתחייבויות המוטלות על החוכר לפי חוזה זה מתחייבת בזה החברה להחכיר את המוחכר לחוכר בחכירת משנה לדורות והחוכר מתחייב בזה לחכור מאת החברה את המוחכר כאמור, מיד לכשתהיה אפשרות לרשום את חכירת המשנה לדורות במשרד ספרי האחוזה. החברה שומרת לעצמה את הזכות לקבוע שהמוחכר יירשם כחלק מבית משותף.

8. (א) החברה מצהירה בזה כי עד למועד מסירת החזקה במוחכר לחוכר תיפעל החברה כמיטב יכולתה כי ייעשו הפעולות הבאות:

1) שר האוצר ישלים את תהליכי ההפקעה ויפרסם הודעת הקניה בהתאם לסעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, ביחס למוחכר.

2) מינהל מקרקעי ישראל יחכיר לחברה את הקרקע בה מצוי המוחכר בחכירה ראשית לדורות וירשום את החכירה הראשית לדורות במשרד ספרי האחוזה.

(ב) אם עד לגמר פעולות הפיתוח והבניה לפי חוזה זה על ידי החברה לא תרשם זכות החכירה הראשית לדורות על שם החברה וזאת מחמת ששר האוצר לא הפעיל את סמכותו לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, או מחמת כל סיבה שאינבה תלויה בחברה, ולא תהיה באפשרותה של החברה לרשום לזכות החוכר חכירת משנה לדורות - יקבל החוכר מאת החברה את החזקה במוחכר בתוקף חוזה זה וימשיך להחזיק בו על פי חוזה זה עד שתיווצר האפשרות לרשום את חכירת המשנה לדורות במשרד ספרי האחוזה ועד לרישומה בפועל של חכירת המשנה לדורות כאמור, ומאותו יום ואילך ימשיך החוכר להחזיק במוחכר מכח חוזה החכירה שהחוכר מצהיר בזה כי קרא אותו, הבין את תכנו ומסכים לכל תנאיו.

9. במשך תקופת החזקה במוחכר על ידי החוכר מכוח חוזה זה יחולו על החזקה הנ"ל כל התנאים וההוראות של חוזה החכירה המצורף לחוזה זה כנספח ג', והסהורה חלק בלתי נפרד ממנו ורואים את כל התנאים וההוראות של חוזה החכירה וכל ההצהרות והמצגים הכלולים בו כאילו נכללו בחוזה זה והם מחייבים את הצדדים לכל התקופה שבה יחזיק החוכר את המוחכר כאמור. לענין סעיף זה תקופת החזקה במוחכר מכח חוזה זה תתחיל מהיום שבו יועמד המוחכר לרשות החוכר ע"י החברה.

10. (א) אם תוך תקופת החזקה במוחכר על ידי החוכר מכח חוזה זה יווצרו התנאים המאפשרים את רישום החכירה במשרד ספרי האחוזה מתחייבת החברה להודיע על כך בכתב לחוכר.

(ב) החוכר מתחייב תוך 3 חדשים ממועד קבלת ההודעה כאמור בסעיף קטן (א) לבצע על חשבונו הוא את כל הפעולות הדרושות לשם רישום החכירה במשרד ספרי האחוזה. החוכר יכין, בין היתר, את התיקים במשרד ספרי האחוזה, ישא בהוצאות הכנת התיקים וכן בהוצאות הכנת המסמכים והמפות ובכל התשלומים הקשורים בביול ובריטום ללא יוצא מן הכלל כולל רישום או חידוש רישום הקרקע, חלוקה, הפרדה, הוצאות מדידה מפות הפרצלציה, וכל יתר הפעולות הדרושות לפי הצורך.

(ג) אם החוכר לא יבצע את האמור בסעיף קטן (ב) לעיל במועד הקבוע באותו סעיף או בכל מועד מוארך שהחברה תסכים לו, רשאית החברה לבצע את כל הפעולות הנ"ל על חשבונו של החוכר והחוכר מתחייב לשלם לחברה תוך 30 יום מיום דרישתה בכתב את כל ההוצאות שתוציא החברה בגין פעולותיה לפי חשבון שיוגש לחוכר על ידי החברה, לרבות שכר-טרחה של כל בעל מקצוע שלשירותיו תזדקק החברה לענין זה.

(ד) לשם ביצוע הפעולות כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל מתחייב החוכר להופיע במשרד ספרי האחוזה או בכל מקום אחר בכל עת שיידרש לכך על ידי החברה ולחתום על המסמכים הנדרשים ולבצע כל פעולה המוטלת עליו. החברה מתחיבת לתאם מראש תוך התחשבות בזמנו של החוכר את ביצוע הפעולות האמורות בסעיף זה.

11. מבלי לגרוע מכל האמור בחוזה החכירה בדבר ביטולו, מוסכם בין הצדדים כי החברה תהיה רשאית לבטל את ההסכם תוך 14 יום מיום משלוח הודעה בכתב על כך לחוכר אם לא יקיים אחת מאלה:

(א) לא יקבל את החזקה במוחכר תוך 30 יום מיום קבלת הודעה בכתב מאת החברה על השלמת עבודות הבניה במוחכר;

(ב) לא יסלק תשלום מן התשלומים המפורטים בסעיף 5 לעיל במועדו;

12. (א) בכל מקרה של ביטול החוזה מכח סעיף 11 לעיל ולפני שהחוכר יקבל את חזקת המוחכר לידיו יהיה על החברה להחזיר לחוכר כל סכום שהיא קיבלה ממנו לפי חוזה זה אחרי ניכוי כל ההוצאות ההפסדים והנזקים שנגרמו לחברה כתוצאה מביטול ההסכם כאמור. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מוסכם בזה בין הצדדים כי בתוך חשובי הנזקים ייכלל כל הפסד שייגרם לחברה עקב מסירת המוחכר לאחר בתנאים נחותים מהתנאים שבהם התחייב החוכר לקבל את המוחכר לספרי החשבון של החברה יהוו לענין זה ראיה חותכת ובלבד שהתנאים שבהם במסר המוחכר לאחר יהיו סבירים לפי תנאי השוק וכל יתר הנסיבות שישררו אותה שעה.

(ב) על ביטול החוזה לאחר קבלת החזקה בפועל על ידי החוכר יחולו תנאי חוזה החכירה.

13. מוסכם ומוצהר בזה בין הצדדים כי המועדים הנקובים בחוזה זה מהווים תנאי עיקרי ויסודי של החוזה.

14. כמועד תחילת תקופת החכירה בחוזה החכירה ייחשב היום שבו יועמד המוחכר לרשות החוכר על ידי החברה וסכומים ששולמו לחברה לפי חוזה זה ייחשבו לצורך חוזה החכירה כאילו שולמו על פיו.

15. התרופות המיוחדות שנקבעו בחוזה זה לגבי הפרת תנאי מתנאיו אין בהם כדי לגרוע מזכותו של כל צד לדרוש ולתבוע מבית משפט כל סעד ותרופה אחרת על פי דיני החוזים הכלליים.

16. המונח "החברה" בהסכם זה כולל את החברה וכל אדם או גוף אשר יורשה לפעול בשמה או אשר היא תעביר לו את זכויותיה בהסכם זה הן לפי הסכם זה והן בתוקף החוק ובלבד שהחברה תודיע על כך ליוזם בכתב.

המונח "החוכר" בהסכם זה כולל את _____ כולם יחד וכל אחד לחוד.

17. הצדדים מוותרים בזה על הצורך במשלוח התראות בוסריבוניות או אחרות לצרכי הסכם זה וכל הנובע ממנו.

18. כתובת הצדדים לצרכי הסכם זה הן :

החברה: החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ, ככר בתי מחסה, בית רוטשילד, ת.ד. 14012, ירושלים.

החוכר: _____

_____

_____

וכל הודעה אשר תישלח בהתאם להסכם זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות לעיל תיחשב שנתקבלה כדין שלושה ימים אחרי המשלוח.

19. תנאים מיוחדים :

_____

_____

_____

_____

ולראיה באו הצדדים על החתום :

_____ _____

ה ח ו כ ר ה ח ב ר ה

חוזה חכירת משנה לדורות

שנערך ונחתם בירושלים ביום לחודש 197

ב י ן

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ, חברה רשומה בישראל כדין (להלן - "המחכיר")

מצד אחד

ל ב י ן

_____

_____

_____

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "החוכר")

מצד שני

הואיל והמחכיר הוא החוכר בחכירה ראשית לדורות מאת מדינת ישראל ע"י מינהל מקרקעי ישראל (להלן - "המינהל") של הקרקע המתוארת ביתר פירוט בנספח א' לחוזה זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן - "הקרקע") והמחכיר רשאי לבנות עליה ולהחכירה בחכירת משנה לדורות;

והואיל והמחכיר פתח את הקרקע ובנה עליה מבנים המכילים דירות למטרת מגורים;

והואיל והחוכר מעונין לחכור את הקרקע והמבנה הבנוי עליה והמתואר ביתר פירוט בנספח ב' לחוזה זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן - "המוחכר") למטרת מגורים;

והואיל ועד ליום חתימת הסכם זה לא היתה אפשרות לרשום חכירת המשנה לדורות לפיו קבלו על עצמם הצדדים לחתום על חוזה זה כאשר יווצרו התנאים לרישום חכירת המשנה לדורות במשרד ספרי האחוזה; והחוכר שילם את מחיר המוחכר כמותנה בחוזה ההתחייבות לחכירת משנה לדורות וקיבל את המוחכר לחזקתו ביום _____;

והואיל ונוצרו התנאים לרישום חכירת המשנה לדורות.

אי לכך נערך ונחתם חוזה חכירת משנה לדורות זה לפי התנאים כדלקמן:

הקדמה

1. (א) המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

(ב) חוזה התחייבות לחכירת משנה לדורות אשר נחתם בין הצדדים ביום _____ הינו חלק בלתי נפרד מהסכם זה והוראותיו מחייבות את הצדדים עד כמה שלא שונו על ידי חוזה זה, ובמקרה של סתירה בין ההוראות של חוזה ההתחייבות לחכירת משנה לדורות לבין חוזה זה יהיה הוראות חוזה זה המחייבות.

2. נשוא חכירת המשנה לדורות (להלן - "חכירת המשנה")

המחכיר מחכיר בזה בחכירת משנה לחוכר והחוכר חוזה בזה מהמחכיר בחכירת משנה את המוחכר.

3. תקופת חכירת המשנה

תקופת חכירת המשנה היא תקופה מוחלטת של _____ (_____) שנים
החל מיום _____ בחודש _____ שנת _____
וכלה ביום _____ בחודש _____ שנת _____
(להלן "תקופת חכירת המשנה").

4. מטרת חכירת המשנה

המוחכר מוחכר לחוכר לתקופת חכירת המשנה למטרת מגורים בלבד ואסור לחוכר להשתמש במוחכר או בחלק ממנו למטרה אחרת מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המחכיר.

5. חזקה וויתור על ברירות

החוכר מאשר, שקיבל את המוחכר לחזקתו ביום _____ במצב כמות שהוא והחוכר מצהיר כי הוא מוותר על כל הברירות על פי כל דין לרבות לאחר ראיה ומחמת מום.

6. דמי חכירה ואופן התשלומים

המחוכר מתחייב לשלם למחכיר, לפי ערך הקרקע ליום מסירתה על ידי המחכיר לחוכר, אשר נקבע לסך _____ ל"י לכל ממ"ר וסך הכל ל _____ ל"י לכל הקרקע (להלן "הערך היסודי של הקרקע").

(א) 1) דמי חכירה חד פעמיים בשיעור % _____ מהערך היסודי של הקרקע בסך _____ ל"י.

2) דמי חכירה שנתיים בשיעור של % _____ מההפרש בין הערך היסודי של הקרקע לבין דמי החכירה החד-פעמיים (להלן - "יתרת הערך היסודי של הקרקע") המהווה % _____ מהערך היסודי של הקרקע המסתכמים ב- _____ ל"י.

הסכומים שהחוכר שילם כדמי חכירה למחכיר לפי חוזה התחייבות לחכירת משנה לדורות ייזקפו לזכות חשבון דמי חכירה הנ"ל.

(ב) עם גמר שבע שנות חכירת המשנה הראשונות ביום _____ ואחרי כן עם גמר כל פרק זמן של שבע שנים של תקופת חכירת המשנה יוגדלו דמי החכירה היסודיים, בשיעור של 35% והחוכר מתחייב לשלם למחכיר את דמי החכירה השנתיים כפי שהוגדלו בהתאם לאמור, אולם תינתן לחוכר זכות לבקש באותו זמן הערכה חדשה של השמאי הממשלתי ואם יתברר כי ערך הקרקע לפי ההערכה, קטן מהערך המקורי בצירוף ההעלאות הנ"ל, ייקבעו דמי החכירה על בסיס ההערכה.

(ג) החוכר משלם בעת חתימת חוזה זה את דמי החכירה השנתיים בעד התקופה מיום חתימת החוזה עד ליום _____ בסך _____ ל"י, החל מהתאריך האחרון מתחייב החוכר לשלם את דמי החכירה השנתיים כאמור בסעיפים קטנים א(2) ו-ב' בסעיף זה עבור כל שנה מראש. התשלומים האמורים ייעשו במשרד המחכיר או במקום אחר, אם וכפי שהמחכיר יורה.

(ד) במקרה והחוכר מפגר בתשלום כל שהוא ייחשב כל תשלום על חשבון חוב לפי סדר העדיפויות הבא: הוצאות הגביה, הריבית, הקרן.

7. <u>הערכה חדשה</u>

(א) המחכיר יהיה רשאי לדרוש העלאת דמי החכירה לפי הערכה חדשה של הקרקע על ידי השמאי הממשלתי וזאת מבלי לקחת בחשבון את ההעלאה בערך הקרקע כתוצאה מפיתוח על ידי החוכר או על חשבונו, בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן:

1) כשהחוכר יבקש הסכמת המחכיר להעבור את זכויותיו לפי חוזה זה, כולן או מקצתן, או להחכיר את המוחכר בחכירת משנה, כאמור בסעיף 17(א).

2) כשהחוכר יכניס שינויים או הוספות בבנינים שהוקמו כאמור בסעיף 10 לחוזה.

3) אם שונה היעוד של הקרקע לפי חוק התכנון והבניה או הוגדלה האפשרות של ניצול הקרקע מעל לניצול המותר בעת החכירה והמחכיר יסכים לבקשת החוכר לנצל את הקרקע לפי יעודה החדש או לממש את אפשרות הניצול המוגדל.

(ב) בכל מקרה שהמחכיר ידרוש העלאת דמי החכירה כאמור לעיל, יודיע על כך לחוכר במכתב רשום, והחוכר יהיה רשאי לערער עליה תוך 30 יום מיום קבלת הודעת המחכיר בפני מי שימונה לצורך זה על ידי הדירקטוריון של המחכיר. ההחלטה בדבר הערך הנ"ל תהיה סופית ותחייב את החוכר ואת המחכיר.

(ג) במקרה של העלאת דמי החכירה בהתאם לאמור בפסקה א(3) לעיל חייב החוכר לשלם למחכיר תוך 30 יום מיום ההודעה את ההפרש בדמי החכירה הראשוניים החד-פעמיים, דהיינו את ההפרש בין דמי החכירה החד-פעמיים אשר היה על החוכר לשלם לתאריך הסכמת המחכיר בלי שינוי היעוד או הגדלת האפשרות של ניצול הקרקע לבין דמי החכירה לפי הערכה החדשה.

(ד) את דמי החכירה השנתיים המוגדלים על יסוד הערכה החדשה ישלם החוכר למחכיר כנאמר בסעיף 6 סעיפים קטנים א(2), ב, ג, ד, תוך 30 יום מיום ההודעה הסופית של המחכיר לחוכר בעד התקופה מתאריך הסכמת המחכיר לאותו אירוע מהמפורטים בסעיף 7 סעיף קטן א(1), (2) או (3) ששמש יסוד להגדלת דמי החכירה.

8. ר י ב י ת

החוכר מתחייב לשלם למחכיר ריבית בשיעור הגבוה ביותר שנקבע בחוק ליום פרעון התשלום או בהעדר חוק - בשיעור הגבוה ביותר שנהוג לשלם בעד הלוואות בנקאיות רגילות עבור כל סכום שבפיגור אשר החוכר חייב לפי חוזה זה כולל מסים מיום שבו חל פרעונו ועד ליום סילוקו למעשה וזאת מבלי לפגוע בזכויות של המחכיר בהתאם לתנאי חוזה זה והוראות כל דין.

9. חידוש חכירת המשנה

לא יאוחר משנה אחת לפני גמר תקופת חכירת המשנה יהיה החוכר רשאי לבקש מהמחכיר במכתב רשום חידוש חכירת המשנה לתקופה נוספת של _____ שנים (שתיקרא להלן - "תקופת חכירת המשנה המחודשת") לפי תנאי חוזה חכירת משנה שיהיו נהוגים אז לגבי החכרת מקרקעין על ידי המחכיר בסביבת הקרקע ולמטרה של חכירת משנה זאת ובתנאי כי המחכיר לא יהיה רשאי לדרוש מהחוכר לשלם פעם נוספת דמי חכירה חד פעמיים כאמור בסעיף 6 (א)(1).

10. תקנות בנוגע לבניה

כל בניה או שינוי במוחכר שהוקם או תוספת עליו טעונה אישור מראש ובכתב מאת המחכיר ואישור תכנית הבניה על ידי הרשויות המוסמכות.

החוכר מתחייב להרוס על חשבונו כל שינוי או הוספה שנעשו על ידו ללא הסכמת המחכיר ו/או אישור הרשויות המוסמכות תוך 15 יום מתאריך משלוח הודעה במכתב רשום על ידי המחכיר וזאת בלי לפגוע בזכויות אחרות של המחכיר, לרבות זכותו לבטל את החוזה בגלל הפרתו על ידי החוכר.

11. שינוי גבולות הקרקע

(א) החוכר מצהיר, כי ידוע לו ששטח הקרקע וגבולותיה אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

(ב) הוסכם במפורש בין הצדדים, כי במקרה וכתוצאה מהשינויים לפי חוק התכנון והבניה, הסדר קרקעות וכיוצא באלה יוגדל או יוקטן שטח הקרקע ו/או ישתנו גבולותיה, מתחייב החוכר:

1) להסכים לכל שינוי בגבולות ו/או בשטח הקרקע כפי שיווצר עקב הפעולות הנזכרות לעיל.

2) לראות את הקרקע בגבולותיה החדשים כנשוא החכירה ולקבל את החזקה בה.

3) אם יתברר כי בעקבות שינוי בשטח ו/או בגבולות הקרקע יגדל או יקטן שטח הקרקע לפיו נקבע הערך היסודי, יתוקנו דמי החכירה החד-פעמיים והשנתיים בהתאם לשיעור ההגדלה או ההקטנה של השטח. ואולם רשאי כל צד לדרוש כי דמי החכירה השנתיים והחד פעמיים יתוקנו על בסיס הערכה על ידי השמאי הממשלתי שיעריך את הקרקע לפי מצבה החדש לתאריך ההערכה היסודית הנזכרת בסעיף 6 דלעיל.

(ג) החוכר מתחייב לא לבוא בתביעות כל שהן כלפי המחכיר בכל הנובע מהשינויים שיחולו לגבי שטח הקרקע ו/או גבולותיה וקביעת גובה דמי החכירה החד-פעמיים והשנתיים הנזכרים בסעיף קטן (ב) (3).

(ד) אם החוכר יבקש זאת מהמחכיר ויהיו לבקשתו נימוקים משפטיים או ענייניים במסגרת חוק התכנון והבניה או פקודת הסדר זכויות במקרקעין, יצטרף המחכיר לבקשתו של החוכר שתהיה מופנית לרשות המתאימה, לפי הענין, כי גבולות הקרקע לא ישונו.

12. <u>קביעה סופית של שטח הקרקע</u>

(א) אם יתברר בעקבות מדידה לצרכי רישום כי שטח הקרקע קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפי נקבע ערך הקרקע היסודי, יתוקנו דמי החכירה החד פעמיים והשנתיים לפי השטח הסופי לפי העקרונות הקבועים בסעיף 11 (ב) (3).

(ב) במקרים המפורטים בסעיף 11 (ב) (3) ו-12 (א) מתחייב כל צד לשלם לצד השני את ההפרשים שינבעו מהתיקונים בשטח הקרקע.

13. <u>החזרת חלק מהקרקע</u>

(א) במקרה והחוכר לא ישתמש בכל שטח הקרקע שחכר מאת המחכיר לפי חוזה זה, ו/או לא יהיה דרוש לו חלק מהשטח לצרכי מטרת החכירה יהיה המחכיר רשאי לבטל את החוזה לגבי אותו חלק של הקרקע אשר החוכר לא השתמש בה או שנמצא שאינו דרוש לו (להלן "השטח המבוקש") ולקבל אותה לרשותו ולהחזקתו.

(ב) במקרה שהמחכיר יחליט לקבל לרשותו את השטח המבוקש יודיע לחוכר על כך במכתב רשום.

(ג) החוכר רשאי תוך 20 יום מתאריך משלוח המכתב האמור בסעיף קטן ב' לעיל לערער על החלטת המחכיר בפני מי שיתמנה לענין זה על ידי הדירקטוריון של המחכיר.

(ד) החוכר מתחייב לפי דרישת המחכיר להופיע בלשכת רישום הקרקעות ולחתום על כל התעודות הדרושות לשם ביטול חכירת המשנה לגבי השטח המבוקש וכן לחתום על כל התעודות, המסמכים והמפות הדרושים לשם הפרדת השטח המבוקש מעודף הקרקע אשר ישאר ברשותו של החוכר על יסוד חוזה זה.

(ה) כל ההוצאות הקשורות בהפרדת השטח המבוקש והעברתו לרשות המחכיר תחולנה על הצדדים לפי היחס בין גודל השטח המבוקש לבין השטח שנשאר ברשותו של החוכר.

(ו) דמי החכירה החד-פעמיים שישולמו לחוכר עקב החזרת השטח המבוקש לידי המחכיר וכן דמי החכירה השנתיים החדשים בעד הקרקע שתישאר ברשותו של החוכר יקבעו על ידי השמאי הממשלתי.

14. <u>השימוש בנכסים המוחכרים ואחריותו של החוכר</u>

(א) החוכר מתחייב להחזיק את המוחכר במצב טוב ותקין וכמנהג בעל הבית הדואג לרכושו ולעשות על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו באותו מצב.

(ב) החוכר מתחייב לבצע את כל העבודות ולהתקין את כל המתקנים בקרקע כפי שיידרש על ידי הרשויות המוסמכות וגם למלא אחרי כל חובה לפי כל דין החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוחכר על חשבונו הוא ללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המחכיר.

(ג) החוכר מתחייב למלא במשך כל תקופת החכירה אחרי כל דין וכל הוראה ודרישה של כל רשות מוסמכת בקשר עם הבניה על הקרקע, ביצוע עבודות אחרות, החזקת המוחכר והשימוש בו ומקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי-מילוי כל דין לרבות כל הוראה ודרישה כאמור.

(ד) החוכר בלבד יהיה אחראי כלפי המחכיר, וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה או נזק כל שהוא שייגרם לגופו או לרכושו של אדם כל שהוא (לרבות החוכר) או קנס או פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מפעולות הפיתוח והבניה על המוחכר, הנהלתו והשימוש בו, ומכל הפעולות האחרות ו/או המחדלים במוחכר ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

(ה) יידרש המחכיר לשלם לאדם כל שהוא פיצויים על נזק שהאחריות עליו תחול לפי הוראות סעיף זה על החוכר, מתחייב בזה החוכר לפצות את המחכיר על כל סכום שיידרש לשלמו בצירוף הוצאות משפט ושכד-טרחת עורך-דין, אם הוגשה תביעה נגד המחכיר בגין תשלום כזה.

אם תופנה דרישה או תוגש תביעה כל שהיא נגד המחכיר בקשר לפעולותיו או מחדליו של החוכר על פי סעיף זה יודיע המחכיר על כך לחוכר והחוכר יהיה רשאי להתגונן נגד כל דרישה או תביעה כזו על חשבונו באם יודיע על רצונו זה למחכיר תוך 7 ימים מיום קבלת הודעתו כאמור.

15. תשלומי פיתוח ומסים

(א) כל המסים, הארנונות, המלוות ותשלומי החובה לסוגיהם, לעיריה ולאוצר המדינה המשתלמים על ידי הבעלים ו/או המחזיקים בקרקע החלים על המוחכר יחולו על החוכר החל מיום קבלת החזקה כנאמר בסעיף 5.

(ב) החוכר מתחייב להחזיר למחכיר כל תשלום שיעשה על ידי המחכיר בקשר עם הקרקע או המוחכר והחל על החוכר לפי החוזה הזה או הוראות כל דין תוך 14 יום ממועד משלוח הדרישה.

16. ביטוח המוחכר

(א) החוכר מתחייב לבטח את המוחכר נגד אש ורעידת אדמה על חשבונו הוא בחברות ביטוח בסכום השווה לערכו המלא של המוחכר ולהתמיד בביטוח במשך כל תקופת החכירה.

(ב) במקרה שהמוחכר יינזק או יוחרב מתחייב החוכר לבנות מחדש את הנכסים שניזוקו או שנחרבו ולשם זה להשתמש בכל הכספים שיקבל מאת חברות הביטוח. אם החוכר לא יקיים התחייבותו זו תוך תקופה של שלוש שנים מהשנה בו ניזוקו את נחרבו הנכסים כאמור, יהיה המחכיר רשאי לבטל את החוזה ולדרוש מהחוכר את סכום הביטוח ששילמה חברת הביטוח לחוכר או שהיא חייבת לשלמו.

17. העברת ומשכון זכויות החוזה ודמי הסכמה - מנית המחכיר

(א) אסור לחוכר להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה בשלמותן או בחלקן בצורה כל שהיא או להחכיר את המוחכר בחכירת משנה לחכירת משנה זו, להשכירו או למסור חזקה או שימוש בו במלואו או בחלקו, מבלי לקבל לכך הסכמתו של המחכיר בכתב ומראש. המחכיר יתן את הסכמתו כאמור אם החוכר יבקש לעזוב את המוחכר לתקופה קצרה וקצובה מתוך כוונה לחזור אליו. המחכיר יכול להתנות את הסכמתו בתשלום דמי הסכמה בהתאם לאמור בסעיף קטן ד' להלן ומילוי יתר התנאים המקובלים אצל המחכיר בזמן מתן ההסכמה, כגון המצאת אישורים על תשלום כל המסים, האגרות, היטלי החובה ומס שבח מקרקעין, ותוספת מס. הסכמת המחכיר דרושה גם לקבלת משכנתא על זכותו של החוכר במוחכר.

(ב) אם החוכר הוא תאגיד שהונו במניות, מתחייב החוכר להקצות למחכיר עם חתימת חוזה זה מניה שתיקרא "מנית המחכיר" אשר אליה תהיינה צמודות הזכויות הבאות:

בלי הסכמתו בכתב ומראש של מחזיק מנית המחכיר, לא תיעשה כל הקצאה, פדיון, ולא העברה ו/או המרה של מניות בחברה.

המחכיר רשאי להתנות את הסכמתו בתשלום דמי הסכמה ומילוי יתר התנאים בהתאם לאמור בסעיף זה סעיף קטן (א). פרט לזכויות אלה לא תהיינה לבעל מנית המחכיר כל זכויות אחרות בתאגיד, והן לא תבוטלנה או תשתנינה אלא בהסכמת המחכיר בכתב ומראש. המחכיר מתחייב עם תום תקופת חוזה זה, עם ביטולו או עם פוג תקפו להעביר את מנית המחכיר כפי שיורו לו מנהלי התאגיד.

(ג) במידה והחוכר הינו איגוד כל שהוא כמשמעותו בחוק מס שבח מקרקעין תשכ"ג-1963, יחולו עליו הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) וכן ההוראות הבאות:

1) כל פעולה באיגוד כמשמעותה בחוק מס שבח מקרקעין תשכ"ג-1963, יראו אותה כהעברת זכויות לצורך סעיף זה.

2) החוכר מתחייב להמציא למחכיר עותק של כל הודעה ו/או הצהרה שתימסר על ידו לשלטונות מס שבח מקרקעין על כל פעולה באיגוד האמורה לעיל.

3) החוכר מתחייב להמציא למחכיר הודעה בדבר כל שינוי שהוא באיגוד גם אם שינוי זה אינו מחייב הודעה לשלטונות מס שבח מקרקעין.

(ד) דמי הסכמה יהיו באותו שיעור כפי שיהיו נהוגים באותה עת במינהל מקרקעי ישראל לגבי העברת זכויות באותו סוג של מוחכר.

החוכר רשאי לערער על החלטת המחכיר הקובעת את דמי ההסכמה תוך 30 יום מיום תאריך ההודעה בפני מי שימונה לענין זה על ידי הדירקטוריון של המחכיר. ההחלטה בדבר הערעור תהיה סופית.

(ה) אי מילוי תנאי אחד או יותר מתנאי סעיף זה יהווה הפרת החוזה.

18. <u>אוצרות טבע ועתיקות</u>

(א) החוכר מצהיר בזה והוא מסכים לכך כי הזכויות המוענקות לו בחוזה זה מתייחסות אך ורק לגבי שטח הקרקע בלבד ואין הם מתייחסות לגבי כל העומק שמתחת לשטח הקרקע וכי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות ואתרי עתיקות שימצאו בקרקע של המוחכר הם רכושם של המחכיר ו/או המדינה ואין הם נכללים במוחכר ותנאי החכירה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם, על החוכר לאפשר למחכיר ו/או למדינה - הכל לפי הענין - להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע והעתיקות האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה. החוכר מתחייב להודיע מיד למחכיר על המצאות ממצא ארכיאולוגי במוחכר או מה שנראה לו לכאורה כממצא ארכיאולוגי ולמסרו מיד במידה והדבר אפשרי למחכיר או למוסד אחר שהחוק מחייב.

(ב) החוכר לא יעשה חפירות במגרש מעל המידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה.

(ג) החוכר לא ימכור חומרים שהוציא מהקרקע, היות והם רכושם של המחכיר ו/או המדינה, אלא אם יקבל לכך הסכמת המחכיר בכתב.

הפר החוכר איסור זה, רשאי המחכיר לדרוש פיצויים. גובה הפיצויים ייקבע לפי מחירי החומרים שנמכרו הנהוגים במינהל מקרקעי ישראל בזמן הפרת האיסור ולפי כמות החמרים, שתיקבע על ידי המחכיר. החוכר מתחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו בהתאם לאמור לעיל על ידי המחכיר במשך 14 יום ממועד משלוח הדרישה לתשלום.

19. שמירת שבת ומועדי ישראל

על החוכר וכל הבא מזכותו להימנע מכל עבודות בנין ומלאכה במוחכר בשבתות ובחגי ישראל.

20. העברת זכויות החוזה על ידי המחכיר

(א) המחכיר רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה מבלי לקבל על כך את הסכמת החוכר.

(ב) החוכר מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה כלפי מקבל ההעברה.

(ג) במקרה שהמחכיר יתפרק או יחדל להתקיים מכל סיבה שהיא, תימשך חכירת משנה זו עד תום תקופתה כחכירה ראשית מאת המדינה ובמקום המחכיר תבוא המדינה לכל דבר וענין הנובע או הכרוך בהסכם זה. בכפוף לאמור בסעיף זה תנאי החכירה שתהיה לחכירה ראשית יהיו זהים לתנאי חכירה זו.

(ד) אם בזמן מן הזמנים תועמד למכירה זכות הבעלים על המוחכר מתחייב בזה המחכיר כי תנתן לחוכר זכות ראשונה לקנות את המוחכר בתנאים שבהם תועמד הזכות למכירה.

21. זכות מעבר לביצוע עבודות במוחכר ואחזקתן

(א) הזכות למחכיר להעביר דרך המוחכר, בתוכו או מעל לו בעצמו או על ידי אחרים או באמצעות איזה מוסד או חברה צנורות למים, לתיעול, לביוב ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתוח חוטי חשמל, טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. החוכר יאפשר למחכיר לפועליו ו/או לפקידיו וכן לפועליו ו/או לפקידיו של המוסד או חברה כנ"ל או לכל אדם אחר הפועל מטעמו של המחכיר, להכנס למוחכר ולהוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר ידרשו מזמן לזמן.

(ב) המחכיר מתחייב לפצות את החוכר עבור כל נזק שייגרם לחוכר על ידי ביצוע העבודות הנ"ל.

22. זכות כניסה למוחכר

למחכיר או לכל אדם מטעמו הרשות להכנס בכל זמן המתקבל על הדעת למוחכר לשם בדיקת השימוש במוחכר לפי הוראות חוזה זה.

23. ויתורים

(א) החוכר אינו מוגן לפי חוק הגנת הדייר תשט"ו-1955 או לפי כל חוק אחר הדן בהגנת הדייר.

(ב) שום ויתור, הנחה, קבלת תשלום איזה שהוא, המנעות מפעולה או מתן ארכה מצד המחכיר לא ייחשב כויתור על זכויות ולא ישמש מניעה לתביעה, אלא אם כן ויתר המחכיר על זכויותיו במפורש ובכתב.

(ג) הצדדים מוותרים בזה על הצורך במשלוח התראות נוטריוניות או אחרות לצרכי חוזה זה וכל הנובע ממנו, ועצם אי קיום או הפרת תנאי מתנאי חוזה זה ישמש במקום התראה כזו.

24. ביטול החוזה וסיומו

(א) הפר החוכר תנאי מתנאי חוזה זה והיתה הפרת החוזה הפרה יסודית (ראה להלן) הרשות בידי המחכיר לבטל את החוזה על ידי מתן הודעה במכתב רשום, לאחר שנמסרה לחוכר הודעה מוקדמת על כוונת המחכיר לעשות כך ואם על אף הודעה מוקדמת כזו לא קויים תנאי מתנאי החוזה כאמור תוך זמן סביר שבשום מקרה לא יעלה על שלשה חדשים מיום משלוח ההודעה המוקדמת. הצדדים מסכימים בזה כי התנאים שבסעיפים 4, 6, 10, 14, 17 ו-19 של החוזה הינם תנאים שהפרתם תיחשב כהפרה יסודית, בין אם נאמר באותו סעיף שבגללה רשאי המחכיר לבטל את החוזה ובין אם לאו.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) רשאי המחכיר בכל אחד מהמקרים הבאים לבטל חוזה זה לאחר ששלח לחוכר הודעה מוקדמת של 14 יום בלבד ואלה המקרים:

1) אם החוכר הפר הוראת סעיף 17(א) של החוזה.

2) אם החוכר, בהיותו תאגיד שהונו במניות, היקצה או הסכים להעביר מניות או המיר מניות רשומות על שם בעליהן למניות למוכ"ז מבלי שיקבל על כך הסכמתו של בעל מנית המחכיר על פי סעיף 17(ב) של החוזה.

(ג) אם היה החוכר תאגיד וניתנה החלטה לפרוקו בין מרצון בין על ידי בית המשפט ובין שנתפרק התאגיד בכל צורה אחרת, יפוג תקפו של חוזה זה מיד עם מתן החלטת הפירוק או מיד עם הפירוק עצמו והכל לפי התאריך המוקדם יותר.

(ד) עם ביטול החוזה על ידי המחכיר על פי הסעיפים הקטנים (א) ו-(ב), ועם פוג תקפו של החוזה לפי ס"ק (ג) לעיל יהיה חייב החוכר:

1) לפנות מיד את המוחכר.

2) להחזירו מיד למחכיר כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחפשי מכל שעבוד או זכות לצד שלישי.

3) להרוס את המבנים, הגדרות, המטעים וכל דבר המחובר על הקרקע כנדרש על ידי המחכיר בכתב (להלן "המחוברים שלא כדין"), או מיד לאחר ביטול החוזה או פוג תקפו וכן להרחיק את ההריסות מהמוחכר ולהחזיר לקדמותו את המצב כפי שהיה קיים לפני הקמתם של "המחוברים שלא כדין".

4) לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול הרישום של זכות חכירת המשנה כולל תשלום כל אגרות, מיסים והוצאות אחרות ללא יוצא מן הכלל הכרוכות בדבר.

5) לשלם למחכיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו או עקב פוג תקפו (כולל נזק והפסד עקב החכרת הנכס לאחר).

לא קיים החוכר את המוטל עליו לפי סעיפים קטנים (3) ו-(4) לסעיף זה הרשות בידי המחכיר לעשות בעצמו כל הפעולות האמורות על חשבונו של החוכר ולגבות ממנו את כל ההוצאות ששולמו על ידו, בצירוף ריבית בשיעור מכסימאלי שהחוק יתיר באותה שעה או בהעדר חוק - בשיעור הגבוה ביותר שנהוג לשלם בעד הלוואות בנקאיות רגילות וזאת מיום עשית ההוצאות ועד ליום החזרתן בפועל על ידי החוכר למחכיר, ובמקרה של פוג תקפו לפי סעיף 24 (ג).

(ה) 1) במקרה של ביטול החוזה על ידי המחכיר על פי סעיף 24 (א) ו-(ב), יהיה המחכיר חייב, לאחר שהחוכר קיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף 24 (ד) (1) ו-(2) לשלם לחוכר את שווי המחוברים שהוא שלם את מחירם או שהוקמו על ידיו ושלא נדרש להרוס אותם לפי סעיף קטן (ד) (3) לעיל ליום ביטול החוזה, כפי שערכם יקבע על ידי השמאי הממשלתי, בנכוי כל הסכומים המגיעים למחכיר מהחוכר לפי סעיף קטן (ד) לעיל ויתר סעיפי חוזה זה ושטרם שולמו, ובניכוי סכום שווה לתשלום שהיה על החוכר לשלמו למחכיר לפי סעיף 17 לו הועברו ביום ביטול החוזה או ביום פוג תקפו זכויות החוכר בשלימותן לאחר בהסכמת

המחכיר נגד תשלום דמי הסכמה שיחושבו וייקבעו לצורך זה בהתאם לאמור בסעיף 17 (ד), אך בשום מקרה לא יהיה המחכיר חייב לשלם לחוכר בעד המחוברים יותר מהאמור בפסקה (2) להלן פחות הניכויים האמורים לעיל, גם זה אחרי ששולם הסכום על ידי חוכר חדש למחכיר.

(2) מוסכם בזה כי על המחכיר לאחר ביטול החוזה או פוג תקפו כאמור לנקוט תוך זמן סביר בכל הפעולות הדרושות המקובלות אצל המחכיר, לרבות על פי מכרז פומבי, כדי למצוא חוכר מתאים חדש ולעשות אתו חוזה חכירה משנה בהתאם לתנאים שלפיהם נוהג המחכיר להחכיר מקרקעין מעין אלה. הותנה בחוזה החכירה כי על החוכר החדש לשלם דמי חכירה חד פעמיים כמוגדר בסעיף 6 (א) (1) - או תמורה אחרת בעד המקרקעין (כל אלה להלן - "מחיר הקרקע") יקבע השמאי הממשלתי את החלק המתאים ממחיר הקרקע שיש לראותו כתמורה בעד המחוברים.

ההוראות בסעיפים קטנים (ד) ו-(ה) לסעיף זה תוקפן יפה גם לאחר סיום החוזה עם תום תקופת החכירה המחודשת, אלא שאם המוחכר לא יוחכר לחוכר תוך 3 חדשים מתום תקופת החכירה, יקבע המחיר על ידי השמאי הממשלתי אשר יקבע את החלק המתאים באותו מחיר שיש להחזירו לחוכר כתמורה בעד המחוברים, בהתאם לסעיף קטן (ה), לעיל.

25. הצדדים מסכימים כי התרופות המיוחדות שנקבעו בחוזה זה לגבי הפרה תנאי מתנאיו אין בהן כדי לגרוע מזכותו של כל צד לדרוש ולתבוע מבית משפט כל סעד ותרופה אחרת על פי דיני החוזים הכלליים.

26. כל ההוצאות הקשורות עם עריכת חוזה זה ועם רישומו בלשכת רישום המקרקעין לרבות הוצאות מס בולים, יחולו על החוכר בלבד.

27. <u>כתובת הצדדים</u>

המחכיר: החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ, רחוב בתי מחסה, בית רוטשילד, ירושלים.

החוכר: _____

_____

_____

הודעה אשר תישלח בהתאם לחוזה זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות דלעיל תיחשב שנתקבלה כדין שלושה ימים אחרי יום המשלוח.

28. <u>תנאים מיוחדים</u>

_____ המחכיר

_____ החוכר

הרשימה

המקום _____ השטח _____ ממ"ר בערך

גוש רשום _____ חלקות _____

_____ _____

_____ _____

_____ _____

גוש שומה _____ חלקות _____ רשום ב- _____ מספר _____ כרך _____

_____ _____ _____ _____ _____

_____ _____ _____ _____ _____

מגרש מספר _____ לפי ת.ב.ע. _____ בגוש _____ חלקה _____

לפי תרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד של חוזה זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום :-

_____ _____

המחכיר החוכר

מדינת ישראל
משרד השכון

תאריך: ו' בתשרי תשל"ב
14 בספטמבר 1972

מספר: ימ/2/27/2

אל : מר א. גליץ - הממונה

מאת: לשכת היועץ המשפטי

הנדון : החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים בע"מ-תחשיב

... אני מצרף לך בזה צלום של מכתב החברה מס' 137
מיום 8.9.72 על צרופיה להערותיך בכל ההקדם.

ב ב ר כ ה,

ר. סוויג, עו"ד
ס/היועץ המשפטי

רס/אש

מדר

מדינת ישראל
בית המכס

נמען: ר' בנצי בס"ד
14 בפברואר 1972

מספר: מב\ש\ת\ש

אל : מר א. בריק - המכס

מאת: דוכן מיקוי המטבע

הנדון : הוראה בדבר הקצבת מיקוי המטבע
<u>בית המרקחת בירושלים בע"מ-המערב</u>

... אנו מצרפים לך בזה את מכתב המכס מה' 17/1
מיום 27.9.8 עד בדבר הנדון הנ"ל.

בברכה,

ר. מיכאלי, עו"ד
מ\מיקוי המטבע

מב\מב

מיכ

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, כט' באלול תשל"ב
8 בספטמבר 1972
137

לכבוד
מר טואג
הלשכה המשפטית
במשרד השכון
ירושלים

א.נ.,

בהמשך לפניתנו אליכם ביחס לקבלת אישור להעלאת מחירי דירות ברובע, הנני לצרף בזה פרוטוקול הנהלת החברה אשר לפיו החליטה להצמיד את מחירי הדירות ברובע היהודי למחירים הנהוגים ע"י משרד השכון במזרח ירושלים.

כמו כן הנני מצרף תוצאות מכרז מלפני חודש, ל - 10 יחידות דיור ברובע. המחירים הנם רק מחירי קבלן ואינם כוללים הוצאות פיתוח, הוצאות תכנון, הוצאות פיקוח, קרקע והוצאות כלליות. ביחד עם ההוצאות הנ"ל מגיע המחיר למעלה מ -.1,100 ל"י למ"ר, כאשר החלטת החברה היא להעלות מ -.750 ל"י ל -.950 ל"י.

להלן מחירי משרד השכון במזרח י-ם.

1.	נוה יעקב		-.950 ל"י
2.	מעלות דפנה	-.910 ל"י	-.940 -
3.	דמות אשכול מחיר ישן		-.832 ל"י

אני תקוה כי לאור האינפורמציה הנ"ל, נוכל לקבל סו"ס את אישורכם המקווה.

בכבוד רב,

מ. אבניאלי
מנהל החברה

בית רוטשילד, ככר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים, ת.ד. 14012 טלפון 84721

נ"ל

סר יחופל 3 נב

בנין ב - משא ומתן ראשון

שולם 25.7.72

סה"כ 1,255.30 מ"ר: מתוך הנ"ל כ-100 מ"ר שטחים
וכ-180 מ"ר מרפסות

נמסרו שלש הצעות:

	הצעת הקבלן	לאחר משא ומתן	מחיר מ"ר
חיים לוטמן	1,149,775.50	1,080,345.-	₪ 861.-
בניאב בע"מ	1,168,272.-	1,116,272.-	₪ 889.-
דוד דרורי בע"מ	1,249,844.50	1,075,000.-	₪ 856.-

העדכה תקציבית ₪ 885,330.- מחיר למ"ר ₪ 705.-

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

פרוטוקול מס' 33/ח/70

ועדת הליכים מיום 30.11.70

משתתפים : תמיר, שר, וילק, ט/ה תיכון, רוזן, קוטילוביץ.

נוכחים : מר אבניאלי, י. שטריס

על סדר היום 1. המשך דיון במחירי דירות ברובע.

2. שונות.

נמסרו להליכים הבאים:

1. עלות דירות ללא תכנון מקום, וקרקע.
2. תנאי מסירת דירות ברמות אשכול.
3. רשימת הקבלנים ברמות אשכול.
4. רשימת דירות אשר בנייתם הסתיימה תוך שנה, ותוך שנה וחצי.

מר תמיר מזכיר שנתקבלה החלטה שהחברה תמכור דירות בתנאים זהים לאלו שמשרד השיכון מוכר במזרח ירושלים בתקופה המקבילה.

להלן הנתונים (לפי מדד דצמבר 1969 - דצמבר 1970)

מעלות דפנה	-	3 חדרים	(88 - 85 ממ"ר)	65.000.- ל"י
" "	-	4 "	(100 - 95 ממ"ר)	75.000.- ל"י
רמות אשכול	-	3 "	(88 - 85 ממ"ר)	60.000.- ל"י
" "	-	4 "	(100 - 95 ממ"ר)	70.000.- ל"י

תנאי רכישה: לדירת 4 חדרים:

הלוואה עומדת	-	4.500 ל"י
הלוואה תקציבית	-	5.000 ל"י
הלוואה בנקאית	-	20.000 ל"י

לדירת 3 חדרים:

הלוואה עומדת	-	4.500 ל"י
הלוואה תקציבית	-	10.000 ל"י
הלוואה בנקאית	-	15.000 ל"י

מחירי דירות ברמות אשכול ב - 1969 היו:

3 חדרים	88 ממ"ר	50.000 - 48 ל"י
4 "	95-100 ממ"ר	55.000 - 53 ל"י

מר וילק מדיעה כי לאור התנאים המיוחדים של יוקר המציאות ברובע יש הצדקה למתן סובסידיה למתכננים, מעבר הצמדת התנאים הרגילים של רמת אשכול.

מר רוזן מציע לתת הקלות יותר גדולות למשפחות מרובות ילדים וזוגות צעירים. לאחרים מסכים להצמד התנאים הנוהגים ברמות אשכול.

2/...

מר תמיר בדיעה כי אין הצדקה לתנאים יותר קלים מאשר ברמות אשכול, אחרת יוותרו תנאים לספקולציות והעברות דירות מיד ליד.

מר שר מחייב את התנאים של רמות אשכול, ומדגיש שההלוואה העומדת בסך -.4.500 ל"י תבוטל, אם המשתכן מעביר זכויות לאחר לפני תום חמש שנים.

החלטה: מאשרים את ההחלטה כי הדירות ברובע היהודי ימכרו בתנאי רמות אשכול, החברה תקבל מדי שלשה חודשים את המחירים הנהוגים במשרד השיכון למכירת דירות במזרח ירושלים ולפיהן היא תנהג.

לגבי דירות משוקמות הנמסרות בשכירות, מאשרים את ההחלטה כי החברה תיגבה שכר דירה בגובה של 10% לשנה ראשונה ממחיר עלות השיפוץ אשר יתקבל כתוצאה מחשבון שיכלול עלות השיפוץ, בשנה א' תינתן סובסידיה של 50% מתוך ה 10% ומדי שנה ייוותרו 10% עד הגיע שכר הדירה ל 100% של ה 10%.

מר תמיר מביא לידיעת החליפים כי נתקבל תפק דין לתיגוי סמי לוי נגד חברת המבנה ירושלים, הפיגוי צריך להחבצע ב 7.12.70.

החברה הציע למר ס. לוי מקום חליף לעיסקו, ללא מכרז וכן מקום מגורים ברובע כן מוסע לשלם לו -.21.500 כנגד תביעתו בסך 240.000 ל"י על השקעותיו במבנה, במידה ולא נגיע איתו להדברות ותיגוי יבדרכי שלום, תפעל החברה באמצעים משפטיים לפיגוי מהנכס.

לוטה: 3 רשימות

ה מס' 1:

ח"ן עלות דירות באתרים שונים ברובע היהודי

הדירה	מס' חדרים	גודל בממ"ר	עלות לדירה	ח"ן העמסות פתוח	הוצאות פיננסיים
26 דירות	86	100-110	80-85.000	15.000-17.000	4000
9 "	32	90-100	75-80.000	15.000	3500
11 "	35	135	80-90.000		3500 שפוץ מעורב
17 "		135	100-110.000	15.000	
6 "	24	145	120-130.000	15.000	4000
9 "	27	100-120	60-70.000	15.000	4000 שפוץ מעורב
7 "	23	90-100	50-70.000	15.000	4000 שפוץ מעורב
14 "	40	90-110	75.000	15.000	3500
40 "	60	50-60	20-25.000	5.000	5000 שפוץ

(בשכר דירה 2500 - 2000 ל"י לשנה ליחידה) מזה 50% מוהמידיה בשנה א' והשלום 100% בשנה ו'.
העלות אינה כוללת מחיר קרקע.

רשימה מס' 2: ראה בגוף הפרוטוקול.

רשימה מס' 3: תחשיב הוצאות פיתוח והוצאות אחרות המועמסות על מחירי דירה ברמות אשכול

חשמל	1,500.- ל"י	
מים	500.- ל"י	
ביוב	500.- ל"י	
ס"ה פתוח ליחידה	2,500.- ל"י	
דמי השתתפות וחכירה	1,000.- ל"י	
מיסי קרקע	500.- ל"י	
פיננסיים	250.- ל"י	
תקציב רגיל		52/1000
בדיקות וניסויים	200.- ל"י	
דמי טיפול	120.- ל"י	
מונה מים	55.- ל"י	
תכנית אב	120.- ל"י	
קיטוט אמנותי		0.1%
גינון ציבורי	30.-	
מס בנייה		4 ל"י למטר
מימון		1 %
ס"ה העמסות ליחידה	2,275.- ל"י	

הערה: מחיר קבלן מכרז נוה יעקוב -.510 ל"י בבניית אבן 4 קומות כולל הסקה מרכזית ומקלט.

2/...

טבלה מס' 4:

רשימת בנינים בבניה אשר בנייתם הסתיימה תוך שנה

א.	26	יחידות ע"י המשרד ישראל.
ב.	7	יחידות ע"י הבזאר משגב לדך.
ג.	11	דירות רח' חב"ד.
ד.	14	דירות מבוא חיי עולם.
ה.	9	דירות כבר בתי מחסה.
ו.	6	רח' המלאך.
ז.	9	קוטג'ים משגב לדך.
ח.	40	דירות שיפוץ בקסטיה שונים.
ט.	16	אור החיים.
	138	

רשימת בנינים אשר בנייתם הסתיימה תוך שנה וחצי.

א.	13	דירות ע"י שוני הלכות ב"כ המוגרביים.
ב.	11	דירות בית אל – היהודים.
ג.	18	דירות מבוא חיי עולם.
ד.	16	דירות כבר בתי מחסה.
	58	

סה"כ 196

06 32

2702

יז' אב תשל"ב
28 יולי 1972

אל : מר רמון שוויג,סגן היועץ המשפטי
מאת: המונה על מחירי דירות.

דחוף

הנדון : <u>החברה לשיקום ולשיחות הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ</u>
ממיכין: מכתבך מס. 2/27/2 מה- 26.7.72.

הריני מאשר קבלת מכתבך שבסמוכין.ואני לא יכול שלא להביע את פליאתי על תוכנו.

כעת לגופו של ענין:

א. בפגישה המשותפת שקיימנו עם מר מ. אבניאלי,מנהל החברה הנדונה,סוכם כי הנ"ל ימציא לך:

1. אישור בכתב מחוז ירושלים, במשרדנו, על שינוי מחירי דירות למשתכן או המחיר למ"ר לדירות מבנית המשרד בתקופה 1969 -ראשית 1972.

2. העתק חוזה של החברה עם המשתכנים לפיו מחיר הדירה ברובע היהודי צמוד בצורה כלשהיא למחירי הדירות של מסרד השיכון בירושלים.

3. העתק החלטת הנהלת החברה משנת 1969 לפיה אמנם הוחלט על ידם בי".... בסידה ותהיה העלאת מחירי דירות הנבנות ע"י משרד השיכון במזרח ירושלים (בגון,הגבעה הצרפתית,נוה יעקב) תהיה גם החברה רשאית לשנות לקליאנטים את גובה המחיר למ"ר".

ב.על פי החומר הנ"ל היה עליך להכין חוות דעת מספטית לגבי השאלה אם ובאיזו מידה ניתן לראות את מחירי המכירה של הדירות של החברה הנדונה כצמודים למחירי משרד השיכון מנקודת ראות הצו בדבר פיקוח על מחירי דירות.

2/..

ג. לאור האמור לעיל אודה לך אם אמנם אוכל לקבל ממך את חוות דעתך המשפטית בסוגיה זו, כמוסכם בינינו, ודאת על מנת שאוכל על פיה להשיב להברה המונה.

ד. מאחר ועבר זמן רב מאז פניית החברה הנדונה אודה לך שם תתן לטיפול בנושא זה את מידת הדחיפות המתבקשת.

ב ר כ ה,

איתמר גליץ

מדינת ישראל
משרד השכון

תאריך: ט"ו באב תשל"ב
26 ביולי 1972

מספר: 2/2/2

אל: מר א. בליץ - הממונה.

מאת: לשכת היועץ המשפטי.

הנדון: החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.

... אני מצרף לך בזה מכתבים של החברה הנ"ל מיום 17.4.72 ו-13.6.72 המדברים בעדם.

נא תשובתך לחברה עם העתק אלי.

בברכה,

ר. סוויג ע/דין
סגן היועץ המשפטי

רט/רז

27.7.72

מדף 907

[illegible]

[illegible]

[illegible]: ב"ו באב תש"ם
20 באוגוסט 1980

[illegible]

אל: מר א. בדץ - מנהלן.

מאת: דבורה גרינבלט מנהלת.

הנדון: מנהלן מרכזי רפואתיות מרכזי מחוזות
<u>בקרת מחיצות בתיאטרון בע"מ</u>.

... אני מעדיף כי בתי מרכזי מנהלן תב"ל ערב
13.8.80 ו-12.8.80 מהמרכזים בערב.

בא מהמנהל מרכזי בם מחנה אני.

בברכה,

ר. בדרב בלוך
מנהלת מחוזות

רמ/רד

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, א' בתמוז תשל"ב
13 ביוני 1972
544

לכבוד
היועץ המשפטי
של משרד השכון
ירושלים

א.נ.,

רצ"ב הנני מעביר לכם אישור של מנהל המחוז של משרדכם לפיו מחירי דירות למ"ר במזרח ירושלים (נוה יעקב) הם בממוצע למ"ר -.947 ל"י.

החלטת החברה לשיקום הרובע לגבות -.950 ל"י במקום המחיר שהיה נהוג עד עתה -.750 ל"י למ"ר.

אודה לכם אם נקבל בהקדם תשובה למכתבנו מיום 17.4.72 מס' 100.

בכבוד רב,

מ. אבניאלי
מנהל החברה

בית רוטשילד, כיכר בחי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים, ת.ד. 14012 טלפון 84721

כ"ו סיון תשל"ב
8 יוני 1972

לכבוד
מר מ. אבניאלי
מנהל החברה לפתוח הרובע היהודי
ירושלים

אדוני הנכבד,

בהמשך לשיחתנו, הנני להעביר לך מחירי מכירה של דירות במקומות המפורטים:-

מקום	שטח דירה	מחיר דירה למשתכן	
תלפיות מזרח	2מ 83	78,200 ל"י	942.17 לגר
	2מ 94	88,400 ל"י	940.44 לגר
	2מ 104		
בילה	2מ 88	81,600 ל"י	927.28 לגר
מנהדריה	2מ 82	76,000 ל"י	926.83 לגר
רמות	2מ 123	107,000 ל"י	869.92 לגר
	2מ 118	104,000 ל"י	881.36 לגר
	2מ 85	80,000 ל"י	941.18 לגר
בית-יעקב	2מ 85	80,000 ל"י	941.18 לגר
	2מ 76	72,000 ל"י	947.37 לגר

ב ב ר כ ה,

צ. בלוזמן
מנהל מחוז ירושלים

מא/מ

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, ג' באייר תשל"ב
17 באפריל 1972
100

מדינת ישראל
משרד השיכון
לשכת היועץ המשפטי
! אייר תשל"ב 16.4.72
ראר נבנס

לכבוד
מר טואג
לשכת היועץ המשפטי
במשרד השיכון
ירושלים

א.נ.,

בהמשך לשיחתנו בע"פ מיום 16.4.72 הרינו להעלות על הכתב את פרטי הבעיה.

הנהלת החברה לשיקום הרובע היהודי החליטה בשנת 1969 על מחיר יציב לדירות ברובע היהודי, המחיר שנקבע הוא -.750 ל"י לממ"ר.

יחד עם האמור הוחלט כי במידה ותהיה העלאת מחירי דירות הניבנות ע"י משרד השיכון במזרח ירושלים (כגון, הגבעה הצרפתית, נוה יעקב) תהיה גם החברה רשאית לשנות לקליאנטים את גובה המחיר לממ"ר.

בהתחשב בהחלטת משרד השיכון להעלות מחירים, החליטה גם הנהלת החברה על שינוי במחיר בהתאם.

לאחר קבלת ההחלטה בחברת ביום 11.4.72, הודיענו מר איתמר מועדת המחירים, שהחברה אינה רשאית לסטות מהחלטת ועדת הפיקוח על המחירים והיא רשאית להעלות את המחיר רק בגובה של עלית "המדד" מחודש אוגוסט 1971.

יחד עם האמור (ובהמשך להסברי בנדון) הציע לבוא איתך בדברים ולקבל חוות דעתך בנדון.

אודה לך אם נקבל חוות דעתך בכתב בהקדם האפשרי, כדי לאפשר לנו המשך טיפול במועמדים לאיכלוס.

בכבוד רב,

מ. אבניאלי
מנהל החברה

בית רוטשילד, כיכר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים, ת.ד. 14012 טלפון 84721

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, יג' בתמוז תשל"ב
25 ביוני 1972
592

06-32

לכבוד
מר ר. טוויג, עו"ד
ס/היועץ המשפטי
משרד השכון
ירושלים

א.נ.,

בתשובה למכתבך מיום 20.6.72 מס' ים/2/27/2
בקשר למחירי דירות, הנני מצ"ב לפי בקשתך חוזה חכירת
משנה לדורות וכן חוזה התחייבות לחכירת משנה לדורות.

בכבוד רב,

מ. אבניאלי
מנהל החברה

העתק: מר א. גליק, הממונה

בית רוטשילד, ככר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת. ד. 14012 טלפון 84721

881102

משרד השיכון - ירושלים

ת' בתמוז תשל"ב
20 ביוני 1972.

יפ/2/27/2

לכבוד
מר פ. אבניאלי
מנהל החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים
בית רוטשילד
בעמ
ככר בתי מחסה
הרובע היהודי
ת.ד. 14012
ירושלים.

א.נ.,

הנדון: מחירי דירות.
מסוכין: מכתבך מס. 544 מיום 13.1.1972.

בתשובה למכתבך הנ"ל אבקשך להפציא לי העתק מהחוזה ההשתכנות של חברתכם עם משתכנים בדירות חברתכם.

בכבוד רב,

ר. טוויג, עו"ד
מ/היועץ המשפטי.

העתק: מר א. גליק, הממונה.

רמ/לפ.

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, א' בתמוז תשל"ב
13 ביוני 1972
544

לכבוד
היועץ המשפטי
של משרד השכון
ירושלים

א.נ.,

רצ"ב הנני מעביר לכם אישור של מנהל המחוז של משרדכם לפיו מחירי דירות למ"ר במזרח ירושלים (נוה יעקב) הם בממוצע למ"ר -.947 ל"י.

החלטת החברה לשיקום הרובע לגבות -.950 ל"י במקום המחיר שהיה נהוג עד עתה -.750 ל"י למ"ר.

אודה לכם אם נקבל בהקדם תשובה למכתבנו מיום 17.4.72 מס' 100.

בכבוד רב,

מ. אבניאלי
מנהל החברה

בית רוטשילד, כיכר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים, ת.ד. 14012 טלפון 84721

כ"ו סיון תשל"ב
8 יוני 1972

לכבוד
מר מ. אבניאלי
מנהל החברה לפתוח הרובע היהודי
ירושלים

אדוני הנכבד,

בהמשך לשיחתנו, הנני להעביר לך מחירי מכירה של דירות במקומות המפורטים:-

מקום	שטח דירה	מחיר דירה למשתכן	
תלפיות מזרח	83 מ2	78,200 ל"י	942.17 לגר
	94 מ2	88,400 ל"י	940.44 לגר
	104 מ2		
גילה	88 מ2	81,600 ל"י	927.28 לגר
סנהדריה	82 מ2	76,000 ל"י	926.83 לגר
רמות	123 מ2	100,000 ל"י	869.90 לגר
	118 מ2	104,000 ל"י	881.36 לגר
	85 מ2	80,000 ל"י	941.18 לגר
נוה-יעקב	85 מ2	80,000 ל"י	941.18 לגר
	76 מ2	72,000 ל"י	947.37 לגר

ב ב ר כ ה,

צ. גלוזמן
מנהל מחוז ירושלים

עא/מ

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: לוולף - עבירת מר פלג	התאריך: 10.3.72
מאת: לשכת החברות	תיק מס':

הנדון:

לוולה שלום,

רצ"ב מחיצה לך המכתב מיום 9/1/72 מאת ד"ר ג'פרון שהלכה אלינו לטפול, כמו כן, רצ"ב העתק מכתב תשובתנו מיום 14/1/72 אל ד"ר ג'פרון.

בברכה.

מיכי עבירת לשכת החברות

27 02 00

משרד השיכון

כז' בטבת תש"ל
14 בינואר 1972

06-31

לכבוד
מר ד. צימרוני, סגן מנהל
החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה ירושלים בע"מ
ת.ד. 14012
ירושלים

א.נ.,

הנדון: בקשה להעלאת מחירי דירות ברובע היהודי
סמוכין: מכתבך מיום 9.1.72 מס. 651

בעקבות מכתבכם שבסמוכין, הריני להביא לידיעתכם, כי את הבקשה לממונה על מחירי דירות יש להגיש על טפסים מיוחדים המצויים בידי מר אברהם לוי, מחלקה טכנית משרד השיכון, מחוז ירושלים.

אי לכך, נא לפנות למר אברהם לוי לקבלת הטפסים המתאימים להגשת הבקשה להיתר להעלאת המחירים לכל אחד מסוגי הדירות, תוך ציון ופירוט המחיר היציב לכל סוג דירה, פירושו, ופירוט ההרכב לתוספת המבוקשת למחיר היציב, בל זאת כמצוין בטפסים הנ"ל.

בכבוד רב,
איתמר גלין
הממונה על מחירי הדירות

העתקים: מלג, המשנה למנהל הכללי
גב' ר. לברון, ס/מנכ"ל, הממונה על מחירי דירות
מר א. לוי, מרכז הועדה המייעצת בירושלים
(לומה צלום החומר המצורף למכתב שבסמוכין
לש מולך בהתאם לנאמר לעיל).

מדינת ישראל
משרד השכון

881103

תאריך: 3/1/72

מקום היישוב: ירושלים העיר העתיקה

טופס בקשה להיתר להעלאת מחיר

1. פרטי מגיש הבקשה

מחברת לשיקום הרובע היהודי ת.ד. 14012 ירושלים, טלפון מספר 84721.

2. פרטים על הדירות

הגוש - גוש 32 ברובע היהודי

מספר הדירות 16 - מספר הקומות 4

להלן פרוט הדירות (משטח כולל הדרי מדרגות ציבוריים ומרפסות)

הדירה		משטח		קומה	מספר חדרים	שרותים
קומבי'	1	130	מט"ר	א, ב,	4	כמולים
קומבי'	2	130	מט"ר	ג, ד,	4	כמולים
קומבי'	3	126	מט"ר	א, ב,	4	כמולים
דירה	4	117	מט"ר	ג, ד,	4	כמולים
קומבי'	5	142	מט"ר	ב, ג,	4	כמולים
דירה	6	127	מט"ר	ד,	4	נמרד
דירה	7	65	מט"ר	א,	2	ביתר
דירה	8	142	מט"ר	ב, ג,	4	כמולים
דירה	9	106	מט"ר	א,	3	ביתר
קומבי'	10	148	מט"ר	ב, ג,	4	כמולים
קומבי'	11	137	מט"ר	ב, ג,	9	כמולים
דירה	12	148	מט"ר	ד,	4	נמרדים
קומבי'	13	139	מט"ר	א, ב,	4	כמולים
קומבי'	14	127	מט"ר	ג, ד,	4	כמולים
קומבי'	15	173	מט"ר	א, ב,	4	כמולים
קומבי'	16	163	מט"ר	ג, ד,	4	כמולים

2/...

3. **חסכון**

המוכר הדירות יעמוד ע"י תנורים אזוריים משמליים כשהחברה מספקת את מספר התנורים הדרוש לכל דירה.

4. **מים חמים**

המוכר מים לרחיצה ולשטיפת בית ע"י דודי חשמל של 120 ליטר לכל דירה.

5. **חניה**

לאור התנאים המיוחדים בפיר המחיקה לא תהיה כניסה לכלי רכב לעיר, אך החברה מתכננת חניון מרכזי את שיקעי לסכנוים ביידי הרוצה היהודי באזור מעל בניון במזרח המרומות.

6. **מועד הגשת המכרז**

המכרזים הוגשה לידון בוועדה המחוזית לבנין עיר ב - 22.9.70.

7. **מועד התחלת הבניה**

הבניה תחלה באפריל 1970.

8. **שלב בניה ראשון**

בניה שלד, יציקת תקרות ובניה אבן.

9. המחיר היציב שהיה בתוקף לגבי הדירות ב - 15.8.71 שלפיהן מבוקשת העלאת המחיר. 750 לי למ"ר, כל מ"ר בדירות מסודרות המכון לבנין.

10. להלן פרוט המשיב **עלות** המבנה.

שלד	280,000 לי	(820 מ"ר x 300 לי)
טיחות	80,000 לי	(5,000 לי x 16 דירות)
מיסים ואגרות	24,423 לי	
הוצאות מבנון	139,100 לי	
הוצאות בנין	2,011,413 לי	
עמיקות	47,406 לי	
סה"כ	2,552,342 לי	

11. שטח המבנה 2,807 מ"ר (ראה תכנית)

12. מחיר מ"ר לפי עלות 1,000 לי

13. הנחקת הירות התוספות המבוקשות שבסעיף 10:

א. מבנה זה נבחר במיגם מייצג לבנות ברובע היהודי.

ב. בהתאם לאמור בסעיף 9 ו – 12 לעיל מחיר המכירה זול בסך של (750 – 1,000 ל"י) 250 ל"י למ"ר.

ג. המחיר והמשלם היתה מקוזזת למשכיר את השלב הראשון של האיבלוס ברובע היהודי, החלם על המחיר כאמור בסעיף ב 9 .

ד. עד היום נמכרו ב – 150 חדרים וקיימים ב – 1.000 מוסמכים ל – 450 דירות נוספות שחיבנה.

ה. לדעתנו אין הדרקה שהמדינה תמשיך לסבסד בגובה של ב 25% מחיר המלות שאינו כולל רווח והוצאות כלליות

ו. לגוד האמור, הגנו מבקשים להעלות את מחיר המ"ר ב – 20%.

ז. לאחר העלאת מבוקשת זו, המשרד המדינה במקדים מסדיימים לסבסד בגבולות של 10% – 5% המחיר הבנוי.

מחלקה לשיקום ולפיתוח
הרובע היהודי

ד. צמרוני, מ/מנהל החברה

תאריך 3/1/72

הברכה

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, כב' בטבת תשל"ג
12 בינואר 1972
651

לכבוד
גב' רות לב רון
סמנכ"ל משרד השכון
י ר ו ש ל י ם

א.נ.,

הנדון: בקשה להעלאת מחירי דירות ברובע היהודי

רצ"ב טופס בקשה להיתר העלאת מחירי דירות ברובע היהודי.

בכבוד רב,

ד. צמרוני
ס/מנהל החברה

העתק: מר ש. פלג - משרד השכון

בית רוטשילד, כיכר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת.ד. 14012 טלפון 84721

מדינת ישראל
משרד השכון

תאריך: 3/1/72

מקום היישוב: ירושלים העיר העתיקה

טופס בקשה להיתר להעלאת מחיר

1. פרטי מגיש הבקשה

החברה לשיקום הרובע היהודי ת.ד. 14012 ירושלים, טלפון מספר 84721.

2. פרטים על הדירות

הגוש - גוש 32 ברובע היהודי

מספר הדירות 16 - מספר הקומות 4

להלן פרוט הדירות (השטח כולל חדרי מדרגות ציבוריים ומרפסות)

הדירה		שטח		קומה	מספר חדרים	שרותים
קוטג'	1	130	ממ"ר	א, ב,	4	כפולים
קוטג'	2	130	ממ"ר	ג, ד,	4	כפולים
קוטג'	3	126	ממ"ר	א, ב,	4	כפולים
דירה	4	117	ממ"ר	ג, ד,	4	כפולים
קוטג'	5	142	ממ"ר	ב, ג,	4	כפולים
דירה	6	127	ממ"ר	ד,	4	נפרד
דירה	7	65	ממ"ר	א,	2	ביחד
דירה	8	142	ממ"ר	ב, ג,	4	כפולים
דירה	9	106	מק"ר	א,	3	ביחד
קוטג'	10	148	ממ"ר	ב, ג,	4	כפולים
קוטג'	11	137	ממ"ר	ב, ג,	9	כפולים
דירה	12	148	ממ"ר	ד,	4	נשרדים
קוטג'	13	139	ממ"ר	א, ב,	4	כפולים
קוטג'	14	127	ממ"ר	ג, ד,	4	כפולים
קוטג'	15	173	ממ"ר	א, ב,	4	כפולים
קוטג'	16	163	ממ"ר	ג, ד,	4	כפולים

2/...

3. הסקה

חמום הדירות יעשה ע"י תנורים אוגרים חשמליים כשהחברה מספקת את מספר התנורים הדרוש לכל דירה.

4. מים חמים

חמום מים לרחיצה ולשמוש ביתי ע"י דודי חשמל של 120 ליטר לכל דירה.

5. חניה

לאור התנאים המיוחדים בעיר העתיקה לא תהיה כניסה לכלי רכב לעיר, אך החברה מתכננת חניון מרכזי תת קרקעי למכוניות דיירי הרובע היהודי באזור שער ציון בתוך החומות.

6. מועד הגשת התכנית

התכנית הוגשה לדיון בועדה המחוזית לבנין עיר ב - 22.9.70.

7. מועד התחלת הבניה

הבניה החלה באפריל 1970.

8. שלב בניה נוכחי

בנית שלד, יציקת תקרות ובנית אבן.

9. המחיר היציב שהיה בתוקף לגבי הדירות ב - 15.8.71 שלגביהן מבוקשת העלאת מחיר. 750 ל"י למ"ר, כל מ"ר בדירות סטנדרט חסכון לבנין.

10. להלן פרוט תחשיב עלות המבנה:

קרקע	250,000 ל"י	(820 מ"ר × 300 ל"י)
פיתוח	80,000 ל"י	(5,000 ל"י × 16 דירות)
מיסים ואגרות	24,423 ל"י	
הוצאות תכנון	139,100 ל"י	
הוצאות בניה	2,011,413 ל"י	
פיקוח	47,406 ל"י	
סה"כ	2,552,342 ל"י	

11. שטח המבנה 2.507 מ"ר (ראה תכנית)

12. מחיר מ"ר לפי עלות 1,000 ל"י

3/...

6. [illegible]

[illegible]

7. [illegible]

[illegible]

8. [illegible]

[illegible]

9. [illegible]

[illegible]

10. [illegible]

[illegible]

11. [illegible]

[illegible]

12. [illegible]

[illegible]

13. [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

13. הנמקת ומירוש התוספות המבוקשות שבסעיף 10:

א. מבנה זה נבחר כמדגם מייצג לבניה ברובע היהודי.

ב. בהתאם לאמור בסעיף 9 ו - 12 לעיל מחיר המכירה זול בסך של (750 - 1,000 ל"י) 250 ל"י למ"ר.

ג. משחר והממשלה היתה מעוניינת לסבסד את השלב הראשון של האיכלוס ברובע היהודי, הוחלט על המחיר כאמור בסעיף 9 .

ד. עד היום נחתמו כ - 150 חוזים וקיימים כ - 1.000 מועמדים ל - 450 דירות נוספות שתיבנינה.

ה. לדעתנו אין הצדקה שהמדינה תמשיך לסבסד בגובה של כ 25% ממחיר העלות שאינו כולל רווח והוצאות כלליות

ו. לאור האמור, הננו מבקשים להעלות את מחיר ממ"ר ב - 20%.

ז. לאחר העלאה מבוקשת זו, תצטרך המדינה במקרים מסויימים לסבסד בגבולות של 5% - 10% ממחיר הבניה.

החברה לשיקום ולפיתוח
הרובע היהודי

ד. צפרוני, ס/מנהל החברה

תאריך 3/1/72

משרד המיכון

כ"ד בכסלו תשל"ב
12 בדצמבר 1971

אל: מר ז. צ'רניאק, יו"ר הועדה המייעצת למיקוח על מחירי דירות
מחוז ירושלים והנגב

מאת: הממונה על לשכת החברות

הנדון: התייקרות תשומות בבנית עקב העיתות

... מצ"ב צילום מכתבו של ד"ר מ. מנדלבאום, הממונה על המחירים
במשרד המסחר והתעשיה על ההיתרים להעלאת המשומות בבנית עד
ל-28.11.71 .

בברכה,

איתמר בליץ

העתק: גב' רות לברון, ס/מנכ"ל
מר מ. מרחב, ממונה על מעקב המחירי
עו"ד רמון מוויג, מגן היועץ המשפטי
מר א. לוי, מחלקה מכנית, משה"ש, מחוז י-מ

משרד המסחר והתעשיה
חטיבת כימיה ומזון
ירושלים

י"ד בכסלו תשל"ב
2 בדצמבר 1971

- 0 -

לכבוד
מר א' הרשקוביץ
מרכז ארגון קבלני הבנין בחיפה
ת"ד 4935
חיפה

א"נ,

הנדון: התיקרות השרפרת בבניה עקב הפיחות
מכתבך מיום 28.11.1971

בתשובה למכתבך הריני להודיעך שהעלאות כדלהלן אושרו על-ידי:

1. מלט - 2 ל"י לטונה, 108.50 ל"י בשער המפעל מ-19.9.71;
2. ברזל לבניה - 10% מ-10.9.71;
3. עץ הבניה - 17% מ-9.9.71;
4. לבידים - מ^3 -.115 ל"י מעל המחיר היציב ב-15.8.71, החל מ-23.9.71;
5. סיבית בלתי מצופה - מ^3 -.8 ל"י מעל המחיר היציב ב-15.8.71, החל מ-23.9.71;
6. סיבית מצופה - מ^3 -.25 ל"י מעל המחיר היציב ב-15.8.71, החל מ-23.9.71;
7. מנלים - מ^3 -.35 ל"י מעל המחיר היציב ב-15.8.71, החל מ-23.9.71;
8. זכוכית שטוחה מייצור מקומי - 9% מ-19.9.71;
9. זכוכית בסחר - 9.5% מ-22.9.71;
10. גופים סניטרים תוצרת מקומית - עד 9.5% מ-22.9.71;
11. אמבטיות יציקות - 8.6% מ-26.9.71;
12. ציוד לבניה - 10% מ-27.9.71;
13. אריחי קיר - מתוצרת מקומית - 9% לסטנדרטים ו-6% לאחרים מ-1.11.71. 9% אריחי קיר מיבוא מתחילת אוקטובר;
14. מחירי הובלה - במסוגע 14%;
15. לוחות אסבסט צמנט - 6.3% מ-5.11.71;
16. צנורות אסבסט צמנט - 6.7% מ-5.11.71;
17. חצץ - 3.5% מ-15.10.71;
18. בטון מוכן - 4% מ-15.10.71;
19. מרצפות מלט מוזאיקה - 5% מ-5.11.71;
20. צבעים פלסטיים - 6%, אחרים 10% מ-22.10.71;
21. מסמרים לבניה - 155 ל"י לטון מ-15.9.71;
22. קרבול אספלט - 18.5% מ-15.10.71;
23. גבס וסיד - 10% מ-15.10.71;
24. מלט לבן - 70 ל"י לטונה מ-2.11.71;
25. זפת - 9% מ-1.11.71;
26. בלוקים - 6% מ-17.11.71;
27. מוצרי בטרום - 11% מ-28.11.71;
28. מוצרי איטונג - 9% מ-28.11.71.

בכבוד רב

ד"ר מ' מנדלבום
הממונה על המחירים

העתקים:
מר איתמר גליץ, הממונה על מחירי הדירות,
משרד השיכון, הקריה ת"א
מר מ' פלדי, מזכיר כללי, המרכז הארצי של
ארגוני הקבלנים והבונים בישראל, ת"א, מר ב' צרניאבסקי, משרד השיכון, י-ם
מר ח' שפי, מר י' אפסר, [redacted], מר ע' פרלשטיין,

9.12.71
יז' בכסלו תשל"ב

לכבוד
חברת שכון עובדים בע"מ
רח' הלל 8
ירושלים

ה י ת ר

פרק י' לחוק להארכת תקפן של תקנות שעת חרום (הסדרים בעקבות שינוי שער המטבע) תשל"א 1971.

צו בדבר פיקוח על מחירי דירות

א.נ.,

במשובה לבקשתכם מיום 24.10.71 בדבר היתר להעלאת מחירי דירה שמעל למחיר היציב לגבי הדירות כמתואר להלן:

מס' הדירות בבנין	שטח הדירה	גוש	כתובת
30-36	75 מ"ר	30183	גבעת מרדכי

הננו להודיעכם כי בחוקף סמכותנו לפי סעיף 46 לתקנות הנ"ל, אנו מעניקים לכם בזאת היתר להעלאת מחיר הדירות הנ"ל בסל שלא יעלה על 2,100 ל"י לכל דירה מעל המחיר היציב בסך 71,000 ל"י, אשר נקבע על ידכם לגביהן בבקשה הנ"ל.

רות לברון איתמר גליק
הממונים על מחירי הדירות

מדינת ישראל

משרד השיכון

תאריך 24.10.71

מקום ישוב ירושלים

טופס להגשת בקשה להיתר להעלאת מחיר *

לפי תקנות לשעת חרום (הסדר בעקבות שינוי שער המטבע) תשל"א - 1971 ולפי צו בדבר פיקוח על מחירי דירות, תשל"א - 1971

1. פרטי מגיש הבקשה

שם הקבלן או החברה	מספר תעודת זהוי	הכתובת המלאה	מספר טלפון
שכון עובדים בע"מ		רח' מס 8 י-ם	231741

2. פרטים על הדירה או הדירות

הכתובת המלאה כולל גוש וחלקה	מספר הדירות בבנין	מספר קומות בבנין	מספר חדרים	שטח הדירה	הקומה	שרותים	מעלית
גבעת מרדכי 30183	מ-30 36-35	8-10	3	75.0	מוגש	☒ בנפרד ☐ ביחד ☐ כפולים	☒ יש ☐ אין

הסקה מרכזית	מים חמים מרכזיים	מקום חניה צמוד
☒ יש ☐ אין	☐ יש ☒ אין	☒ יש ☐ אין

3. מועד הגשת תוכנית הגשה 7.70 לצרף העתק התוכנית.

4. מועד התחלת הבניה 2.71

5. שלב הבניה הנוכחי: השלמת 1/4 בנייה הבניה הקבלן מ.עובד 958 יח' דיור והקבלן מ.שטיינמן 297 יח' דיור התחלת הבניה בפועל השלמת הבנייה סה"כ יש השלמה 90% קומת הבנין הראשון לגמרי

* יוגש בשני העתקים.

במקרה של דירות שונות יוגש עבור כל דירה.

2./..

6. המחיר היציב - המחיר שהיה בתוקף לגבי הדירה ו/או הדירות ב-15.8.71 ושלגביהן מבוקשת העלאת מחיר ..מאוחר.....

7. התוספת המבוקשת בגמר..לאינדקס..ספטמבר 1971 ללא שינוי קיים

8. פירוט החשיב לגבי המחיר היציב (כמצויין בסעיף 6 לעיל) לפי המרכיבים והתוספת המבוקשת לגבי כ"א מהמרכיבים כלהלן:

הסעיף	הסכום לדירה במחיר היציב לדירה	התוספת המבוקשת	הסכום החדש
א. קרקע	4.000=	.....	.....
ב. פיתוח	6.200	.....	.....
ג. מיסים ואגרות	2.750	.....	.....
ד. הוצאות תכנון	2.750	.....	.....
ה. הוצאות הבנייה - המבנה	43.300	.....	.....
ו. הוצאות מימון	1.500	.....	.....
ז. מינהל ושיווק	1.000	.....	.....
ח. רזרבה ורווח	4.500	.....	.....
	5000		
ט. סה"כ לדירה	71.000	בגמר	בגמר

ריבית 80%

9. הנמקת ופירוט התוספות המבוקשות לתת-סעיפים שבסעיף 8 .

..בגלל..ובמחיר..נקבע..לפני..הבחינה..ואנו..לא..יכולים..לסבול..
..את..ההתיקרות..לתיק..מבקשים..להגיב..את..המחיר..הנוכחי..
..לפי..גמר..לאינדקס..ספטמבר..1971..ללא..שום..קיים..
..הנמוך..הם..10-8..בשנה..נניח..אבל..לגבה..הם..מגיעים..לאחוזים..
..גם..מבנים..אנחנו..מדברים..הלא..בגלל..מגיעים..תעוד..ואנו..
..הסקה..בדיקות..ושלמות.....
.....
.....

הקבלן צריך להיות מוכן להגיש תעוד מתאים ולספק כל מידע נוסף שידרש ע"י הממונה או נציגו בגין בקשה זו.

תאריך ...24.10.71.....

חתימת וחותמת הקבלן

בדיקת מרכז הועדה והמלצת הועדה

1. בדיקת מרכז הועדה

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. המלצת הועדה

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

חתימת חברי הועדה:

יו"ר	חבר	חבר	חבר	חבר

תאריך .....

3. החלטת הממונה

.....

.....

.....

9.12.71
יז' בכסלו תשל"ב

לכבוד
חברת שכון עובדים בע"מ
רח' הלל 8
ירושלים

ה י ת ר

פרק י' לחוק להארכת תקפן של תקנות שעת חרום (הסדרים בעקבות שינוי שער המטבע) תשל"א 1971.

צו בדבר פיקוח על מחירי דירות

א.ג.,

בתשובה לבקשתכם מיום 24.10.71 בדבר היתר להעלאת מחירי דירה שמעל למחיר היציב לגבי הדירות כמתואר להלן:

מס' הדירות בבנין	שטח הדירה	גוש	כתובת
1	150 מ"ר	30190	רמת דניה

הננו להודיעכם כי בתוקף סמכותנו לפי סעיף 46 לתקנות הנ"ל, אנו מעניקים לכם בזאת היתר להעלאת מחיר הדירות הנ"ל בסך שלא יעלה על 5,300 ל"י לכל דירה, מעל המחיר היציב בסך 169,000 ל"י, אשר נקבע על ידכם לגביהן בבקשה הנ"ל.

רות לברון איתמר בליץ
הממונים על מחירי הדירות.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מדינת ישראל

משרד השיכון

תאריך 24.10.71

מקום ישוב רעננה

טופס להגשת בקשה להיתר להעלאת מחיר *

לפי תקנות לשעת חרום (הסדר בעקבות שינוי שער המטבע) תשל"א - 1971 ולפי צו בדבר פיקוח על מחירי דירות, תשל"א - 1971

1. פרטי מגיש הבקשה

שם הקבלן או החברה	מספר תעודת זהוי	הכתובת המלאה	מספר טלפון
שכון נוקבים בע"מ		הלל מס 8 רע	23741

2. פרטים על הדירה או הדירות

הכתובת המלאה כולל גוש וחלקה	מספר הדירות בבנין	מספר קומות בבנין	מספר חדרים	שטח הדירה	הקומה	שרותים	מעלית
רח' גניה 30190	1	2	6	150		☒ בנפרד ☐ ביחד ☒ כפולים	☐ יש ☒ אין

הסקה מרכזית	מים חמים מרכזיים	מקום חניה צמוד
☐ יש ☐ אין	☐ יש ☐ אין	☐ יש ☐ אין

3. מועד הגשת תוכנית הגשה 10.71 לצרף העתק התוכנית.

4. מועד התחלת הבניה V.71

5. שלב הבניה הנוכחי התחלה הבניה הרחבת דירה בקשה

---

* יוגש בשני העתקים.

במקרה של דירות שונות יוגש עבור כל דירה.

2./..

6. המחיר היציב - המחיר שהיה בתוקף לגבי הדירה ו/או הדירות ב-15.8.71 ושלגביהן מבוקשת העלאת מחיר .....169.000.....

7. התוספת המבוקשת בלתי נכלל מע"מ אוגוסט 1971 ללא שעות כיל

8. פירוט התחשיב לגבי המחיר היציב (כמצויין בסעיף 6 לעיל) לפי המרכיבים והתוספת המבוקשת לגבי כ"א מהמרכיבים כלהלן:

הסעיף	הסכום לדירה במחיר היציב לדירה	התוספת המבוקשת	הסכום החדש
א. קרקע	30.500	.....	.....
ב. פיתוח	14.000	.....	.....
ג. מיסים ואגרות	4.050	.....	.....
ד. הוצאות תכנון	5.570	.....	.....
ה. הוצאות הבניה - המבנה	98.480	.....	.....
ו. הוצאות מימון	2.000	.....	.....
ז. מינהל ופיקוח	.....	.....	.....
ח. רזרבה ורווח	12.400	.....	.....
	169.000	בלתי נכלל	בלתי נכלל
ט. סה"כ לדירה	.....	.....	.....

רווח 90%

9. הנמקת ופירוט התוספות המבוקשות לתת-סעיפים שבסעיף 8 .

בגלל ההתקרבות אל נקודת זמן באוגוסט 1971 ומן האפשרות לספק את כל ההוצאות אמתי הבינוי המבוקשים בקולגדה בגלל אבקשה לאשר בלתי נכלל מע"מ לתקופת אוגוסט 1971 ללא שעות כיל הבא ינתן מע"מ בקולגדה בטלה.

הקבלן צריך להיות מוכן להגיש תעוד מתאים ולספק כל מידע נוסף שידרש ע"י הממונה או נציגו בגין בקשה זו.

תאריך .....

חתימת וחותמת הקבלן

בדיקת מרכז הועדה והמלצת הועדה

1. בדיקת מרכז הועדה

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. המלצת הועדה

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

חתימת חברי הועדה:

יו"ר	חבר	חבר	חבר	חבר

תאריך .....

3. החלטת הממונה

.....

.....

.....

מרשה קירשבלום
החבצלת 3, ירושלים
7 .12 .1971

לכבוד
הממונה על מחירים של משרד השכון
מר א. גליץ
תל-אביב

א"נ

רצוף בזה העתק ממכתבי ליועץ המשפטי של משרד השיכון מיום 1.12.71.
מר צרניובסקי ממשרד השכון הפנה אותי אליך. פניתי שוב אל ד"ר מ. מנדלבום
והוא ג"כ הפנה אותי אליך ובקש שתעזור לי בעניין זה.

העניין נעשה דחוף היות והאופציה שקבלתי מ"משהב" נתנה לי למשך
שבועיים מיום 71. 11. 30 ובאים תפוג תוקפה לא יהיה ערך לכל העניין.

בברכה

מ. קירשבלום

מ. קירשבלום

העתקים ל :

ד"ר מנדלבום
יועץ המשפטי של משרד השכון - מר ר. טוויק
מר ב. צרניובסקי

מרשה קירשבלום
החבצלת 3, ירושלים
7.12.1971

לכבוד
היועץ המשפטי של משרד השכון
עו"ד רמון טוויק

א"נ

ביום ראשון 28.11.71 נפגשתי עם מר גולדפלם, האחראי על בניין המגדל של חברת "משהב", בעניין קניית דירה באותו בנייו. הוא הציע לי דירה בקומה ה-7 במחיר 159,750 ל"י + 7% צמוד לאינדקס מאי 71.

בשיחה זו לא התעוררה כלל זהותי כישראלית או אמריקאית, ולא דובר בכלל על תשלום בדולרים אלא בלירות ישראליות. הואיל והשיחה הנ"ל התקיימה במשרד החברה, הוא הציע לי תחילה לראות את הדירה לפני החלטתי הסופית, ואמנם כך עשיתי. לאחר שבקרתי בבניין באתי שוב למשרדו בתאריך 30.11.71, אולם הוא לא היה שם והפקיד שהיה במקום רשם את בקשתי לקבלת אופציה לרכישת הדירה הנ"ל, אולם יעץ לי לצלצל למר גולדפלם למחרת בבוקר. כאשר צלצלתי היום, הופתעתי לשמוע מפי מר גולדפלם כי חברת "משהב" קבלה אתמול בשעה 12 בצהרים הנחיות מהממשלה לא למכור שום דירה לישראלים, אלא רק לתושבי חוץ תמורת דולרים, וכי המחיר החל מאתמול ב12 קפץ מהסכום הנ"ל ל- 45,900 דולר +6%, ז"א שההבדל הוא בערך 8000 דולר!

אודה לך אם תבהיר לי, אם אכן ניתנה הנחיה כזו ע"י הממשלה והאם יש הצדקה לתבוע ממני תוך 3 ימי משא ומתן תוספת של 8000 דולר.

פניתי בענין זה אל מפקח על המחירים ד"ר מ. מנדלבום והוא הפנה אותי למשרד השיכון משום שמשרד זה הוא האחראי להנחיות בענין מחירי הדירות ובקשני להודיע לו תוצאות הברור.

בברכה
מ. קירשבלום
מרשה קירשבלום

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ירושלים, 25.11.71

פרוטוקול מישיבת הועדה המיעצת לפקוח על מחירי הבניה
במחוז ירושלים, שהתקיימה ביום 24.11.71, במשרד השכון
מחוז ירושלים

נוכחים : ה' צ'רניאק, יו"ר.
ה' ד. וינד, נציג אגודת האינג'נירים והארכיטקטים.
ה' ששון, נציג הסתדרות פועלי הבנין בירושלים.
ה' מצליח קול, נציג ארגון הקבלנים והבונים בירושלים.
ה' מרחב, יועץ הנדסי, משה"ש.
סר א. לוי, מרכז הועדה.
ה' וינברג, נציג חב' שכון עובדים.
לא הופיע ה' פירס, חב' רסקו.
לא הופיע ה' טוריב, מ/יועץ המשפטי, משה"ש.

נדונה :

בקשת חברת שיכון עובדים להצמדה למדד הבניה לדירות הנמכרות בגבעת מרדכי ורמת דניה, בהתאם למחירים שהוגשו על ידי נציגי הסתדרות הנ"ל.
הוחלט להמליץ על העלאת מחירים בשעור 6% לגבי העבודות בהם קיים מרכיב היבוא.
לגבי הבקשות שנדונו תהיה ההעלאה בהתאם לפרוט הבא :

1. פתוח צמוד : העלאה על כל הסכום.
2. הוצאות תכנון : העלאה על 1/3 הסכום.
3. הוצאות הבניה : מאחר והמבנים נמצאים בשלבי יסודות (רמת דניה) או שלד (גבעת מרדכי) תחול ההעלאה על 90% - 80% מסכום הוצאות הבניה.
4. פקוח - מאחר והנ"ל פקוח חוץ תהיה העלאה בהתאם להוצאות המבנה.
5. פתוח כללי - העלאה על 50% מהסכום.

בהתאם לנ"ל תהיה העלאה כדלקמן :

1. גבעת מרדכי

פתוח		6,200.-
תכנון		900.-
המבנה	43,300 × 80%	34,500.-
פקוח		800.-
פתוח כללי		2,500.-
		44,900.-
		71,000.-

סה"כ העלאה ממולצת 63% × 6% = 3,8%

2. רמת דניה

פתוח משוער		10,000.-
תכנון		1,800.-
בניה	98,480 × 90%	88,600.-
		100,400.-
	59.41%	
		169,000.-

סה"כ העלאה ממולצת 59.41 × 6% = 3.6%

רשם

א. לוי

העתקים: לנוכחים
מר פירס חב' רסקו.
מר טוריב, משה"ש.
גב' רות לברון, משה"ש.
ה' איתמר גליץ, משה"ש.

[illegible] 25.11.77

[illegible] מרכז מקרקעי ישראל בע"מ
[illegible] 25.11.77, [illegible]
[illegible]

לכבוד : מ' [illegible], רח"ל.
מ' ר. [illegible], [illegible] [illegible].
מ' [illegible], [illegible] [illegible] [illegible].
מ' [illegible], [illegible] [illegible] [illegible].
מ' [illegible], [illegible], [illegible].
מר [illegible], [illegible] [illegible].
מ' [illegible], [illegible] מ' [illegible] [illegible].
גב [illegible] מ' [illegible], מ' [illegible].
גב [illegible] מ' [illegible], [illegible], [illegible].

הנדון :

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible], [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] מ"ר.
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] :

1. [illegible] : [illegible] [illegible] [illegible].
2. [illegible] : [illegible] [illegible] [illegible].
3. [illegible] : [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] (מס' [illegible]) [illegible] [illegible]
   (בגין [illegible]) [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] 80% - 90% [illegible] [illegible].
4. **[illegible]** - [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].
5. [illegible] [illegible] - [illegible] [illegible] 50% [illegible].

[illegible] מ"ר [illegible] [illegible] [illegible] :

1. [illegible]

[illegible]	-.005,6
[illegible]	-.000
[illegible]	-.005,34
[illegible]	-.008
[illegible]	-.005,2
[illegible] 63% × 8% = 5.04% [illegible] מ"מ	-.000,44
	-.000,71

2. [illegible]

[illegible]	-.000,01
[illegible]	-.008,1
[illegible] 98,480 × 90%	-.005,88
	-.006,001
59.41%	
59.41 × 6% = 3.56% [illegible] מ"מ	-.000,169

[illegible]

[illegible]

[illegible]:
[illegible]
[illegible] מ' [illegible].
[illegible], מ"מ.
[illegible] [illegible], מ"מ.
[illegible] [illegible], מ"מ.

ירושלים, 25.11.71

פרוטוקול מישיבת הועדה המיעצת לפקוח על מחירי הבניה
במחוז ירושלים, שהתקיימה ביום 24.11.71, במשרד השכון
מחוז ירושלים

נוכחים : ה' צ'רניאק, יו"ר.
ה' ד. וינד, נציג אגודת האינג'נירים והארכיטקטים.
ה' ששון, נציג הסתדרות פועלי הבנין בירושלים.
ה' מצליח קול, נציג ארגון הקבלנים והבונים בירושלים.
ה' מרחב, יועץ הנדסי, משה"ש.
מר א. לוי, מרכז הועדה.
ה' וינברג, נציג חב' שכון עובדים.
לא הופיע ה' פירס, חב' רסקו.
ל א הופיע ה' מוויג, ס/היועץ המשפטי משה"ש.

בדונה

בקשת חברת שיכון עובדים להצמדה למדד הבניה לדירות הנמכרות בגבעת מרדכי ורמת דניה, בהתאם למחירים שהוגשו על ידי נציגי החברה הנ"ל.
הוחלט להמליץ על העלאת מחירים בשעור 6% לגבי העבודות בהם קיים מרכיב היבוא.
לגבי הבקשות שנדונו תהיה ההעלאה בהתאם לפרוט הבא :

1. פתוח צמוד : העלאה על כל הסכום.
2. הוצאות תכנון : העלאה על 1/3 הסכום.
3. הוצאות הבניה : מאחר והמבנים נמצאים בשלבי יסודות (רמת דניה) או שלד (גבעת מרדכי) תחול ההעלאה על 90% - 80% מסכום הוצאות הבניה.
4. פקוח - מאחר ונב"ל פקוח חוץ תהיה העלאה בהתאם להוצאות המבנה.
5. פתוח כללי - העלאה על 50% מהסכום.

בהתאם לנ"ל תהיה העלאה כדלקמן :

1. גבעת מרדכי

פתוח		6,200.-
תכנון		900.-
המבנה	43,300 × 80%	34,500.-
פקוח		800.-
פתוח כללי		2,500.-
סה"כ העלאה ממוצעת	63% × 6% = 3,8%	44,900.-
		71,000.-

2. רמת דניה

פתוח משוער		10,000.-
תכנון		1,800.-
בניה	98,480 × 90%	88,600.-
		100,400.-
סה"כ העלאה ממוצעת	59.41% × 6% = 3,6%	169,000.-

העתקים: לנוכחים
מרפירס, חב' רסקו.
מר מוויג, משה"ש.
גב' רות לברון, משה"ש.
ה' איתמר גליץ, משה"ש.

רשם

א. לוי

מערך הניהון

לשכה - חברות

אחוזי השינויים בשחירי הדירות מ- 1.10.65 ועד 1.7.71 (*)

אמצע תקופת הסקר	שיעור שינוי		שיעור שינוי שנתי
1.10.65		100.0	100.0
1.1.66	(0.7)	99.3	
1.4.66	(0.6)	98.7	
1.7.66	(1.2)	97.5	
1.10.66	(2.7)	94.9	
1.1.67	(0.8)	94.2	(5.1)
1.7.67	2.5	96.5	
1.10.67	2.4	98.8	
1.1.68	0.5	99.3	5.4
1.4.68	0.9	100.2	
1.10.68	2.3	102.5	
1.10.68	3.5	106.1	
1.1.69	3.7	110.0	10.7
1.4.69	3.7	114.1	
1.7.69	2.7	117.1	
1.10.69	3.4	121.1	
1.1.70	4.7	126.8	15.4
1.4.70	5.45.4	133.6	
1.7.70	4.1	139.1	
1.10.70	2.9	143.1	
1.1.71	5.1	150.4	18.7
1.4.71	6.9	160.8	
1.7.71 אא	.4.9	168.7	12.2

(*) חושב מחוץ "הודעה לעתונות" שרשום מיום 15.11.71 - מדדי המחירים בחודש יולי 1971.

(אא) אומדן ארעי.

משרד האיכון
לשכת החברות

משקל המרכיבים במחיר דירה בירושלים בשנת 1970/71 (באחוזים) (*)

מרכיבי/האזור	מזרח ירושלים			
מחיר דירה /מס'יח"ד שנבדקו	114	184	17	88
/ששח בממוצע למ"ר	122	87	107	67
	ס"ה	ללא מרכיב קרקע	ס"ה	ללא מרכיב קרקע
1. תכנון	4.6	4.8	6.1	6.5	2.9	3.1	3.5	3.6
2. מבנה	59.5	62.0	61.2	64.6	57.1	61.5	56.7	59.0
3. מסים, פחות חיצוני ופחות מגרש	7.8	8.1	16.0	17.0	12.0	12.9	14.9	15.5
4. קרקע	3.9	—	5.4	—	7.2	—	3.8	—
5. הוצ' חברה, מימון הוצ' בלחי חזויות	9.7	10.0	7.0	7.4	8.8	9.5	7.9	8.2
6. רווח	14.5	15.1	4.3	4.5	12.0	13.0	13.2	13.7
7. מחיר מכירה כולל	100.0		100.0	0	100.0		100.0	
8. מחיר מכירה ללא קרקע		100.0		100.0		100.0		100.0
9. מועד ממוצע של התחלת המכירה	9/ 1970		10/1970		10/1970		1/1970	

(*) מתיחס למנית חברות ציבוריות.

21.11.71

משרד השיכון
לשכת החברות

משקל המרכיבים במחיר דירה בבאר-שבע ואשקלון בשנת 1970/71 (באחוזים)(*)

6

מרכיבי/ האזור	באר - שבע				אשקלון	
מחיר דירה מס"יח"ד שנבדקו	102				16	
/יח' דיור	60		42		סה"כ	
/שטח בממוצע במ"ר	91		108		101	96
	ס"ה	ללא מרכיב קרקע	ס"ה	ללא מרכיב קרקע	ס"ה	ללא מרכיב קרקע
1. תכנון	2.1	2.4	1.8	1.9	1.9	2.1	2.1	2.2
2. מבנה	58.0	65.1	59.1	63.2	58.6	63.9	52.8	55.4
3. מסים, פתוח מגרש, פתוח חיצוני	9.0	10.0	11.7	12.5	10.7	11.6	7.4	7.8
4. קרקע	10.9	—	6.5	—	8.3	—	4.7	=
5. הוצ' חברה, מימון, הוצ' בלתי חזויות	10.5	11.7	11.6	12.4	11.0	12.0	11.5	12.1
6. רווח	9.5	10.8	9.3	10.0	9.5	10.4	21.5	22.5
7. מחיר מכירה כולל	100.0		100.0		100.0		100.0	
8. מחיר " ללא קרקע		100.0		100.0		100.0		100.0
9. מועד ממוצע של התחלת המכירה	8/1970		2/1971		11/1970		12/1970	

(*) מתיחס לבנית חברות ציבוריות.

21.11.71

משרד המיכון

ג' בכסלו תשל"ב
21 בנובמבר 1971

32 2

אל : מר א. צ'רניאק, יו"ר הועדה המיעצת לפיקוח על מחירי דירות
מחוז ירושלים והנגב

מאת: הממונה על לשכת החברות

הנדון: מרכיב היבוא בבניה

לקראת ישיבת הועדה המיעצת לפיקוח על מחירי דירות שנועדה
... ל-24.11.71 מצ"ב צילום העתקתו של מר ברי צ'רניאבסקי, היועץ
המכלכלי למר, בנדון, שהוכנה לפי בקשתי.

בברכה,

איתמר בליץ

העתק: גב' רות לברון, מ/מנכ"ל
מר מ. מרחב, ממונה על מעקב המחירי
מר א. לוי, מחלקה מכנית משה"ש, מחוז י-ם

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

MINISTRY OF HOUSING
THE MINISTER'S OFFICE

משרד השיכון
לשכת השר

ירושלים, כ"ד חשון תשל"ב
12 לנובמבר 1971

א ל: מר איתמר גלין, הממונה על לשכת החברות

מאת: היועץ הכלכלי לשר

הנדון: מרכיב היבוא בבנייה

בהתאם לבקשתך הנני להביא לידיעתך -

מרכיב היבוא (הכולל) בבנייה בחי מגורים הגיע ב- 1968 ל- 13% , בשנים 1965, 1966 ו-1967 הוא היה בשדר גודל דומה.

מרכיב יבוא זה כולל את מרכיב היבוא הישיר לבנייה (כלומר השומות יבוא ישירות לענף הבנייה) ואת חלקו של היבוא העקיף לבנייה (כלומר השומות מיובאות של ענפים שמייצרים לתפוקת ענף הבנייה).

מרכיב היבוא נמדד מתוך סך 'תפוקת' הבנייה אשר מורכבת מ'השקעות' בבנייה, אליהן מתווספות 'הוצאות' לאחזקה ושיפוצים של מבנים. התפוקה וההשקעות בבנייה כוללות את הרווחים בענף אולם אין הן כוללות את ערך הקרקע.

כלומר, חלקו של מטבע החוץ במחיר הכולל של דירה הינו נמוך מ-13% בהתאם לחלקו של מחיר הקרקע בתוך מחיר הדירה.

ידועה הטענה כי עם פיחות המטבע הישראלי גדל חלקה של ההוצאה במט"ח, כלומר נטען כי עולה חלקו של מרכיב היבוא בבנייה. טענה זו ההיה נכונה רק באם מחירן של השומות המטבע מקומי אינו עולה (או יורד). אולם, לפי הנסיון בעבר עולה גם מחירן של השומות מייצור מקומי וגם שכר העבודה על מרכיביו השונים כך שחלקו של היבוא בתפוקת הבנייה אינו עולה על אף פיחות המטבע הישראלי.

לשם אינפורמציה, מרכיב היבוא בבנייה כולה (כלומר, הבנייה למגורים והבנייה ליתר ענפי המשק - תקלאות, תעשייה, תחבורה, מסחר ושירותים וכו') הינו גדול במעט ממרכיב היבוא בבנייה למגורים והינו כ-14%. מרכיב היבוא בהשקעה במכונות, ציוד וכלי תחבורה היה כ-60% ב-1968.

מקורם של הנתונים בעבודות שונות שנערכו ונערכות בבנק ישראל.

ב ב ר כ ה,

ב. צ'רניאבסקי

העתק: שר השיכון
המנהל הכללי
גב' ר. לברון, ממנכ"ל
מר י. שחם, ממנכ"ל
מר א. אולניק, ממנכ"ל
מר מ. מרחב, ממונה על מעקב תמחירי

17.11.71

פרוטוקול מישיבת הועדה המייעצת לפקוח על מחירי הבניה במחוז ירושלים, שהתקיימה ביום 17.11.71, בשרד הפיקוח מחוז ירושלים.

נוכחים : ה' צ'רניאק, יו"ר
ה' ד. ויגר, נציג אגודת האינג'נירים והאדריכלים.
ה' מצליח קול, נציג ארגון הקבלנים והבונים בירושלים.
ה' ששון, נציג הסתדרות פועלי הבנין בירושלים.
ה' טרויג, מ/יועץ משפטי, משה"ש.
ה' מ. מרחב, יועץ הנדסי משה"ש.
מר א. לוי, מרכז הועדה.
ה' ויינברג - נציג חב' שכון עובדים (בחלק מהדיון)
לא הופיע ה' פירס - חב' רסקו.

נדונה :

1. בקשת חברת שיכון עובדים להצמדה למדד הבניה לדירות הנמכרות בגבעת מרדכי ורמת דניה, בהתאם למחיר שהוגש ע"ג טופס לועדה.

מחיר הדירה בהתאם לשכון עובדים מתחלק לסעיפים הבאים :

קרקע
פתוח
מסים ואגרות
הוצאות תכנון
הוצאות בניה
הוצאות מימון
מנהל ופקוח
רזרבה

בהתאם להסבר נציג חב' שכון עובדים :
1. צרוף ההצמדה היא לגבי 75% מהמחיר הנקוב
2. פתוח צמוד חלה התיקרות
3. תכנון - התיקרות לגבי חלק משכר הטרחה שהוא עבור פקוח עליון - הנ"ל צמוד לחשבון הקבלן הנ"ל שהוות 40% משכר הטרחה.
4. הוצאות הבניה - חלה התיקרות
5. פתוח כללי - חלה התיקרות

נציג החברה נתבקש להציג לועדה פרוט מחיר הבניה וכן את החוזה עם הקבלנים.

לשאלת מר מצליח קול : לגבי בניה ע"י קבלנים שונים באתרים דומים, קרובים, או בשכונות אחד לשני, בהפרשי זמן קצרים ומחיר הקרקע הועלה על הבניה האחרונה, האם חל על הנ"ל חוק הפקוח על המחירים.
- לתשובת היועץ המשפטי.

רשם
א. לוי

העתקים: לנוכחים
מר פירס, חב' רסקו
גב' רות לנרון, הקריה ת"א.
ה' איתמר גליץ, משה"ש.

ת"א הקריה,
7.11.71

לכבוד
מר מ. אבניאלי
מנהל החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים
בית רוטשילד, ככר בתי מחסה, הרובע היהודי
י ר ו ש ל י ם .

א.נ.,

הנדון: מחירי דירות ברובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים
מכתבך מ- 28.10.71

כוונתכם להעלות את מחיר הדירות הנבנות ע"י חברתכם מעל למחיר שבו הן נמכרו לפני הפלת הפקוח על מחירי דירות, מהווה העלאת מחיר על פי הוראת החוק והצו והיא טעונה קבלת היתר.

בקשות לקבלת היתר להעלאת מחירי דירות בתחומי העיר ירושלים יש להפנות למר אברהם לוי, מחשב כמויות ראשי במשרדנו המחוזי בירושלים, רח' בן יהודה מס' 23. את הבקשה יש להגיש על גבי טופס אשר דוגמתו מצ"ב.

כל מידע נוסף שידרש על ידכם, יוכל להמסר לכם ע"י מר לוי.

בכבוד רב,

רות לברון
סגן מנהל כללי

העתק:
מר א. גליץ, הממונה על מחברות, משרד השכון
מר א. לוי, מחשב כמויות ראשי, מחוז ירושלים

משרד הסיכון
לשכת התברות

נתונים על העלאת מחירי חומרות בניה מאז שהתקבלו
בשיחה טלפונית עם מר שפי ממשרד המסחר והתעשיה.

חמריט	תוספת	תאריך תחילת העלאה
מלט	2.- לי לטון	-
ברזל	10%	10.9.71
עץ	17%	9.9.71
לבידים	1.15 לי ל-מ"ר (?)	23.9.71
סיבית בלתי מצופה	8.0 לי ל-מ"ר ב3	23.9.71
סיבית מצופה	2.5 לי למ"מ 3	23.9.71
מנלים מעץ	3.5 לי למ"ר3	29.9.71
זכוכית	9.5% לי למ"ר3	19.9.71
זכוכית בטחון	9.5% לי למ"ר3	19.9.71
גופים סניטריים	9.5%	22.9.71
אמבטיות	8.6%	22.9.71
ציוד לבניה	10.0%	26.9.71
אריחי קיר תוצרת הארץ	-	
" " מיובא	9.0%	
חצץ	3.5%	15.10.71
בטון מוכן	4.0%	15.10.71
לוחות אזבסט	6.3%	5.11.71
צנורות אזבסט	6.7%	5.11.71
סיד ומבט	10.0%	15.10.71

*מאחר והמידע הנ"ל התקבל בשיחה טלפונית נא להתייחס לנתונים במידת הזהירות המתאימה.

4.11.71

[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]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

כ"ט באלול תשל"א
1971 בספטמבר 19

אל : מר א. צ'רניאק, יו"ר הועדה המיעצת לפיקוח על מחירי הדירות במחוז ירושלים והנגב
מר י. פנס, יו"ר הועדה המיעצת לפיקוח על מחירי הדירות במחוז חצפון והגליל
מר ש. יבין, יו"ר הועדה המיעצת לפיקוח על מחירי הדירות במחוז המרכז

הנדון: <u>הפעלת הוועדות</u>

1. <u>לקראת הפעלת הוועדות הריני להמציא לכם את החומר בלוסה:</u> -

א. העתק מהתקנות לשעת חרום (הסדר בעקבות שנוי שער המטבע) תשל"א-1971 וכן צו בדבר פיקוח על מחירי דירות תשל"א-1971.

ב. טופס לקבלנים להגשת בקשות להיתרים להעלאת מחירי הדירות.

ג. דוגמת אישור על קבלת בקשה להיתר, אותה מהבקשים להוציא מרכזי הועדות בשם הממונה מיד לאחר קבלת הבקשה (האישורים נשלחו למרכזי הועדות בדאר נפרד).

2. <u>הנחיות לקראת הפעלת הועדות</u>

א. הבקשות לקבלת היתרים יוגשו ע"י הקבלנים למרכזי הועדות על גבי הטופס המוזכר לעיל. עם קבלת החומר יוציא המרכז אישור על קבלתו, לפי הנוסח דלעיל. החומר ייבדק ע"י המרכז לפי הנחיות מקצועיות שינתנו ע"י מר מנחם מרחב, מאגף התכנון והתנדסה.

במידת הצורך יזמין המרכז את הקבלן לשם בדיקה, הבהרה ואימות פרטי הבקשה. לאחר בדיקה זו - יעביר המרכז את הבקשה לדיון בועדה.

ב. יו"ר הועדות מתבקשים לזמן את הועדה לפחות פעם בשבועיים באם לא נצטבר חומר רב. ולסיים את הדיון בבקשה בהקדם האפשרי.

במידת הצורך יוכלו גם יו"ר הוועדות לקבל עזרה מקצועית מטר מרחב.

ג. על הוועדות לנהל פרטיכלים מדיוניהם.

ד. מיד עם סיום הדיון בועדות, מתבקשים המרכזים להעביר את המלצות הועדה לגבי כל בקשה ובקשה - למר איתמר גליץ, הממונה על מחירי הדירות בשרד השיכון חקריה תל-אביב.

ה. אם יש ליו"ר הועדות ולמרכזים שאלות נוספות - נא להפנותם אלינו, ונשמח לענות בהסברים והדרכה.

ב ב ר כ ה ,

איתמר גליץ רות לברון
הממונים על מחירי הדירות

העתק: מר מנחם מרחב, אגף תכנון והנדסה
מר אברהם לוי, מחלקה טכנית משה"ש, מחוז ירושלים
מר יהושע רוזמן, המחלקה הטכנית משה"ש, מחוז המרכז
מר צלנר, המחלקה הטכנית, משה"ש מחוז חיפה
עו"ד ר. טוויג, המחלקה המשפטית משה"ש, ירושלים
חיוק (2)

מדינת ישראל

משרד השיכון

תאריך.....

מקום ישוב.....

טופס להגשת בקשה להיתר להעלאת מחיר *

לפי תקנות לשעת חרום (הסדר בעקבות שינוי שער המטבע) תשל"א – 1971 ולפי צו בדבר פיקוח על מחירי דירות, תשל"א – 1971

1. פרטי מגיש הבקשה

שם הקבלן או החברה	מספר תעודת זהות	הכתובת המלאה	מספר טלפון

2. פרטים על הדירה או הדירות

הכתובת המלאה כולל גוש וחלקה	מספר הדירות בבנין	מספר קומות בבנין	מספר חדרים	שטח הדירה	הקומה	שרותים	מעלית
						☐ בנפרד ☐ ביחד ☐ כפולים	☐ יש ☐ אין

הסקה מרכזית	מים חמים מרכזיים	מקום חניה צמוד
☐ יש	☐ יש	☐ יש
☐ אין	☐ אין	☐ אין

3. מועד הגשת תוכנית הגשה ..... לצרף העתק התוכנית.

4. מועד התחלת הבניה .....

5. שלב הבניה הנוכחי .....
.....
.....
.....

---

* יוגש בשני העתקים.

במקרה של דירות שונות יוגש עבור כל דירה.

2./..

6. המחיר היציב - המחיר שהיה בתוקף לגבי הדירה ו/או הדירות ב-15.8.71 ושלגביהן מבוקשת העלאת מחיר .....

7. התוספת המבוקשת .....

8. פירוט התחשיב לגבי המחיר היציב (כמצויין בסעיף 6 לעיל) לפי המרכיבים והתוספת המבוקשת לגבי כ"א מהמרכיבים כלהלן:

הסעיף	הסכום לדירה במחיר היציב לדירה	התוספת המבוקשת	הסכום החדש
א. קרקע	.....	.....	.....
ב. פיתוח	.....	.....	.....
ג. מיסים ואגרות	.....	.....	.....
ד. הוצאות תכנון	.....	.....	.....
ה. הוצאות הבניה - המבנה	.....	.....	.....
ו. הוצאות מימון	.....	.....	.....
ז. מינהל ופיקוח	.....	.....	.....
ח. רזרבה ורווח	.....	.....	.....
ט. סה"כ לדירה	.....	.....	.....

9. הנמקת ופירוט התוספות המבוקשות לתת-סעיפים שבסעיף 8 .

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

הקבלן צריך להיות מוכן להגיש תעוד מתאים ולספק כל מידע נוסף שידרש ע"י הממונה או נציגו בגין בקשה זו.

תאריך .....

חתימת וחותמת הקבלן

בדיקת מרכז הועדה והמלצת הועדה

1. בדיקת מרכז הועדה

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. המלצת הועדה

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

חתימת חברי הועדה:

יו"ר	חבר	חבר	חבר	חבר

תאריך .....

3. החלטת הממונה

.....

.....

.....