

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

משרד

לשכת

בנין כפרות כללי

א-כ

1/93 - 1/93

7

מחלקה

פ.א.א.

חיק מס

41277/1
מ.א.א.



שם תיק: לשכת המנכ"ל מורחי - בניה כפרית - כללי.
אותיות א-כ

גל-1/41277

מזהה פיזי:

מזהה פריט: 000xbdr

תאריך הדפסה 26/03/2018

כתובת 2-112-10-5-8

52





משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, יט' בשבט התשנ"ד
31 בינואר 1994
סימננו כפר 11179

לכבוד
ח"כ אלי דיין
הכנסת
ירושלים

שלום רב,

הנדון: הקמת ישוב קהילתי כפרי בתחום המועצה האזורית נחל שורק
סימוכין: מיכתבד למנהל הכללי מיום 22/11/93

היתבקשתי ע"י המנהל הכללי להשיב לפנייתך.
משרד הבינוי והשיכון אינו מצדד בהקמת ישובים קטנים חדשים במרכז הארץ.
ישוב חדש מצריך (מלבד הקמתו הפיזית) גם הקמת תשתיות שלם.
אי לכך במרכז הארץ עדיף מבחינה כלכלית ואורבנית, להרחיב ערים וישובים קיימים (פעולה שלא מצריכה הקמת תשתיות חדשות).

שיקול כלכלי זה נכון גם כאשר מדובר בגליל ובנגב, אך באזורים אלו כפי שידוע, קיימים שיקולים נוספים המצדיקים הקמת ישובים חדשים.

ברצוני להוסיף כי במישור המעשי הקמת ישוב חדש תחייב את משרד הבינוי והשיכון בסיוע תקציבי בסכומים גדולים, דבר שלא אפשרי בגין מגבלות התקציב וסדרי העדיפות של המשרד.

בכבוד רב,

מיקי הימלפרב
ע. מנכ"ל

מיקי הימלפרב

העתק: ✓מר אריה מזרחי - המנהל הכללי
מר ישראל שוורץ - ראש המינהל לבניה כפרית (בפועל)
גב' סופיה אלדור - מנהלת אגף לבינוי ותכנון ערים
מר בנימין פויכטינגר

משרד הבינוי והשיכון

המנהל לבניה כפרית

וישובים חדשים

י"ט בשבט תשנ"ד
31 בינואר 1994
ט-1820

לכבוד
מר דורון לביא
אגף תמקציבים

א.נ.א.

הנדון: יש"ע - הקמת מקלטים - פרוגרמת 89-92

במסגרת פרוגרמת הבניה בשנים 1989-1992 לא הוקמו מקלטים במחוז המרכז לצורך כיסוי הבניה הנ"ל.

רצ"ב רשימת המקלטים והסכומים הדרושים (באלפי ש"ח) להשלמת העבודה.

שם	הישוב	מס' יח"ד	מזה נמכר	מס' מקלטים	סכום
אבני	הפץ	120	111	1X100 3X50	800
איתמר		76	11	2X40 2X36	420
אלון	מורה	62	29	1X80 1X50 1X25	370
ברקן		40	32	1X80	260
ברכה		76	18	1X50 1X32 1X75	370
חלמיש		26	-	1X50	140
חומש		66	10	2X50 1X32	400
חרכש		58	17	1X80 1X36	330
סלמון		40	19	1X80	200
סלמון-צפון		43	-	1X50 1X36	290

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

08.02.1994

דואר נכנס

מס' 0287/4 תיק 200

משרד הבינוי והשיכון

תמונה לבניה כפרית
וישובים חדשים

שטח	הישוב	מס' יח"ד	מזה נמכר	מס' מקלטים	סכום
יצהר		76	23	1X60 1X50 2X25	420
כפר תפוח		134	32	5X50 1X25	840
מבוא דותן		40	12	2X40	260
מבוא חורון		20	שיתופי	1X50	160
מגדלים		30	6	1X60	180
מעלה לבונה		60	10	2X32 1X36 1X25	565
מתיתיהו		30	שיתופי	2X32	240
נחליאל		25	20	1X50	130
נילי		10	5	1X36	130
עלי זהב		26	21	1X60	140
ענב		60	6	2X50	280
פדואל		18	-	1X36	125
קדומים		199	134	1X25 1X36 2X64 3X50 1X75	1,150
שבי שומרון		21	12	1X50	140
שילה		130	20	3X50 2X36 3X40	910
סה"כ		1,486	548	67	9,250

משרד הבינוי והשיכון

מנהל לבניה כפרית
וישובים חדשים

השכומים שלעייל לא נכללו במכתבנו בנוגע להשלמת הפיתוח.

מכבוד רב,
שלום
שדה אהרון
ס/מנהל אגף איכלוס
ופרוגרמות

העמקים:

מר י. שוורץ, ראש המינהל (בפועל)
מר אריאל לוין, ממונה על התקציבים
מר ד. חוד, מנהל אגף אכלוס ופרוגרמות
מר י. רזי, מנהל אגף תכנון וביצוע
מר ר. קנטרובסקי, מהנדס מחוז המרכז

111741 707 קמ"ר - קמ"ר

(לחברות פסימית במשרדי הממשלה)

מזכר

31/1/94

מזכר

חוק מס

מזכר

מזכר

ס"ו וצד מנכ"ל - מנכ"ל, שם הנכד.

ס"ו וצד מנכ"ל

מנכ"ל

1. הוצאת וסכום

ביום הקצב 1994 אין למס
מקצב המילוד לקניו מקצב, לביט
מקצב בוצעו מוסלם נ-שם באמצעות
מקצב הס"ו עלמבור מנכ"ל.
מקצב מקצב אה המנכ"ל מקצב
מקצב מקצב מקצב מקצב.

2. מקצב ציבור

מקצב מקצב מקצב 1994 מקצב
מקצב מקצב מקצב מקצב.
מקצב מקצב מקצב מקצב.
מקצב מקצב מקצב מקצב.

מקצב

מזכר

(לחברות מימית במשרד הממשלה)

החומר	
תק מס	
הערות	
סיכום	

לועזית ו- ש"ח.
 א.מ.א. אלול חקל ס"א של
 300,000 ש"ח נאמנה בקא-
 מיוץ וא אקדש באוני האלו.

ש"ח נא

וא סמך אסוף א אלו
 בקר הבקש 1994 אל נכזר
 אמונה 1,500,000 ש"ח סמך אלו
 אמונה אמונה האלו. ס"א של
 האמונה אלו א-1992 (סמך) אלו
 אלו אלו אלו אלו אלו אלו

איו
 של

מזכר



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, יט' בכסלו התשנ"ד
3 בדצמבר 1993
סימנו כפר 10699

נושאים לדיון בין השר לבין ראש מועצה אזורית שער הנגב

1. כניש 333 איבים - כניש 34

הכניש מוצע לתכנון בתוכנית העבודה של מע"צ ל- '94.

2. כניש 333 רוחמה - איבים

יש תכנון קיים של קטעים לשיפור ושיקום.
לא מתוכנן לביצוע ב- '94, מע"צ שוקלת את הכנסתו לתוכנית העבודה '95.

3. מכללת הנגב

בינוי - באחריות משרד החינוך.

תשתיות - המכללה משרתת את עיריות הפיתוח ואת הישובים הכפריים באזור. ביצוע התשתיות במכללה באחריות הבניה העירונית.

ביסוי גרעונות עבר - לאחר העברת פירוט רב יותר, ניתן יהיה לבדוק האם קיימים גרעונות הנובעים מתת תקציב של משהב"ש.

4. מרכז סמינרים באיבים

במכללת איבים נבנו 100 יח"ד בבניה תקציבית ע"י משרדנו, כמו כן ניתן לשיפוץ מבני ציבור במקום.

לא ניתן תקציב להענות לבקשת המוא"ז לסיוע נוסף במקום, בשל מגבלות התקציב.

5. מרכז מוניציפלי

באחריות משרד הפנים.

6. גדר מערכת לאורך קו הרצועה

באחריות משרד הבטחון.



הכנסת

ח"כ אלי דיין

יו"ר סיעת העבודה

ירושלים, א' באלול התשנ"ג
18 באוגוסט 1993

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

שלום פואד,

אני מצרף למכתבי תקציבי פיתוח והפעלה של המועצה האזורית בשער
הנגב. כיו"ר הועדה לשרותים חברתיים בנגב אני מבקש להעלות
לסדר היום הציבורי את נושא פיתוח הנגב.
אבקשך להודיעני כיצד תוכל לעזור בנושא המועצה.

ב ב ר כ ה,

אלי דיין, ח"כ

העתק: שר הכלכלה - פרופ' שמעון שטרית



הכנסת

ח"כ אלי דיין
יו"ר סיעת העבודה

ירושלים, א' באלול התשנ"ג
18 באוגוסט 1993



10305

לכבוד
שר הבינוי והשיכון
מר בנימין בן אליעזר
משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה, מזרח ירושלים
ירושלים

כבוד שר השיכון והבינוי,

אני מצרף למכתבי תקציבי פיתוח והפעלה של המועצה האזורית בשער
הנגב.

כיו"ר הועדה לשרותים חברתיים בנגב אני מבקש לקדם את נושא פיתוח
הנגב.

אבקש ליזום דיון במשרדך ולבדוק אפשרות להעתר לבקשות במסגרת
תקציב 94.

בברכה,

ב(אביט) אבידן

אלי דיין, ח"כ

העתק: שר הכלכלה - פרופ' שמעון שטרית
מנכ"ל הרשות לפיתוח הנגב - מר חיים בן איון

SHAAR HANEGEV REGIONAL COUNCIL

מועצה אזורית שער הנגב

משרד ראשי: ד.ג. חוף אשקלון 78100, טל: 07-806211, פקס: 07-806260
 איבים חרכז רשות, טל: 07-897211, פקס: 07-806260

לשכת ראש המועצה

תאריך: ה' באב תשנ"ו
 23 יולי 1993

סימוכין: ד"ר -

אולי צמח!
 יש לציין את השמות: אהרון,
 אסף, גל -
 חיה -
 חיה -

לכבוד
 הח' אברהם דבורי - מנשר
 מתאם פעולות ומשרד הכלכלה בנגב
 הרשות לפתוח הנגב
 בנין הסוכנות היהודית
 רח' הנריטה סולד 1
 ת.ד. 5
 באר שבע

מנשר שלום,

הנדון: תקציב פתוח והפעלה - מועצה אזורית שער הנגב
חללת הנגב ע"ש פנחס ספיר

לבקשתך, אמנם באיחור קל, (חו"ל - מה לעשות?) אני מעביר לדיעתך
 מחציקותינו אשר ראויים (לשטח) לביטוי בפני שר האוצר ואנשי
 משרד:

מכללת הנגב:

בינוי: ספריה מרכזית - אקדמית -	3200 מ	2	8.6 חליון ש"ח
מרכז לסטודנט -	600 מ	2	1.8 חליון ש"ח
14 כתות לימוד לחטיבה אקדמית	1280 מ	2	3.8 חליון ש"ח
הצטיידות			0.8 ח' / ש"ח
מעבדות מחשבים			0.65 ח' / ש"ח
מרכז תקשורת קהילתית - השלחת שלב ב' (בינוי + ציוד)			0.85 ח' / ש"ח

תשתיות: חבור יחידת מהח גבוה
 מנרשי חניה וצידי תנועה
 מנרש הסעה ל"אוטובוסים צהובים"

0.6 ח' / ש"ח
 0.9 ח' / ש"ח
 0.4 ח' / ש"ח

ביטוי גרעונות עבר - בגין תח תקצוב
 משרד: חמשלה בשנים (87-92) וחיתון חוכנית הפתוח
 ההרה - (לפי נתוני מאזן הבוקר 1992)
 2.5 ח' / ש"ח

אור הנר

ארז

ברור חייל

גביט

דורות

יכני

כפר עזה

נחל עוז

מפלסים

ניר עס

נחלת

נזות שיקונים

שער הנגב:

- כביש 333 חצומה "איבים" אל כביש 34 -
כניסה לפארק תעשייה ויר עם (בתכוון) 3 ק"מ
- כביש 333 - דוחמה - איבים - 11 ק"מ
(שיקום קטע הרוס ומסוכן)
- מרכז סמינרים ב"איבים" -
השלמה לכפר סטודנטים עולים "איבים" 800 מ' 2 = 2.1 ש"ח

אור הנד

מרכז מוניציפלי (חדש) - המרכז שוכן כיום במחנה צריפים
בן 45 שנה. המבנים קורסים, קשים לטיפול ויקרים בתחזוקה:

- א. תשתית כבישים, מנרשי חניה, חשמל, מים, ביוב,
גינון.
- ב. מכונה מרכזי + מבני שדות
- השטח החדש אותר ובוצע שינוי יעוד קרקע.

בטחון ישובי קו הרצועה:

- גדר החסימה לאורך קו הרצועה - המפרט באחריות צה"ל,
אין חקור תקציבי ל-54 ק"מ אורך.

אודה לך על טיפולך לקידום נושאים אלה.

בברכה

שי חרמש
ראש המועצה

ארו

כרז חייל

גביט

דורות

יכני

כפר עזה

נחל עוז

מפלסים

ניר עט

דוחמה

גנויים ונשיקמיט



תאריך: ט"ו באב תשנ"ג
 2 באוגוסט 1993

סימוכין: ר"ד - 8.4.4 + 5.4

א.א. שולם רב
 י"ש אפוסטל ב'קה - ט
 ארצות תרבות - 94
 א.א.

לכבוד
 מר אברהם דבורי (מנשר)
 קבוץ בארי
 ד.נ. הנ"ב

מנשר שלום

הנדון: פרויקטים בנ"ב-דקע דיון עם שר האוצר - חומר משלים
 אבקשך להוסיף לרשימת הפרוייקטים אשר יוגשו על ידיך לשר האוצר
 שני נושאים נוספים:

א. מאגר חי שטפונות על גבי נחל חנוני
 3.0 מליון/ש"ח.
 הקף ההשקעה
 מזה - תרומה מחו"ל (ק.ק.ל)
 השתתפות עצמית (20%)
 מענק מנהלת ההשקעות לחקלאות - (0:6)
 (0:9)

הפרוייקט "תקוע" בגלל חביעת האוצר שטכום מענק מנהלת
 ההשקעות יעמוד על 6.0 מליון/ש"ח כלכלי
 ובנתיים - חי השטפונות זורמים לים.

ב. ספריה מרכזית אקדמית ל"מכללת הנ"ב" - אנף הספריות במשרד
 החינוך אישר פרוגרמה של 3200 מ"ר בעלות כוללת של כ- 3.8
 מליון \$, צפויה תרומה באמצעות "קרן החינוך" של הסוכנות
 היהודית בס"ד 1.2 מליון \$. אנו נדרשים למימון חמשותי חשלים
 בס"כ 2.6 מליון \$, ראוי לציין כי הקמת הספריה הוא
 תנאי הכרחי למחן אקדמי ציה למכללת הנ"ב.

אנא הוסיף שני פרויקטים אלה לרשימה אשר תוגש לשר האוצר.

נ כ ר כ ה
 ש חרמ
 ראש החו"ע

אור חנר
 אור
 ברור חייל
 גביס
 דורות
 יכני
 כפר עוז
 נחל עוז
 מפלסים
 ניר עט
 דוחמה
 חוות שיקמים

רפ"ר
שיו



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

נמלת הפתח

ירושלים, יט' בשבט התשנ"ד
31 בינואר 1994
סימננו כפר 11174

סיוור העדת מנכ"לים באשכול ובשער הנגב

אשכול

הרחבת ישובים

בשנת התקציב 1994 אין למשרד תקציב המיועד לבניה תקציבית, לפיכך הרחבת המושבים נעשית באמצעות תוכניות הסיוע והשתתפות בתשתיות. משרדנו מתקצב את התשתיות בכפוף לקצב התקדמות הבניה.

2. מבני ציבור

משרדנו התרכז בשנת 1994 בישובים שנקבעו לטיפול נקודתי, המשך הקמת מוסדות ציבור מותנה במגבלות תקציב. מוצע לגבש עם המועצה פרוגרמה רב שנתית. למ.א אשכול מוקצה סכום של 300,000 ש"ח כהשתתפות בהקמת מרכז יום לקשיש במרכז האזורי.

שער הנגב

ראה תשובתי לסעיף 2 לעיל. בשנת התקציב 1994, אנו נעביר למועצה 1,500,000 ש"ח לביצוע תשתיות למכללה האזורית. סכום זה הובטח עוד ב- 1992 (ספטמבר) והיה אמור להנתן מכספי הבניה העירונית.

לציג מ"מ קטריאן

ירושלים, י"א בשבט התשנ"ד
23 בינואר 1994

8 בסיון, אתחלתא
בסיון בפקס

245689 - סמס
6

לכבוד
מר אריה מזרחי
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

שלום רב,

לציג
מ"מ קטריאן
הנדון: סיור מנכ"ל משרד ראש הממשלה

1. מנכ"ל משרד ראש הממשלה מר שמעון שבס מתכבד להזמין לסיור שחוא מקיים במוא"ז אשכול שער הנגב ובמועצה מקומית אופקים שיתקיים בתאריך 1.2.94.
2. אבקשכם לקבל תשובה בהקדם.
3. מצ"ב לו"ז חזמנים.

לוח זמנים

- | | |
|---------------|--------------------------------|
| 08:00 - 10:00 | - דיון במועצה אזורית אשכול. |
| 10:20 - 12:15 | - דיון במועצה מקומית אופקים. |
| 12:45 - 14:45 | - דיון במועצה אזורית שער הנגב. |

בברכה

זאב קירטצ'וק
מתאם הסיורים

[החל כסגור קרפ
בסיון של הנציג ככסריאן. בואו]

כרמלה

הנציג מ"מ קטריאן

זאב קירטצ'וק

לוח

✓

Encomienda de Indias
de la villa de

San Juan de los Rios
de la provincia de

San Juan de los Rios
de la provincia de

San Juan de los Rios
de la provincia de

San Juan de los Rios
de la provincia de

San Juan de los Rios
de la provincia de

San Juan de los Rios
de la provincia de

San Juan de los Rios
de la provincia de

San Juan de los Rios
de la provincia de

San Juan de los Rios
de la provincia de

San Juan de los Rios
de la provincia de

San Juan de los Rios
de la provincia de

San Juan de los Rios
de la provincia de

San Juan de los Rios
de la provincia de

מוגבל

צבא הגנה לישראל
ד.צ. 02673
תקציבים ורכש
טל' 08-239305
כס' 1 - (10) - 127
ינואר 94 30

לכבוד
מר יוסי שטראוס
חשב מ.ה.בינוי והשיכון
קירית הממשלה
מזרח ירושלים
ת.ו 18110
ירושלים 91180

א.נ.

הנדון: מימוש התחייבות שנ"ע 94
סימוכין:פקע"ר/לשכה:מכ-62-2558 (7001) מ-24/8/93

1. בהמשך לסיכומים שבסימוכין ודיונים שהתקיימו בראשות האלוף, טרם הועבר תקציב בסך 2,000 אש"ח כמפורט להלן:

א. תוכנית מרכיבי בטחון בגבול הצפון (3.2 מש"ח) - 1,000 אש"ח
ב. תוכנית ישובים רגישים - 500 אש"ח
ג. שיקום מקלטים (עמק הירדן ובקעת בית שאן) - 500 אש"ח
ד. סה"כ - 2,000 אש"ח

3. מודגש כי השתתפות בגין ישובים רגישים ו-שיקום מקלטים סוכמה בין ר' אגף תכנון והנדסה במשרד השיכון לרמ"ח מיגון בפקע"ר מ-24.8.93.

4. לנושאים המפורטים לעיל, יש לזכות סעיף תקציבי 4-2750-0-43-02 בסך 2,000 אש"ח.

5. יודגש, כי אי העברת הסכום תיגרום לפגיעה במימוש תוכנית העבודה כפי שסוכמה.

לטיפולך הדחוף אודה.

ב ב ר כ ה ,

חיה שחר
רע"נ תקציבים
סא"ל ורכש

העתקים

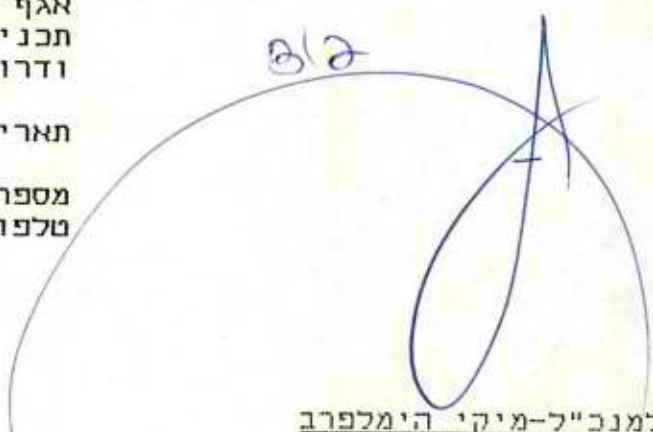
משרד השיכון/מנכ"ל/מר אריה מזרחי
משרד השיכון/ראש אגף תכנון והנדסה
משרד השיכון/ראש מח' המגזר הכפרי/גב' שרה אהרון
פקע"ר/אלוף
פקע"ר/רמ"ט
משהב"ט/לשכת השר/מר נח כינרת
משהב"ט/ר' היחידה להתישבות/מר יצחק מטלון
פקע"ר/רמ"ח מגון
פקע"ר/רע"ן התישבות
תיק
ת.ת.



מ ד י נ ת י ש ר א ל

משרד הביטחון
אגף אמרכלות משק ונכסים
תכנית פיננסי מחנות צה"ל
ודרום הקריה

תאריך: יד בשבט תשנ"ד
26 בינואר 1994
מספר: פמ"צ-94-4-12
טלפון: 03-697-7513



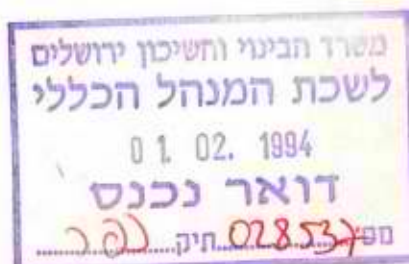
משהב"ש-עוזר כלכלי למנכ"ל-מיקי הימלפרב
משהב"ט-ראש אגף אמו"נ-ויקטור בר גיל
סגן ראש אג"ת-תא"ל יוסי רוזה
משרד האוצר-סגן הממונה על תקציבים-ניר גלעד
סמנכ"ל משהב"ש-עדי הדר
מ.מ.י-מרכז פרויקט פיננסי מחנות-שמעון תמיר
משהב"ט-את"ק-רע"נ תקציבי אג"א-סא"ל מריו פריפלד
משהב"ט-אכ"ס-ראש חטיבת חשבונות פיננסי ואמו"נ-דוד קלמן

הנדון: פיננסי מחנה ביסלנ"מ - הרצליה
שלך סכמ 10863 מיום 18.1.94

1. אבקש להבהיר פעם נוספת ובאופן חד משמעי כי כל נסיון לחבר את שטח האש בגעש לנושא מכירת ביסלנ"מ הרצליה בעלות של 18 מליון ש"ח ידחה על ידנו על הסף.

2. כבר הובהר (גם בדיון עצמו בתאריך 19.12.93) כי צה"ל לא ויתר על שטח האש בגעש ואני משתומם על הנסיון מצידכם להכליל השטח הנ"ל בעיסקה.

3. אבקשך שנית לשנות הסיכום ולהוציא את שטח האש מהעיסקה שסוכם עליה בין כל הגורמים.



ב ב ר ה ,

דובי אלצקי
ראש תחום פיננסי מחנות צה"ל



משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

ירושלים, ו' בשבט התשנ"ד
18 בינואר 1994
סימננו סכמ 10863

תיקון לסיכום דיון בנושא פינוי מחנה הנ"מ בהרצליה ושטח האש בגעש
מיום 21/12/93

נוכחים: משהב"ש - א. מזרחי, ע. הדר, א. לביא, מ. הימלפרב.
אוצר - נ. גלעד, א. אייגס, ד. ברויטמן.
משהב"ט - ו. בר גיל, ד. מלצקי.
צה"ל - רס"ן הדסי, סא"ל מריו, רס"ן אבי שלושוון.

החלטות

א. שטח מחנה הנ"מ בהרצליה ושטח האש בגעש יעברו לאלתר לידי מינהל מקרקעי ישראל.

ב. בתמורה לפינוי מחנה הנ"מ ושטח האש בגעש, ובמטרה לכסות עלויות שיוטלו על משרד הבטחון, כתוצאה מכך יועבר למשרד הבטחון סכום של 18 מיליון ש"ח מתקציב הפינויים של ממ"י.

אופן וסדרי התשלום יסוכמו בין ממ"י, משרד הבטחון ואגף התקציבים.

הערה: סיכום זה הושג על דעת תא"ל איתן בן אליהו - רמ"ט חיל האויר.

נרשם ע"י - מיקי הימלפרב
ע. מנכ"ל

העתק: נוכחים
תיק סיכומים
מעקב ובקרה
תיק יפ/כללי



ההסתדרות הציונית העולמית
החטיבה להתיישבות

לשכת מנכ"ל החטיבה

יג' שבט תשנ"ד
25 בינואר 1994

לכבוד
מר ישראל שורק
מנהל אגף אכלוס בפועל
משרד השיכון

הג.נ.

הנדון: סיכום ישיבה מיום 9.12.93 - אג' כהן מנכ"ל החטיבה ומר
א.מזרחי מנכ"ל משרד השיכון

בהמשך לסיכום הנושאים שהועלו בדיון הוחלט שחשפו נושאים יועברו
לטיפולך, טרם קבלתי התייחסות.

להלן הנושאים:

1. אישור להשכרת דירות ביישובי רמת הגולן יו"ש וחבל עזה - לז' 29.12.93
 2. חיבורי בתים לתשתיות והמר פיתוח - לז' 16.12.93
 3. מכירת בתי משרד השיכון - אשקוביות והמוזכרות ומתחזקות באמצעות
החטיבה להתיישבות - לז' 25.12.93
 4. מבנה ציבור - לז' 16.12.93
 5. פרוגרמה מפורטת למרכזי היישובים - לז' 17.12.93
- לנוחיותך, מצ"ב רשימת היישובים הרלוונטיים לטיפול בכל אחד מהנושאים.

בכרבה

אג' כהן
מיכל בן-דוד

עוזרת בכירה למנכ"ל
להתיישבות

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי

09.02.1994

דואר נכנס

מס' 028832

הערת: מר א.כהן - מנכ"ל החטיבה להתיישבות
מר א.מזרחי - מנכ"ל משרד השיכון

סכ"מ
על
כפר



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, ב' בטבת התשנ"ד
16 בדצמבר 1993
סימננו סכמ 10774

סיכום ישיבה מיום 9/12/93 עם אלי כהן, מנכ"ל החטיבה להתיישבות
בסוכנות היהודית
סימוכין: נושאים לדיון ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות
מיום 13/10/93

נוכחים: משהב"ש - א. מזרחי, י. מס.
סוכנות יהודית - א. כהן

1. תכנון מפורט לישובים בית הערבה וברוכין

החלטה

נושא זה יועלה להחלטת שר הבינוי והשיכון - פ.א.

טיפול: כרמלה רשקוב - מנהלת הלשכה
ל"ז: 21/12/93

2. סיוע ברכישת יח"ד ביו"ש

החלטה

משהב"ש לא יתן כל סיוע חריג במענקים ומשכנתאות ביו"ש.

מחירי הדירות יקבעו בהתאם להחלטת ועדת מחירים.

3. אישורים להשכרת דירות בישובי רמת הגולן יו"ש וחבל עזה

החלטה

המחלקה להתיישבות תגיש למשרד דרישה מפורטת לפי ישובים.
אישורי השכרה ינתנו בהתאם לאישור האוצר.

טיפול: י. שוורץ, מנהל אגף אכלוס
ל"ז: 29/12/93

4. חיבורי בתים לתשתיות וגמר פיתוח

משהב"ש יעזור במימון השלמות פיתוח ותשתית לישובים הנזכרים בדף
מס' 2 סעיף 3 אשר בסימוכין רק במידה והם כלולים ברשימת הישובים
הזכאים להשלמת פיתוח ותשתית 89-92.

טיפול: ישראל שוורץ - ראש המינהל לבניה כפרית (בפועל)
ל"ז: 16/12/93



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

5. גמר תוכנית מיתאר

ישובים: אורטל, אלוני הבשן, בני יהודה, גבעת יואב, חיספין, קשת, רמת מגשימים, שעל, בית עין, אשכולות, שמעה, ענתיאל.

החלטה

נושא זה יועלה להחלטת שר הבינוי והשיכון בפ.א.

טיפול: כרמלה רשקוב - מנהלת לשכת המנכ"ל
ל"ז: 15/12/93

6. גידור

החלטה

באחריות משרד הבטחון.

7. מבני ציבור

ישובים: חד-נס, קדמת צבי, כנף, נילי, חומש, חרמש, מורג.

החלטה

תבדק האפשרות להעביר קרוואנים/מגורונים בין ישובי יש"ע ורמת הגולן מתוך המלאי הנמצא במקום לשימוש כמבני ציבור בישובים הנ"ל.

טיפול: ישראל שוורץ - ראש המינהל לבניה כפרית (בפועל)
ל"ז: 16/12/93

8. כבישי גישה לישובים

החלטה

נושא זה יטופל בהתאם להחלטת הועדה המשותפת למשהב"ש, משרד הפנים ומשרד האוצר הדנה בימים אלה על דרכים לפתרון כולל לבעיה.

9. פרוגרמה מפורטת למרכזי הישובים

החלטה

נושא זה יועלה לדיון משותף בין מר י. שוורץ, ראש המינהל לבניה כפרית (בפועל), ומר יצחק ויס, סמנכ"ל לכספים וביצוע מח' ההתישבות.

טיפול: ישראל שוורץ - ראש המינהל לבניה כפרית (בפועל)
ל"ז: 17/12/93



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

10. מכירת בתי משרד השיכון - אשקוביות המושכרות ומתוחזקות באמצעות החטיבה להתיישבות

החלטה

הנושא יבדק במגמה למכור מבנים אלו.

טיפול: ישראל שוורץ - ראש המינהל לבניה כפרית (בפועל)
ל"ז: 25/12/93

11. בתי קבע - הכנת תשתיות לבניה עצמית

ישובים: דוגית, מורג, אשכולות, אלי סיני, ניסנית.

נושא זה לא מתקצב בתוכנית עבודה לשנת 1994 של המשרד.

החלטה

א. הנושא יועלה להחלטת שר הבינוי והשיכון - פ.א.

ב. המנכ"ל יבקר במ.א. דרום הר חברון במסגרת ביקור זה המנכ"ל יסייר בישוב אשכולות.

טיפול: כרמלה רשקוב - מנהלת לשכת המנכ"ל
ל"ז: 9/12/93

נרשם ע"י - יפתח מס
עוזר המנכ"ל

העתק: נוכחים
ישראל שוורץ, ראש המינהל לבניה כפרית (בפועל)
תיק סיכומים
מעקב ובקרה

יפתח

1/5/94

סר

ירושלים, י"ב בשבט התשנ"ד
24 בינואר 1994
1-דש-1154

58

לכבוד
מר אריח מזרחי
מנכ"ל משרד הביטחון והשיכון

שלום רב,

הנדון: סיור ועדת מנכ"לים - אשכול, שער הנגב ואופקים

לקראת סיור ועדת מנכ"לים המתוכנן ב-1.2.94, לחלן נושאים שחועלו על ידי מועצות
אזוריות אשכול ושער הנגב:-

אשכול

1. חברת ישובים

א. ישובי חבל שלום - 50 יחידות בשנה - תשתיות ובניה תקציבית.

ב. עין הבשור - 75 יחידות - תשתיות.

2. מבני ציבור

א. מרכז נוער בחבל שלום.

ב. אולם ספורט לבתי הספר מעלה הבשור וניצני אשכול.

ג. בניין מזכירות במושב יתד.

ד. שיפוץ מבני ציבור בקיבוצים ובמושבים (מועדוני נוער, בתי כנסת, מועדוניות).

שער חגב

3. תקציבי תשתיות בישובים, שיקום מבני ציבור, השלמות מימון לתרומות מחו"ל בנושאי מבנים ציבוריים.

אודה לך אם תגבש את עמדתך לנושאים ותעבירו לידיעתנו עד ח-30.1.94.

ב ב ר כ ה,

יוסף רוט
סגן ר' חאגף

חעתק: מר שמעון שבט, מנכ"ל משרד רוה"מ
מר יחושע זכאי, ראש חאגף

MESSAGE CONFIRMATION

DATE:31/01/94 TIME:08:50

ID:SHIKUN-LISHKAT M

DATE	TIME	TX-TIME	DISTANT STATION ID	MODE	PAGES	RESULT
31/01	08:48	02'22"	972 2 847234	G3-S	003	OK

ירושלים, י"א בשבט חתשנ"ד
23 בינואר 1994

לכבוד
מר אריה מזרחי
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

שלום רב,

חנדון: סיור מנכ"ל משרד ראש הממשלה

1. מנכ"ל משרד ראש הממשלה מר שמעון שבס מתכבד להזמין לסיור שחוא מקיים במוא"ז אשכול שער הנגב ובמועצה מקומית אופקים שיתקיים בתאריך 1.2.94.
2. אבקשכם לקבל תשובה בהקדם.
3. מצ"ב לו"ז הזמנים.

לוח זמנים

- | | |
|------------------------------|---------------|
| דיון במועצה אזורית אשכול. | 10:00 - 08:00 |
| דיון במועצה מקומית אופקים. | 12:15 - 10:20 |
| דיון במועצה אזורית שער הנגב. | 14:45 - 12:45 |

בברכה

זאב קירטצ'וק
מתאם וסיורים





משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

ירושלים, יא' בשבט התשנ"ד
23 בינואר 1994
סימננו סכמ 11132

188

סיכום דיון בשיטת הפעלת תקציב בניה כפרית מיום 23/01/93

נוכחים: א. מזרחי, י. שטראוס, י. שוורץ, מ. הימלפרב.

שיטת הפעלת התקציב (החתמת חוזים ורישום ההפעלה במערכת הכספית), שונה במינהל לבניה כפרית מהבניה העירונית.

החלטה

החל מיום 1/4/94 יופעל תקציב הבניה הכפרית לפי השיטה בה מופעל תקציב הבניה העירונית.

טיפול: ישראל שוורץ - ראש המינהל לבניה כפרית (בפועל)
לוח: 1/4/94

נרשם ע"י - מיקי הימלפרב
ע. מנכ"ל

הימלפרב

העתק: נוכחים
תיק סיכומים
מעקב ובקרה
תיק יפ/כללי

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף איכלוס

20/01/94

לכבוד
מר יוסי גולדברג
ראש המועצה המקומית מטולה

הנדון: מענקים בטחוניים

הריני להודיעך כי בדקתי עם בנק משכן ומשהם הודיעו לי כי לא ידוע להם על בעיות בהפעלת הסיוע הבטחוני.

יחד עם זאת מומלץ, כי אם קיימות בעיות פרטניות, יועברו פרטיהם אלינו על מנת שנוכל לאתר ולטפל במקרה הצורך.

בכבוד רב

ישראל שוורץ
מנהל אגף איכלוס

העתקים: מר שמעון שבס - מנכ"ל רוה"מ
מר אריה מזרחי - המנכ"ל
גב' תמר פסלסקי - בנק משכן
גב' אירית פרידלנדר - ממונה על תוכניות הסיוע



בטחוני

לכבוד
שר הבינוי והשיכון - מר בנימין בן-אליעזר
בית הטכסטיל
רחוב קאופמן 2
תל אביב 68012
בפקס מס' 5172068

ח. נ.

הנדון: הקצעת קרקע לבניית 150 יחידות בצורן.

בשם מרשתי "אל-הרם" חברה לבנין ופיתוח בע"מ הריני לפנות אליך כדלקמן:

1. מרשתי זכתה במכרז לבניית 150 יחידות דיור בשוב צורן ונחתם עימה חוזה פרוגרמה ודף פירוט לחוזה הפרוגרמה עוד ביום 3.6.92 (לראיה רצ"ב דף ראשון ואחרון של ההסכם + דף פירוט הפרוגרמה).
2. מרשתי עשתה כל שנדרש ממנה על מנת להשיג ליווי עיסקי לפרויקט ומשסודר הענין הוגשו ביום 17.11.92 תכניות הבנין מטעמה.
3. מאז הוגשו התוכניות מסרבת חברת "ערים" לחתום עם מרשתי על חוזה התשתית (הסכם הפיתוח) ובמקביל נאמר למרשתי כי השטח שהוקצה לה לפי זכייתה במכרז, מיועד עתה לפרויקט של "בנה-ביתך".
4. אציין, כי אין בידי מרשתי מכתב מפורש מטעם משרד השיכון המדבר על ביטול הזכיה במיכרז וכל שנאמר - נאמר בעל פה. המצב האמיתי נכול להיות הוא כי בידי מרשתי הודעה בדבר זכייתה במכרז וחוזה פרוגרמה בצירוף דף פרוגרמה כשהם חתומים בידי משרד השיכון.

5. נתון נוסף שעלי לציין הוא כי כשבועיים לאחר "שנרמז" למרשתי כי לא תקבל לידיה הפרוייקט, קיבלה החברה הקבלנית "וקסלמן ראובן ובניו בע"מ" את השטח בו זכתה היא (שטח אחר לבניית 147 יחידות דיור) וחוזה התשתית עם חברת "ערים" נחתם עימה (וזאת כאמור לאחר שחברת "ערים" סרבה לחתום על ההסכם עם מרשתי). בימים אלה החלה חברת וקסלמן בבניה פיזית בשטח.

6. (א) כאמור זכתה חברת "וקסלמן" במכרז ביחד עם מרשתי; בעוד שחוזה הפיתוח נחתם עימה כשבועיים לאחר שנאמר למרשתי כי השטח בו זכתה היא במרכז ייועד לפרוייקט בנה-ביתך.

(ב) גם אם החליט "מישהו" שלא לקיים תנאי המכרז וההסכמים לגבי "צורן" (ואפילו מסיבות של חיסכון בכסף לרוכשי יחידות הדיור) אזי לא יתכן שחברה אחת תופלה לרעה על פני חברה אחרת כששתי החברות עמדו בכל אותם הקריטריונים שנדרשו.

(ג) עצם ביטול זכיה במכרז וביטול הסכמים שכבר נחתמו ע"י משרד השיכון עם מרשתי - הם כשלעצמם סותרים קיומו של מינהל תקין, קל וחומר לכשחברה אחת מועדפת בעוד שחברה שניה מופלת לרעה.

7. לאור כל האמור ובאין בידי מרשתי כל מסמך המבטל זכיתה במכרז או מבטל חוזה הפרוגרמה אבקשך לגרום לקיום ההסכמים ולהורות לחברת "ערים" לחתום עם מרשתי על הסכם התשתית באופן שמרשתי תוכל גם היא לממש זכאותה ולהתחיל בבניה.

8. משטרם יצא מכרז חדש על השטח שהוקצה למרשתי, אבקשך ליתן ההוראה הנ"ל בהקדם האפשרי ובטרם יצא מכרז כזה.

בכבוד רב

יוני וינריב, עו"ד



משרד הבינוי והשיכון

לשכת המנחל הכללי

תאריך: 31.1.93

מס' פניה: 3293

לכבוד
 י"א י"א י"א
 כב מס' 19
 תא אביב 64165

אגב,

הנדון: יקרא קרקע אבן 150 י"א י"א

מכתבך אל לשכת המנכ"ל מיום 20.1.93
 לטיפול שנה 3 א"א (נ"ס) לביא למתן תשובה ישירות אליך.
 הועבר

בכבוד רב,
 ע/מנחל הכללי

תאריך
 תאריך
 תאריך



משרד הבינוי והשיכון

לשכת השר

תאריך: 25/1/93

מס' פניה: 6575

לכבוד
 י"א י"א י"א
 כב מס' 19
 תא אביב 64165

אגב,

הנדון: יקרא קרקע אבן 150 י"א י"א

מכתבך אל לשכת השר מיום 20/1/93
 לטיפול שנה 3 א"א (נ"ס) לביא למתן תשובה ישירות אליך.
 הועבר

02-810064

בכבוד רב,
 ע/חשר

לכבוד
שר הבינוי והשיכון - מר בנימין בן-אליעזר
בית הטכטיל
רחוב קאופמן 2
תל אביב 68012.
בפקס 5172068

א. נ.

הנדון: הקצאת קרקע לבניית 150 יחידות בצורן.
מרשתי אל-הרם - חברה לבנין ופיתוח בע"מ

בהמשך לשיחותינו ולהתכתבויותינו בנושא ההקצאה שבנדון להלן
השתלשלות העניינים בקשר עם ההקצאה שבנדון.

1. ביום 18.5.92 הגישה מרשתי הצעתה למכרז וכשבוועיים לאחר מכן
הוזמנה לחתימה על חוזה פרוגרמה ודף פירוט לחוזה הפרוגרמה
כאשר הזכיה היתה לגבי שטח הקצאה ה' לבנית 150 יח"ד.

2. מרשתי חתמה על ההסכם + דף הפרוגרמה ביום 3.6.92 ואולם חוזה
חתום על ידי משרד השיכון נמסר לה רק כעבור כחודשיים
ב-8/92.

3. יחד עם מרשתי זכו במכרז לגבי עוד שלוש שטחי הקצאה אחרים
בצורן החברות:

א. מפעלי לוקי (בבעלות ישראל נבו).

ב. חברת "כאן גולן" (בבעלות צ'רלי אזולאי).

ג. חברת "וקסלמן ראובן" (בעלות וקסלמן ראובן).

4. (א) בשלב זה הופנו כל ארבע החברות שזכו במכרז לחתום על
חוזה תשתית עם חברת "ערים" וטיוטת הסכם כזו נמסרה להם
לחתימה.

(ב) ארבע החברות שזכו במכרז התאחדו ביניהן והיתה ביניהן
הסכמה לנסות ולהוריד את מחירי חברת "ערים" שכן
המחירים לפי טיוטת ההסכם היו גבוהים בכ-40% ממחירון
משרד השיכון וארבע הזוכות החליטו כאמור לנסות ולהוריד
התשלומים למחיר המחירון של משרד השיכון, הסכמה זו של
ארבע הזוכות במכרז היתה בסביבות 8/92.

5. בד בבד עם העברת ההסכם עם חברת "ערים" למרשתי התקבל במשרדי מרשתי מכתב מיום 30.6.92 לפיו נדחתה האפשרות לעלות על השטח בעוד שלושה חודשים ובתנאי שהתשלומים עם חברת "ערים" יוסדרו עד 15.7.92.

המשמעות הינה כי תחילת הבניה נדחתה לפי מכתב זה לחודש 10/92 כאשר שוב יצויין כי התשלום הראשון לפי טיוטת ההסכם אמור היה להיות רק ביום 25.8.92 (סעיף 5(א)(1) לטיוטה).

6. תוך כדי נסיונות המשא ומתן עם חברת "ערים" נודע לפתע למרשתי כי שתיים מתוך ארבע החברות: "מפעלי לוקי" ו"כאן גולן" היטעו את מרשתי ובלא ידיעת מרשתי חתמו על ההסכם עם חברת "ערים".

7. מיד לכשנודע הדבר למרשתי הגיעה למשרדי חברת "ערים" ומשבקשה גם היא לחתום על ההסכם סרבה חברת "ערים" לחתום עימה תוך שנאמר כי התקבלו הנחיות שלא לחתום לא עם מרשתי ולא עם חברת "וקסלמן".

8. (א) מיד לכשנודע למרשתי, פנתה למשרד השיכון, למר אלקבץ (ס. מנהל אגף נכסים ודיור) וביקשה ממנה להורות לחברת "ערים" לחתום גם איתה מיידית על הסכם התשתית, לפי שהבינה שאין בידיה יותר לבקש את מחירי משרד השיכון (וזאת מכיוון ששתי חברות כבר חתמו וקבעו המחירים).

(ב) באותה פגישה נאמר למרשתי מפי מר א. אלקבץ כי נתנה לו הוראה להוציא מכתב למרשתי בדבר ביטול ההקצאה ואולם עוד נאמר באותה הפגישה כי חברת "וקסלמן" קיבלה ארכה של שבועיים נוספים מאותו יום - 5.10.92 לחתום על ההסכם עם חברת "ערים".

9. באותה הפגישה ומשנודע למרשתי כי חברת "וקסלמן" כן קיבלה ארכה של שבועיים נוספים ביקשה מרשתי ארכה של יומיים בלבד ואולם נענתה כי העניין טעון בירור ובסופו של דבר ועד היום טרם נתקבלה תשובה חיובית בעוד שחברת "ערים" חתמה עם חברת "וקסלמן" על ההסכם כשבועיים לפחות לאחר יום 5.10.92.

10. ברצוני להדגיש:

א. כל שלושת החברות חתמו על ההסכם עם חברת "ערים" באיחור.

ב. חברות "מפעלי לוקי" ו"כאן גולן" חתמו באיחור תוך הסתרת החתימה והטעיית מרשתי.

ג. לחברת "וקסלמן" ניתנה ארכה גדולה בהרבה מאשר למרשתי - תוך הפרת השוויוניות ולמרות שמרשתי הציעה לחתום על ההסכם מיידית.

ד. עד ליום 5.10.92 לא קיבלה מרשתי כל התראה בדבר הכוונה לבטל את זכייתה במרכז וגם את המכתב מיום 21.9.92 (הנזכר במכתב מיום 5.10.92) לא קיבלה.

11. תחושתה של מרשתי היתה כי מלכתחילה החליט משהו "לשים לה רגל" ולטרפד את זכייתה במכרז והראיה שחברת "וקסלמן" קיבלה הארכה המבוקשת על ידי דבר המהווה הפלייה של מרשתי ולא יתכן שחברה אחת תופלה לרעה על פני חברה אחרת כאשר שתי החברות מלאו את אותם הקריטריונים שניקבעו.

12. כידוע לך, בעלי המניות של מרשתי, נמנים עם בני העם הערבי היושב בנצרת העיר. התייחסות שונה אליהם ואל החברה שבבעלותם מעוררת שאלות נכבדות בדבר מינהג איפה ואיפה בין יהודים וערבים העונים על אותם קריטריונים.

13. בנסיבות כפי שתוארו לעיל הרי שביטול הזכיה במכרז לגבי מרשתי סותר קיומו של מינהל תקין, והכל גם בשים לב לעובדה שאותה חברת "וקסלמן" חתמה עם חברת "ערים" על ההסכם באיחור ניכר וגם מאז ניתנו לה ארכות מספר (עד היום טרם עמדה בתנאי ההסכם ולמרות זאת גם ניתנו לה ארכות נוספות לתשלומים בהם אינה עומדת עד היום) בעוד שלמרשתי לא הסכימו לתת ולו ארכה של יומיים.

14. לאור כל האמור לעיל הרי שלעניות דעתי יש להורות לחברת "ערים" לחתום מיידיית על הסכם התשתית ובכך למנוע המשך הנזקים למרשתי שתעשה למילוי כל התנאים וביחוד לתוספת 150 יח"ד הנחוצים באיזור לבניה פרטית.

בכבוד רב

יוני וינריב, עו"ד

الشركة - شركة للبناء والتطوير م.م.
 آل-هزم - ح' لبنين وفتح بع'م

14.7.92

לכבוד:

מר דני יצחקי.

נציג משב"ש

א.נ.

הנדון: צורך - 150 יחידות דיור.

אנו מבקשים להוציא לנו הקצאת קרקע ל-150 יחידות דיור, הקצאה ה' לפי הפרוט כדלקמן:

66	י"ח טורי	150	מטר ליחידה	סה"כ	9900.
56	י"ח דו	150	מטר ליחידה	סה"כ	8400.
28	י"ח חד	180	מטר ליחידה	סה"כ	5040.
סה"כ					23340 מטרים

לטיפולכם האדיב.

לוטה מצורף דף פרוט לחוזה הפרוגרמה.

נכבוד רב
 מר דני יצחקי
 נציג משב"ש
 ח' לבנין ופתח בע"מ
 06-576411

משורפה - ח' 102 אום אלפחם
 מצרף - דרך חיפה - טל. 065/76411

مشرفة - ح' ١٠٢ - أم الفح
 المصرفة - طريق حيفا - تليفون: ٧٦٤١١ / ٠٦٥

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

לשכת היועץ המשפטי

תאריך - 4.7.93

תיק -

לתיק
אס-ארכ
אס-ארכ

לכבוד
עו"ד יוני וינרוב
ככר מסריק 19
ת"א 64165

הנדון: בניה בצורן

מכתבך מיום 21.4.93 אל שר הבינוי והשיכון מר בנימין בן אליעזר הועבר לטיפול.

אני בודק את הטענות הרבות שהועלו במכתבך ואשוב להודיעך מיד עם סיום הבדיקה ובכל ההקדם.

אומר כבר עתה כי טענת האפליה, כביכול, המפורטת בסעיף 12 למכתבך מקומה לא יכירנה במשרד הבינוי והשיכון וכן ענין "ההתארגנות הפנימית" והתאום שערכו החברות, אם אכן ערכו - אינו רלבנטי ואינו ענין למשרדנו לענות.

בכבוד רב וב"ח

נועם פלקוביץ, עו"ד
הלשכה המשפטית

1260/נ

משרד הבינוי והשיכון
חמינחל לבניה כפרית
וישובים חדשים

5

אגף תכנון וביצוע

תאריך:

13.5.98

מספר:

1941

1028 9/9 קל

הנדון: תהליך אישור תוכניות והכנת חוזה ספציפי בבניית חברות משכנות

להלן עדכון ההנחיות לצורך הכנת חוזה ספציפי לבניית חברות משכנות:

א. המחוז יעביר לחברה משכנת תוכניות מתאר מפורטות בק.מ. 1:1250 ותוכניות בינוי לביצוע בק.מ. 1:500

ב. על סמך תוכניות אלו תעביר החברה לממונה על התכנון הכפרי תוכנית הגשה בק.מ. 1:100 לכל טפוסי הבתים - לצורך אישורו העקרוני.

ג. לאחר האישור העקרוני תעביר החברה למחוז את החומר כדלהלן (בארבעה עותקים):

1. חישוב שטחי דירות בהתאם לתקן ישראל 975 (אופן קביעת שיטחה של הדירה) סעיף 8: שטח נומינלי, למעט גזוזטראות, טופס שטחי הדירות של אגף נכסים ודיוור, ממולא וחתום ע"י החברה.

2. דף בדיקה עצמית בהתאם להנחיות תכנון 1:49, תוכניות בנייני מגורים, חתום ע"י המתכנן והחברה.

3. התחייבות החברה לבצע את העבודה לפי הנחיות תכנון 1.23 ובהתאם ל"מפרט מיוחד" (מסמך ג' אפריל 1989).

4. חישוב אנרגטי בהתאם להנחיות תכנון 1.20, פתרונות לבידוד תרמי של אלמנטי מעטפת בבנייני מגורים עפ"י ת"י 1045. החישוב יכלול דף בדיקה עצמית לחישוב תרמי, טופס בקשה, וטופס תוצאות המחשב אשר (יאושר ע"י ממונה על הפעלת בניית חברות במינהל).

5. דו"ח בדיקות קרקע והנחיות לביטוס המיבנים יוכן ע"י יועץ קרקע מטעם החברה. היועצים חייבים להיות ברשימת היועצים המאושרים המופצת על ידי המחלקה לביטוס. יועץ שאינו מופיע ברשימה חייב לקבל אישור מראש מהמחלקה לביטוס.

מאגיסטריס
הוא
מספר

**משרד תכנון וחשיכון
חמינהל לבניה כפרית
וישובים חדשים**

אגף תכנון וביצוע

תאריך:

מספר:

ה. התהליך במשרד הראשי

1. הממונה על הפעלת חברות יעביר במקביל את החומר ל:
 - א. מהנדס ראשי לקונסטרוקציה - המסמך המצויין בפרק ג' סעיף 4.
 - ב. מהנדס ראשי לביסוס - המסמך המצויין בפרק ג' סעיף 5.

מהנדס ראשי לביסוס יאשר קיום בדיקות קרקע והנחיות ביסוס תקינות.
עותק אחד ישאר אצלו; עותק אחד יועבר לממונה על בניית חברות.
שני עותקים יוחזרו למחוז (עותק אחד עבור החברה).
 - ג. הממונה על התכנון הכפרי - יאשר במקביל התוכנית המפורטת 1:50 שתועבר אליו על ידי החברה.
העתק האשור יוחזר לממונה על הפעלת בניית חברות.
2. ממונה על בניית החברות במינהל לבניה כפרית יבדוק את המסמכים שבפרק ג' ו - ד' דלעיל. ולאחר קבלת כל האישורים יכין טופס חוזה ספציפי, ויעבירו לאישור מנהל האגף, וממנו לאגף נכסים ודיוור - לצורך הכנת חוזה ספציפי.
1. כללי
 1. המפקח באתר יבדוק את התאמת תוכניות העבודה לתוכניות ההגשה (עם ההערות) שאושרו במינהל
 2. על החברה להמציא למחוז ההעתק חוזה הבדיקות עם המכון הבדוק על החוזה להיות תואם את פרוגרמת הבדיקות שהוכנה במשרד הראשי (ראה פרק ד' סעיף 3' א')
 3. המצאת החוזה האמור למחוז הוא תנאי לאישור שלב 08.

משרד תכנון וחשיכון
חמינתל לבניה כפרית
וישובים חדשים

אגף תכנון וביצוע

תאריך:

מספר:

6. מכתב התחייבות של החברה לחתום חוזה עם מעבדה מאושרת בהתאם לפרוגרמה שתוכן באגף תכנון וביצוע, ע"י המהנדס הראשי לקונסטרוקציה.

ד. התהליך במחוז

1. במחוז ייבדקו ויאושרו המסמכים שבטעיף א', וכן יאושרו בכתב שטחי הדירות.

2. מהנדס מחוז או ממונה מחוזי לבניית חברות שימונה על ידו, יכין את טופס "הפעלת מכרז משא/ומתן חוזה" (הטופס הוורוד) יעביר את כל החומר לממונה על הפעלת חברות במשרד הראשי בציון בעלות קרקע כמות יחידות דיור ומספרן בכל מבנה ושטחי הדירות כפי שנמסרו ע"י החברה ואושרו במחוז, טופס מחירי דירות וכו'.

3. בנוסף לכך יצורפו המסמכים הבאים:

- א. מכתב התחייבות של החברה לחתום חוזה עם מעבדות מאושרות או התחנה לחקר הבניה בהתאם לפרוגרמה שהוכנה.
- ב. "הטופס הוורוד".
- ג. טופס תחשיב החזר הוצאות פיתוח.
- ד. תוכנית הקצאת קרקע לחברה בה סומן גבול ההקצאה וגבול העבודה.
- ה. טופס שטחי הדירות מאושר ע"י המחוז.
- ו. מחיר במסגרת בניית החברות.

נספח מס' 8

1/6

לכבוד

משרד הבינוי והשיכון

1

18.5.92

תאריך 18.5.92

הנדון: הצעה להשתתפות בהגרלה מס' 10017/92 בקבלת המלצה להקצאת קרקע שטח הקצאה ה' סה"כ 150 יח"ד כ- צורן שכ'

1. אני/ו החתום/ים מטה לאחר שקראתי/נו היטב את כל מסמכי הפרסום הקשורים להשתתפות בהגרלה, בין הכלולים בתיק ההשתתפות בהגרלה ובין שאינם כלולים בו אך מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי ההשתתפות בהגרלה שבנדון ולאחר שבקרתי/נו במגרש/ים מצאתי/נו אותם מתאימים למטרת ההקצאה ולמטרת/נו מזהיר/ים בזה כי אני/ו מעוניינ/ים לכנות על המגרש/ים נשוא הקצאה זה לפי תנאי ההגרלה הנדונה ובהתאם לתנאים הקבועים בחוזה פרוגרמה 1992 שבנספח מס' 1.

2. אני/ו החתום/ים מטה מזהיר/ים ומתחייב/ים בזאת כדלקמן:

אני/ו מזהיר/ים בזאת כי הבנתי/נו את כל האמור במסמכי ההשתתפות בהגרלה והגשתי/נו את הצעתי/נו בהתאם וכי אני/ו מסכים/ים לכל האמור במסמכי ההשתתפות בהגרלה וכי לא נציג/אציג כל תביעות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הכנה ואני/ו מוותר/ים בזאת מראש על הטענות כאמור.

אני/ו מזהיר/ים בזאת כי הצעתי/נו עונה על כל הדרישות שבמסמכי הפרסום להרשמה וכי אני/ו מקבל/ים על עצמי/נו לבצע ולסיים את הבניה בהתאם לתנאים שבמסמכים הנ"ל ובהתאם לתנאים הקבועים בחוזה הפרוגרמה.

אם אזכה/נזכה ולא אחתום/נחתום על החוזה לפי תנאי ההגרלה, רשאי מיד משרד הבינוי והשיכון לגבות את סכום הערבות לטובתו כפיצויים מוטמנים ומוערכים מראש על הפרת התחייבותי/נו לחתום על החוזה לפי תנאי ההגרלה והסכום הנ"ל ייחשב לקניינו הגמור והמוחלט של משרד הבינוי והשיכון.

3. אישורים מצורפים (יש לצרף את האישורים המתאימים ולסמן בעיגול את התשובה המתאימה).

1. ערבות בנקאית או ערבות של חב' ביטוח בסך 500 ש"ח לכל יח"ד בכל שטח הקצאה. תוקף הערבות למשך 90 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות.

כ/ו

2. אישור פקיד שומה על ניהול ספרים של החברה המשכנת.

כ/ו

1) הצעה 8 לחוק
למיון בקבוצה
ערבות - משא אהון

"אל הרם"
חב' לבניין ופיתוח בע"מ
נצרת - טל. 065-10101

שור מאגף מס ערד מוסף על היות החברה המשכנת עוסק בהתאם לחוק מס
ערד מוסף התשל"ו - 1976.

כ"ו/א

אישור על דיווח למע"מ של החברה המשכנת.

כ"ו/א

תעודת רישום החברה המשכנת אצל רשם החברות או אצל רשם השותפויות.

כ"ו/א

אישור של רואה חשבון או עורך דין כי החתומים על הבקשה הינם מורשי
חתימה של המבקש.

כ"ו/א

התחייבות כי המבקש קרא את נוסח החוזה שבנספח מס' 1 והוא יודע
שחוזה פרוגרמת 1992 הינו חלק בלתי נפרד מהשתתפותו בהגרלה וכי הוא
מוכן לחתום עליו.

כ"ו/א

אישור קבלן רשום בפנקס הקבלנים ואישור חברה משכנת.

כ"ו/א

"אלהרם"

חב' לבנין ופיתוח בע"מ

נצרת - טל. 065-76411

שם החברה המשכנת

כתובת

510786262

ת.ז. / ח.פ. (מס' החברה)

06576411

מס' טלפון

06569776

מס' פקס

18.5.72

תאריך

"אלהרם"

חב' לבנין ופיתוח בע"מ

נצרת - טל. 065-76411

חתימת/מור וחותמת המבקש/ים

משרד הבינוי והשיכון אגף נכסים ודיור

קרית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91180 טל 847211

תאריך: ח' באייר תשנ"ב
11 במאי 1992
מספר: 21אא

פרוטוקול פגישה עם קבלנים מיום 10.5.92
בנושא: צורן, צור יגאל, ירחיב א', יד חנה (סוכו)

כחים: דני יצחקי - מנהל הפרוייקט
פנינה פסמניק - אגף נכסים ודיור
אבי נחמד - מחוז מרכז
יגיר פרבר - "תפן"
קבלנים שונים

הרות:

כל חברה יכולה לזכות במתחם אחד בלבד מתוך כל המתחמים בכל ארבעת הישובים.

חתימת החוזה עם החברה המפתחת היא תנאי להקצאת הקרקע.

התב"עות בכל האתרים הינן בתוקף.

מחירי הקרקע לא ידועים באופן סופי ויקבעו ע"י ממ"י.

ההגדרה תהיה בכל ישוב בנפרד, בסדר יורד עפ"י הביקושים, סדר הגרלה בכל ישוב יהיה יורד לפי גדלי המתחמים.

שאלות ותשובות:

האם הבניה היא לפי 1.23 או ניתן לפי 1.54?
ניתן לבנות עפ"י 1.54 (בניה מתקדמת).

החזרי פיתוח - האם טבלאות משהב"ש רלבנטיות.
לא, ההחזרים יקבעו בהתאם לנאמר בתוכן התיק עפ"י החוזה עם חברות ערים וש"פ.

פיתוח עצמי ע"י חברות מפתחות - האם ניתן?
לא.

עדיפות לתושבי המקום בצורן - מה משמעותו?
יש מחוייבות של משהב"ש למ.א לב השרון לגבי עדיפות לתושבי המקום, משמעות העדפה זו תקבע לאחר ההגדרה בתיאום עם מנהל הפרוייקט.

האם יש הגבלה על מכירה לזכאים?
לא.

המנהל
דני יצחקי
אגף נכסים ודיור

אם צריך לצרף ערבות לכל מתחם?
א. בנושא הערבות ישנו תיקון: על המציע לצרף להצעתו לכל הרשמה
לישוב לפי מספר יח"ד הגבוה או לפי הבחירה של שטח ההקצאה ערבות
לקיום ההצעה בסך שיחושב לפי 500 ש"ח לכל יח"ד.

האם תשלום עבור פיתוח יהיה מראש?
ייקבע ע"י החברות המפתחות.

האם שתי חברות משכנות בעלות סווג נמוך יכולות להתאחד לקבלת סווג
גבוה יותר?
לא.

האם משהב"ש מתחייב לגבי הפיתוח?
מי שמתחייב כלפי החברה המשכנת היא החברה המפתחת.

מה מצב הפיתוח באתרים?
להלן תחזית משוערת של פריצת דרכים והכשרת מגרשים מיום חתימת החוזים
ביח החברות המשכנות לחברות המפתחות:

צורן - כחודש ימים.

ירחיב - כ- 5 - 6 חודשים.

יד חנה - כחודש ימים.

צור יגאל - כ- 4 - 5 חודשים.

בצור יגאל יש שתי גרסאות של תקנון, מה קובע?
קיים תקנון בתוקף מיום ה- 8.8.91, מובא לידיעה כי קיים שינוי לנ"ל,
מיום 15.3.92 ואשר נמצא בהליכי הפקדה.

משמעות הפעלת בניה - האם מדובר על כל הבתים או חלקם?
עפ"י חוזה הפרוגרמה.

מה הסנקציות במקרה שלא עומדים בלוח הזמנים?
עפ"י חוזה הפרוגרמה.

האם יש הגבלה על מחיר המכירה?
עפ"י חוזה הפרוגרמה.

מאושר
12.5.92
[Signature]

משרד הבינוי והשיכון אגף נכסים ודיור

תוכן התיק

1. הזמנה לחברה משכנת להשתתפות בהרשמה להקצאת קרקע.
2. דף הסבר
 1. שיטת השתתפות בהגרלה ותנאים כלליים.
 2. תיאור האתר.
 3. זכויות הבניה.
 4. הקרקע.
 5. פיתוח כללי.
 6. מענקים.
 7. בניה.
 8. התחייבות רכישה.
 9. הכנת ההצעה.
3. נספח מס' 1 - חוזה פרוגרמת 1992.
4. נספח מס' 2 - תוכנית מתאר על כל נספחיה.
5. נספח מס' 3 - מפת הקצאה מסומנת על גבי נספח מס' 2.
6. נספח מס' 4 -
7. נספח מס' 5 - תוכנית בינוי.
8. נספח מס' 6 - הנחיות תכנון 1.23.
9. נספח מס' 7 - דוגמא לערבות בנקאית לא צמודה.
10. נספח מס' 8 - טופס בקשה להרשמה.
11. נספח מס' 9 -
12. נספח מס' 10 -

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

משרד הבינוי והשיכון אגף נכסים ודיוור

קרית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91180 טל 277211
תאריך: כג' ניסן תשנ"ב
26 אפריל 1992
מספר: 10017/92

לכבוד

א.נ.

הזמנה לחברות משכנות להשתתף בהגרלה מס' 10017/92

1. לצורך מתן המלצות להקצאות קרקע לחברות משכנות לבניית 525 יח"ד בארבע שטחי הקצאה בצורן - באתר המפורט בסעיף 2 בדף ההסבר, מזמין בזה משרד הבינוי והשיכון (להלן - "המשרד") הצעות להשתתף בהגרלה לקבלת המלצה להקצאת קרקע, הכל כמפורט להלן ובהתאם לתנאים שלהלן.
2. מצ"כ מסמכי החוזה לעיונכם ולבדיקתכם. נכונות המציע לחתום על החוזה מהווה תנאי להשתתפות בהגרלה.
3. לצורך השתתפות בהגרלה על ההצעות להמצא בתיבת ההצעות במעטפות סגורות כפולות כשעל גבי המעטפה הפנימית: חתימת השולח, כתובתו ומספר טלפון בלבד. על המעטפה החיצונית הכתובת: תיבת הבקשות להגרלה מס' 10017/92 משרד הבינוי והשיכון, קרית הממשלה מזרח ירושלים, בנין א' חדר 277. על המעטפות להמצא בתיבת ההצעות ביום שני ה- 18.5.92 לא יאוחר משעה 12:00.
4. כל המסמכים המצורפים הם רכושה של ממשלת ישראל. הם ימסרו למבקש תמורת שובר תשלום חתום ע"ס 500 ש"ח לבנק הדואר חשבון מס' 4-05036-0. אין המבקש רשאי להעתיק או להשתמש במסמכים אלה לשום מטרה אחרת.

אין ועדת הבחירה מתחייבת לבחור כל הצעה שהיא.
ועדת הבחירה רשאית לבחור ביותר מחברה אחת ולבצע יותר מהגרלה אחת
לצורך ענין זה.

הצעה תוגש ע"ג דף ההגרלה (בנוסח המופיע בנספח 8) ותומה על ידי מורשי
החתימה של החברה המשכנת כדיון, לא תתקבלנה הצעות אשר לא תוגשנה על גבי
דף ההרשמה האמור.

לתיבת ההצעה יש לצרף את המסמכים הבאים:

- א. ערבות בנקאית ותומה על סך בגובה כדלקמן:
- | | |
|---------------|-------------|
| שטח הקצאה ה': | 75,000 ש"ח. |
| שטח הקצאה ו': | 62,000 ש"ח. |
| שטח הקצאה ז': | 60,000 ש"ח. |
| שטח הקצאה ח': | 65,500 ש"ח. |

- ב. אישור של רו"ח או עו"ד לפיו האנשים החתומים על ההצעה הינם מורשי
חתימה של החברה וכי חתימתם בתוספת חותמת החברה מחייבת את החברה.
ג. אישור פקיד שומה על ניהול ספרים כדיון לפי פקודת מס הכנסה.
ד. אישור מאגף מס ערך מוסף על היות המציע עוסק בהתאם לחוק מס ערך
מוסף, התשל"ו - 1976.
ה. אישור מאגף המכס והבלו כי המציע דיווח למס ערך מוסף בשנת המס
השוטפת לפני הגשת הבקשה.
ו. תעודת רישום של התאגיד המציע אצל רשם החברות או רשם השותפיות.
ז. אישור כי המציע קרא את נוסח החוזה המצ"ב והוא יודע כי החוזה
מהווה חלק בלתי נפרד מן ההצעה וכי הוא מוכן לחתום עליו.
ח. אישור על היותו של המציע קבלן רשום בפנקס הקבלנים ורשום כחברה
משכנת.

7. פגישה לברור שאלות שיתעוררו בנושא ההגרלה תתקיים במשרד הראשי ביום
נציג החברה המציעה מתבקש להיות נוכח. ה-10/5/92 שעה _____

בכבוד רב,

ח. פיאלקוף

מנהל אגף נכסים ודיור (בפועל)

העתק: המנהל הכללי

מנהל המינהל לבנייה כפרית

מינהל לבנייה כפרית

מנהל הפרוייקט

דף הסבר למשתתפים בהגרלה

שיטת ההשתתפות בהגרלה ותנאים כלליים

- 1.1 לצורך מתן המלצות להקצאת קרקע לבניית 525 יח"ד בארבעה שטחי הקצאה בצורן באתר המפורט בסעיף 2 בדף ההסבר - לשם מכירתן ישירות ע"י הזוכה בהגרלה למשתכנים, מזמין בזה משרד הבינוי והשיכון (להלן "המשרד") חברות משכנות להשתתף בהגרלה.
 - 1.2 המשרד יבחר את הזוכה בהגרלה וכן שומר לעצמו לבחור ביותר ממציע אחד.
 - 1.3 הנספחים לדף הסבר זה לרבות חוזה פרוגרמת 1992 שבנספח 1 (להלן - חוזה פרוגרמת 1992) מהווים חלק בלתי נפרד מדף ההסבר. נתגלתה סתירה בין דף ההסבר לבין הוראות חוזה פרוגרמת 1992, הוראות דף ההסבר תהיינה עדיפות.
 - 1.4 רשאיות להגיש הצעות רק חברות אשר מוכרות במשרד חברות משכנות ואשר לפי סיווגן אצל רשם הקבלנים והיקף ההרשאה שניתן להן כחברה משכנת יכולות לבנות בהיקף הדרוש בפרויקט זה.
 - 1.5 תינתן עדיפות ברכישה לבני האזור בהתאם לאישור שינתן ע"י מועצה אזורית לב השרון.
2. תאור האתר
האתר נמצא בין המושבים גאולים ופורת באזור הצפון מזרחי של מועצה האזורית לב השרון כ-10 ק"מ מזרחית לנתניה כמפורט בנספח 2.

זכויות הבניה
זכויות הבניה הן על-פי תוכנית מפורטת מס' דש/ב"מ/1-300/22 שבנספח מס' 2 החלה על האתר סה"כ 525 יח"ד כדלקמן :

שטח הקצאה ה' - סה"כ 150 יח"ד.
28 יח"ד בבתים חד-משפחתיים.
56 יח"ד בבתים דו-משפחתיים.
66 יח"ד בבתים טוריים.

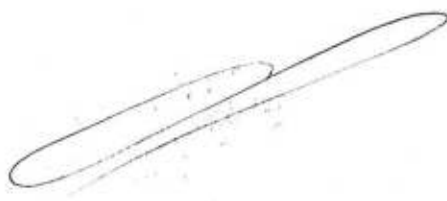
שטח הקצאה ו' - סה"כ 124 יח"ד.
39 יח"ד בבתים חד-משפחתיים.
66 יח"ד בבתים דו-משפחתיים.
19 יח"ד בבתים טוריים.

שטח הקצאה ז' - סה"כ 120 יח"ד.
14 יח"ד בבתים חד-משפחתיים.
66 יח"ד בבתים דו-משפחתיים.
40 יח"ד בבתים טוריים.

שטח הקצאה ח' - סה"כ 131 יח"ד.
15 יח"ד בבתים חד-משפחתיים.
78 יח"ד בבתים דו-משפחתיים.
38 יח"ד בבתים טוריים.

4. הקרקע
דמי החכירה המהוונים יקבעו ע"י מנהל מקרקעי ישראל וישולמו ע"י הזוכה בהגרלה עפ"י התנאים הנהוגים במנהל מקרקעי ישראל.

5. פיתוח כללי
הזוכה יחתום עם חברת ערים על חוזה להחזר הוצאות פיתוח המצורף בזאת, כתנאי להקצאת קרקע ממנהל מקרקעי ישראל. התשלום עבור החזר הוצאות פיתוח כללי יהיה לפי מ"ר למגרש, ויעמוד על 115 ש"ח המחיר אינו כולל מע"מ, וצמוד למדד תשומות הבנייה של חודש 7/91-4877.0 נקודות. פרוט עבודות הפיתוח בנספח 5.
למען הסר ספק, המחיר הנ"ל הינו לפיתוח כללי בלבד ואינו כולל פיתוח חצר.



מענקים

לא ינתנו תמריצים.

בניה

7.1 הזוכה יבנה את הדירות בהתאם להנחיות תכנון 1.23 של המשרד שבתוקף בעת הגשת הבקשה.

7.2 המציע מתחייב כי אם יזכה בהגרלה יקבל המלצה להקצאה ישלים את ביצוע שלב הפעלת הבניה בתוך 4 חודשים ממועד חתימת חוזה פרוגרמת 1992.

7.3 גמר בניה: כאמור בפרק ט' של המחירון לעבודות בניה ופיתוח חצר של אגף תכנון והנדסה.

7.4 הבניה תהיה באיכות ובתנאים כמפורט בחוזה פרוגרמת 1992.

7.5 תכנון המבנים והפיתוח יהיה בתיאום עם מנהל הפרוייקט מטעם המינהל לבנייה כפרית.

8. התחייבות רכישה
לא תנתן התחייבות רכישה על הפרוייקט הנ"ל.

9. הכנת ההצעה

9.1 המציע יוכל להגיש הצעה עבור יותר משטח הקצאה אחד אך יזכה רק בשטח אחד.

9.2 המציע יגיש הצעתו על טופס ההצעה בנוסח שבנספח מס' 8. למען הסר ספק, מובהר בזה כי לכל טופס בקשה יש לצרף ערבות כאמור בסעיף 3 (1) של טופס הבקשה שבנספח מספר 8.

9.3 על-הזוכה יהיה לחתום על חוזה פרוגרמה 1992 לא יאוחר מ-7 ימים מתאריך שהמשרד יודיע במכתב רשום לזוכה על זכייתו. אם הזוכה לא יחתום על החוזה לפי תנאי ההקצאה, רשאי מיד משרד הבינוי והשיכון לגבות את סכום הערבות לטובתו כפיצויים מוסכמים ומוערכים מראש על הפרת התחייבותיו לחתום על החוזה לפי תנאי ההקצאה והסכום הנ"ל ייחשב לקניינו הגמור והמוחלט של משרד הבינוי והשיכון.



שטר חוב

מס' ג' תרס"ב מס' 308 שם אלהים יהודה
 שערך ב' ביום בחודש שנה
 כיום בחודש שנה אנו מתחייבים לשלם לפי פתח ערום
חברה לפיתוח ערובי בע"מ סך 308 א"י וארבעה מאות ושישה שקל חדש
 תמורת האג"ח בסכום 308 א"י אשר הוא הוא הוא
 מקום התשלום: בנק סניף חשבון מס'

סכום שטר זה צמוד למדור מחירי חשומה בבניה למעורים (להלן "המדור") המתפרסם ע"י
 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי או כל מדור ושמיו אחר שיבוא במקומו: כבסיס
 לחישוב שיעורי והצמדה בשמש מודד ב"מ א"י שפורסם ביום 28-5-32
 (להלן "המדור היסודי"). אם במועד בו חל פרעונו של שטר זה יהיה המדור האחרון הידוע
 (להלן "המדור החדש") גבוה מהמדור היסודי בשלם את סכום השטר כשהוא מוגדל באופן יחסי
 לשיעור העלייה של המדור החדש לעומת המדור היסודי. אולם אם המדור החדש יהיה שווה
 או נמוך מהמדור היסודי בשלם שטר זה בסכומו הנקוב.

המחזיק בשטר פשוט מכל החובות המוטלות על מחזיק בשטר, לרבות מהצגה לתשלום, פרוטסט,
 חרעית או פיקוד.

חתימת עושה חסר
 ערבות אוראל
 אני ערב ערבות אוראל לתשלום השטר ע"י עושה השטר

שמות הערבים הזמין:	חתימת הערבים:
1. <u>רח' נמס'</u>	1. <u>רח' נמס'</u>
<u>עיר</u>	<u>עיר</u>
2. <u>רח' נמס'</u>	2. <u>רח' נמס'</u>
<u>עיר</u>	<u>עיר</u>

ח ו ז ה פ ר ו ג ר מ ה 1992
(במסגרת תכנית מיוחדת להרחבת היצע הדיור)

אשר נערך ונחתם ביום 3 לחודש יולי שנת 1992

ב י ו

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל
 באמצעות מורשי החתימה במשרד הבינוי והשיכון
 שהורשה לחתום בשמו כדין (להלן - המשרד):

מצד אחד

ל **ב י ו** בע"מ
 חברה רשומה בישראל כדין באמצעות מורשי
 חתימה המוסמכים לחתום בשמה כדין (להלן - החברה):

מצד שני

הואיל והמשרד מעוניין בהחשת הליכי הבנייה למגורים ובהפעלת הבנייה על פי התנאים והמתכונת המפורטים בחוזה זה;

והואיל והחברה מעוניינת להתקשר עם המשרד במתכונת האמורה על כל חלקיה;

והואיל והחברה אושרה כחברה משכנת על ידי המשרד;

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

הגדרות ופרשנות

1. (א) המבוא לחוזה זה וכל הנספחים לו ולרבות נספחים שיצורפו לאחר חתימתו, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

צ'להרם
 חב' לבניין ומיחזור
 נארת - טל. 065-764111

"שלב

(ב) כותרות הסעיפים נועדו לשם הנוחות בלבד ולא ישמשו לפרשנות החוזה.

(ג) מובהר בזאת כי השלבים וסיווג היישובים והאזורים בחוזה זה על נספחיו מתייחסים להגדרות הנהוגות במשרד בעת חתימת חוזה זה.

(ד) בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה לבין הוראה מהוראות דף הפירוט, חוזה הרכישה, החוזה הקבלני או כל הוראה אחרת בנספחים לחוזה זה, יגברו הוראות חוזה זה.

2. בחוזה זה -

"המנהל" - מי שמונה על ידי המנהל הכללי של המשרד, מעת לעת, להיות מנהל לענין חוזה זה;

"נציג המשרד" - שמונה על ידי המנהל, מעת לעת, בסמכויות הנתפקות שהוקנו לו לצורך חוזה זה;

"מבצעי העבודות - בשם החברה" - קבלן, קבלן משנה ו/או כל מי שהחברה תעסיק לצורך ביצוע העבודות או חלק מהן;

"שלב 07" - תחילת חפירת יסודות; ו

"שלב הפעלת הבנייה" - קבלת היתר בניה או היתר לביצוע עבודות עפר וכן השלמת ביצוע של לפחות 50% מיסודות הבנין בביצוע ע"י כלונסאות או גמר חפירה של לפחות 50% מיסודות הבנין ע"י פלטות;

"שלב 08" - גמר חפירת יסודות (פלטות) או יציקת כלונסאות;

"שלב 12" - בבנין קומות עם קומת עמודים - גמר תקרת קומת העמודים ותקרת מקלט; בבנין קומות בלי קומת עמודים - גמר רצפה ראשונה ותקרת מקלט, למעט מקלט חיצוני; בבנין חד קומתי או קוטג' - גמר רצפה ראשונה ללא תקרת מקלט;

"שלב 18" - גמר שלד עם מחיצות, למעט מחיצות גבס;

"אלוהים"
חבר לבנין ופיתוח בע"מ
נמרת - מל 065-76411

"שלב 40"

"מפרט לעבודות -
בנייה".

"מדד תשומות
הבנייה"

"מדד המחירים
לצרכן"

- "דף - פירוט"

"הרשאה להתחלת -
ביצוע עבודות"

- "מחירון"

"החזרי פיתוח כללי" -

065-76411.50

"מועד הרכישה" - מועד חתימת חוזה הרכישה;

(א)

"תקופת הביצוע" - כמפורט בפרק ט של המחירון.

3. הצהרת החברה

החברה מצהירה בזאת כי בכוונתה להקים יחידות דיור בהתאם לקבוע בדף הפירוט (נספח א') לגבי יחידות הדיור, אתר הבניה, התפלגות וגדלי הדירות לפי חדרים וע"פ המועדים הקבועים שם.

בדף הפירוט ייקבע בין היתר מספר הדירות שלגביהן תחול התחייבות רכישה לפי חוזה זה, ו/או מספר הדירות שלגביהן לא תחול התחייבות רכישה.

4. הפעלת הבנייה

החברה מתחייבת להתחיל את ביצוע הבנייה במועד שנקבע לגבי כל פרוייקט, בסעיף ה' לדף הפירוט.

לא התחילה החברה את הבנייה בפרוייקט כלשהו עד למועד שנקבע בדף הפירוט לגבי אותו פרוייקט, יהיה המנהל הכללי רשאי, לאחר שנתן לחברה הזדמנות להשמיע את טענותיה, לבטל את כל התחייבויות המשרד לגבי אותו פרוייקט או חלק מהתחייבויות אלה, על ידי מתן הודעה בכתב לחברה.

5. הרשאה להתחלת ביצוע העבודות

(א) מוסכם על הצדדים כי לכל פרוייקט שיוסכם להתקשר לגביו במסגרת חוזה זה תוצא לחברה הרשאה להתחלת ביצוע העבודות ובה ייקבעו, בין השאר, לוח הזמנים לביצוע, תיאור המקרקעין, מספר הבתים שייבנו ורשימת הדירות ושטחן.

ביצוע חוזה זה מותנה בחתימה על הרשאה להתחלת ביצוע עבודות וצירופה כנספח לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו.

(ב) לצורך מתן הרשאה להתחלת ביצוע עבודות מתחייבת החברה להגיש למשרד את המסמכים המפורטים בנספח ג'.

(ג) לא עמדה החברה בלוח זמנים הנקוב בהרשאה להתחלת ביצוע עבודות או הפרה תנאי עיקרי מתנאיו, יהיה המשרד רשאי, נוסף על כל התרופות העומדות לו לפי כל דין, שלא להתקשר עם החברה לביצוע עבודות נוספות לפי חוזה זה.

א. ל. ה. ר. מ.
לבוש ושימור בגדים
צרת של
065-76411

התחייבות הרכישה

(א) המשרד מתחייב לרכוש מן החברה דירות בכל בנין שנבנה ע"י החברה לפי חוזה זה, בשיעור שנקבע לגבי הפרוייקט שבו הוא מתבצע, ולפי הקבוע בדף הפירוט.

התחייבות המשרד לפי סעיף זה תחול על כל בנין בנפרד, ואולם עם השלמת הפרוייקט כולו יהיה המשרד רשאי, לבקשת החברה, להגדיל את התחייבות הרכישה בבנין אחד על חשבון התחייבות הרכישה שבבנין אחר באותו פרויקט, בשיעור שלא יעלה על 5% נוספים להתחייבות המקורית או דירה אחת, לפי הגבוה מביניהם, ובלבד שסך כל התחייבות הרכישה שתמומש באותו פרויקט לא יעלה על שיעור ההתחייבות שנקבע בדף הפירוט.

לא הושלמה בניית כל הדירות בפרוייקט כלשהו או בניית השלד כאמור, והיתה החברה זכאית לתבוע מימוש התחייבות הרכישה לפי האמור לעיל, תבוצע הרכישה על חלק יחסי של הדירות שהושלמה בנייתן או בניית השלד שלהן, לפי שיעור התחייבות הרכישה לגבי כל הפרוייקט.

(ב) מועד ביצוע ההתחייבות הרכישה ייקבע לגבי כל פרויקט באחד משני המועדים המפורטים להלן, כפי שייקבע בדף הפירוט לגבי כל פרויקט:

(1) בסוף הבנייה (סיום שלב 40 של כל בנין), אך לא לפני תום שישה חודשים מיום שהוחל בפרסום הדירות;

(2) עם סיום בניית השלד כולל מחיצות, למעט מחיצות גבס (סיום שלב 18 של כל בנין), ולא לפני תום תשעה חודשים מיום שהוחל בפרסום הדירות, ואולם אם נסתיימה בניית הבנין לפני תום 9 חודשים, תמומש התחייבות הרכישה לפי פסקה (1).

על אף האמור, תהיה החברה רשאית לממש את התחייבות הרכישה אף בטרם חלפו 9 חודשים מיום שהוחל בפרסום הדירות כאמור, ובלבד, שבמקרה כזה, תקוצר תקופת הביצוע כהגדרתה בפסקה (6) (ז) (6) להלן בפרק זמן השווה להפרש הזמן שבין מועד סיומו בפועל של שלב 18 לבין תום 9 החודשים האמורים ומועד תום תקופת הביצוע יוקדם בהתאם.

(ג) התחייבות הרכישה תחול על דירות ששטחן אינו עולה על 95 מ"ר, בהתאם לקבוע בדף הפירוט. למען הסר ספק התשלום עבור דירה לא יעלה על המחיר שנקבע עבור השטח של 95 מ"ר.

(ד) (1) התחייבות הרכישה כאמור לא תחול על דירות אשר לפי החלטת המשרד יש בהם ליקויים מאחד הסוגים המפורטים להלן, אלא אם כן תוקנו הליקויים להנחת דעתו של המשרד:

(א) ליקויים שיש בהם הפרה של הוראות חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 או התקנות לפיו;

(ב) ליקויים בקונסטרוקציה של הבנין (עמידות, יציבות ושלימות המבנה);

(ג) ליקויים אחרים אשר עלות תיקונים לפי קביעת המפקח מטעם המשרד עולה על 20% מערך הדירה.

(2) נמצאו ליקויים בדירה שאינם מן הסוגים האמורים בפסקה (1) (א) ו-(ב) בשיעור שאינו עולה על 20% מערך הדירה, ירכוש המשרד את הדירה מן החברה כנגד תשלום של מחיר הדירה לפי סעיף קטן (ו) להלן, בניכוי של 150% מערך תיקון הליקויים אך לא פחות מ-15% ממחיר הדירה כאמור, ויתרת מחיר הדירה תשולם לחברה עם תיקון הליקויים, להנחת דעתו של המפקח מטעם המשרד.

(ה) תוך 45 יום מיום שהגישה החברה בקשה לרכישת הדירות ולאחר שהמשרד אישר כי החברה עמדה בכל התנאים הנדרשים לפי חוזה זה, ייחתם בין המשרד לבין החברה חוזה רכישה ע"פ הנוסח המצורף כנספח ד' לחוזה זה ובו יפורטו, בין היתר, מחירי הדירות, תנאי התשלום וכד', וכן ייחתם חוזה קבלני סטנדרטי על נספחיו.

(ו) המשרד ירכוש את הדירות שעליהן חלה התחייבות הרכישה במחיר שייקבע לפי המפורט להלן:

(1) בנייה, פיתוח חצר, תכנון

בגין הבנייה ופיתוח חצר ישולם הסכום בהתאם למחירון המשרד שבתוקף בעת התחלת הבנייה של הבנין הראשון בפרוייקט, בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה מתאריך תחילת המחירון ועד מועד הרכישה, ובתוספת ריבית צמודה בשיעור של 3% לשנה, בגין מחצית התקופה שממועד השלמת שלב 07 עד מועד הרכישה; למחיר זה יתווסף סכום בשיעור של 5% כהוצאות החברה.

(2) קרקע

(א) לגבי קרקע שהוקצתה לחברה לפי המלצת המשרד - בהתאם לתשלומים בפועל ששילמה החברה למינהל מקרקעי ישראל בגין הקרקע, בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה, ובתוספת ריבית בשיעור של 3% לשנה ממועד תשלומם ועד מועד הרכישה על ידי המשרד.

(ב) לגבי זכויות בקרקע שלא הוקצו לחברה לפי המלצת המשרד - בסמוך לפני חתימת חוזה זה לפי הערכת מחיר הקרקע על ידי שמאי כשמחיר הפיתוח כלול במחיר הקרקע, בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה מיום עריכת השומה ועד מועד הרכישה, ובתוספת 5% הוצאות חברה.

לענין סעיף זה, "שמאי" - השמאי הממשלתי או שמאי אחר עליו יוסכם בין הצדדים, באישור החשב הכללי במשרד האוצר.

(3) החזרי פיתוח כללי

החזרי הפיתוח הכללי יחולו רק לגבי קרקע שהוקצתה לחברה בהתאם להמלצת המשרד, לפי התשלומים ששילמה החברה בפועל למשרד בגין פיתוח כללי שבוצע על ידו. תשלומים אלו יוצמדו למדד תשומות הבנייה, ממועד כל תשלום ועד מועד הרכישה.

עם ביצוע הרכישה, ישא המשרד ביתרת התשלומים בגין הפיתוח הכללי שלא שולמו על ידי החברה.

המשרד
לפניו
מל
065-76411

(4) היטלים ואגרות

תשלומים לרשות המקומית, יאושרו ע"י המשרד. למען הסר ספק מובהר בזאת כי רק עבודות פיתוח כללי שהמשרד לא יבצע יאושרו לתשלום כאמור.

תשלומים לרשות המקומית שאושרו כאמור ותשלומים, לחברת חשמל ולמס רכוש ישולמו לחברה בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן ובתוספת ריבית בשיעור של 3% לשנה, ממועד התשלום על ידי החברה ועד מועד הרכישה, בתוספת שסכום בשיעור של 5% כהוצאות החברה.

(5) עיקור התייקרויות

תשלום ראשון על חשבון רכישה, המבוצע בחודשי הקיץ בהם מדד תשומות הבנייה כולל תשלום עבור שעות קיץ, ישולם כאשר ההצמדה למדד תבוצע בעיקור שעות קיץ; הוראה זו לא תחול על עבודה שבוצעה בחודשי הקיץ.

(ז) על אף האמור בסעיף זה לעיל מוסכם בזאת כדלקמן:

(1) במקרה של דירות שירכשו ע"י המשרד כאמור בסעיף 6 זה, ושביצוען הושלם מכל סיבה שהיא, לאחר תום תקופת הביצוע, יופחת מחיר הרכישה כקבוע בסעיף קטן (ו') לעיל של כל דירה שבוצעה הושלם באיחור כאמור בשיעור של 2% בגין כל חודש של איחור בהשלמת הביצוע, ובגין חלקי חודש, בהתאמה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לזכות המשרד במקרה כזה.

(2) במקרה של מימוש התחייבות הרכישה על פי האמור בסעיף 6 זה, לאחר חלוף 18 חודשים מתום תקופת הביצוע, יופחת מחיר הרכישה כקבוע בס"ק (ו') לעיל של כל דירה הנוגעת לענין בשיעור של 2% בגין כל חודש שלאחר תום תקופת 18 החודשים כאמור, ובגין חלקי חודש בהתאמה.

(3) ההפחתות המפורטות בפסקאות (1) עד (2) לעיל, תהיינה מצטברות זו לזו.

(4) במקרה בו הופחת מחיר הרכישה כאמור בס"ק (ז) זה, באופן שהסכומים אשר שולמו כבר לחברה ע"י הדירות שמחיר רכישתן הופחת כאמור, עולים על המגיע לחברה, תהיה החברה חייבת לחשב למשרד כל יתרה שתגיע לו כאמור בערכים צמודים למדד תשומות הבניה הידוע האחרון ונושא ריבית שנתית (צמודה) בשיעור של 3% בתוך 15 יום מדרישתו הראשונה ובכתב של המשרד.

(5) במקרה שבו הוקדם מועד תום תקופת הביצוע על פי המותנה בסיפא לפסקה 6 (ב) (2) לעיל, והחברה לא השלימה מכל סיבה שהיא את ביצוע הדירות הנוגעות לענין עד למועד תום תקופת הביצוע כפי שהוקדם כאמור, יהיה המשרד זכאי להקטין את התחייבות הרכישה של הדירות בבנין שבו נוצר פיגור כאמור, בשיעור של 5% מכמות הדירות בבנין או בבנינים שבפיגור וזאת בגין כל חודש של פיגור כאמור (ובגין חלקי חודש בהתאמה), עד למועד המקורי של תום תקופת הביצוע (כפי שנקבע מלכתחילה בחוזה הספציפי), ומבלי לגרוע מכל סעד אחר או נוסף המוקנה למשרד. חישוב ההקטנה יעשה ביחס לכלל הבנינים שבפיגור כאמור ואם החישוב יביא לתוצאה של חלקי דירות יעשה "עיגול" למספר השלם הקרוב ביותר של דירות, ולגבי מחצית דירה - כלפי מעלה. ההקטנה תחול על יחידות הדירה (מבחינת גודלן, מיקומן בבנין וזהוין הספציפי) כפי שיקבע במשרד.

(1) (א)
משרד את
קטן (ו)
מ-15%
תיקון

המשרד
בין
זה זה
וכן

יקבע

שרד
ספת
ועד
בין
זה

ס
ו
ת
ה

מימש המשרד את זכותו להקטין את התחייבות הרכישה כאמור, תבטל רכישת הדירות לגביהן יושמה הקטנת התחייבות הרכישה כאמור. במקרה כזה תהיה החברה חייבת להשיב למשרד את כל הכספים שקבלה על חשבון רכישת הדירות, שרכישתן בוטלה עקב הקטנת התחייבות הרכישה כאמור, כשהם צמודים למדד תשומות הבניה הידוע האחרון ונושאי ריבית שנתית (צמודה) בשיעור של 3% מיום התשלום לחברה ועד ליום ההשבה. הוראות פסקת משנה 6.7 (ז)(5) זו יחולו אך ורק במקרים בהם קיימת התחייבות רכישת מטעם המשרד של 100%.

(6) "תקופת הביצוע" לענין סעיף זה - התקופה שבין תאריך ההתחלה לתאריך הגמר כקבוע בהרשאה להתחלת ביצוע עבודות הנוגע לענין, תום תקופת הביצוע לענין זה - תאריך הגמר כמותנה בהרשאה להתחלת ביצוע עבודות.

(ח) (1) החברה מצהירה ומתחייבת בזה כי מרכיב התשומות המקומיות בביצוע הקמת הבנינים שיוקמו על פי חוזה זה לא יפחת מ-85% מכלל ההוצאות הישירות של החברה בקשר עם ביצוע הבנינים על פי חוזה זה.

"הקמת הבנינים" לענין פסקה זו - העבודות נשוא פסקה 6(ו)(1) לעיל.

(2) לענין סעיף זה ייחשבו כתשומות מקומיות הוצאות שהוציאה החברה בגין כל אחד מאלה:

(א) רכישת חומרי בניה, חומרים אחרים, אביזרים, רכיבים או חלקים מתוצרת ישראל המהווים חלק מהבנינים הנבנים.

(ב) שכר עבודה ששולם בישראל לתושבי ישראל בקשר עם ביצוע הפרויקט נשוא חוזה זה.

(ג) תשלום עבור שירותים שניתנו בישראל על ידי תושב ישראל בקשר עם הקמת הבנינים שיוקמו על פי חוזה זה.

(ד) פחת בשיעור 20% משווי ציוד אשר יוצר בישראל ואשר שימש את החברה במשירין לצורך ביצוע עבודות הבניה נשוא החוזה, שווי הציוד לענין סעיף זה יהיה שוויו לצורך פחת על פי פקודת מס הכנסה.

(3) המשרד יהיה רשאי לדרוש מהחברה להמציא לו את כל האישורים, המסמכים והדוחים כפי שימצא לנכון מעת לעת לצורך הוכחת קיום התחייבות החברה על פי סעיף זה.

(4) לא קיימה החברה את התחייבותה על פי פסקאות (1) עד (3) לעיל יהיה המשרד פטור מהתחייבות הרכישה על פי סעיף 6 לחוזה זה. הבדיקה והחישוב לענין זה יערכו לגבי כלל הבנינים נשוא כל דף פירוט בנפרד. ככל שניתן יהיה לערוך חישוב כזה בנפרד לגבי חלק מן הבנינים בלבד ויתברר כי החברה לא קיימה את התחייבותה כאמור רק לגבי חלק מן הבנינים, יהיה המשרד פטור מהתחייבות הרכישה לגבי אותם בנינים שלגביהם לא קיימה החברה את התחייבותה כאמור.

המשרד יהיה רשאי לבטל רכישת של דירות שכבר נרכשו, ויהיה זכאי לשבת כל הכספים שכבר שולמו על ידו בגיןן (בערכים צמודי מדד תשומות הבניה הידוע האחרון ונושאי ריבית (צמודה) של 3% לשנה) וזאת ביחס לדירות שהתחייבות הרכישה לגביהן מומשה עוד בטרם התברר למשרד דבר אי קיום התחייבות החברה כאמור.

אל הר"ם
הבניין תמורת בעיה
גאות של 06576111

(5) החברה תהיה פטורה מקיום ההתחייבות האמורה בפסקה (1) לעיל באם תגרום להעמדת אשראי במט"ח ממקורות לא ישראליים לרשות ממשלת ישראל לתקופה של 5 שנים לפחות, בתנאים שיאושרו על ידי החשב הכללי, למימון מרכיב המט"ח לצורך הקמת הבנינים שיוקמו על פי חוזה זה וזאת לא יאוחר מ-3 חודשים ממועד חתימת חוזה זה.

- מבוטל.

-מבוטל.

מכירת הדירות

(א) החברה מתחייבת לעשות כמיטב יכולתה על מנת למכור לציבור בשוק החופשי את הדירות שיבנו לפי חוזה זה.

(ב) החברה תהיה רשאית למכור לציבור את הדירות שיבנו על פי חוזה הפרוגרמה בשוק החופשי במחיר שלא יעלה על המחיר שבו היה על המשרד לרכוש את הדירה הנוגעת לדבר מהחברה על פי הוראות פסקה 6 (ו') לחוזה הפרוגרמה לו היתה הדירה נמכרת למשרד, בין אם יש התחייבות רכישה ובין אם לאו, ובמקרה של קביעת המחיר האמור במכרז, לפי הצעת החברה במכרז, ובתוספת של עד 10% ובהתאמה לכל הוראות ההצמדה שבחוזה הפרוגרמה עד ליום חתימת חוזה המכר עם רוכש הדירה (להלן: "המחיר המקסימלי").

למען הסר ספק מובהר בזאת שהמחיר המקסימלי לא יחול על הדירות אותן ירכוש המשרד.

המחיר המקסימלי יחול ללא מגבלת זמן ובמשך כל תקופת המכירה.

(ג) המחיר המקסימלי כאמור בפסקה (ב) לעיל, יחול על תשלומים שיבוצעו לא יאוחר מאשר תוך 30 יום מחתימת חוזה המכר עם רוכש הדירה, לגבי תשלומים שיבוצעו לאחר מכן תהיה החברה זכאית להתנות עם הרוכש כי הם ישולמו בהצמדה למדד תשומות הבניה ובתוספת ריבית (צמודה) שנתית בשעור של 3% מיום חתימת החוזה ועד לתשלום בפועל.

מבלי לגרוע מכל הוראות חוזה הפרוגרמה ומהאמור בפסקה (ח) להלן, מוסכם כי החברה תהיה חייבת להעמיד לרשות המשרד את כל המסמכים ו/או המידע שיבקש המשרד לשם אימות קיומן של הוראות פסקה (ב) לעיל.

(ד) למחירים שייקבעו כאמור תהיה החברה רשאית להוסיף שכר טרחת עורך-דין עבור ביצוע כל הפעולות, לרבות ניסוח החוזה ורישום בית משותף, בשיעור שלא יעלה על 1% ממחיר הדירה, ועמלת ביטוח או ערבות לפי חוק המכר, לפי התעריף של הבנק אך בשיעור שלא יעלה על 1% לשנה.

(ה) חברה אשר תפר הוראת סעיף זה יהיה רשאי המשרד בנוסף לכל התרופות העומדות לו לפי כל דין, לפסול את החברה מרישומה כחברה משכנת לפרק זמן כפי שיקבע.

(ו) החברה תנקוט את כל הצעדים הדרושים למכירת הדירות בשוק החופשי.

היה למנהל יסוד סביר להניח כי הדבר נחוץ להגברת קצב המכירות, יהיה רשאי להורות לחברה על דרכי מכירה מקובלות נוספות.

(ז) המשרד רשאי לדרוש מן החברה למכור לו דירות במחיר שיוסכם בין הצדדים. המכירה תהיה לכלל הציבור ללא הגבלה, אולם לא תתבצע מכירה מאורגנת, אלא אם כן אושרה ע"י המנהל.

(ח) החברה תנהל רישום מדויק ומעודכן של מכירת הדירות, ותמציא למשרד את הרישום האמור בכל עת שתדרש על ידו.

החברה
תבי לנזיק ופיקוח ב"מ
בע"מ - 665-76011

כמו כן תמציא החברה למשרד, לפי דרישתו, כל חוזה רכישה שחתמה ע המשתכנים בגין דירה מן הדירות נשוא חוזה זה.

המשרד או מי מטעמו, יהיה רשאי לבצע ביקורת בחברה ובמשרדה בקש למכירת הדירות ומחירן.

(ט) החברה תדווח למשרד אחת לחודש על מכירת הדירות.

(י) משרדי המכירה יהיו במשרדי החברה, ובכל מקרה לא יחוייב הרוכש בגין דמי תיווך.

(יא) בכל פרסום של הדירות יצויין כי הדירות נבנו במסגרת הפרוגרמה של משרד הבינוי והשיכון.

10. הקצאת קרקעות מדינה

(א) המשרד מתחייב להמליץ בפני מינהל מקרקעי ישראל להקצות לחברה קרקע לצורך בנייה על פי חוזה זה בהתאם לפירוט שיכלל בדף הפירוט.

(ב) המנהל רשאי להורות בכל עת על הגדלת מספר יחידות הדיור באתר, לפי חוזה הפרוגרמה והחברה מתחייבת למלא אתר הוראותיו ובלבד שההגדלה כאמור לא תעלה על 25% ממספר יחידות הדיור כפי שנקבע בדף הפירוט לגבי האתר.

(ג) ידוע לחברה כי למרות האמור בחוזה הפיתוח שבינה לבין המינהל יפקע תוקפו של חוזה הפיתוח אם לא החלה החברה בביצוע העבודות לפי חוזה זה עד המועד הקבוע בדף הפירוט.

(ד) דמי החכירה למינהל ישולמו בהתאם לתנאים שיקבע מינהל מקרקעי ישראל.

11. תשלומי פיתוח כללי

החברה תשלם, לפי דרישת המשרד, עבור פיתוח כללי שבוצע ושיבוצע על ידי המשרד בקרקע שהוקצתה לה על ידי מינהל מקרקעי ישראל בהמלצת המשרד במסגרת חוזה זה, כמפורט בנספח ו'.

12. מענקים לזירוז התחלת הבנייה

(א) השלימה החברה את ביצוע שלב הפעלת הבנייה בבנין כלשהו תוך שלושה חודשים מיום סיכום הדברים או ממועד החתימה על חוזה זה, לפי המוקדם מביניהם, תהיה החברה זכאית למענק להתחלת הבנייה לפי הקבוע בנספח ז'.

(ב) המועד האמור בסעיף קטן (א) הינו מוחלט וסופי, והתחלת בניה שבוצעה לאחר תום שלושה חודשים כאמור לא תהיה זכאית בשום מקרה למענק, אף אם ניתנה לחברה ארכה מכל סיבה שהיא.

(ג) עם סיום ביצוע שלב הפעלת הבנייה כאמור, תגיש החברה למשרד דרישה לתשלום המענק; תוך 10 ימים ממועד הגשת הדרישה יבדוק המשרד כי החברה עמדה בתנאים לקבלת המענק, ותוך 30 יום לאחר אישור זכאות החברה למענק ישלם המשרד את המענק כאמור.

(ד) הוראת סעיף זה תחול לגבי ביצוע שלב הפעלת הבנייה בכל בנין בנפרד.

משרד הבינוי והשיכון
התאריך: 10.10.11

11. מענקים לקיצור משך זמן הבנייה

(א) בסעיף זה -

"משך זמן הבנייה" - התקופה שמיום תחילת ביצוע הבנייה ועד שלב גמר הבנין (שלב 40);

"תחילת ביצוע הבנייה" - המוקדם מבין אלה;

(1) תחילת ביצוע שלב 07;

(2) בתום 4 חודשים מהמועד הקובע בסעיף ו' בדף הפרוט או מועד אחר שיקבע בסעיף ה' לדף הפרוט או אם במועד הקובע בסעיף ו' לדף הפרוט לא היתה תוכנית בתוקף לגבי אותו פרויקט - חודש אחד ממועד מתן התוקף לתוכנית לפי חוק הליכי התכנון והבניה (הוראות שעה), התש"ן-1992, הכל לפי המאוחר מביניהם.

(ב) החברה תהיה זכאית למענק לקיצור משך זמן הבנייה, לפי הקבוע בנספח ז' ועל פי התנאים הקבועים שם.

(ג) משך זמן הבנייה יימדד לבנינים שלמים, לפי הגדרתם בהיתר הבנייה.

(ד) לא עמדה החברה בטיב ובאיכות בנייה הנדרשים על ידי המשרד לפי הקבוע בסעיף 14 בחוזה זה להלן, לא תהיה זכאית למענקים לקיצור משך זמן הבנייה.

(ה) המועדים הקבועים בנספח ז' לענין הזכאות למענקים לקיצור משך זמן הבנייה הינם סופיים ומוחלטים, והמענקים הקבועים שם לא ישולמו לחברה אם לא עמדה במועדים הקבועים שם, אף אם ניתנה לה ארכה מכל סיבה שהיא.

(ו) החברה מתחייבת להשלים את ביצוע יתר עבודות החצר ולהציא למשרד את כל האישורים הנדרשים תוך 60 יום ממועד השלמת שלב 40.

(ז) הבקשה לתשלום המענק תוגש למשרד בידי החברה עם השלמת שלב 40 כאמור; תוך 15 יום ממועד הגשת הדרישה יבדוק המשרד כי החברה עמדה בתנאים לקבלת המענק, ותוך 45 יום לאחר אישור זכאות החברה למענק כאמור, ישלם המשרד את המענק. ובתנאי שהחברה השלימה ביצוע יתר עבודות החצר כאמור בפרק (ו') לעיל, אלא אם כן החליט המנהל כי המניעה לאי-השלמתן תלויה במשרד.

14. טיב ואיכות הבנייה

(א) החברה תבצע את כל העבודות לפי חוזה זה על נספחיו, לפי מיטב הנוהג המקצועי, בסטנדרט נאות, לפי כל דין ובהתאם לאמור בחוזה זה.

(ב) החברה מתחייבת כי בביצוע כל העבודות לפי חוזה זה תשתמש במוצרים הנושאים תו תקן או סימן השגחה ותבצע בדיקות חומרים ומלאכות בהתאם לדרישות המשרד. החברה תתן הוראה בלתי חוזרת למכון הבדק לשלוח העתקים מכל תוצאות הבדיקות למחוז משרד הבינוי והשיכון שבתחומו מתבצעת העבודה.

(ג) דירות נשוא חוזה זה ייבנו בהתאם ל"מפרט לעבודות בנייה" בהוצאת הוועדה הבין משרדית שבתוקף ליום חתימת החוזה ובהתאם להנחיות התכנון של משרד הבינוי והשיכון.

(ד) החברה תגיש למשרד לפני התחלת הבנייה באתר את תוכנית הדירות לאישור. המשרד יאשר אם התכניות תואמות להנחיות של המשרד. התאמת התכניות להנחיות התכנון וקבלת אישור המשרד לכך הם תנאי עיקרי למתן הרשאה להתחלת ביצוע עבודות בפרויקט אליו מתייחס התכנון. תשובת המשרד בדבר התאמת התכניות או אי התאמתן תינתן תוך שבועיים מיום הגשתן לאגף תכנון והנדסה.

אין בבקורת התכנון שנעשתה על ידי המשרד ו/או באישורו בכדי לגרוע מאחריות החברה לתכנון.

ת"י לבניין ומתקני בטיחות
נדרת - מל 76411

החברה תהיה רשאית לבצע את העבודות באמצעות עובדים, קבלני משנה ובכך דרך אחרת. עבודה המהווה "עבודת הנדסה בנאית" כמשמעותה בחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969, תיעשה באמצעות קבלנים הרשומים בפנקס הקבלנים בהתאם לאמור בחוק הנ"ל, אף אם החוק החל במקום ביצוע העבודה אינו מחייב זאת.

16. היתרים ורשיונות

(א) החברה מתחייבת בזאת, כי בעת התחלת הבנייה יהיו בידיה היתרי בנייה תקפים וכל הרשיונות הדרושים כחוק לביצוע העבודות.

החברה מתחייבת למלא אחר תנאי ההיתרים והרשיונות בנוגע לעבודות המבוצעות על ידה, בין שניתנו על שמה ובין שניתנו על שם המשרד, ולנקוט בכל האמצעים הנאותים לשם הבטחת מילוי ההוראות והתנאים של ההיתרים ו/או הרשיונות על ידי מבצעי העבודות מטעמה. בוצעו העבודות בניגוד לאמור לעיל, תפצה החברה את הממשלה וכל צד ג' על כל נזק שייגרם להם כתוצאה מהפרת תנאי הרשיונות וההיתרים.

(ב) החברה מתחייבת כי אם יובאו על ידה במישרין או בעקיפין, עובדים זרים לצורך העבודות שבמסגרת חוזה זה, יהיה עליה לקלוט ולהכשיר לפחות עובד ישראלי אחד נוסף על כל עובד זר שיובא כאמור וזאת מבלי לגרוע מכל חובה אחרת שבדין או על פי חוזה זה ביחס להעסקת עובדים זרים.

לא עמדה החברה בהתחייבות זו, לא תהיה זכאית למענקים כמפורט בסעיפים 12 ו-13 לעיל וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לזכות המשרד.

17. רישום במשרדי רישום המקרקעין

החברה מתחייבת לגבי כל הדירות, לבצע ולרשום בלשכת רישום המקרקעין, כאשר תהיה אפשרות משפטית לכך, פרצלציה על המקרקעין באופן שכל מבנה יעמוד על חלקה נפרדת (אם ניתן הדבר) ותדאג לרישום כבית משותף ע"פ חוק המקרקעין, וזאת תרשום את הדירות על שם רוכשיהן. החברה תכסה את ההוצאות הכרוכות בביצוע הפרצלציה והרישום כאמור.

לא ביצעה החברה את רישום הדירות כאמור, לאחר קבלת דרישות המשרד לרישומן, יהיה המשרד רשאי לבצע את הרישום או חלקו על חשבון החברה ולחייב את החברה בהוצאות.

עד ביצוע הפרצלציה והרישום כאמור, תדאג החברה לרישום הזכויות במשרדה.

המשרד רשאי בכל עת להורות לחברה והחברה מצהירה ומתחייבת לפעול בהתאם להוראותיו, ולהעביר את ביצוע הפרצלציה ו/או הרישום כמפורט לעיל לכל גוף אחר אשר המשרד יורה לביצוע הרישום כאמור, וכן - להפקיד כל סכום שיקבע ע"י המנהל לכיסוי הוצאות ביצוע הפרצלציה ו/או הרישום בידי המשרד או בידי מי שהמשרד יורה.

צו להור"ם
לכונן והחברה
מל. 1000000000
1000000000

1. פיקוח על בניית הדירות מטעם המשרד

(א) המשרד יקיים פיקוח עליון על בנייתן של הדירות שבמסגרת חוזה זה. הפיקוח יכלול, בין השאר, את כל אלה:

(1) נהול יומן פיקוח עליון;

(2) בדיקת קיום סט תוכניות מושלם לביצוע, כבהן מצאו ביטוי כל ההערות של יחידת הבקרה;

(3) מעקב אחר התקדמות ביצוע העבודות בהתאם ללוח הזמנים ודיווח למנהל או מי שימונה על ידו על סטייה בלוח הזמנים;

(4) בדיקה ואישור של שלבי הבנייה, לצורך שחרור כספי ההלוואה ומימוש התחייבות הרכישה לחברה בהתאם לחוזה זה;

(5) מעקב אחר מערך הבדיקות והתאמת הבנייה לסטנדרט ולתכניות ושימוש בחומרים נושאי תו תקן או סימן השגחה;

(6) ביצוע הנדסי נאות של העבודות;

(7) מעקב אחר עבודות פיתוח חצר;

- התקדמות בהתאם ללוח הזמנים.

- ביצוע בהתאם לתוכניות מאושרות.

(8) בדיקה כי המפקח מטעם החברה ממלא את חובותיו המפורטות בסעיף 19 להלן.

(ב) פיקוח המשרד כאמור אינו גורע מאחריותה המלאה של החברה ו/או המפקח לטיב העבודה ולביצועה על פי הוראות הסכם זה ועל פי כל דין ולא משחרר את החברה מהתחייבותיה כלפי צד ג' עפ"י הוראות חוזה זה ועפ"י כל דין, למען הסר ספק מובהק בזאת כפי אין בפיקוח המשרד כאמור כדי להטיל על המשרד כל אחריות שהיא.

19. מפקח מטעם החברה

(א) החברה תקיים פיקוח צמוד על העבודות.

(ב) הפיקוח יהיה על מהנדס או הנדסאי, החברה תמציא לאישורו של המנהל את שם המפקח מטעמה לפני תחילת ביצוע העבודות.

(ג) המנהל רשאי לדרוש החלפתו של המפקח והחברה חייבת להחליף את המפקח מיד עם קבלת דרישת המנהל. המשרד לא ישא בהוצאות כלשהן, אם יהיו, בגין הדרישה להחלפת המפקח.

החברה
נאדרת - מל 06576411

(ד) המפקח מטעם החברה אחראי על ביצוע הנדסי נאות של העבודות ותפקידו יהיו, בין השאר, גם כל אלה;

(1) לוודא כי באתר ביצוע העבודות נמצאים המסמכים המעודכנים הבאים:

(א) תיק תכניות מושלם;

(ב) אישור מרכז הבקרה (בפרוייקטים של בנייה על קרקע מינהל ובפרוייקטים על קרקע פרטית הכוללים התחייבות רכישה);

(ג) יומן עבודה מנוהל כנדרש;

(ד) דו"ח פיקוח של החברה וכן דו"ח פיקוח עצמי המאשר ביצוע נאות של שלבי העבודה השונים;

(ה) תוצאות בדיקת חמרים על פי הוראות החוזה;

(2) לוודא כי העבודות מבוצעות בחומרים בעלי תווי תקן;

(3) לדאוג כי יבקרו באתר העבודות מתכננים ויועצים שיקימו פיקוח עליון כנדרש, בהתאם להתקדמות העבודה;

(4) למלא יומן פיקוח צמוד;

(5) להתריע בפני החברה ו/או המפקח מטעם משרד הבינוי והשיכון על כל סטיה מלוח הזמנים ועל ליקויים בביצוע העבודה.

(ה) אחריות המפקח אינה פוטרת את החברה מאחריותה לטיב העבודות ולביצוען על פי כל דין ועל פי הוראות חוזה זה.

20. (א) לא עמדה החברה בהתחייבותיה לענין התאמת הבנייה לסטנדרט ולתכניות כפי שאושרו על ידי המשרד או מצא המנהל כי טיב הבנייה אינו משביע רצון, וזוהי המשרד פטור מהתחייבותו לרכישת הדירות הפגומות באותו אתר וממתן מענקים לקיצור משך זמן הבנייה בהתאם לחוזה זה. כמו כן לא יעמיד המשרד מימון חלקי לדירות אלה, ויהיה רשאי לדרוש מהבנק להעמיד לפרעון מידי מימון חלקי שכבר הועמד לגבי דירות אלה. אישור שלב בנייה על ידי נציג המשרד לצורך שחרור מימון או לצורך אחר כלשהו לא יהווה אישור לטיב התכנון, הבנייה או החומרים.

(ב) במקרה של חילוקי דעות בנושאים האמורים בס"ק (א) יובא הענין להכרעת המנהל הכללי של המשרד, ולאחר שנתן לחברה הזדמנות להשמיע את טענותיה החלטתו תהיה סופית וחמייבת.

"אלהרם"
בצורת
065-76411

המשרד מתחייב בזאת לעמוד בלוח הזמנים לפעולות שהתחייב בהן לפי חוזה זה ועל פי נספחיו. לא עמד המשרד בלוח הזמנים כאמור, תהא החברה זכאית לכל תרופה על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970 ועל פי כל דין.

21. נפקידי

לודכניס

שמירה, גידור ושאר אמצעי זהירות

22.

החברה תהא אחראית כלפי המשרד וכלפי צד ג' בדבר שמירה, גידור ושאר אמצעי הזהירות לביטחוננו ונוחותו של הציבור, בכל מקום שיהיה צורך בכך או שיידרש על ידי נציג או שיהיה דרוש על פי כל דין או על פי הוראה מצד רשות מוסמכת כלשהי.

מינהל
(שה)

(א) מיום העמדת מקום העבודות, כולן או מקצתן לרשותה של החברה ועד למסירת הדירה לרוכשים, תהא החברה אחראית לגידור האתר, לשמירת העבודות, להשגחה עליהן ולכל הקשור בביצוען וכן לשמירה על מקום ביצוע העבודות.

23.

ביצוע

(ב) בכל מקרה של נזק לעבודות הנובע מסיבה כלשהי, פרט לסיכון מוסכם, תהיה החברה אחראית כלפי המשרד לתיקון הנזק תוך זמן שייקבע על ידי נציג הממשלה ולגרום לכך שעם השלמת התיקון האמור, יהא מהלך העבודות במצב תקין ומתאים להוראות חוזה זה על נספחיו.

הוראות סעיף זה יחולו גם על נזק שייגרם על ידי החברה תוך כדי עבודות תיקון ובדק שבוצעו על ידה או על ידי מבצעי העבודות מטעמה ובתקופת הבדק אף לאחר מתן השלמת העבודות בהתאם לחוזה זה על נספחיו.

(ג) לענין חוזה זה, "סיכון מוסכם" פירושו מלחמה, פעולות איבה המבוצעות על ידי כוחות סדירים, פלישת אויב, פעולות מדינה אויבת, קרבות (בין שהוכרזה מלחמה ובין אם לאו), כוח עליון ושביטות בענף הבנייה.

למקרה של סיכון מוסכם תאושר הארכת תקופת הביצוע כפי שיקבע המנהל, ואולם הארכה כאמור לא תחול על המענקים לזרז התחלת הבנייה ולקיצור משך זמן הבנייה.

24. אחריות לנזק או אובדן

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה החברה אחראית לכל נזק או אובדן שייגרמו לגופו או לרכושו של אדם תוך כדי ביצוע העבודות, בין אם העבודות מבוצעות על ידיה ובין אם הן מבוצעות על ידי מבצעי העבודות מטעמה, ותנקוט בכל האמצעים האפשריים למניעתם. החברה מתחייבת לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיע על פי דין לעובד או כל אדם אחר הנמצא בשירותה של החברה כתוצאה מתאונה או נזק כלשהו תוך ביצוע העבודות. כן מתחייבת החברה להיות אחראית לתשלום של נזק או פיצוי המגיע על פי דין לעובד או לכל אדם הנמצא בשירות מבצעי העבודה מטעמה כתוצאה מתאונה או נזק כלשהו תוך כדי ביצוע העבודות אם תשלומים אלה ישולמו כדין על ידי מבצע העבודות מטעמה; למען הסר ספק מוסכם בזאת, כי המשרד לא יישא בכל נזק או אובדן כאמור.

המשרד
המנהל
מל 11111

25. ליקויים

מצא המפקח מטעם המשרד ליקויים בביצוע העבודות ו/או בביצוע הוראות חוזר זה, יודיע על כך לחברה, והחברה מתחייבת לתקן את הליקויים תוך 14 יום, ובמבנים בהם יש בליקוי כאמור סכנה לרכוש או אדם, ליתוקן הליקוי תוך 7 ימים; הגישה החברה הסתייגות מקביעת המפקח תוך התקופה שנקבעה לתיקון הליקוי, יכריע המנהל בעניין והחברה תפעל בהתאם.

26. הוראות המפקח מטעם המשרד

(א) המפקח מטעם המשרד רשאי להורות לחברה מזמן לזמן תוך כדי מהלך העבודה:

(1) על סילוק חומרים כלשהם ממקום העבודות במקרה שלדעתו אין החומרים מתאימים לתפקידם;

(2) על הבאת חומרים כשירים ומתאימים לתפקידם במקום החומרים שסולקו לפי האמור בפסקה (1);

(3) על סילוקו, הריסתו או הקמתו מחדש של חלק כלשהו מן העבודות שבוצעו על ידי החברה תוך שימוש בחומרים בלתי מתאימים או במלאכה בלתי מתאימה או בניגוד לתנאי חוזה זה.

(ב) סמכותו של המפקח לפי סעיף קטן (א) יפה לכל דבר, על אף כל בדיקה שנערכה על ידי המפקח או כל תשלום ביניים שבוצע.

(ג) החברה רשאית לערער על הוראות המפקח לפי סעיף זה תוך 14 יום מיום שניתנו; היתה סכנה לרכוש או לאדם בעטיו של הליקוי על פי הוראות המפקח, תהיה החברה רשאית לערער תוך 7 ימים בלבד.

(ד) מובהר בזה כי סמכות המפקח בהתאם לסעיף זה אינה גורעת או משחררת את החברה מאחריותה ומתחייבותיה המלאים כלפי המשרד וכלפי צד ג' עפ"י הוראות חוזה זה ועפ"י כל דין, אין בהפעלת סמכות המפקח או אי הפעלת סמכות כדי להטיל אחריות כלשהי על המשרד.

27. ביטוח עבודות הבניה

(א) החברה מתחייבת משך כל זמן בצוע הפרוייקט ועד לאחר השלמת מכירת כל הדירות ומסירתן לרוכשיהן על פי תנאי חוזה הרכישה, לערוך על חשבונה אצל חברות ביטוח ביטוחים בגבולות אחריות נאותים כנגד הסיכונים שלהלן:

(1) ביטוח המבנה, החומרים, הציוד, המתקנים וכל דבר אחר שהוא לאתר הפרוייקט בערך כנון מלא, לצורך הקמת הפרוייקט, במלוא ערכו, מזמן לזמן נגד כל נזק או כל אבדן במשך כל תקופת הקמת הפרוייקט. החברה תגרום לכך שפוליסת הביטוח תכלול כיסוי לעבודות, לחומרים ולתכנון לקויים.

אלה"מ

נצרת - טל. 04-761155

(2) ביטוח מפני נזק ו/או אובדן העלולים להגרם במישרין או בעקיפין לגופו ו/או לרכושו של כל אדם, לרבות עובדי החברה, עובדי המשרד, נציגי הממשלה, וכל צד שלישי אחר, תוך כדי מעקב ביצוע עבודות הקמת הפרוייקט או עקב ליקויים בעבודות או בחומרים.

(ב) החברה מתחייבת כי הסיכונים כמפורט בסעיף קטן (א) לעיל יכוסו בין היתר ובכפוף לכל דרישה של המשרד, על פי פוליסות הביטוח כמפורט להלן:

(1) ביטוח אחריות קבלנים הכולל ביטוח נגד כל הסיכונים לגבי הרכוש וביטוח אחריות כלפי צד ג', הכסוי יכלול אחריות צולבת.

(2) ביטוח אחריות המעבידים לכסוי התחייבויות כלפי עובדי החברה וכלפי עובדיהם של מבצעי העבודה מטעמו.

(3) ביטוח חובה לפי חוק פיצויים לנפגעי תאונות דרכים עבור כלי רכב וכל הציוד והמתקנים המחייבים רכישת ביטוח חובה.

(ג) החברה מתחייבת להגדיל את סכום הביטוח במקרה של שינויים בהיקף הפרוייקט בהתאם לשנוי כאמור, ומתחייבת להאריך את תקופת הביטוח עד למועד השלמת הפרוייקט במקרה של המשך ביצוע העבודה מעבר לתקופה הנקובה בפוליסה.

(ד) בכל מקרה אשר בגינו תוגשנה או עלולות להיות מוגשות תביעות, אשר לפי שיקול דעתו של המשרד והערכתו ימצו חלק כלשהו מסכומי הביטוח, תהיה החברה מחוייבת לפי דרישתו של המשרד להגדיל בהתאמה את גבולות הכסוי הבטוחי או לבצע ביטוח חדש נוסף בתנאים כאמור, למשך יתרת תקופת הביצוע על פי החוזה.

(ה) החברה מתחייבת לערוך את הביטוחים הנ"ל ולהמציא למשרד את פוליסות הביטוח מיד עם התחלת ביצוע כל הפרוייקט. החברה לא תשנה תנאי כלשהו מתנאי ביטוח כלשהו, ללא הסכמת המשרד מראש ובכתב.

(ו) החברה מתחייבת לקיים בדייקנות את כל דרישות פוליסות הביטוח ולעשות כל פעולה, אם תידרש לעשותה על ידי המשרד, כדי לממש את פוליסות הביטוח בעת הצורך. אי מילוי התחייבויותיה של החברה על פי הפוליסות לא יגרע מזכויות המשרד על פי תנאי הפוליסות. היה והמשרד יחליט לתבוע על פי פוליסות שנרכשו ע"י החברה, מתחייבת החברה לסייע למשרד להגיש ביחד את התביעה למבטח.

(ז) החברה מתחייבת לחתום מיד לפי דרישתו הראשונה של המשרד, על כל תעודה ועל כל מסמך, אשר לפי חוק כלשהו או לדעת המשרד או על פי תנאי איזה ביטוח, יהיו דרושים או רצויים לשם ביצוע כל או חלק מהתחייבויותיו.

משרד הביטוחים
מחלקת הביטוחים
מס' 76411-005

(ח) החברה מתחייבת להמציא למשרד, מיד לפי דרישתו הראשונה, כל רשיון אישור, תעודה, קבלה או מסמך אחר, שלדעת המשרד יהיו דרושים או רצויים לשם הוכחת קיום התחייבויות החברה לפי סעיף זה.

(ט) במקרה ויוסכם בין החברה לבין מבצע עבודות מטעמה או כל צד שלישי אחר כי הביטוחים הנ"ל, כולם או חלקם, ייעשו על חשבונו ועל אחריותו, תגרום החברה לכך כי הביטוחים הנ"ל יענו על דרישות סעיף זה.

(י) החברה מייפה בזה, באופן בלתי חוזר, את כוחו של המשרד לעשות בשמה, במקומה ועל חשבונו פעולה מהפעולות המנויות שבסעיף זה לעיל, בכל מקרה שפעולה מהפעולות הנ"ל לא תיעשה על ידי החברה או שלא תיעשה לשביעות רצון המשרד.

(יא) החברה פוטרת בזה את המשרד מראש, מכל אחריות, במקרה שהמשרד לא ישתמש בסמכות כלשהי מסמכויותיו על פי יפויי הכוח הנזכרים לעיל, וביחוד, אך בלי לגרוע מכלליותו של הפטור הנ"ל, במקרה שהמשרד לא יסדר איזה ביטוח, כאמור לעיל, או במקרה שלא יסדר אותו בזמן או באופן הנכון או במקרה שמחמת ליקוי בצורת הביטוח או בשל סכומו הנמוך של איזה ביטוח או מחמת חוסר דרישה או מסיבה כלשהי, חברות הביטוח לא תשלמנה בעד איזה נזק או הפסד.

החברה מוותרת בזה, מראש, על כל טענה כלפי המשרד בגין או בקשר לכל תביעה, משא ומתן או סידורים שייעשו על ידי המשרד, כאמור לעיל, וזאת, בין שהביטוח נעשה או ייעשה על ידי החברה או בשם ובין שנעשה או ייעשה על ידי המשרד.

(יב) למען הסר ספק מובהר כי אין בעצם עריכת הביטוחים כדי לשחרר את החברה מחובות או מאחריות כלשהם ביחסים שבינה לבין המשרד, החברה תפצה ו/או תשפה את המשרד ו/או עובדיו ו/או כל מי שפועל מטעמו, בגין כל נזק, הפסד או הוצאה שיגרמו למשרד ו/או תביעות או דרישות שתוגשנה נגדו כתוצאה מנזק או אובדן כלשהו לאדם או לרכוש והנובעים במישרין או בעקיפין מבצוע עבודות הקמת הפרוייקט ע"י החברה או כל מי מטעמה, או כל מעשה או מחדל אחר כלשהו של החברה או מטעמה.

תגמולי בטוח שיקבל המשרד, אם יקבל בקשר עם כל נזק הפסד, הוצאה או תביעה כאמור, יופחתו מסכום הפצוי ו/או השפוי בו תהיה חייבת החברה כלפי המשרד, לפי העניין.

28. (א) החברה תאפשר ותסייע לנציג המשרד או לכל בא כח מורשה על ידו, להכנס בכל עת למקום העבודות ולכל מקום אחר שבו נעשית עבודה כלשהי לביצוע החוזה או שממנו מובאים חומרים, מכונות וחפצים כלשהם לביצוע החוזה.

(ב) החברה תהא אחראית לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמה יאפשרו ויסייעו לנציג המשרד או לכל בא כח מורשה על ידו, להכנס בכל עת למקומות האמורים בסעיף קטן (א).

אלהרם
ת"ל
בצורת של גומדיסט

פגיעה בזכויות פטנטים, מדגמים או סימני מסחר

החברה תמנע כל נזק מן המשרד ותפצה אותו על כל פגיעה, דרישה, נזק, הוצאה, היטל וכיו"ב שיתעורר כתוצאה מפגיעה בזכויות פטנטים, מדגמים או סימני מסחר או זכויות דומות בדבר השימוש תוך כדי ביצוע העבודות, במכונות או בחומרים שיסופקו על ידה ו/או על ידי מבצעי העבודות מטעמה.

שמירה על רשות הציבור

החברה מתחייבת שתוך כדי ביצוע העבודות לא תהיה פגיעה על ידה ו/או על ידי מבצעי העבודות מטעמה בנוחות הציבור ולא תהא כל הפרעה בזכות השימוש והמעבר של כל אדם בכביש, דרך, שביל וכיו"ב או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו.

החברה אחראית לכל נזק או קלקול שייגרם על ידה או על ידי מבצעי העבודות מטעמה, לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תעול, חשמל, טלגרף, טלפון וצנורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב, תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה מכוון וצפוי מראש לביצוע העבודות; הנזק או הקלקול האמורים יתוקנו על ידי החברה, באופן היעיל ביותר ולשביעות רצונו של נציג המשרד ושל כל אדם או רשות המוסמכת לפקח על הטיפול בכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תעול, חשמל, טלגרף, טלפון וצנורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב כאמור.

החברה אחראית שתוך כדי ביצוע העבודות, לרבות עבודה ארעית לא תהיינה הדרכים המובילות למקום העבודות נתונות שלא לצורך לתנועה שתקשה על התנועה הרגילה בדרכים האמורות ותקבל תחילה רשיון הדרוש לכך מהרשות המוסמכת וינקטו על ידה כל האמצעים לרבות בחירתם של הדרכים של כלי הרכב ושל זמני ההובלה כך שתמעט ככל האפשר ההפרעה לתנועה הרגילה בדרכים ויימנע ככל האפשר נזק לדרכים.

החברה תדאג לכך כי תינתן אפשרות נאותה לפי הוראות נציג המשרד, לכל קבלן ולכל אדם או גוף שיאושר לצורך זה על ידי נציג המשרד ולעובדיהם, לבצע העבודות, הן במקום והן בסמוך אליו, וכן תשתף איתם פעולה ותאפשר להם את השימוש במידת המצוי והאפשרי בשירותים ובמתקנים שהותקנו על ידה ו/או על ידי מבצעי העבודות מטעמה. ואולם החברה ו/או מבצעי העבודות מטעמה יהיו רשאים, לפי העניין, לדרוש תשלום מתקבל על הדעת, בתמורה לשימוש האמור מאת הנזקקים לו.

עתיקות

(א) עתיקות כמשמעותן בפקודת העתיקות או בכל חוק בדבר עתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן וכן תפצים אחרים ככל שהם בעלי ערך ארכיאולוגי אשר יתקלו במקום העבודות, נכסי המדינה הם והחברה תנקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם שלא לצורך על ידי כל אדם שהוא.

אלהרם
למנהל המשרד
תל אביב
00576411

(ב) מיד לאחר גילוי החפץ ולפני הזזתו ממקומו, תודיע החברה לנציג הממשלה על התגלית וכן מתחייבת החברה לקיים הוראות כל דין בדבר עתיקות.

(ג) מוסכם בזה כי אם כתוצאה מגילוי העתיקות יאלץ המשרד לצמצם את העבודות המפורטות בחוזה זה, לא יהיה בכך משום הפרת חוזה.

(ד) החברה מתחייבת בזאת להיות אחראית לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמה ימלאו את הוראות סעיף זה.

(ה) נתגלו עתיקות שגילויין האריך, לדעת המנהל, את משך תקופת הביצוע, יאריך המנהל את תקופת הביצוע בהתאם לשקול דעתו. הארכת תקופת הביצוע כאמור לא תחול על המענקים לזירוז התחלת הבניה לקיצור משך זמן הבניה.

35. המחאת זכויות לפי החוזה

(א) החברה אינה רשאית להסב או להמחות את זכויותיה או חבוייתה לפי חוזה זה או חלק מהן, אלא אם כן ניתנה לכך הסכמה מראש ובכתב של המנהל.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), החברה תהיה רשאית להמחות את זכויותיה לפי חוזה זה לגבי דף פירוט כלשהו לבנק המממן את ביצוע העבודות לפי אותו דף פירוט, וכן תהיה החברה רשאית להסב לבנק כאמור את כל זכויותיה וחבוייתה לפי אותו חוזה ספציפי לשם הבטחת ביצוע העבודות לפי הקבוע בחוזה זה, ובלבד שההסבה כאמור תיעשה לגבי כל הזכויות והחובות לפיו.

למען הסר ספק מובהר בזה כי לאחר ביצוע הסבה כאמור לא יהיה הבנק הנסב רשאי לבצע הסבה נוספת של החוזה.

36. ביטול החוזה

מבלי לפגוע בזכות המשרד לפי הוראות חוזה זה יהיה המשרד רשאי להודיע לחברה על ביטול חוזה זה או כל חלק ממנו גם בכל אחד מהמקרים כדלהלן:

(א) עברו 8 חודשים ממועד החתימה על דף הפירוט לגבי פרויקט מסוים, והחברה טרם החלה בביצוע שלב 07 מכל סיבה שהיא, לרבות עיכוב באישור תכניות שאינן תלוי בחברה; הביטול במקרה זה יחול על אותו פרויקט שלגביו נחתם דף הפירוט האמור;

(ב) החברה המחתה או הסבה לאחר את החוזה, כולו או מקצתו או נספח מנספחיו, שלא לפי הקבוע בסעיף 35;

(ג) החברה העבירה לאחר מניות המקנות שליטה בחברה או שנעשה בחברה שינוי מבנה או מיזוג עם חברה אחרת, ללא הסכמת המנהל מראש ובכתב.

"אלהרם"
החברה המחתה או הסבה לאחר את החוזה, כולו או מקצתו או נספח מנספחיו, שלא לפי הקבוע בסעיף 35;
נצרך. של. 055-76411

(ד) מונה לחברה כונס נכסים או מנהל מיוחד או נתמנה לחברה מפרק או מפרק זמני או פורקה החברה בפירוק מרצון או על ידי בית המשפט, ואולם אם הומחו או הוסבו זכויות החברה לבנק מממן לפי סעיף 35, יהיה הבנק רשאי לגרום לביצוע העבודות לפי חוזה זה ע"י חברה קבלנית אחרת שתבצען מטעמו.

37. אישור עוסק מורשה

החברה מצהירה בזאת שהיא בעלת תעודת "עוסק מורשה" לפי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו - 1976, וכי כל מבצעי העבודות מטעמה יהיו בעלי תעודות "עוסק מורשה", ואם הם עוסקים זעירים - בידם אישור רישום וסיווג לפי סעיף 53 (2) לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו - 1976.

לא יבוצע תשלום כלשהו לחברה אלא אם הוגשה על ידה חשבונית מס כמשמעותה בחוק מס ערך מוסף, תשל"ו - 1976.

38. הפסקת עבודות לפי הוראת המנהל

(א) החברה תפסיק את ביצוע העבודות או תדאג כי מבצעי העבודות מטעמה יפסיקו אותן, כולן או מקצתן, לזמן מסויים או לצמיתות, לפי הוראה בכתב מאת המנהל ובהתאם לתנאים ולתקופה שצויינו בהוראה; המנהל רשאי לתת הוראה כאמור להפסקת העבודה "מסיבות שלטוניות".

(ב) הוצאות שנגרמו לחברה או לצד ג' כתוצאה מהפסקה של ביצוע העבודות לפי הוראות המנהל כאמור בסעיף קטן (א), לרבות תשלום פיצויים לצד ג' על פי פסק דין סופי, יחולו על המשרד ובלבד שהחברה לא תהא רשאית לדרוש תשלום הוצאות כנ"ל אלא אם תוך 30 יום מהמועד שההוצאות נגרמו דרשה את תשלומן.

שיעור ההוצאות ייקבע על ידי נציג המשרד באישור המנהל לאחר שניתנה לחברה הזדמנות להשמיע טענותיה.

(ג) תשלום ההוצאות כאמור הוא לסילוק של כל תביעות החברה, כולל תביעות לפיצוי כתוצאה מהפסקת העבודה, ותביעות לחיסול הוצאות מיוחדות שנגרמו לה וכל תביעה אחרת בקשר להפסקת העבודות או כתוצאה מהפסקתן וכל הנובע מכך.

39. תקופות בדק ותיקון ליקויים

(א) מבלי לגרוע מכל הוראות החוזה הקבלני, תהיה החברה אחראית כלפי המשרד וכלפי רוכשי הדירות ממנה בהתאם להוראות סעיפים 4, 4א, 4ב ו-7א לתוספת של חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר דירות").

החברה תבטיח בחוזים עם רוכשי הדירות את התחייבותה כאמור.

מוסכם במפורש כי לצורך אחריות החברה לפי חוק המכר (דירות) יהיה דינו של המשרד לגבי הדירות שנרכשו על ידו, כדין כל רוכש דירה מהחברה, וכי המשרד יהיה רשאי להמחות זכויות אלה גם לאחרים.

עוד מובהר למען הסר ספק ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל כי המשרד יהיה רשאי להסב את התחייבויות החברה כלפיו בכל הנוגע לרמת הביצוע, טיב הבניה, התאמת הבניה לדרישות חוזה הפרוגרמה וחוזה הרכישה (נספח ד' לחוזה הפרוגרמה), אחריות לתקופת בדק וכיו"ב, כולן או חלקן, לטובת מי שירכוש ו/או ישכור את הדירות שיירכשו על ידי המשרד מהחברה על פי חוזה זה.

- 46 (ב) למען הסר ספק מובהר ומוסכם בין הצדדים כדלקמן:
- (1) החברה מתחייבת להיות אחראית לעמידות, ליציבות, ולשלימות המבנה ו/או הדירות ו/או לאלמנטים הבודדים במבנה אף לאחר תום תקופת הבדק;
- (2) החברה מתחייבת לתקן כל ליקוי ו/או פגם שיתהוו ויתגלו בנכס ו/או ברכוש המשותף הקשורים ליציבות המבנה ולעמידתו הן מבחינת הביסוס והן מבחינות אחרות, לפי הקבוע בכל דין;
- (3) החברה מתחייבת לבצע תיקון כאמור מיד לאחר שקיבלה על כך הודעה, וזאת אף לאחר תום תקופת הבדק: לא ניתן הפגם או הליקוי כאמור לתיקון, תפצה החברה את הרוכש או את המשרד על מלוא נזקיו.
- 7 (ג) נרכשו הדירות על ידי המשרד תתחייב החברה למשרד בהתחייבויות המפורטות בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל.
- 8 (ד) תקופות האחריות האמורות בסעיף זה יחולו מיום חתימת חוזה הרכישה או מסירת המבנה, לפי המאוחר מבין השניים.
40. לא מילאה החברה את התחייבויותיה לפי סעיפים 22, 23 ו-25 יהיה המשרד רשאי לאחר מתן התראה של 14 יום מראש שנשלחה בדואר רשום - לבצע את העבודות האמורות על ידי חברה אחרת או בכל דרך אחרת, על חשבון החברה.
41. איכלוס הדירות
- מוסכם בזאת כי בכל מקרה שבו לא נרכשה דירה על ידי המשרד תפעל החברה לאיכלוס ותישא בכל ההוצאות הקשורות בכך.
42. הבטחת השקעותיהם של רוכשי דירות
- (א) החברה מתחייבת בזאת לכלול בחוזים בינה לבין המשתכן התחייבות לענין הבטחת השקעותיהם של הרוכשים לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעותיהם של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974. החברה מתחייבת למלא את הוראות החוק האמור, תקנותיו ואחר הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 ותקנותיו בין אם הם חלים במקום הבנייה ובין אם לאו.
- (ב) החברה תכלול בחוזים בינה לבין המשתכנים הוראה לפיה מקום השיפוט יהיה בבית משפט ישראלי הקרוב ביותר למקום המצאה של הדירה הנרכשת.
43. החברה מתחייבת שכל החוזים שיחתמו בינה לבין רוכשי הדירות שירכשו דירות בשוק החופשי ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בהנחיה המצורפת כנספח ח' לחוזה זה. החברה מצהירה כי ידוע לה שאין בהוראות הכלולות בנספח ח' כדי למנוע מרוכשי הדירות הנ"ל מלעלות טענות על פי חוק החוזים האחידים התשמ"ב 1982 ו/או ע"פ כל דין והן בהוראות הכלולות בהנחיה שבנספח ח' כדי להטיל אחריות ו/או חובות כלשהם על המשרד.
44. מקום השיפוט לענין חוזה זה יהיה בירושלים.
45. אין ויתור ואין שינוי בזכויות הצדדים על פי חוזה זה אלא בכתב, ובחתימת מרשי החתימה של הצדדים.

46. ההוצאה וההרשאה להתחייב הכרוכים בחוזה זה תוקצבו בחוק התקציב השנתי לשנת 1992 כלהלן:

(1) מענקים לקיצור משך זמן הבנייה - בתכנית 42.66.01.40;

(2) מענקים להתחלת הבנייה - בתכנית 42.66.01.42;

(3) התחייבות הרכישה - בתכנית 70.66.04.01 או 70.66.04.02.

47. חוק הפרשנות יחול על חוזה זה כאילו היה חיקוק במובן החוק האמור.

48. הוצאות ביול חוזה זה וכל נספח מנספחיו יחולו על החברה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ה ח ב ר ה

ה מ ש ב ד

א.
נספח א'
(סעיף 3 לחוזה)

ב.
ג.
דף הפירוט

דף פרוט לחוזה פרוגרמה
נספח א' (סעיף 3 בחוזה)

החברה מתחייבת בזה כי העבודות והבניה יעשו בהתאם לאמור כדלקמן:

- א. שם החברה : _____
- מס' חוזה : _____ "מס' ספק" : _____
- ו. הקצאה מיום : _____
- זהו אתר : _____ מחוז _____ , _____ , _____
- מס' יח"ד : _____ (מנת הפעלה מס' _____ מתוך _____ סה"כ יח"ד _____)
- בעל הקרקע : _____
- ב. התחייבות רכישה: בשעור % _____ מס' יח"ד _____ לדירות בשטח עד _____ מ"ר.
- מועד המימוש : _____ - כאמור בסעיף 6(ב) של חוזה הפרוגרמה.
- ג. אחוז החזר הוצאות פיתוח: _____ - _____

ד. קומות וגודלי דירות

גודלי דירות					יח"ד	סוג	קומות	
אחר	3.5-4	2.5-3	2	1-1.5			מ	עד

שטחי הדירות יהיו בהתאם להנחיות תכנון דירה 1.7

- ה. תאריך מקסימלי לתחילת בצוע הבניה : _____ - _____
- ו. מענקים לזרז התחלת הבניה - תנתן/לא תנתן אפשרות לקבל מענקים לזרז התחלת הבניה כפוף למילוי הוראות סעיף 12 ונספח ז' של חוזה הפרוגרמה.
- מענקים לקיצור משך זמן הבניה - תנתן/לא תנתן אפשרות לקבל מענקים לזרז משך זמן הבניה כפוף למילוי הוראות סעיף 13 ונספח ז' של חוזה הפרוגרמה.
- המועד הקובע לענין המענקים הנ"ל הינו: _____.
- ז. למען הסר ספק מובהר בזאת כי כל פירוט זה לא יהא בר תוקף ללא חתימת חשב המשרד.
- ולראיה באו הצדדים על החתום :

נספח ב'

(סעיף 5 לחוזה)

נוסח הרשאה להתחלת ביצוע עבודות

מדינת ישראל / משרד הבינוי והשיכון

הרשאה להתחלת ביצוע העבודות

(לחברה)

מחוז		ישוב		שכונה	
מס. הקצאה		א ת ר	י ש ו ב	מ ח ו ז	
ג ו ש		ח ל ק ה		בעלות הקרקע	

חלוצה בניה מס: 0 / 00000 / 0
 תאריך: 00/00/00
 שם החברה: _____
 מס' אחיד במשק: _____
 תאור העבודה: בניית 0 יחידות דיור

החברה מתחייבת להתחיל ולגמור את הבניה בהתאם למפורט להלן :

מספר מבנה	מספר קומות	מספר דירות	מספר דירות	מספר חדרים	שטח הדירה	שטח מרפסת	תאריך התחלה	תאריך גמר
			0	0.0	0.00			
			0	0.0	0.00			
			0	0.0	0.00			

החברה מאשרת בזה את הסכמתה לאמור בהרשאה זו .

החברה

הרשאה זו נערכת בהתאם לחלוצה במסגרת משנת : 1992.

ס/מנהל מינהל תכנון והנדסה

ממונה על הפעלת חברות

נספח ג'
(סעיף 5 לחוזה)

רשימת המסמכים שעל החברה לצרף לצורך מתן הרשאה להתחלת ביצוע העבודות

1. תוכניות הגשה מאושרות על ידי מרכז הבקרה של כל המבנים, בצירוף חיסון אנרגטי, חישוב משטחי דירות ודף בדיקה עצמית.
- מרכז הבקרה של משרד הבינוי והשיכון יאשר התאמה או אי התאמה של התוכניות והמסמכים הנלווים תוך שבועיים.
2. חוזה חתום עם מכון לבדיקת חומרים לביצוע בדיקות על סמך פרוגרמה שהוכנה באגף תכנון והנדסה של המשרד.
3. דו"ח בדיקות קרקע והנחיות לביסוס מבנים שהוכנו על ידי יועץ הקרקע מטעמה של החברה.
- בחוזים בהם יש התחייבות רכישה של המשרד, יש לקבל אישור להנחיות ביסוס.
4. בחוזים בהם התחייבות הרכישה עולה על 60% מסך הדירות, יש לקבל אישור המשרד לכל תוכניות העבודה (כולל המערכות).
5. בחוזים בהם יש התחייבות רכישה, החברה תידרש להמציא מפרט לפי חוק המכר (דירות) והיתר בנייה לצורך הכנת חוזה רכישה.

נספח ד'
(סעיף 6 לחוזה)

נוסח חוזה הרכישה

(ה)

חישוב

ה של

הוכנה

הרקע

וס.

שור

בר

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

חוזה בניה מס: 0 / 00000 / 63

בין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל המיוצגת ע"י משרד הבינוי והשיכון (שתקרא להלן "הממשלה") מצד אחד,

לבין חברת

(שיקרא להלן "הקבלן") מצד שני.

הואיל והממשלה רוצה

בניית 0 יחידות דיור

בישוב

לפי הוראת ביצוע מספר 000000

ש"ח	0.00	תמורת סך
ש"ח		בתוספת % מע"מ
ש"ח	0.00	סה"כ כולל מע"מ
		ובמילים:

1. פרטי הדירות והמחיר בנספח ב'.
2. המחיר צמוד למדד התשומה בבניה למגורים לחודש _____ שנה _____ שהוא 0.00 נקודות.
3. סדר תשלומים לפי _____.
4. פירוט שלבי הבניה וסדרי תשלומי השכר לכל מבנה בנספח ג'.
5. החברה מתחייבת לגמור את המיבנים והפיתוח עד לתאריך _____.

עורך החוזה ממונה על הפעלת חברות
ולראיה באו הצדדים על החתום בתאריך דלעיל.
החברה _____
בשם הממשלה _____
מנהל המינהל לתכנון והנדסה
חשב המשרד _____
מכתובת - _____

קוד ספק 0 קוד מקום : 0 - 0 - 0 לשימוש הגזברות תאריך רישום ____/____/____

חוזה רכישת דירות
על ידי משרד הבינוי והשיכון

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____ שנת 1992

ב י ן

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל המיוצגת על ידי מורשי החתימה של משרד הבינוי והשיכון כדיון (להלן - משרד הבינוי והשיכון)

מצד אחד

ל ב י ן

מרחוב _____ מספר חברה _____ (להלן - המוכר)

מצד שני

- בחוזה זה -
- המנהל הכללי למשרד הבינוי והשיכון או מי שימונה על ידו לענין חוזה זה.
 - מי שימונה על ידי המנהל לפעול כנציג משרד הבינוי והשיכון לענין זה.
 - הבנין - הבית שנבנה או יבנה על המקרקעין על ידי המוכר והמסומן בנספח א' לחוזה זה בו נמצאות/תמצאנה הדירות.
 - הדירות, המסומנות בנספח א' לחוזה, הנמצאות בבנין.
 - המקרקעין - המגרש/ים עליו/הם הוקמו/יוקמו הבנין/ים לבדם/או עם בבנין/ים אחר/ים כמסומן בנספח א' לחוזה זה בהתאם לתכנית בנין ערים על תיקוניה שאושרה או תאושר על ידי הרשויות.
 - המינהל - מינהל מקרקעי ישראל.
 - הואיל והמוכר בנה/בונה בעצמו או באמצעות קבלן את הבנין/ים אשר על המקרקעין;
 - והואיל וברצון משרד הבינוי והשיכון לרכוש את הדירות.

לפיכך הוחלט והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

ב.

1. המוכר מצהיר כי: (למחוק את המיותר)

(*) הינו חוכר לדורות במקרקעין הרשומים על שם הבעלים הראשי או הינו חוכר לדורות במקרקעין שבניהול המינהל.

(*) הינו הבעלים הרשום של המקרקעין, הידועים גם כגוש חלק לפי נסח רישום הרצ"ב לחוזה זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

(*) בידו זכות לרישום חכירה לדורות על שמו במקרקעין שבניהול המנהל לפי חוזה/ים בינו לבין המינהל שהעתק/ם רצ"ב כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.

(*) הינו בעל זכויות אחרות במקרקעין כמפורט להלן:

2. המוכר מצהיר בזה, כי הוא רשאי על פי זכותו הנזכרת בסעיף 1 לעיל לבנות על המקרקעין את הדירות אותן הוא בונה, יבנה או ישלים בנייתן.

3. א. היה המוכר הבעלים הרשום של המקרקעין כאמור בסעיף 1 לעיל מתחילת המוכר להמציא למשרד הבינוי והשיכון במעמד חתימת חוזה זה יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח שיקבע על ידי משרד הבינוי והשיכון או לפקודתו. יפוי כח זה ינתן כדי להבטיח ביצוע התחייבויות המוכר בגין העברת המקרקעין על פי סעיף 5 לחוזה ואין במתן יפוי הכח הנ"ל כדי לשחרר את המוכר מהתחייבות כלשהי על פי החוזה.

ב. המוכר מתחייב בזה כי מיד לאחר חתימת חוזה זה ידאג לרישום העות' אזהרה לטובת מדינת ישראל בלשכת רישום המקרקעין.

ג. מוסכם בזה כי האמור בס"ק ב' הינו תנאי יסודי בחוזה.

4. היו המקרקעין מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוקי מקרקעי ישראל תש"ך - 1960 ובניהול המינהל, יעביר המוכר בעת חתימת החוזה את זכויותיו שבמקרקעין למשרד הבינוי והשיכון וימציא אישור בכתב חתום על ידי שני מוסמכי חתימה של המינהל כי המינהל נתן הסכמתו להעברה האמורה.

5. לא היו המקרקעין מקרקעי ישראל כאמור, מתחייב המוכר להעביר את הבעלות במקרקעין ובדירות על שם מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון ו/או לפקודתו לכל המאוחר עד יום _____ המוכר ישא בכל הוצאות תשלום, אגרות, מסים ותשלומי חובה אחרים עד יום קבלת הדירות על ידי משרד הבינוי והשיכון.

6. מוסכם ומוצהר בין הצדדים, כי התשלום למוכר על פי החוזה ייחשב כתמורה עבור הבעלות או הזכויות האחרות במקרקעין וכי החל מיום התשלום הראשון ייחשב המוכר כבעל רשות בלבד במקרקעין.

7. א. המוכר מצהיר ומתחייב בזאת, כי הדירות נבנו ו/או ייבנו בהתאם למפרט כללי לעבודות בנין, בהוצאת הוועדה הבין-משרדית המיוחדת לסטנדרטיזציה של מסמכי החוזה.

ב. הרוכש מתחייב לבנות על המקרקעין לאחר הוצאת היתר בניה ורשיונות כדין מרשיות התכנון המוסמכות על פי דין ותוך הקפדה על מילוי כל דרישות החוק, ת.ב.ע. וההיתרים השונים.

המוכר מצהיר ומתחייב כי הבניין והדירות נבנו ו/או יבנו מחומרי בניה בעלי תו תקן או סימן השגחה ותואמים את דרישות המפרט הטכני ודרישות איכות למוצרי בניה בהוצאת משרד הבינוי והשיכון, מעודכן לתאריך חתימת חוזה זה וכי המשך הבניה (אם לא הושלמה בנייתן של הדירות) - תעשה מחומר בניה מאיכות זו.

החומרים לגביהם קיימים תקנים מטעם מכון התקנים הישראלי - יתאימו בתכונותיהם לתקנים כאמור.

המוכר מצהיר בזאת, כי הדירות והבניין נבנו לפי מיטב הנוהג המקצועי בסטנדרט נאות ובהתאם לכל דין וכי השלמת הבניה תעשה כאמור לעיל.

המוכר מתחייב להשלים את בניית הדירות בהתאם לשלבים וללוח הזמנים, כמפורט בנספח ג' לחוזה.

המוכר ימסור למשרד הבינוי והשיכון או לכל מי שימונה על ידו לכך, את החזקה בדירות בגמר תקופת הבניה והפיתוח כאשר הדירות פנויות מכל אדם וחפץ, במצב תקין וראוי לשימוש, להנחת דעתו המלאה של המנהל.

א. המוכר מצהיר, כי הדירות, הבניין והמקרקעין פנויים מכל משכון, משכנתא, עיקול או שעבוד אחר כלשהו וכי לא רשומה לגביהן הערת אזהרה במשרד ספרי האחוזה.

ב. המוכר מתחייב למסור למשרד הבינוי והשיכון את הדירות, הבניין והמקרקעין פנויים מכל משכון, משכנתא, עיקול, שעבוד, אחר או זכויות צד ג'.

13. תמורת הדירות ותמורת כל שאר התחייבויות המוכר לפי החוזה, ישלם משרד הבינוי והשיכון למוכר את המחיר הנקוב בנספח א' לחוזה, בהתאם לשלבי הבניה כמפורט בנספח ג' ורק לאחר שהמנהל אישר, כי נסתיימה בנייתו של אותו שלב להנחת דעתו של המנהל.

במידה והתשלום הראשון של משרד הבינוי והשיכון יבוצע בחודשים יוני - ספטמבר, בהם נהוגים בענף הבניה שעות קיץ, יבוצע התשלום בעיקור השפעת שעות הקיץ על מדד התשומות בבניה; הוראה זו לא תחול על עבודה שבוצעה בחודשי הקיץ.

14. נבנו הדירות במימון חלקי שבהכוונת משרד הבינוי והשיכון, יקוז המשרד את ההלוואה מכל תשלום שיגיע למוכר בגין רכישת הדירות לפי חוזה זה ו/או בגין מענקים בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן ובתוספת ריבית שנצברה עד למועד התשלום. כל חלק מן ההלוואה שלא קוזז כאמור לעיל, יחוייב בהצמדה למדד המחירים לצרכן ובתוספת ריבית שנתית שנצברה עד למועד התשלום הבא. המוכר מצהיר בזה, כי מעת קבלת כל תשלום מאת משרד הבינוי והשיכון - לא יהיה זכאי לביטוח הפרשי הצמדה בגין אותו חלק מן ההלוואה שקיבל למימון בנייתן של הדירות בהכוונת משרד הבינוי והשיכון.

15. המוכר מתחייב בזה למסור לידי משרד הבינוי והשיכון בעת חתימת החוץ מפרט לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 (נספח ב') ובו תיאור מל ומדויק של הדירות ושל המקרקעין כנדרש בחוק האמור.
16. א. המוכר מתחייב לבצע ולרשום בלשכת רישום המקרקעין - פרצלציה ש המקרקעין ויחוד חלקות באופן שכל מבנה יעמוד על חלקה נפרדת לדאו לרישום המבנה כבית משותף על פי חוק המקרקעין, ולרשום זכויות משר הבינוי והשיכון או זכויות מי שמשרד הבינוי והשיכון יורה.
ב. המוכר מתחייב לשאת בכל ההוצאות, תשלומים או דרישות אחרות הכרוכות בביצוע הרישום כאמור.
- ב. ויתר משרד הבינוי והשיכון בכתב על חובת המוכר לבצע את התחייבותו לפי סעיף קטן א' דלעיל, מתחייב המוכר להגיש למשרד הבינוי והשיכון במועד מסירתן של הדירות את כל המסמכים הדרושים לשם אישור תכניות בנין ערים ורישום פרצלציה וכן תשריטים לשם רישום הבנינים בפנקסי המקרקעין, ולהשיב למשרד הבינוי והשיכון כל ההוצאות והתשלומים עקב ביצוע הרישום כאמור.
17. א. לפני מסירת הדירות לנציג המשרד, יערך וייחתם מסמך בין המוכר לבין נציג משרד הבינוי והשיכון ובו יצויין מצבן של הדירות, הליקויים, הפגמים ואי התאמות בין מצבן בפועל לבין האמור בנספח ב' - אם יהיו אי התאמות כאלה.
ב. המוכר יתקן כל פגם וליקוי כאמור בהתאם להוראות נציג המשרד ולהנחת דעתו; משרד הבינוי והשיכון יהיה רשאי לעכב כל סכום המגיע למוכר על פי חוזה זה כל עוד לא בוצעו התיקונים האמורים, להנחת דעתו של נציג המשרד.
18. א. בנוסף, ומבלי לגרוע מן האמור בסעיף 17 דלעיל, יהא המוכר אחראי לתקן, על חשבונו, כל ליקוי, פגם או אי התאמה (להלן - "אי התאמה") שיתהוו ויתגלו בבנין ו/או בדירות ו/או ברכוש המשותף בתקופות הבדק המפורטות להלן:
 1. ליקוי בצנרת כולל מערכת הסקה, ומרזבים, ודודי שמש לרבות קולטים - שנתיים;
 2. חדירת רטיבות ותופעות עיבוי בתקרות חשופות בגג, בקירות ובמקלט - חמש שנים;
 3. ליקוי במכונות, במנועים, בדוודים - שלוש שנים;
 4. קילוף ציפויים בחדרי מדרגות - שלוש שנים;
 5. שקיעת מרצפות בחניות, במדרכות, בשבילים, בשטח הבנין (כולל רכוש משותף) - שלוש שנים;

6. שקיעת מרצפות בקומת הקרקע - שלוש שנים;
 7. סדקים עוברים בקירות ובתקרות, קילופים ניכרים בציפויים חיצוניים - חמש שנים;
 8. כל ליקוי אחר אשר אינו ליקוי יסודי - שנה;
 9. לגבי סחורות, מוצרים ואביזרים הנרכשים מוכנים על ידי קבלן בניה כגון: מערכת הסקה, מעלית, גנרטורים, ברזים, אביזרי פרזוף וכד' - התקופה שנקבעה על ידי הספק לקבלן, אולם לא פחות משנה מיום מסירת הדירות למשרד הבינוי והשיכון.
- תקופות הבדק האמורות יחולו מיום חתימת חוזה הרכישה או מיום מסירת הדירות - לפי המאוחר מביניהם.
- ב. המוכר יהא אחראי לכל אי התאמה וזאת במשך 5 שנים שמניין יחל בתום תקופת הבדק (תקופת אחריות) אלא אם יוכיח המוכר כי אי ההתאמה אינה נובעת מתכנון לקוי, עבודה לקויה או שימוש בחומרים לקויים.
 - ג. המוכר יבצע התיקונים שהוא חייב לבצעם לפי האמור לעיל בס"ק א' ו-ב' - לא יאוחר מחודש ימים מתאריך הודעת נציג משרד הבינוי והשיכון על הצורך בביצועם.
 - ד. בנוסף לאמור לעיל, מובהר ומוסכם בין הצדדים כדלקמן: המוכר אחראי לעמידות, ליציבות ולשלימות המבנה ו/או הדירות ו/או לאלמנטים הבודדים במבנה, לפגמים באלמנטים קונסטרוקטיביים ולפגמים יסודיים אחרים אשר גורמים לכך שהדירה אינה ראויה למגורים וזאת ללא הגבלת זמן.
- להסרת ספק מובהר כי המוכר מתחייב לתקן, אם ניתן הדבר, כל ליקוי ו/או פגם שיתהווה ויתגלו בבנין ו/או בדירות ו/או ברכוש המשותף הקשורים ליציבות המבנה ולעמידותו הן מבחינת ביסוס, סדקים באלמנטים הקונסטרוקטיביים, שקיעת מילוי והן מבחינות אחרות וכל פגם אחר אשר גורם לכך שהדירה אינה ראויה למגורים אף אם הפגם התגלה לאחר תום תקופת האחריות.
- המוכר מתחייב לבצע התיקון כאמור מיד לאחר שקיבל על כך הודעה מנציג משרד הבינוי והשיכון. לא ניתן הפגם או הליקוי לתיקון, יפצה המוכר את משרד הבינוי והשיכון על מלוא הנזקים הישירים והעקיפים שיגרמו למשרד הבינוי והשיכון.
19. אם לא ימלא המוכר את התחייבויותיו לפי סעיפים 17, 18, יהיה משרד הבינוי והשיכון רשאי, לאחר מתן התראה של 14 יום מראש בדואר רשום - לבצע העבודות האמורות על ידי חברה אחרת או בכל דרך אחרת, על חשבון המוכר.

- חוק
כמשמע
הוצא
20. למען הסר ספק מוסכם בזאת: כי כל עוד מבצע המוכר פעולות בניה בדירה ובקרקע, ועד מועד מסירתן לנציג משרד הבינוי והשיכון, ישא המוכר באחריות מלאה לדירות ויהיה אחראי כמחזיק לכל נזק או אובדן שייגרם להן כדי ביצוע עבודות הבניה ו/או עבודות הפיתוח לגופו או לרכושו של אדם כלשהו ושום דבר האמור בחוזה, לא יפורש כמטיל אחריות על משרד הבינוי והשיכון בגין נזקים שנגרמו בעת או עקב ביצוע העבודות האמורות.
21. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה מוסכם בין הצדדים כי הוראות החוזה הממשלית הסטנדרטי (מדף 3210) והתנאים המיוחדים - הרצ"ב ומסומנים כנספח ד' מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה והוראותיהם מחייבות את הצדדים.
22. המוכר יבטיח את השקעות משרד הבינוי והשיכון בדירות, בהתאם להוראות חוזה מכר (דירות) (הבטחת השקעותיהם של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974.
23. בנוסף לאמור בחוזה זה רשאי משרד הבינוי והשיכון לקזז כל סכום המגיע לו מאת המוכר לרבות סכום המגיע בגין נזיקין בין אם הוא מגיע על פי חוזה זה וכתוצאה ממנו ובין בדרך אחרת, מכל סכום המגיע ממנו למוכר.
24. א. המוכר ידווח לנציג הממשלה מדי חודש על התקדמות עבודות הבניה והפיתוח.
- ב. נציג משרד הבינוי והשיכון יהיה רשאי להכנס בכל עת למקרקעין, לדירות ולכל מקום בו מבוצעות עבודות הבניה והפיתוח לפי חוזה זה, על מנת לוודא אם העבודות מבוצעות כראוי, לפי חוזה זה על נספחיו ולהנחת דעתו, וכן כדי לוודא אם קצב ביצוע עבודות הבניה והפיתוח מבטיח את השלמת ביצוען בהתאם לשלבים הנקובים בנספח ג' לחוזה זה. המוכר יציית להוראות נציג המשרד בכל הנוגע לביצוע עבודות הבניה והפיתוח.
- אין האמור בסעיף זה בכדי לגרוע מהתחייבויות המוכר לפי חוזה זה.
25. המחיר הנקוב בחוזה יהיה כולל מס ערך מוסף.
26. המוכר מצהיר בזאת שהוא בעל תעודת "עוסק מורשה" לפי חוק מס ערך מוסף תשל"ו - 1976 וכי כל מבצעי העבודות מטעמו הם בעלי תעודת "עוסק מורשה" או אם הם עוסקים זעירים, בידם אישור רישום וסיווג לפי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו - 1976.
- לא יבוצע תשלום למוכר אלא אם הועבר על ידו חשבונית מס כמשמעותה בחוק מס ערך מוסף התשל"ו - 1976.
27. כל ויתור, אורכה, הנחה או שינוי בזכויות משרד הבינוי והשיכון על פי חוזה זה לא יהיו תקפים אלא אם נעשו מראש, בכתב, ובחתימת מורשי החתימה של משרד הבינוי והשיכון.
28. המוכר אינו רשאי להסב חוזה זה או כל חלק ממנו ולא להעביר או למסור לאחר כל זכות או חובה הנובעים מחוזה זה אלא אם ניתן לכך הסכמת משרד הבינוי והשיכון מראש ובכתב.

חוק הפרשנות יחול על חוזה זה. לצורך פרשנות רואים חוזה זה כחיקוק
כמשמעותו בחוק האמור.

הוצאות ביול חוזה זה אם יוטלו יחולו על המוכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום

ה מ ו כ ר

משרד הבינוי והשיכון

א י ש ו ר

אני הח"מ _____ רו"ח _____ ת.ז. _____

מאשר בזאת כי המוסמכים לחתום בשם חברת _____

מספר חברה / _____ ולחייבה הינם:

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

בצירוף לחותמת החברה

ח ת י מ ה

ש ם ר ו " ח

ת א ר י ך

מ

ספח ב' ל

פרט

מספר
מבנה

מ ד י נ ת י ש ר א ל

מ ש ר ד ה ב י נ נ ו י ו ה ש י כ ו ן

זכח ב' לחוזה רכישה מס: 0 / 63/00000

. פרטי הדירות והמחיר:

מספר מבנה	מספר יח"ד	מספר חדרים	מיספור הדירות	שטח הדירה	מחיר יח"ד	סה"כ ערך החוזה
	0				0.00	0.00
	0				0.00	0.00
					סה"כ	0.00
					מע"מ 18%	0.00
					סה"כ כללי	0.00

7. סדר התשלומים

סדר התשלומים באחוזים ממחיר יח"ד (בניה ופיתוח חצר), יהיה כדלקמן:

סדר התשלומים

סדר התשלומים	שטח הבניה			בניה קונבנציונלית			שלב	מספר הלוח	תאור השלב
	בניה טרומית			בניה קונבנציונלית					
	1	2	3	4	5	6			
א.	מקלט תת - קרקעי	מקלט על - קרקעי	אבן (בהר)	מקלט תת - קרקעי	מקלט על - קרקעי	מקלט תת - קרקעי	08	עם גמר יציאת כלונסאות או פלטות יסוד.	
ב.	7	2	2	7	2	2	10	עם גמר יציאת קורות יסוד ומקלט תת-קרקע, או רצפת מקלט על-קרקעי.	
ג.	5	10	10	5	10	10	12	עם גמר מקלט עליון ותקרת קומת עמודים או רצפה ראשונה.	
ד.	16						16	עם גמר שלד חלקי.	
ה.	30	30	38	42	42	42	18	עם גמר שלד כולל ציפוי אבן (כלוח 3)	
ו.	10	10	7	7	7	6	24	עם גמר טיח פנים.	
ז.	10	10	7	10	10	7	26	עם גמר ריצוף.	
ח.	12	12	2	2	2	2	30	עם גמר טיח חוץ ובידוד גג.	
ט.	5	5	10	5	5	7	34	עם גמר סיווד לא כולל אביזרי שרברבות	
י.	5	5	6	6	6	6	39	עם גמר הבניין.	
יא.	8	8	10	8	8	10	42	עם גמר פיתוח חצר ומסירת המכנה	
ס ה " כ	100	100	100	100	100	100			

סדר התשלומים יהיה בהתאם ללוח מס' _____ דלעיל.

- הערות: 1. הקבלן רשאי לבקש לקדם חלק מהתשלום שבשלב 18 לשלב 16, זאת בהתאם לשיטת העבודה, לפי לוח ההתקדמות שיוגש על ידו והערך היחסי של תת הסעיף (עמודים ותקרה, קירות חוץ, מחיצות וכו').
 - בבתים בהם מחיצות גבס, שלא בוצעו בשלב 18, יש לנכות 5% מהתשלום בשלב זה.
- סכום זה ישולם לאחר ביצועו, אחרי אחד השלבים 18, 24, 26, 30. במקרה זה ידווח על שלב 19, או 25 או 27 או 31.

סדר התשלומים למקלטים חיצוניים
סדר התשלומים באחוזים ממחיר המקלט יהיה כדלקמן:

% תשלום	שלב	
10	08	א. גמר עבודות עפר ויסודות
15	10	ב. גמר רצפה
35	16	ג. גמר קירות
25	18	ד. גמר תקרה
10	30	ה. גמר איטום ובידוד
--	39	ו. גמר מקלט
5	42	ז. מסירה

100		

נספח ה'
(סעיף 7 לחוזה)

מנוטל

ליום פית

חיו
ל המשרד

חיו
היה כלל

תש

תש

ת

.3
במו
שעו

.4
שי

.5
י

נספח ו'
(סעיף 11 לחוזה)

(זה)

חיובי פיתוח

לום פיתוח כללי

חיוב הפיתוח עבור פיתוח כללי ייקבע על פי טבלאות "החזרי פיתוח כללי" המשדר.

חיוב החברה עבור פיתוח כללי שיבוצע על ידי המשדר ו/או ביוזמתו ומטעמו היה כלהלן:

תשלום ראשון - 10% מחיוב הפיתוח בשלב 08;

תשלום שני - 15% מחיוב הפיתוח כעבור 3 חודשים ממועד התשלום הראשון;

תשלום שלישי - 25% מחיוב הפיתוח כעבור 6 חודשים ממועד התשלום הראשון;

תשלום רביעי - 25% מחיוב הפיתוח כעבור 9 חודשים ממועד התשלום הראשון;

תשלום חמישי - 25% מחיוב הפיתוח כעבור 12 חודשים ממועד התשלום הראשון;

3. התשלומים יהיו צמודים למדד תשומות הבנייה למגורים, החל מהמדד הידוע במועד התשלום הראשון ועד המדד הידוע במועד כל תשלום, בעיקור התשלום עבור שעות קיץ.

4. גביית התשלומים תיעשה ע"י מסירת שטרות לגבייה לגורם חיצוני כלשהו, כפי שיורה החשב הכללי.

5. במקרים בהם משולב מסחר בבניית שכונת מגורים הכלולה במסגרת הפרוגרמה ישולמו החזרי הפיתוח בגין המסחר בהתאם לתנאים המפורטים לעיל.

2.5 נספח ז'
(סעיפים 12 ו-13 לחוק)

2.6 1. מענקים לזירוז התחלת בנייה

סיום שלב הפעלת הבנייה תוך 3 חודשים ממועד סיכום הדברים על ביצ
הפרויקט או ממועד חתימת חוזה זה, לפי המוקדם מביניהם, תזכה את החברה במע
של 1,000 ש"ח לכל יחידת דיור שהותחלה.

2.7

סיום שלב הפעלת בנייה תוך חודשיים מן המועד האמור, תזכה את החבר
במענק של 2,000 ש"ח לכל יחידת דיור שהותחלה.

המע
התי

2. מענקים לקיצור משך זמן הבנייה

2.1 גובה המענק לדירה בבנין של 4 עד 5 קומות:

משך זמן בניה (בחודשים)

<u>גובה המענק</u>	<u>כל הארץ</u>	<u>ירושלים</u>
30,000	7	9
27,000	8	10
24,000	9	11
21,000	10	12
18,000	11	13
14,000	12	14
10,000	13	15
7,500	14	16
4,000	15	17

2.2 למבנים בני קומה אחת - אין מענקים.

2.3 למבנים בני 2 קומות וקוטג'ים יינתנו מענקים לזירוז התחלת הבנייה
ומענקים לקיצור משך זמן הבנייה רק בתנאי הפעלת בנייה וגמר בנייה
של 20 יחידות דיור לפחות - יש להפחית מהטבלה שלעיל חודשיים ימים.

2.4 למבנים בני 3 קומות - יש להפחית מהטבלה שלעיל חודש אחד.

2.5 למבנים בני 6 קומות עד 7 קומות ועד בכלל - יש להוסיף לטבלה שלעיל חודש אחד.

2.6 למבנים בני 8 קומות עד 9 קומות ועד בכלל - יש להוסיף לטבלה שלעיל חודשיים.

2.7 לכל קומה נוספת מהעשירית והלאה - יש להוסיף למשך זמן הבניה את פרק הזמן הנקוב בסעיף 2.6 לעיל ובתוספת של שבועיים ימים על קומה.

המענקים האמורים בנספח זה כוללים מע"מ, וסכומם לא ישונה בגין התיקרויות או בגין שינויים במדד כלשהו.

ז' לחו'

ל ביצ
ה במע

החבר

נספח ח'

תנאים בחוזה אחיד בין קבלן לרוכש דירה

- (7)
- (8)
- (9)
- 0)
- 1)
- (1) תיאור הנכס.
- (2) מסירת הדירה.
- (א) מועד המסירה.
- (ב) שינוי במועד המסירה.
- (ג) איחור בשל "כוח עליון".
- (ד) פיצויים מוסכמים בשל איחור במסירה.
- (3) מסירת חזקה.
- (א) העברת החזקה.
- (ב) הודעה על מסירת החזקה.
- (ג) עבודות פיתוח.
- (ד) פרוטוקול מסירה.
- (ה) שמירה על הנכס.
- (4) רישום הנכס.
- (א) רישום הנכס כבית משותף.
- (ב) רישום זכויותיו של הקונה.
- (5) תשלום התמורה.
- (א) ציון התמורה.
- (ב) דרך ההצמדה.
- (ג) ריבית פיגורים.
- (ד) תשלומים נוספים.
- (ה) תשלומים שביצע הקבלן עבור רוכש הדירה.
- (6) אחריות לליקויים ולאי התאמות.

(7) תקנון

(א) הוראות התקנון בחוזה.

(ב) נטל הוצאות בגין דירות בבעלות הקבלן.

(8) התערבות בתהליך הבניה.

(9) יפוי כח.

(10) רישום הערת אזהרה.

(11) בטוחות.

(א) החלפת בטוחות.

(ב) הסרת בטוחה.

(12) שינוי בשיעורי מסים.

(13) שינויים בחזית הבנין.

(14) העברת זכויות רוכש הדירה.

(15) העברת זכויות הקבלן.

(16) הפרה.

(17) ביטול חוזה.

(18) אחריות הקבלן לפרסומים ולמצגים טרם חתימת החוזה.

(19) בניה בדרך של "מימון בניה".

מטרתו של נספח זה למנוע, שבחוקה בין קבלן לרוכש דירה, יהיו תנאים מקפחים לפי חוק החוזים האחדים, התשמ"ג-1982. ההוראות בנספח מבוססות על הוראות חוק השייכות לענין, על פסיקת בתי המשפט ועל החלטות שהתקבלו בבית הדין לחוזים אחדים.

הוראות אלו אינן דנות בכל הסעיפים הכלולים בחוקה שבין קבלן לבין רוכש דירה, אלא רק בנושאים שהינם טיפוסיים לחוקה מעין זה ושלגביהם נתגבשו הלכות. מאליו מובן שגם התנאים האחרים בחוקה, שאינם מוזכרים בנספח זה במפורש, חייבים להתאים להוראות החוק ולמבחני הפסיקה.

(1) תאור הנכס

3) (א) כאשר הדירה נרכשת היא יחידה בבית משותף הנכס הנמכר, כולל הן את הדירה עצמה והן את החלק היחסי ברכוש המשותף. אי לכך על הקבלן לקבוע בחוקה שהנכס, ולא רק הדירה, יתאימו לתאורם במפרט.

(ב) הצהרת רוכש הדירה כי ראה את המקום עליו ייבנה הנכס, וכי הוא מוותר על טענת אי התאמה בין המקום לבין המתואר במפרט או בתכניות הבניה, צריכה להיות מלווה בהתחייבות של הקבלן להראות לרוכש הדירה את הנכס.

(ג) קבלן רשאי לשמור לעצמו זכות לסטות מההתחייבויות שקיבל על עצמו במפרט רק בהיקף המותר על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.

2. מסירת הדירה

(א) מועד המסירה

על הקבלן לציין בחוקה את המועד המדויק למסירת הנכס לרוכש הדירה ואין להסתפק בצידוד מועד משוער בלבד. הקבלן רשאי לקבוע כי הנכס יימסר במהלך חודש כלשהו.

(ב) שינוי מועד המסירה

הקבלן רשאי לשמור לעצמו זכות למסור את הנכס באחור, אך זאת לא מעבר לחודשיים מממועד המסירה המקורי, איחור זה יכול לנבוע מכל סיבה שהיא.

הקבלן אינו רשאי לשמור לעצמו זכות להקדים את מועד המסירה ללא הסכמה מפורשת של רוכש הדירה, וזאת לפני המסירה בפועל. חתימה של הרוכש על חוקה המכר או על נספח לו אינה יכולה להיחשב כהסכמה לצורך ענין זה.

(ג) איחור בשל "כוח עליון"

איחור במסירת הדירה יכול לנבוע מעכובים הנובעים ממקרים של "כוח עליון", ואולם לא כל עכוב מזכה את הקבלן לדחות את מועד המסירה. דחיית מועד המסירה במקרים אל מותנית בתנאים הבאים:

(1) העיכוב במסירת הדירה נבע מגורמים שאינם בשליטת הקבלן (כמו למשל "כוח עליון", מלחמה, שביתות פועלים, מחסור בחומרים וכד').

(2) הקבלן עשה מאמצים סבירים, למרות העכוב, לעמוד בהתחייבות למסור את הנכס במועד.

(ד) פיצויים מוסכמים בשל איחור במסירה

קבלן המבקש לשלב בחוזה הוראה בדבר פיצויים מוסכמים שישולמו לרוכש הדירה, במקרה של איחור במסירה, יקבע ששיעור הפיצויים יהיה בשיעור דמי שכירות של דירה הדומה לזו שנרכשה.

(3) מסירת חזקה

(א) העברת החזקה

על הקבלן להעביר חזקה בנכס כשהנכס ראוי למגורים, פנוי מכל חפץ וחופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כבטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה.

הקבלן אינו רשאי לשלול מרוכש דירה את הזכות לתבוע פיצויים לפי הדינים הרגילים.

(ב) הודעה על מסירת החזקה

על הקבלן לתאם את מועד המסירה עם רוכש הדירה. הוראה זו היא בעלת חשיבות במיוחד באותם המקרים שנקבעו בחוזה תוצאות משפטיות של אי קבלת הנכס במועד שנקבע.

(ג) עבודות פיתוח

הקבלן מבקש לעיתים לשמור לעצמו את הזכות למסור את החזקה בנכס עוד בטרם השלמת עבודות הפיתוח. קביעת הוראה מעין זו מותנית בכך שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מרוכש הדירה שימוש סביר בנכס.

התקופה המירבית להשלמת עבודות הפיתוח היא שנים עשר חודשים.

על הקבלן לקבוע בחוזה שעבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש הדירה.

(ד) פרוטוקול מסירה

הסדר בנושא עריכת פרוטוקול בעת מסירת הנכס צריך לכלול את ההוראות הבאות:

(5)

- (1) לפני מסירת החזקה ורישום פרוטוקול על הקבלן לאפשר רוכש הדירה, המבקש זאת, לבדוק את הנכס ואת התאמתו למוסכס.
- (2) על הקבלן או נציגו לרשום בפרוטוקול כל הערה של רוכש הדירה וכל דבר הטעון תיקון.
- (3) החובה של רוכש הדירה לבדוק את הנכס היא כשל רוכש סביר ולא מעבר לכך.
- (4) אי ציון פגם כלשהו בפרוטוקול ימנע מרוכש הדירה להעלות טענות בשלב מאוחר יותר, אלא אם כן מדובר בפגם נסתר או באי התאמה שלא ניתן להתנות עליה על פי חוק.

(ה) שמירה על הנכס

הקבלן אחראי על שמירת הנכס לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967. מכאן שאף אם הקבלן לא מחייב את רוכש הדירה בהוצאות עבור שמירה הנכס שהרוכש לא קיבל במועד הוא אינו רשאי לפטור עצמו מאחריותו כשומר חנם. מאליו מובן שאם הקבלן גובה דמי שמירה הוא אחראי כשומר שכר.

(4) רישום הנכס

(א) רישום הנכס בבית משותף

רישום הנכס בבית משותף נתקל לעיתים בקשיים שאינם בשליטתו של הקבלן. משום כך במקרים אלה רשאי הקבלן שלא לציין מועד מסויים לרישום הבית כבית משותף, ובלבד שיתחייב לעשות את כל הפעולות הנדרשות לצורך הרישום כמו ביצוע פעולות פרצלציה, הכנת תשריטים וכד'.

(ב) רישום זכויותיו של רוכש הדירה

(1) ההתחייבות לרישום הזכות

הקבלן יתחייב לרשום את זכויותיו של רוכש הדירה בלשכת רישום המקרקעין אף אם בעת החתימה על חוזה המכר הוא אינו יכול לציין בוודאות את המועד שבו ניתן יהיה לרשום את זכותו של רוכש הדירה.

(2) מועד רישום הזכות

הקבלן יתחייב לרשום את זכויותיו של רוכש הדירה לא יאוחר משנה לאחר רישום הבית כבית משותף, לענין זה אין זה משנה אם מדובר בקרקע של מינהל מקרקעי ישראל או בקרקע בבעלות פרטית.

במידה ורוכש הדירה נדרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין או במשרדו של עורך הדין המטפל ברישום, יש לקבוע בחוזה שהמועד יתואם עם רוכש הדירה.

(5) תשלום התמורה

(א) ציון התמורה

מקום שתשלום התמורה כפוף להצמדה לשער מטבע או למדד על הקבלן להבהיר בחוזה כי המדד או השער הבסיסיים הם המדד או השער כפי שהיו בעת החתימה בפועל על החוזה או על זכרון הדברים.

(ב) דרך ההצמדה

נקבע בחוזה כי המדד החדש הוא המדד של החודש בו מבוצע התשלום, על הקבלן לתת אפשרות סבירה לרוכש הדירה לשלם את הפרשי ההצמדה. רק אם הרוכש אינו עומד בתשלום הפרשים לאחר 14 ימים מיום הדרישה של הקבלן ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייב אותו בריבית פיגורים.

(ג) ריבית פיגורים

קבלן הקובע כריבית פיגורים, ריבית שתאגיד בנקאי גובה על חריגות מהחשבון, אינו רשאי לדרוש בנוסף לכך גם הפרשי הצמדה, שכן הריבית כבר מגלמת בתוכה את הפרשי ההצמדה.

(ד) תשלומים נוספים

תשלומים הקשורים למים, לחשמל או גז יחולו על רוכש הדירה רק אם מדובר על חיבור הדירה. תשלום בגין חיבור הנכין לרשת המים או החשמל מוטל על הקבלן.

(ה) תשלומים שביצע הקבלן עבור רוכש הדירה

הקבלן רשאי לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את הקבלן בביצוע התחייבויותיו.

יש להבהיר שלרוכש הדירה תעמודנה כלפי הקבלן אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושא המקורי.

(6) אחריות לליקויים ואי התאמות

הקבלן אינו רשאי להתנות על האחריות המוטלת עליו מכוח חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.

קבלן, המבקש לבצע תקונים ולשם ביצועם עליו להכנס לדירתו של הרוכש, יתאם את המועד עמו, כמו כן יתחייב להשיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון.

הקבלן אינו רשאי למנות מהנדס או אדריכל המועסקים על ידו על מנת שיפסקו ויחליטו באופן סופי בשאלה האם היו ליקויים או אי התאמות.

12.

(7) תקנון

קבלן קובע לעתים קרובות הוראות שמתאימות להיכלל בתקנון הבית המשותף, שפרטיות נכללות גם במפרט.

13.

(א) הוראות תקנון בחוזה

פרטים מסויימים הקשורים לבית המשותף חייבים לבוא לידי ביטוי במפרט. מאחר וקיים קושי, בעת הכנת החוזה האחד, לדעת מה תהיינה ההוראות במפרט נוהגים הקבלנים לקבוע הוראות כלליות וגורפות בחוזה. הוראות אלה לגיטימיות ובלבד שיובהר בהן כי הן כפופות לאמור במפרט, זאת משום שבעת חתימת החוזה עם רוכש הדירה, על הקבלן להשלים במפרט את ההוראות המדוייקות כנדרש על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.

14.

(ב) נטל הוצאות בגין דירות בבעלות הקבלן

לגבי דירה שטרם נמכרה רשאי הקבלן לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול הקבלן להוכיח שלא צרך.

(8) התערבות בתהליך הבניה

הוראות בחוזה שמטרתן למנוע מרוכש הדירה להתערב במהלך הבניה מותנות בכך שהן לא יגבילו את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות.

(9) יפוי כח

על הקבלן להבהיר בחוזה כי יפוי הכוח ישמש בידי הקבלן אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה.

(10) רישום הערת אזהרה

הקבלן אינו רשאי להתנות על זכותו של רוכש הדירה לרישום הערת אזהרה. עם זאת רשאי הוא לקבוע שההערה תיוחד לדירה מסויימת כאשר יתבצע הרישום.

(11) בטוחות

(א) החלפת בטוחות

אין מניעה שהקבלן ישמור לעצמו זכות להחליף בטוחה שניתנה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, ובלבד שהחלפת הבטוחה תעשה על פי החוק ותישלח על כך הודעה לרוכש הדירה.

(ב) הסרת בטוחה

לגבי רישום נכס הנבנה על קרקע של מינהל מקרקעי ישראל רשאי הקבלן לקבוע שהבטוחה תפקע עוד טרם רישום זכותו של רוכש הדירה במרשם המקרקעין, ובלבד שהתקיימו כל התנאים הקבועים בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.

12. שינוי בשיעורי מסים

הקבלן זכאי לשנות את התמורה עבור הנכס רק עקב שינוי במסים המוטלים על הדירה או בקשר עם רכישתה.

13. שינויים בחזית הבנין

קבלן אינו רשאי לקבוע שנדרשת הסכמתו במקרה שרוכש הדירה מבקש לבצע שינויים בחזית הבנין.

14. העברת הזכויות של רוכש הדירה

הקבלן רשאי להגביל את זכותו של רוכש הדירה להעביר את זכויותיו עד לרישום זכותו בלשכת רישום המקרקעין, הגבלה זו מותנית בכך שתהיה מטעמים סבירים בלבד.

הקבלן אינו רשאי לפטור עצמו מאחריות על פי דין כלפי מי שקנה את הדירה ממי שרכש את הדירה 2. מהקבלן, כמו כן אין הוא רשאי לחייב את הרוכש המקורי של הדירה לכלול פטור מעין זה בחוזה בינו לבין מי שעומד לקנות את הדירה ממנו או ב"כתב העברת זכויות".

15. העברת זכויות וחובות הקבלן

הקבלן רשאי להעביר את החוזה לאחר, ובלבד שיהיה ערב למילוי ההתחייבויות שהעביר.

16. הפרה

(א) הקבלן זכאי למנות את ההפרות שייחשבו כהפרות יסודיות ובלבד שהקביעה לא תהיה גורפת כאמור בסעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.

(ב) גם במקרה של הפרות יסודיות על הקבלן לתת ארכה לרוכש הדירה לתקן את ההפרה.

(ג) פיגור קל בתשלום אינו יכול להחשב כהפרה יסודית, אלא אם כן מדובר בפיגור מעל לעשרה ימים. גם במקרה זה על הקבלן לתת ארכה לרוכש הדירה לתקן את ההפרה.

17. ביטול החוזה

בהוראה הדנה בביטול החוזה יש להבהיר שעל הקבלן מוטלת החובה להשיב לרוכש הדירה את כספו תוך 60 יום לאחר שהרוכש פינה את הדירה או לאחר הביטול אם החזקה טרם נמסרה לרוכש הדירה.

חובת ההשבה כוללת את השבת כספו של רוכש הדירה בערכו הריאלי ואין הקבלן רשאי לקבוע שהכסף יוחזר בשוויו הנומינלי.

18. אחריות הקבלן לפרסומים ולמצגים טרם חתימת החוזה

הקבלן אינו רשאי לשלול מרוכש הדירה עילות, כמו למשל הטעייה או מצג שוא, העומדות לו מכוח חוקים שונים, כמו למשל, חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 או חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.

19. בניה בדרך של "מימון בניה" (CONSTRUCTION LOAN)

בניה בדרך של "מימון בניה" (CONSTRUCTION LOAN) מחייבת הוראות מיוחדות בחוזה עם רוכש הדירה, בין היתר, בשל דרישות של הבנק המממן את הבניה. בנושא זה אושרו בבית הדין לחוזים אחידים תנאיו של חוזה, אשר בשל החידוש שבהם מובאים בזה. פחות או יותר כלשונם.

(א) שעבוד חוזה מכר לבנק

(1) הקבלן מצהיר שהוא מקבל אשראי מבנק לצורך בניית הדירות, בשיטה של מימון בניה (CONSTRUCTION LOAN) שעיקריה הם:

(א) תשלומים שמשלם רוכש הדירה עבור דירתו מופקדים בחשבון נפרד בבנק המיועד אך ורק למימון בניית אותה דירה.

(ב) הבנק משחרר לקבלן את הכספים מחשבון זה על פי אישורי התקדמות הבניה שהומצאו לבנק.

(ג) הבנק נותן ערבות לפי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, לרוכש הדירה כנגד כל סכום המופקד באותו חשבון.

(2) לאור האמור בפסקה (1), מתחייב רוכש הדירה לחתום על כתב התחייבות, המצורף כנספח, במעמד חתימת חוזה המכר ולמסור אותו לקבלן עבור הבנק.

(ב) תנאי תשלום התמורה

הקבלן מצהיר שעל פי חוזה בינו לבין בנק שעניינו קבלת אשראי למימון הבניה, על רוכש הדירה לשלם את התשלומים אך ורק על ידי הפקדה או העברה בנקאית לחשבון מס' בבנק. (להלן - חשבון הפרוייקט). רוכש הדירה מצהיר שידוע לו כי תשלום בניגוד לאמור עלול שלא לחייב את בנק לשום דבר ועניין, לרבות התחייבותו של הבנק, לתת לרוכש הדירה ערבות בנקאית כאמור לעיל; כמו כן עלול הבנק של להתחשב בתשלומים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים את הבניה.

למען הסר ספק, מובהר שביחסים בין הקבלן לבין רוכש הדירה, גם תשלומים שלא לחשבון הפרוייקט יהיו תשלום על חשבון התמורה.

(ג) נספח

- (1) ידוע לרוכש הדירה שהקבלן מקבל אשראי ו/או שירותי בנק מ..... ובכלל זה גם ערבות לפי בקשת הקבלן או רוכש הדירה לזכות מי מהם (כל אלה, האשראי, שירותי הבנק וערבויות להלן - "האשראי").
- (2) ידוע לרוכש הדירה שמתן האשראי בידי הבנק מותנה בין היתר בהתחייבות רוכש הדירה על פי כתב נספח זה.
- (3) הקבלן מצהיר כי פתח חשבון (להלן - "חשבון הפרויקט") מס' בבנק והחשבון על תכולתו עתה ובעתיד משועבד לבנק.
- (4) הקבלן מצהיר כי הדירה היא חלק מהפרויקט של בנית יחידות דיור/קוטג' במקרקעין מתחם ו/או מגרשים עד לפי תב"ע ו/או חלקה/חלקות עד בגוש
- (5) תשלום לחשבון הפרויקט יבוצע בהתאם לאמור בסעיף לחוזה.
- (6) הקבלן מצהיר שעל פי החוזה בינו לבין הבנק, כל שינוי במחיר, במועדי התשלום וכן שינויי בניה מהותיים טעונים הסכמת הבנק מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיו לשינויים האמורים תוקף כלפי הבנק: הבנק עלול שלא להתחשב בשינויים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים את הבניה.
- (7) רוכש הדירה מסכים ומאשר כי זכותו של הבנק או של כל מי מטעמו, או כל מי שהבנק יעביר לו את הזכויות או החובות הנוגעים לפרויקט, באם הבנק יבחר בכך, להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים, בהקמת הפרויקט למקרה שהקבלן לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק להקמת וביצוע הפרויקט. במקרה כזה, על פי דרישות הבנק בכתב, מתחייב רוכש הדירה לשלם לבנק או לכל מי מטעמו, את כל הסכומים שמגיעים ויגיעו ממנו לקבלן על פי חוזה המכר ולבצע את כל שאר התחייבויותיו על פי חוזה המכר, כלפי הבנק או כל מי מטעמו.
- באם יבחר הבנק להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרויקט, יסיים את הפרויקט במועד המסירה של הדירה כפי שנקבע בחוזה המכר, או תוך תקופה של תשעה חודשים מיום שמונה כונס נכסים, המאוחר מבין השניים, אלא אם קבע בית המשפט אחרת.
- (8) הבנק זכאי להחליף את הערבות שנתן לרוכש הדירה בערבות דומה לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, ויתן לו הודעה על כך.

יה או
ק הגנת

וראות
הבנק
תנאיו
נס.

ים
ית

פי

ת
י
ס

דף פרוט לחוזה פרוגרמה
נספח א' (סעיף ד' בחוזה)

החברה מתחייבת בזה כי העבודות והבניה יעשו בהתאם לאמור כדלקמן:

- א. שם חברה : אלהרם
 מס' חוזה : 55-24248/92 מס' ספק: 510786262
 מספר : 10017/92 - 1 לפי הרשמה-רגיל
 זיהוי אתר : מרכז כפרי - צורן - חולות גאולים (63-6109-)
 מס' יח"ד : 150 (מנה 1 מתוך 1, סה"כ 150 יח"ד)
 בעל הקרקע : מ.מ.י

ב. התחייבות הכישה: בשעור 0% מס' יח"ד : 0

ג. הסדרי הוצאות פיתוח עם חברת "ערים".

ד. קומות וגודלי דירות

גודלי דירות					יח"ד	סוג	קומות	
מ	עד							
		1-1.5	2	2.5-3	3.5-4	אחר		
1							חד-משפחתי	28
1							דו-משפחתי	56
1							טורים	66

שטחי הדירות יהיו בהתאם להנחיות תכנון דירה סעיף 1.7.

ה. תאריך מקסימלי - 01/10/92
 לתחילת בצוע הבניה

ו. מענקים לזרז התחלת הבניה: לא תנתן אפשרות לקבל מענקים לזרז התחלת הבניה, עפ"י הוראות סעיף 12 ונספח ז' של חוזה הפרוגרמה.

מענקים לקיצור משך זמן הבניה: לא תנתן אפשרות לקבל מענקים לקיצור משך זמן הבניה, עפ"י הוראות סעיף 13 ונספח ז' של חוזה פרוגרמה

מועד החתימה של דף פרוט הינו: 01/06/92.

ז. למען הסר ספק מובהר בזאת כי כל פירוט זה לא יהא בר' תוקף ללא חתימת חשב המשרד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:


 חשב המשרד


 מ. אגף נכסים ודיור

"אלהרם"
 חבר לבינוק ופיתוח בע"מ
 נא"ח סל 76411
 חתימת החברה

15/10/92

15:30

MISHRAH HADSHIKON 972-2-277569

F.O.I.

משרד הביטוח והשיכון אגף נכסים ודירות

קרית הממשלה ח"ד 10110
ירושלים 91180 טל 547211

תאריך: ח' בתשרי תשנ"ג
5 באוקטובר 1992

מספר: 15244

לכבוד
חברת אליהם
באמצעות פקס

א.ג.נ.י.

הנדון: ביטול תוצאות השתתפות בהגרלה צור 10017/92

בהמשך למכתבי מיום 21.9.92 ולמען הסר ספק הריני להודיעך כי חנוימת חוזה הפרואגרמה על-ידי חשב המשרד מקורה במעות וכי ביטול תוצאות ההשתתפות בהגרלה בעינו עומד.

בכבוד רב,

א.ג.נ.י.

ס/מנהל אגף נכסים ודירות (בפועל)

והעתק: מר א. בר - המנהל הכללי
גב' ש. צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודירות
מר ד. בו יהודה - חשב המשרד
גב' ק. לוטין - גזברות
מר א. חדד - מנכ"ל חברת ערים
מר ד. יצחקי - מנהל תוכנית הכוכבים
תיק מכרז



כ"ט בסיון תשנ"ב
30 ביוני 1992

סימננו: 2130

לכבוד
אלהרם חברה לבנין ולפיתוח
ת.ד. 202
כפר משריפה 30016

הנדון: פרוייקט צורן

1. מאחר וטרם הסדרתם את התשלומים לחברת "ערים", ומאחר והפעלת עבודות הפיתוח מותנים בהסדרת התשלומים ומאחר ויש קשיים לכצע עבודות בחורף, היננו נאלצים להודיע לכם כי לוח הזמנים לפיתוח התשתית ולמתן האפשרות לעלות על השטח לצורכי הפעלת הכנייה ידחה בעוד שלושה חודשים.

2. הודעה זו בתוקף רק אם יוסדרו התשלומים עד ה-15 לחודש יולי 92.

נכבוד רב,

זאב עופר

ס מ נ כ ל

העתקים: מנכ"ל "ערים"

חשב החברה

מנהל יחידת המטה

מנהל המתוז

מנהל הפרוייקט

יועץ הנדסי - מר סמואל

מחוז ירושלים:

רח' יפן 169
ירושלים 94382
טל: 02-383333
פקס: 02-380155

מחוז הדרום:

רח' יפן 169
ירושלים 94382
טל: 02-383333
פקס: 02-380155

מחוז המרכז:

רח' יפן 169
ירושלים 94382
טל: 02-383333
פקס: 02-380155

מחוז הצפון:

רח' יפן 169
ירושלים 94382
טל: 02-383333
פקס: 02-380155

הנהלה:

רח' יפן 169
ירושלים 94382
טל: 02-383333
פקס: 02-380155

שנכרת ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין: "ערים" - חברה לפיתוח עירוני בע"מ, מרחוב יפו 169, ירושלים (להלן: "ערים").

לכין: 1. אלהרם חברה לכנין ולפתוח מס' תאגיד 510786262

שמענה ת.ד. 202 כפר משריפה 30016 מס' טלפון 06-576411 (להלן: "החברה המשכנת") שייקרא להלן: "הבונה"

הואיל: ובין מינהל מקרקעי ישראל (להלן "המינהל") לכין הבונה, עפ"י המלצת משכ"ש, עתיד להיחתם הסכם פיתוח לפיו יסכים המינהל להקצות לבונה את המתחם הכולל מגרשים כמוגדר בסעיף 2 וזאת לאחר ובתנאי שהבונה, בין היתר, ישלם על המגרשים הקמת המבנים (הסכם הפיתוח עם המינהל יקרא להלן: "הסכם המינהל" ואילו המגרש, בכינויו בהסכם המינהל יקרא להלן: "המתחם").

והואיל: והמתחם מהווה חלק משטח קרקע הידוע כאתר, כמוגדר להלן, אשר נמסר על-ידי המינהל לטיפולו של "ערים" כדי ש"ערים" תתכננו ותפתחו;

והואיל: והסכמת המינהל לחתום על הסכם המינהל כפופה לכך שהבונה יחתום עם "ערים" על חוזה זה;

והואיל: והבונה מצהיר כי על המגרשים שבמתחם ייבנו מבנים אשר ימכרו לרוכשים ודיירים.

והואיל: והבונה מצהיר כי ידוע כי על הרוכשים והדיירים לחתום על חוזה חכירה עם המינהל;

והואיל: והצדדים מסכימים כי תוקפו של הסכם זה מותלה ומותנה בקבלת התמורה כמפורט בסעיף 5 א (1) שלהלן

לפיכך מעיד חוזה זה כי הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא והנספחים לחוזה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. בחוזה זה:

מבנה - הבית, או הכתים, שהבונה יבנה על המגרש או המגרשים שבמתחם.

האתר - צורן

המתחם - המקרקעין שהוקצו לבונה ואשר מהווים נשוא חוזה זה וחוזה המינהל.

המגרשים - חלקות הקרקע במתחם המסומנים כמגרשים מספר מתחם ה' כתב"ע.

חמגכ/יולי 1992

- העסקה - קשירת עסקה עם המינהל בגין המתחם במעמד ההגרלה, המכרז, הרשמה פתוחה או כל שיטת שיווק אחרת שתונהג על-ידי המינהל או על-ידי "ערים" מידי פעם בפעם ואשר בה הכונה מתחייב לתנאי הרכישה, הכניה וכו' עם המינהל, או עם "ערים" הכל לפי המקדם ביותר.
- המדד - מדד מחירי תשומה בכניה למגורים המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל מדד אחר שיבוא במקומו.
- מדד בסיסי - מדד חודש אפריל 1992 שפורסם ביום 15.5.92 מספר נקודות 102.0 שיהווה בסיס לכל התחשכנות כספית בין הצדדים.
- מדד אחרון - המדד האחרון הידוע, כעת התשלום המלא ובפועל.
- מינהל - מינהל מקרקעי ישראל.
- שכונה - אזור מגורים המתוכנן להיבנות באתר, והמוכר גם כ: הקצאה ה' - בצורן.
- תכ"ע - תוכנית הידועה כתוכנית בנין עיר מספר צש/כמ/1-300/22 ו/או התוכנית המפורטת לנוגעת לענין, על שינוייהן.
- הסכם המינהל - הסכם פיתוח בין המינהל לבין הכונה לגבי המתחם.
- חוזה חכירה - חוזה שייחתם בין המינהל לבין רוכשי המכנים והדיירים.
- הרשות המקומית - העיריה או המועצה המקומית שכתחום שיפוטה נמצא האתר.
- מנהל הפרויקט - מנהל האתר מטעם חברת "ערים".
- הכונה - החברה המשכנת שעימה החליטה מנהל מקרקעי ישראל להתקשר בחוזה לפתוח וכנוי האתר והחברה המשכנת עמה התקשרה החברה המשכנת בחוזה לבניית יח' הדיור.
- עבודות פיתוח - עבודות פיתוח תשתית ש"ערים" קיבלה על עצמה לבצע כמפורט בחוזה.
- תוספת הצמדה - סכום שיוסף לכל תשלום החל על הכונה ואשר ייקבע בהתאם לשיעור ההפרש בין המדד הבסיסי לבין המדד האחרון כפי שהוא ידוע ביום התשלום המלא ובפועל, ובלבד שאם ירד המדד האחרון מתחת למדד הבסיסי ישלם הכונה בכל מקרה את הסכום על פי המדד הבסיסי.
3. א. "ערים" מתחייבת, כתמורה למילוי שלם ובפועל של כל חיובי הכונה, לבצע עבודות פיתוח התשתית לפי הפירוט בנספח "א" לתוזה, והכל בהתאם להוראות החוזה ובכפוף לו. בכל מקרה יבוצעו עבודות "ערים" בכפוף להוראות התכ"ע.

חמגב/יולי 1992

- ב. (1) "ערים" תגבה מהכונה תשלום עבור עבודות פיתוח התשתית שהיא תבצע על פי החוזה דהיינו עבודות כמפורט בנספח א'.
- (2) הכונה ישלם במישרין לגוף או הרשות שיבצעו כפועל עבודות אחרות באתר את התשלומים שיידרשו ממנו לרכות תשלומי אגרות, היטלים והוצאות אחרות עפ"י דין. ל"ערים" לא תהא כל אחריות בגין תשלומים אלו.
- (3) "ערים" לא תהיה צד למחלוקות כספיות, שתהיינה אם תהיינה, בין הכונה לבין אותן רשויות או גופים כאמור בס"ק 2 דלעיל.
- (4) עם מסירת המערכות וקבלתן על ידי הרשות המקומית תחול האחריות להפעלתן על הרשות המקומית.
- ג. "ערים" תקבע את פרטי עבודות פיתוח התשתית שיבוצעו, היקפם ואופן ביצוען (לרכות: מקום הכניסה לרכב, גובה כניסה מקסימלי למכנה, מקום וגובה נקודות החיבור, כולל של צנרת שיש למקמה בסמוך למגרשים), על-פי הנספח ותוכניות הביצוע של "ערים".
- ד. "ערים" מתחייבת לבצע את עבודות פיתוח התשתית, כמפורט בנספח א', במועדים כמפורט להלן:
1. עבודות עפר לצורך גישה למגרשים ואספקה זמנית של מים לבניה - תוך 3 חודשים מיום ביצוע התשלום הראשון כפועל, ע"י הכונה, כמפורט בסעיף 5 שלהלן.
 2. עבודות משק תת קרקעי הכוללות: מים, ביוב, ניקוז, הכנות לחשמל לתקשורת, ולטלביזיה - תוך 15 חודשים מיום ביצוע התשלום הראשון כאמור לעיל.
 3. עבודות אספלט שכבה אחת + אבן שפה - תוך 18 חודשים ממועד התשלום הראשון כאמור לעיל.
 4. עבודות השלמה הכוללות פיתוח שצפ"ם, ריצוף מדרכות ורחובות הולנדיים וכן כל יתרת העבודות החלות על ערים והמפורטות בנספח א' ותיקונים סופיים - תוך 12 חודש מיום ש-80% מהבתים במתחם ראויים לאיכלוס.
 5. למרות האמור לעיל איחור של 3 חודשים, מסיבה כלשהי, מעבר למועדים הנקובים בס"ק 2 דלעיל ובמועדים הנקובים בס"ק 4 דלעיל לא יחשב הפרת החוזה או אי מילוי התחייבויות ולא יזכה את הכונה בסעד או בפיצוי כלשהו כנגד ערים, וזאת בנוסף לאמור בס"ק 6 שלהלן.
 6. הצדדים מסכימים כי, אם מיום חתימת החוזה ועד מועד ביצוע העבודות כמפורט בס"ק 1-4, יהיו עיכובים כעבודות עקב גורמים שאינם בשליטת ערים כגון כח עליון, מלחמה, פעולות איבה, מהומות, מעשי זדון, שכיתות או השבתות, מחסור בחומרים ו/או פועלים, ושעל אף מאמציה של ערים לא תהא אפשרות סבירה להמשיך בכיצוע העבודות ידחו המועדים לתאריך מאוחר יותר בהתחשב באורך התקופה בה חלו העיכובים".

חמגב/יולי 1992

7. למניעת כל ספק, ומכלי לפגוע ביתר האמור בחוזה, מודגש וידוע לבונה, ש"ערים" תוכל לבצע חלק מעבודות פיתוח התשתית כאמור בחוזה זה רק לאחר שהבונה ישלים את בנית המכנים כולל עבודות הפיתוח הצמודות כמוסכם בהסכם המינהל, ובתנאי נוסף שהעבודות המבוצעות על ידי הבונה במגרשים או כשטח שבינם לבין הכבישים לא יפריעו ל"ערים" לבצע חיוביה לפי החוזה.

ה. כדי לאפשר ל"ערים" לקיים חיוביה על-פי החוזה, חיוביה לפי חוזים אחרים וכלפי בונים אחרים, ובעיקר בכל הנוגע לביצוע והשלמת עבודות פיתוח התשתית כמועד, מצהיר בזה הבונה ומסכים כי אם תיווצר הפרעה כלשהי על-ידו או על-ידי גורם הפועל מטעמו, בשמו או עבורו, על-ידי שפיכת ו/או הנחת חומרים, עפר, פסולת בנין, כלים, ציוד או כל חפץ אחר כשטח שמחוץ לגבולות המגרשים ו/או מחוץ לגבולות המתחם ולפי שיקול דעתה של "ערים", מעשה או מחדל זה מהווה או עלול להיות הפרעה לביצוען התקין של עבודותיה של "ערים" או של הבאים מטעמה או הפרעה למילוי חיוביה של "ערים" כי אז תהא ל"ערים" הרשות לסלק את ההפרעה בכל שיטה הנראית לה ולכל מקום הנראה לה, כולל למגרשים עצמם על חשבונו של הבונה, וזאת לאחר ש"ערים" הודיעה לבונה מראש והתרתה בו, כעל-פה, ודרשה ממנו לסלק את ההפרעה בעצמו תוך שלושה ימים והוא לא עשה כן, לאחר ההתראה כעל-פה תחזור "ערים" ותאשר ההתראה בכתב.

הבונה מאשר כי הסכמתו לפינוי ההפרעה על-ידי "ערים" כאמור לעיל, כוללת גם ויתור מראש על כל טענה ו/או תביעה כלפי "ערים" בגין נזק ו/או אובדן שייגרם עקב פעולות הסילוק.

ו. "ערים" תהא זכאית לבצע את עבודות פיתוח התשתית המפורטות בסעיף 3 בעצמה או על-ידי כל קבלן, לפי שיקול דעתה, ולהתחייב וכן לשלם בגין עבודות אלו בתנאים ובמועדים שתמצא לנכון.

ז. עבודות פיתוח התשתית שאותן מתחייבת "ערים" לבצע על-פי החוזה מוגבלות לעבודות כמפורט בסעיף 3 בלבד, ולמניעת ספק מודגש כי הן לא יכללו פיתוח כלשהו בתחום המגרשים ו/או בגבולותיהם, (פרט לעבודות עפר כמפורט בנספח "א"). קירות תומכים ו/או גדרות בגבול בין המגרשים לבין מגרשים סמוכים או לבין כבישים, מעברים להולכי רגל, שכיילים ציבוריים ומשטחי חניה וכן ההוצאות הכרוכות בחיבור המכנים לרשתות החשמל, המים, הכיוב, הניקוז, הגז והטלפון והתשלומים עבור מוני מים, חשמל וגז.

ח. הבונה מתחייב לאפשר ל"ערים" להכנס למגרשים ככל עת כדי לבצע כל חיוב המוטל על "ערים" כמסגרת עבודות התכנון והפיתוח של "ערים" לגבי האתר כולו.

ט. הבונה מסכים ומתחייב לאפשר ל"ערים" להעביר בתוך המגרשים, במקום ובזמן שתבחר, צינורות לשרותים תת-קרקעיים, או לבצע עבודות כלשהן והוא מתחייב להורות לעובדיו ו/או לקבלנים מטעמו קיום הוראות סעיף זה.

חמגב/יולי 1992

י. כדי למנוע ספק, מודגש בזאת כי על המינהל לא יחול חיוב כלשהו והוא לא ישא באחריות מכל סוג שהוא, בקשר או בכל הנוגע למתחם פיתוחו או חוזה זה.

4. א. הכונה מצהיר כי ידוע לו ששטח המתחם וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

ב. מוסכם בזה בין הצדדים כי אם ישתנו מסיבה כלשהי שטח המתחם ו/או גבולותיו, כפי שיוכח ע"י מפה של מודד מוסמך, מתחייב הכונה לראות את המתחם בשטחו ו/או בגבולותיו החדשים כמתחם נשוא חוזה זה לכל דבר. מלבד האמור בס"ק ג' להלן יהא הכונה מנוע מלכוא בתביעות או דרישות כלשהן כלפי "ערים" בגין השינוי האמור וכל הנובע ממנו.

ג. ידוע לצדדים כי הוצאות העמסת התשתית כאמור בסעיף 5 לחוזה נקבעו יחסית לשטח המתחם שנקנה ע"י הכונה ולכן אם בעקבות שינוי בגבולות המתחם ו/או בשטחו ישתנו הוצאות אלו, ההפרש ישולם לצד הזכאי מיד עם דרישה בתוספת ריבית ו/או הצמדה מיום העסקה עד לתשלומו בפועל, הכל בהתאם למקובל ב"ערים" ביום התשלום.

ד. דרישה לתשלום כאמור בסעיף קטן ג' דלעיל תוגש לא יאחר מ-30 חודשים ממועד מסירת סימון המתחם ע"י "ערים" לכונה.

ה. למרות האמור בסעיף זה סטיה של 1% ($\pm$) משטח המתחם לא יהא שינוי לצורך סעיף זה.

ו. מוסכם בזאת בין הצדדים כי כל האמור בסעיף 4 לעיל לא יחול על מתחמים באתרים בהם שוקו המתחמים במחיר אחד בלא קשר לגודלם.

* 5. א. תמורת התחייכויות "ערים" על פי החוזה, ישלם לה הכונה את הסך של 6,162,887.- ש"ח (שישה מליון מאה שישים ושנים אלף ושמונה מאות שמונים ושבעה ש"ח) המהווה את העמסת התשתית כמפורט כנספח א' להסכם ובצירוף הפרשי הצמדה למדד הבסיסי וריבית, כמפורט להלן:

(1) 10% מהסך הנ"ל ישולם ע"י הכונה במזומן לא יאחר מ-25.8.92 בצירוף ערכות בנקאית ע"ס השווה ל-10% נוספים מהסך הנ"ל, שתיפדה לא יאחר מ-10.10.92

(2) היתרה דהיינו 80% תשולם ע"י הכונה בתוספת הצמדה, תשולם ב-12 תשלומים חודשיים שווים ורצופים, שהראשון מביניהם יתבצע ב-20 לחודש שלאחר פדיון הערכות.

כל התשלומים הנ"ל יכוצעו בצירוף "תוספת הצמדה" (ראה הגדרות בעמוד 2) בתוספת ריבית יומית של 0.1% או ריבית אחרת שתפורסם מידי פעם בפעם על-ידי "ערים" בהודעה בכתב ומראש לבונה.

הריבית תשולם מהיום שלמחרת פרסום המדד האחרון ועד ליום התשלום בפועל, אולם אם התשלום יכוצע בימים ה-16 וה-17 לחודש, לא ישלם הכונה ריבית כאמור לעיל.

חמגב/יולי 1992

- ב. כל תשלום שהכונה ירצה לשלמו ב-15 לחודש, יבוצע עד השעה 12:00 בצהריים בלבד. שולם התשלום לאחר השעה 12:00, יחושב כאילו שולם ב-16 לחודש.
- ג. הכונה רשאי לשלם את יתרת החוב העומדת לתשלום על-פי החוזה על-ידי תשלום מראש ובמזומן וזאת לאחר שיקבל את אישורה של "ערים" והסכמתה בכתב. התשלום יבוצע לפי חישוב שייערך על-ידי "ערים" בלבד ויכלול ריבית כמפורט בסעיף 5 א' לעיל, או ריבית אחרת, כפי שיפורסם מידי פעם על-ידי "ערים" בהודעה מראש ובכתב לכונה.
- ד. היה והכונה הפקיד פקדון או נתן ערבות כנקאית כמעמד ההרשמה והם מומשו על ידי "ערים" ייחשב סכום הפקדון או הערבות כחלק מהתשלום המתבצע בעת חתימה החוזה.
- ה. כל תשלום שיעשה על-ידי הכונה על חשכון הסכומים שהוא חייב בהם בזמן בו הוא מפגר בביצוע תשלום כלשהו, ייזקק כדלקמן :
- תחילה - לחשכון הוצאות הגבייה, ולאחר מכן על חשכון החוב, לפי הסדר הבא הריבית, הפרשי ההצמדה (כאם קיימים) ולבסוף - על חשכון הקרן.
- ו. התמורה המצויינת דלעיל נקבעה עם החתימה על החוזה בהנחה ששטח המתחם הוא 52,196 מ"ר, היה ויסתבר כי השטח קטן יותר או גדול יותר ישלם הכונה את התוספת בהתאם או תפחית ערים את התמורה כמתחייב.
- כדיקת השטח תעשה לפני המועד הקבוע לתשלום התמורה בס"ק א' האמור בס"ק זה בא כדי להוסיף על האמור בסעיף 4 ובמקרה של סתירה יגבר על האמור בו.
6. הכונה מצהיר שידוע לו כי הסכום המפורט בסעיף 5 א' שלעיל אינו כולל מע"מ וכי המע"מ יתווסף לפי השיעור שיחול על-פי הדין בעת הכיצוע בפועל של כל תשלום ותשלום.
7. תנאי מוקדם לחתימת חוזה החכירה בין רוכשי המכנים לבין המינהל במגרשים כמתחם שהכונה יבנה עליהם הוא בכיצוע כל חיובי הכונה לפי חוזה זה וקבלת אישורה של "ערים" על כך.
8. הכונה מתחייב להכיא עובדה זו לידיעת רוכשי המכנים והמגרשים שכמתחם. א. במקרה של אי-פרעון תשלום כלשהו מהתשלומים החלים על הכונה על-פי החוזה במועדו במלואו ולאחר התראה מראש ובכתב של 30 יום, תהא "ערים" רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי לגבות מיד תשלום כל יתרת חוב.
- ב. במקרה של אי פרעון תשלום כלשהוא במלואו תוך חודשיים מהמועד הקבוע לתשלום, ייחשב הדבר להפרה יסודית של חוזה זה, ו"ערים" רשאית לבטל החוזה, וזאת מבלי לפגוע בזכויות "ערים" לכל סעד אחר המגיע לה לפי החוזה ולפי כל חוק.

חמגכ/יולי 1992

- ג. במקרה של אי פרעון תשלום כמפורט לעיל תהא רשאית "ערים", בנוסף לכל זכות אחרת שיש לה, להגיש תביעה כספית נגד הבונה. החישובים שיערכו ע"י חב' "ערים" בהסתמך על ספרי החברה, באמצעות מנהל החשבוניות הראשי שלה, ואשר יצורפו לכתב התביעה שתגיש "ערים" יהוו ראיה לכאורה בכל הליך משפטי.
- ד. הפר הבונה אחת מההתחייבויות כאמור בסעיפים קטנים א'-ג' דלעיל זכאית "ערים" עפ"י שקול דעתה הבלעדי לחלט את מלא הערבות/הפקדון וזאת בנוסף לכל הסעדים העומדים לה.
9. מתן כטחונות או המחאות דחיות אם וכמידה שיעשה, נעשה להבטחת ביצוע חיובי הבונה כלכד, ואינו משחרר את הבונה מאחריות בדרך אחרת לתשלום הסכומים המגיעים ל"ערים" לפי החוזה, וכל תשלום ייחשב כמכוצע רק לאחר פרעונו במלואו במועד.
10. חיוביו הכספיים של הבונה כאמור בחוזה זה יבוצעו באמצעות הוראת קבע לבנק שיקבע ע"י "ערים" הבנק ו/או "ערים" יבצעו גם את חיובי הפרשי הריבית וחישובים אלו יחייבו את הבונה כלפי "ערים".
11. אם הבונה יפגר בתשלום כלשהו, שהוא חייב לפרוע לפי החוזה, מתחייב הוא בכפוף לאמור בסעיף 8 לשלם ל"ערים" את התשלום בתוספת ריבית שנתית של 11% ובצירוף "תוספת הצמדה". (ההצמדה תחול על הקרן ועל הריבית). לחילופין מתחייב הבונה לשלם את התשלום בתוספת ריבית כפי שתקבע בחוק פסיקת ריבית והצמדה תשכ"א 1961 ובצירוף "תוספת הצמדה" (ההצמדה תחול על הקרן ועל הריבית), ובכל מקרה הגבוה שבשניהם. על הימים שבין פירסום המדד האחרון ועד ליום התשלום בפועל ישלם הבונה בנוסף לאמור לעיל ריבית חח"ד חריגה הנהוגה בבנקים.
- ריבית החח"ד שתחושב תהא ריבית בשיעור שהבנקים נוהגים לחייב בריבית חשבון חח"ד חריגה, על-פי תישוב יומי, וזאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת.
12. "ערים" זכאית ורשאית להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה לפי החוזה, כולן או מקצתן, מזמן לזמן, לכל מי שתמצא לנכון ומבלי שיהיה עליה לקבל על-כך את הסכמת הבונה או אישורו.
13. הבונה מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים שהגשת כל בקשה להיתר בניה לרשויות התכנון מותנית בבקורת של התכנון על-ידי ממ"י באמצעות מנהל הפרוייקט או אדריכל "ערים" או באי כוחם וקבלת אישורם.
- הבונה מצהיר ומתחייב לא להגיש בקשה להיתר בניה, אלא אם הגשה קודם לממ"י באמצעות "ערים" לצורך בדיקתה והערותיה, וכן הוא מסכים כי "ערים" כנציגת ממ"י תוכל להתנגד לכל תוכנית אשר לדעתם איננה הולמת את התוכנית המפורטת ו/או תוכנית המיתאר.
- הבונה מצהיר כי ידוע לו שכל האמור לעיל אינו מהווה תחליף להליכי הרישוי, התנאים והפיקוח שיבוצעו על-ידי רשויות התכנון והבניה על-פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או על-פי כל דין אחר.
- בקורת לתכנון הפיקוח של ממ"י על-ידי "ערים" אינה משחררת את הבונה מאחריותו כלפי הרשויות המוסמכות על-פי חוק התכנון והבניה או על-פי כל דין אחר, לרכות דיני נזיקין כלפי ממ"י וכלפי חברת "ערים" ואינם מטילים על ממ"י ו"ערים" חבות כלשהי כלפי הבונה או כלפי שלישי. כמו כן, מתן אישור על-ידי ממ"י באמצעות "ערים", כאמור לא יצור מניעות כלפי ממ"י באמצעות "ערים".

חמגכ/יולי 1992

14. הכונה מתחייב להגיש את תוכניות הבקשה להיתר בניה על סמך מפה טופוגרפית ערוכה על-ידי מורד מוסמך שנקבע על-ידי "ערים" לשם כך תעמיד "ערים" לרשות הכונה את המפה הנ"ל.

הכונה מצהיר כי קרא והתייחס בהצהרותיו אל הוראותיהן של תוכנית המיתאר ו/או של התוכנית המפורטת על נספחיה המתייחסת לאתר למתחם ולמגרשים וכי תכנון המכנים במגרשים וכיצועם ייעשה בהתאם להוראות הנ"ל והוראות היתר הבניה ותוך הקפדה על קיומן.

15. הכונה מתחייב שהתכנון והכיצוע של חיבורי המכנים למערכות הקיימות ייעשו בהתאם לתכנון הכללי של "ערים" ולפי הנחיות מנהל הפרוייקט, באופן שלא יפגע במערכות הקיימות או בכיצוען, ושלא תופרענה העבודות המתנהלות על-ידי שכניו או על-ידי "ערים" מחוץ למגרשים או מחוץ למתחם.

בכל מקרה של צורך בתיאום, יבוצע תיאום זה על-ידי מנהל הפרוייקט או בא כוח מטעם "ערים" ובכל נושאי התיאום הנ"ל תהיה דעתם מכרעת ובלתי ניתנת לערעור.

היה והכונה יפגע במערכות הקיימות או בכיצוען, או ייצור מטרד בלתי סביר לציבור ו/או יפריע לתנועת המוטורית ו/או הרגלית בשכונה, רשאית "ערים" לאחר שהתרתה בכונה ונתנה לו ארכה של שלושה ימים לבצע את תיקון או סילוק המטרד בעצמה או על ידי קבלנים אחרים ולחייב בהוצאות הדרושות לשם כך את הכונה, בתוספת של הוצאות קבועות ומוסכמות מראש של החברה בגין טיפול כזה, בשיעור 20% מההוצאות.

אי תיקון המערכת או אי סילוק המטרד או אי-תשלום ההוצאות הנ"ל ייחשב כהפרה יסודית של החוזה.

16. הכונה מצהיר שידוע לו, והוא מסכים שמנהל הפרוייקט או נציגו יהיו רשאים להיכנס אל המתחם ו/או המגרשים ו/או המכנים ככל את עד לקבלת תעודת גמר של הוועדה המקומית וזאת כדי לבדוק קיום הוראות החוזה.

17. מבלי לגרוע מהאמור בחוזה, וכבטחון נוסף, מוסר הכונה ל"ערים" שטר חוב לפי הנוסח בנספח ג' בחתימתו ובחתימת שני ערכים להנחת דעת "ערים", בסכום של 308,144 ש"ח סכום זה יהיה צמוד למדד הבסיסי עד הפרעון בפועל. השטח נועד להבטיח בין היתר, ומבלי לפגוע בכלליות החיובים בחוזה, שבמסגרת העבודות שתבוצענה על-ידי הכונה, בין במישרין ובין כאמצעות קבלן או קבלן משנה, לא תפגענה העבודות ש"ערים" ביצעה או שעליה לבצע על פי חובתה בחוזה זה.

"ערים" תהיה רשאית להגיש את השטר לכיצוע או לתבוע הכונה בסדר דין מקוצר על-פי השטר באם על-פי שיקול דעתה שהכונה מסכים לו מראש, גרמו העבודות שבוצע הכונה כאמור לעיל, לפגיעה בעבודה ש"ערים" ביצעה או עליה לבצע.

בבקשת הכיצוע או התביעה האמור, תהא "ערים" זכאית לתבוע בנוסף לסכום הנקוב בשטר, גם מלוא הפרשי ההצמדה למדד הבסיסי ועד התשלום המלא בפועל.

הכונה מסכים מראש ש"ערים" תהיה נאמנה על חשבונה לגבי עצם הפגיעה ולגבי הנזק שנגרם על-ידיה ושתהיה רשאית לגבות את הנזק בבקשת כיצוע או בתביעה כאמור, ולהחזיר את העודף - אם יהיה - לבונה.

מגכ/יולי 1992

18. הכונה מתחייב לבצע את עבודותיו כתחום המגרשים בלבד ולפי הסדר הבא:

א. ע"מ ש"ערים" תוכל להשלים את עבודות הפיתוח כמפורט בנספח א' על הכונה להשלים תחילה את בנית הקירות התומכים וגדרות בגבולות המגרשים, כולל בגבולות שבילים ציבוריים הגובלים עם המגרשים.

ב. עבודות בנית המכנים.

ג. השלמת עבודות פיתוח חצרות

הכונה מצהיר ומסכים כי כל שינוי בסדר הנ"ל יחשב כהפרה יסודית של החוזה.

למרות האמור לעיל ערים תשלים עבודות הפיתוח על פי התחייבותה ככל שהמצב ההנדסי יאפשר זאת על פי שיקול דעתה המקצועי.

19. א. "ערים" תודיע לכונה על המועד בו עליו לקבל את סימון גבולות המתחם. היה והכונה לא יקבל את הסימון במועד שנקבע מסיבה כלשהי אשר "ערים" אינה הגורם לקיומה, יהיה עליו לשאת בהוצאות חידוש הסימון. הסימון ייעשה על-ידי "ערים" באמצעות מודד מוסמך שנבחר על ידה. חידוש הסימון ייעשה על-ידי "ערים" רק לאחר הפקדת סכום הוצאות חידוש הסימון, כפי שנקבע על-ידי "ערים".

ב. "ערים" תספק לכונה לא יאוחר מ-4 חודשים מחתימת חוזה זה מפה של המתחם ושל החלוקה למגרשים בקנה מידה 1:250 על גבי סמי אורגניל עם נתונים לתכנון הבית ופיתוח החצרות על רקע מפה טופוגרפית של הקרקע.

20. הכונה מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים ש"ערים" אינה חייבת להתערב או לנקוט עמדה ולא תעשה כן בסכסוכים בין הכונה בשכונה ולא תישא באחריות כלשהי בגין נזקים שיגרמו על-ידי בונים אחרים.

"ערים" תשמור על זכויותיה כתחומים הציבוריים בלבד שבמתחם, ולפי שיקול דעתה וזאת עד למסירת תחומים אלו לידי הרשות המקומית.

21. מבלי לפגוע ביתר הוראות החוזה, יראו את הכונה כממלא את תנאי החוזה לגבי גמר הבניה והשלמתה רק לאחר שישלים את כל המכנים הכלולים בהיתר הבניה וכן לאחר שישלים את פיתוח החצרות לרבות קירות תומכים - במקום שנדרש - וגדרות בגבולות המגרשים בגבולות עם השבילים הגובלים עם המגרשים, גיבון החצרות, מתקני האשפה, שטחים פרטיים פתוחים, מגרשים או משטח או מבנה לחניית רכב, שבילים גישה וכו' - הכל בהתאם לתנאי היתר הבניה והוראות תוכנית בנין ערים.

22. א. הכונה יודיע לרוכשי המכנים או זכויות במגרשים את דבר קיומו של חוזה זה ואת תוכנו.

ב. הכונה יכלול בחוזה בינו לבין רוכשי המכנים או המגרשים - סעיף לפיו מצהיר הרוכש כי ידוע לו דבר קיום - חוזה בין הכונה לבין "ערים" וכי ידוע לו שאין ל"ערים" התחייבות כלשהי כלפיו והוא לא ירכוש זכות כלשהי כלפי "ערים" כן יצהיר הרוכש כי ידוע לו שהחוזה בין "ערים" לכונה אינו חוזה לטובת צד שלישי.

חמגכ/יולי 1992

- ג. הכונה ישפה את "ערים" על כל תכיעה שתוגש כלפיה על-ידי רוכש מבנה או מגרש ממנו או בעל זכויות במבנה שכנה הכונה, בכל הקשור לעבודות נשוא החוזה, והוא מתחייב להחזיר ל"ערים" מיד לאחר המצאת דרישתה כל סכום שהיא תידרש לשלם על-ידי רוכש כאמור, כולל הוצאות משפטיות.
- ד. מוצהר בזה כי החוזה אינו, ואין כל כוונה כי יהיה, חוזה לטובת צד שלישי כלשהו ואין כל כוונה כי יקנה, והוא אינו מקנה, זכויות לצד כלשהו, לבד מהכונה.
23. הכונה ידאג לכך, ויהיה אחראי שרוכשי המבנים או המגרשים לא יגרמו להפרת חוזה זה ולא יפריעו לביצועו בכל צורה ואופן שהוא.
24. כל ויתור, ארכה, מחילה, הנחה, עיכוב, הקלה או הימנעות משימוש בזכות מצידה של "ערים" בקשר לאיזו הפרה או אי מילוי של תנאי החוזה, לא יפגעו ולא יגרעו מאיזו מזכויות "ערים" ולא יוכלו לשמש כויתור על איזו מזכויות "ערים" כלפי הכונה.
25. מבלי לפגוע כאמור בגוף החוזה או בתנאי מתנאיו, מוסכם כי סעיפים 3 א', 5, 8, 13, 15, 17, 22 מהווים תנאים יסודיים שהפרתם תחשב כהפרה יסודית.
26. א. ככל מקרה שהמינהל יודיע ל"ערים" על ביטול מצידו של העסקה עם הכונה יגרור הדבר אחריו גם ביטול חוזה זה ו"ערים" תבטלו ובמקרה כזה יוחזרו לבונה כל התשלומים ששולמו בפועל ל"ערים" בצירוף הפרשי הצמדה ובניכוי מסים כדין.
- ב. כנוסף לכך "ערים" תנכה מתשלומי הקרן ששולמו בפועל ובצירוף הפרשי הצמדה, פיצויים קבועים ומוסכמים מראש בשיעור של 1% לחודש (מיום העסקה ועד לביטול החוזה) מסכום ההתחייבות (לפי סעיף 5 דלעיל) משוערך ליום התשלום, ובתנאי שסך הכל הפיצויים המוסכמים לא יעלו על 20% מסכום ההתחייבות המשוערך ליום התשלום.
- ב. ככל מקרה של ביטול חוזה זה על ידי "ערים", יהיה המינהל זכאי לבטל הסכם הפיתוח או הסכם החכירה כינו לבין הכונה.
- ג. ידוע לבונה, כי חוזה זה אינו ניתן לביטול אלא לאחר שתתקבל במינהל החלטה לבטלו, ובתנאי שחוזה הפיתוח או הסכם החכירה של המינהל עם הכונה בוטל ע"י המינהל.
- ד. במקרה של אי עמידה בתנאי החוזה או הפרה יסודית של החוזה על ידי הכונה, זכאית "ערים" לפנות למינהל על מנת שתצטרף ל"ערים" לביטול החוזה עם הכונה.
- ה. אישר המינהל לבונה, תוך 3 חודשים מיום העסקה להחליף את המתחם שלו נשוא החוזה זה במתחם אחר כאותו אתר או באתר אחר של חברת "ערים" ייראה הדבר כהחלפת מתחם והכונה לא יחוייב בדמי שימוש כאמור בסעיף 26 דלעיל.
- אשר המינהל לבונה החלפת מתחם כאמור לעיל, לאחר תום 3 חודשים מיום העסקה, ייראה הדבר כאילו בוטלה העסקה כאמור בחוזה זה ו"ערים" תגבה דמי שימוש כאמור בסעיף 26 דלעיל כשהחשוב יעשה מיום החתימה על חוזה זה.

חמגכ/יולי 1992

27. א. חוזה זה כולל את כל המוסכם בין הצדדים ומגבש בשלמות את המו"מ שקדם לכריתתו, ואין כצידו של החוזה או בנוסף לו, מצד כלשהו, הבטחות את התחייבויות נוספות כלשהן.
- ב. כל שינוי של חוזה זה, אם ובמידה שיהיה, יהיה לו תוקף רק אם ייעשה בכתב, חתום על ידי שני הצדדים.
28. הוצאות ביול חוזה זה וכיול השטרות והבטחות והמסמכים הקשורים בחתימתו ובכיצועו של חוזה זה יחולו על הבונה.
29. א. במעמד חוזה זה ימנה הבונה נציג מוסמך מטעמו אשר יכוא בדברים עם "ערים" בכל הנוגע והנובע מהוראות חוזה זה. להסרת ספק מובהר בזה, כי אותו נציג הינו הגורם המוסמך הכלעדי של הבונה לענין חוזה זה.
- ב. הנציג הינו: מר אגבריה תופיק.
- ג. הבונה רשאי להחליף את נציגו כתנאי שימסור על כך הודעה ל"ערים" בכתב 7 ימים מראש.
30. כתובות הצדדים לצרכי חוזה זה הן:
- הבונה: ת.ד. 30016 202 כפר מושירפה.
- "ערים" רחוב יפו 169, ירושלים.
- וכל הודעה אשר תשלח בדואר רשום לפי אחת הכתובות לעיל תחשב כאילו נתקבלה כדין שלושה ימים אחרי המשלוח.
- "ערים" חברה לפיתוח עירוני

ה ב ו נ ה

"ערים"

אתר:

חמגכ/יולי 1992

(8335) 8308

"ערים" חברה לפיתוח עירוני בע"מ

נספח פיתוח

האתר: צורן (חולות גאולים)

א. כללי

1. נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה התשתית ותנאים מיוחדים והוא מפרט התחייבויות הדדיות של "ערים" ושל הכונה, על פי הענין, בקשר לביצוע עבודות תשתית, בינוי ופיתוח באתר.
2. עבודות הפיתוח אשר "ערים" תבצע באתר מוגבלות לשטח עד לקו הכחול של תשריט ה-ת.כ.ע ושל ההרשאה שניתנה בגינה ל"ערים" ע"י המינהל לבניה כפרית במשב"ש הקטן בין השניים (אלא אם כן יצויין במפורש אחרת).
3. חיובי התשתית אשר גבתה/תגבה "ערים" מאת הכונה אינם מכסים תשלום אגרות/היטלים, אשר תגבה הרשות המקומית מהכונה מכוח חוקי העזר ועבור עבודות שאינן כלולות בנספח זה.
4. "ערים" שומרת לעצמה את הזכות לפעול בתאום ואשור המינהל והרשות המקומית, לשנוי ה-ת.כ.ע בתחומי ההרשאה, אם הדבר ידרש, או על מנת לכצע השכחת תשתית, שנויי יעוד, או השכחת תנאי העבודה או כשל שינויים המתבקשים מכחינה הנדסית.

ב. פירוט העבודות המבוצעות ע"י "ערים"

1. כבישים ומדרכות

- 1.1 ביצוע כבישים מאספלט.
- 1.2 ביצוע מדרכות מאבנים משתלכות.
- 1.3 ביצוע רחובות משולבים מאבנים משתלכות.

2. ניקוז/תיעול מי גשם:

על פני הכבישים. כמו כן לפי התכנון תוספת של צנרת תת-קרקעית.

3. ביוב

- 3.1 הנחת כיב ציבורי כדרכים עם חיבורים עד סמוך לגבול מגרשי הבונים. למרות האמור לעיל שמורה לערים הזכות להעביר קו ציבורי בתוך מגרש הכונה, לצורך ביוב מגרשים עורפיים, או סמוכים, או משקולים הנדסיים.
- 3.2 חיבור המערכת השכונתית כאמור לעיל, למאסף הכיוב הקרוב ביותר בתאום עם הרשות המקומית.

4. רשת מים:

4.1 כיצוע רשת מים לאורך הכבישים עם חיבור עד סמוך לגבול המגרש, כולל פקק בקצה הצינור (ללא מונה מים).

למרות האמור לעיל שמורה ל"ערים" הזכות להעביר קו מים ציבורי בתוך מגרש הבונה, לצורך אספקת מים למגרשים עורפיים או סמוכים או משקולים הנדסיים.

4.2 חיבור הרשת לקו העירוני או "מקורות" בתאום עם הרשות המקומית.

4.3 רכישת זכויות מים.

5. תשתית לתקשורת

5.1 תשתית הטלפון תתוכנן ותתואם ע"י "ערים" עם חברת "בזק". "ערים" ו-"בזק" יבצעו צנרת ראשית בלבד בדרכים הציבוריות, כולל ארונות סעף בגבול המגרשים. (כבלי הטלפון בצנרת ובארונות הנ"ל יוכנסו ע"י "בזק" ובאחריותה במועד שיקבע על-ידה).

5.2 ערים תבצע צנרת טלויזיה וארונות סעף כהכנה לרשת טלויזיה כבבלים.

6. רשת חשמל

6.1 עבודות תאום עם חברת חשמל והזמנת תכנון מחברת החשמל להקמת רשת חשמל תת קרקעית וחיבורים תת קרקעיים.

6.2 גומחות לפילרים של חברת החשמל, עפ"י תכניות מאושרות ע"י חברת החשמל.

6.3 הנחת צנרת מגן בלבד נחציית כבישים, עבור כבלי חשמל, עפ"י תכניות מאושרות ע"י חברת החשמל.

6.4 הזמנת כיצוע התיבורים והרשת תעשה ע"י הוונים ועל חשבונם.

7. תאורת כבישים

7.1 התקנת עמודי תאורה לפי התכנון.

8. פיתוח נוף וגינון ופיתוח ש.צ.פ

לפי תכניות הכיצוע של "ערים" ובמסגרת מפתחות משרד הבינוי והשיכון לעבודות אלה.

9. עבודות עפר במגרשים

ערים ורשאית, עפ"י שיקול דעתה הכלעדי, לבצע עבודות עפר (תפירה ו/או מילוי) בשטחי המגרשים, לפני שהמגרש שווק.

צורן 10/91

*

ג. עבודות אשר תבוצענה ע"י הכונה:

1. חיבורים

העבודות הנאות תבוצענה ע"י הכונה על חשבונו ועל אחריותו בלבד: חבור מים, ביוב, חבור טלפון וטלביזיה לבתים, הזמנת רשת חשמל וחיבורים לבתים, חבור מערכות למבנה וכדומה.

2. פיתוח המגרש

פיתוח המגרש עצמו, הכנתו לבניה לרכות חפירה, מילוי, בנית גדרות וקירות תומכים בכל גבולות המגרש ובתוכו וכל עבודת פיתוח אחרת בתוך המגרש ייעשו ע"י הכונה, על חשבונו ועל אחריותו בלבד הכל עפ"י היתר הבניה.

3. ארונות הסתעפות לתקשורת וחשמל ומתקני אשפה

על הכונה לקחת בחשבון שבגבול המגרש עשויות להכנות תיבות הסתעפות כמסומן בתכנית המגרש, לתקשורת ו/או לחשמל ומתקני אשפה.

4. בניה

הכונה יבצע את עבודות הבניה אך ורק בתחום המגרש שלו, והוא לא יורשה לאחסן חומרי בנין או עודפי עפר וכדומה על שטח כבישים, או שבילים, או מדרכות או מגרשים שכנים.

5. מקלטים

מקלטים יבנו ע"י הכונה ובהתאם לתקנון ה-ת.ב.ע ותכניות מאושרות.

ד. תנאים מיוחדים

1. "ערים" תבצע, לפי שיקול דעתה הכלעדי, את עבודות פיתוח התשתית לפי קצב התקדמות השווק והכניה.

2. "ערים" כיצעה/תבצע עבודות עפר באתר לרכות במגרשים עפ"י הצרכים ההנדסיים ותוכניות הפיתוח המאושרות. הכונה ישלים העבודות הנ"ל במגרשים, על חשבונו, בהתאם לתכנית הכינוי שתאושר.

3. תשתיות-על

בנוסף למפורט בנספח זה לעיל תבצע "ערים" באתר זה תשתיות-על ו/או תשתית בהוצאותיהן כדלקמן:

א. מאסף ביוב ראשי של השכונה וחיבורו למתקן טיהור שפכים.

ב. השתתפות בהוצאות הקמת מתקן הטיהור והאגירה של השפכים.

ג. רכישת זכויות מים והוצאות חיבור למערכת העירונית או המערכת של חברת מקורות הכל לפי הצורך.

צורן 10/91

- ד. כביש הגישה כפי שיסוכם עם משכ"ש.
- ה. בריכת מים לאיגום לתקלות ולשעת חירום ותחנת שאיבה.
4. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל ולמען הסר ספק מובהר כי "ערים" לא גבתה ולא תבצע העבודות כמפורט להלן:
 - א. מגדל מים.
 - ב. אנטנה מרכזית לטלביזיה.
 - ג. בניית מוסדות ציבור, חינוך ודת.
5. עבודות הפיתוח ש"ערים" מחויבת בהן הינן אלו המפורטות בחוזה שיחתם ובנספח זה בלבד.

"ערים" חברה לפיתוח עירוני בע"מ

לש

למי

הכונה

מאריך

ס

1 17-3-93 - ערים משני הפסוק. הנחיה לא עומדת בנא. ופסוק מבקש לנצל.

2 25.1.93 "לצד משרט" פנה צדה דומות. פברוק אפסול - לנצל בנצל או פחיתות בנצל.

3 26.1.93 מ. הפסוק. יקלמן. ערים חזרת מביטל הסכס הסכס. הסיסגה מקרה.

4 25.1.93 יוצר משפט ערים יוצר יקלמן. לנצל מנגב איום.

5 21.1.93. עיר אקלמן. מניצ הפסוק/ערים מנגב איום.

6 3.1.93 מניצ הפסוק אקלמן. - אי פחיתות בנצל עיר.

7 1.11.92 ערים יקלמן. 3.11.92 חזרת הסכס סגול.

8 27.1.10.92 יקלמן ערים מניצ פחיתות.

9 5.10.92 " " " "

10 14.10.92 ערים מ. הפסוק מניצ פחיתות בנצל עיר.

11 20.10.92 יקלמן. מניצ הפסוק/ערים - מניצ עיר פחיתות חזרת.

12 25.10.92 מ. הפסוק יקלמן. - מניצ פחיתות חזרת.

13 28.10.92 יקלמן. ערים - מניצ פחיתות חזרת.

14 27.10.92 יקלמן. מ. הפסוק. - מניצ פחיתות חזרת.

15 27.10.92 יקלמן. ערים - מניצ פחיתות חזרת.

16 25.10.92 יקלמן. מ. הפסוק. - מניצ פחיתות חזרת.

17 3.8.92 מ. הפסוק יקלמן. - מניצ פחיתות חזרת.

18 21.9.92 מ. הפסוק יקלמן. - מניצ פחיתות חזרת.

18.4.93-

ה'א"ק

בבצק - זיג 13/7 חה אל הרם

הק בחש 10-9 - סטנדר אלקטרו

חמא. על הכרמלה - אין רשום

גארין על הוואסה רמא גרין.

גרין יש גארין 9/9/92 רשם/טקס

גמחש ורמק פחמנה בק שפנ' גארין

זה רמא גרין פחמנה.

21-03-1993

1

כד' באדר תשנ"ג
17 במרץ 1993
סימננו: 0520

לכבוד
גב' שרה צימרמן
מנהל אגף נכסים ודיור
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

ג.נ. ר. וקסלמן !

הנדון: 124 יח"ד בצורן ע"ש ר. וקסלמן ושות'

1. היזם שבנדון אינו עומד בתנאי התשלום עפ"י תנאי החוזה החתום ביננו.
2. על-אף פניות חוזרות ונשנות לביצוע תשלומי הפיתוח כמתחייב עפ"י החוזה, טרם בוצעו התשלומים הנדרשים.
3. לאור האמור לעיל, אבקש, אם כן, לפעול לביטול החוזה לאלתר, ולפעול לשיווק מחדש של מתחם זה.
4. תודתנו נתונה מראש.

לוטה: התכתבות בנדון.

בכבוד רב,

אריה בר
מנכ"ל

העתק: מר גבי יפרח - חשב.
מר יצחק אלקבץ - סמנכ"ל אגף נכסים ודיור.
גב' פלורה צדוק - יועמ"צ
חב' ר. וקסלמן ושות'

מחוז הדרום:	מחוז המרכז:	מחוז הצפון:	הנהלה:
מבוא הפרמיונים 15/304 ב"י	רח' דבוסיןסקי 65	רח' עצמון 16/100	רח' יפו 169
הגבעה הצרפתית	ראשון לציון 75218	נצרת עילית 17000	ירושלים 94382
ירושלים 97888	טל: 03-9653131	טל: 06-571312	טל: 02-383333
טל: 02-322479	פקס: 03-9656453	טל: 06-574544	טל: 02-380155
טל: 02-322632	טל: 057-234734		
	טל: 057-276129		

טמיר את לחוביץ - משרד עורכי-דין
TAMIR & LACHOVITZ LAW OFFICES

רח' ויצמן 72, ת.ד. 459, כפר-סבא
טל. 052-958442, 971513, 959257
פקסימיליה: 052-959043

MORDEHAY LACHOVITZ - ADVOCATE	מורדכי לחוביץ	- עורך-דין
BENJAMIN TAMIR - ADVOCATE	בנימין טמיר	- עורך-דין
ORLY MALXI-MIZRAHI - ADVOCATE	אורלי מלכי-מזרחי	- עורכת-דין

תאריך: 15.3.93

מבלי לפגוע בזכויות

בפקס - 02-247556

לכבוד
גב' פלורה צדוק, עו"ד
רח' חמלך ג' ורג' 16
ירושלים
ח.נ.

הנדון: ערים - וקסלמן
מכתבן מזיום - 15.3.93

מרשתי מילאה ידי להשיב למכתבן שבנדון כדלקמן:

1. יהיה זה מצער עד למאד אם תב' 'ערים' תופעל לביטול ההסכם מבלי שתיחיה לכך כל הצדקה וללא כל סיבה וטעם שבדין.
אין לי אלא לשוב למכתבי מיום 11.3.93 ולהוסיף ולציין כי על רקע העובדה שמרשתי כבר מושקעת בפרוייקט במליוני שקלים, רק שיקולים זרים ופסולים יכולים להביא את תב' 'ערים' לפעולה נגזרת של ביטול ההסכם.
2. מעשית ותכליתית - מרשתי תעמוד תוך זמן קצר, במלוא התשלום לרבות לענין הפיגור וזאת מיד לאחר קבלת הסכום המגיע לה ממשב"ש, המעוכב מסיבות טכניות בלבד.
3. לאור המלצתך, מנהלי מרשתי יפעלו מיידית לקיום פגישה עם מר זאב עופר להסדרת הענין לשביעות רצון הצדדים.

בכבוד רב ונביח,

בנימין טמיר - עו"ד

העמנו וקסלמן

כא' באדר תשנ"ג
14 במרץ 1993

סימננו: 0515

גבי שווארץ

לכבוד
גב' פלורה צדוק, עו"ד
רח' המלך ג'ורג' 16
ירושלים

ג.נ.,

הנדון: ערים - וקסלמן - 124 יח"ד צורן
סימוכין: מכתב עו"ד ב.טמיר אליך מיום 11.3.93
מכתבך אלי מיום 11.3.93

1. בהמשך למכתבים שבסימוכין אבקש להודיע לעו"ד ב.טמיר כי אין כל מניעה לתאם ולקיים פגישה עם סמנכ"ל החברה מר זאב עופר.

2. אבקשך להבהיר לעו"ד ב.טמיר בא כוחה של ר.וקסלמן ושות' כי בכוונת החברה לפעול לביטול העיסקה כאמור במכתבך אליהם מיום 10.3.93 במידה ולא ישלמו הוצאות הפיתוח ל"ערים" כמתחייב עפ"י החוזה עימם.

3. למען הסר ספק, נא להבהיר לעו"ד ב.טמיר כי הפגישה אותה הם מבקשים אין ולא תהיה לה כל קשר בעיכוב ביצוע התשלומים הנדרשים.

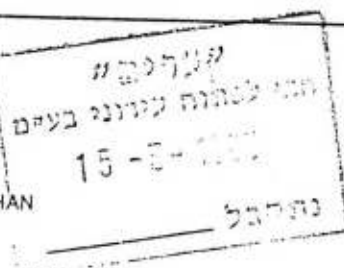
בכבוד רב,

גבי יפרח
חשב החברה

העתק: מר אריה בר - מנכ"ל.
מר זאב עופר - סמנכ"ל.

מחוז הדרום:	מחוז המרכז:	מחוז הצפון:	מחוז ירושלים:	הנהלה:
תרכז מסחרי רסקו	רח' ז'בוטינסקי 65	רח' עצהון 16/100	חבוא הפרסיונים 15/304	רח' 199 169
חדר 231 ת.ד. 139	ראשון לציון 75213	נצרת עילית 17000	הגבעה הצרפתית	ירושלים 94382
באר שבע 84101	טל: 03-9653131	טל: 06-571312	ירושלים 97338	טל: 02-383333
טל: 057-234734	פקס: 03-9656433	טל: 06-574544	טל: 02-322479	טל: 02-380155
טל: 057-276129			טל: 02-322632	

NISSIM ABOULOFF
FLORA ZADOK
SHLOMO MORDOCH
YAAKOV BEN-SHOSHAN



נסיים אבולוף
פלורה צדוק
שלמה מורדוך
יעקב בן-שושן

15 במרץ 1993

16-3-1993

מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד
מר ב. טמיר, עו"ד
פאקס מס' 052-959043

א.נ.

הנדון: ערים - וקסלמן
124 יח"ד צורן

במענה למכתבך מה-11.3.93 חורתי מרשתנו להודיעך כדלקמן:

1. מרשתנו עומדת על האמור במכתבי מה-10.3.93 לרבות המועד שנקבע לתשלומים המגיעים ממרשתך. מרשתנו מתכוונת לפעול לביטול העסקה כאמור במכתבי באם התשלומים לא יבוצעו עפ"י דרישתה.
2. מרשתנו לא רואה כל מניעה לקיים פגישה עמכם וזאת עם סמנכ"ל החברה מר זאב עופר.
3. למען הסר ספק, מרשתנו מוכנה לקיים את הפגישה הנ"ל עפ"י בקשתכם, אולם אין לכך כל קשר ו/או הסכמה כלשהי לעיכוב ביצוע התשלומים הנדרשים.

בכבוד רב,
פ. צדוק, עו"ד

העתקים: מר א. בר, מנכ"ל ערים
מר ז. עופר, סמנכ"ל ערים
מר ג. יפרח, חשב ערים

22. 2012

לכבוד

..2.2

הנדון : ערים - וקסלמן - 124 יח"ד צורן

1. בהמשך למכתבים שבסימוכין אבקש להודיע לעו"ד ב.טמיר כי אין כל מניעה לתאם ולקיים פגישה עם סמנכ"ל החברה מר זאב עופר.
2. אבקש להבהיר לעו"ד ב.טמיר בא כוחה של ר.וקסלמן ושות' כי בכוונת החברה לפעול לביטול העיסקה כאמור במכתבך אליהם מיום 10.3.93 במידה ולא ישלמו הוצאות הפיתוח ל"ערים" כמתחייב עפ"י החוזה עימם.
3. למען הסר ספק, נא להבהיר לעו"ד ב.טמיר כי הפגישה אותה הם מבקשים אין ולא תהיה לה כל קשר בעיכוב ביצוע התשלומים הנדרשים.

ב כ ב ד ר ב ,

גבי יפרח
חשב החברה

העתק: מר אריה בר - מנכ"ל.
מר זאב עופר - סמנכ"ל.

הנהלה:	מחוז הצפון:	מחוז המרכז:	מחוז הדרום:	מחוז ירושלים:
רח' 169 יפו	רח' עצמון 16/100	רח' ז'בוטינסקי 65	מרכז מחסרי רסקו	תבוא הפרסיונים 15/304 ב' 15/
ירושלים 94382	נצרת עילית 17000	ראשון לציון 75218	חדר 25, ת.ד. 159	הגבעה הצירפחית
טל: 383333-02	טל: 571312-06	טל: 9653131-03	באר שבע 84101	ירושלים 7333
פקס: 380155-02	פקס: 574544-06	פקס: 9656453-03	טל: 234734-057	טל: 322479-02
			פקס: 276129-057	פקס: 322632-02

NISSIM ABOULOFF
FLORA ZADOK

SHLOMO MORDOCH
YAAKOV BEN-SHOSHAN

נסים אבולוף
פלורה צדוק

שלמה מורדוך
יעקב בן-שושן

"ערים"
חב' לפתוח עירוני בע"מ
14-3-1993
נתקבל

11 במרץ 1993

ערים
פוחלכת כספים
14-3-1993

לכבוד
מר ג. יפרח, חשב
ערים

א.נ.

הנדון: ערים - וקסלמן
124 יח"ד צורן

רצ"ב עותק ממכתבו של עו"ד ב. טמיר, בא כוחה של ר. וקסלמן ושות', בתגובה
למכתבנו מה-11.3.93.

בכבוד רב,
פ. צדוק, עו"ד

העתקים: מר א. בר, מנכ"ל
מר ז. עופר, סמנכ"ל
מר י. איסלר, מזכיר

טמיר את לחוביץ - משרד עורכי-דין
TAMIR & LACHOVITZ LAW OFFICES

רח' ויצמן 72, ת.ד. 459, כפר-סבא
טל. 052-958442, 971513, 959257
פקסימיליה: 052-959043

MORDEHAY LACHOVITZ - ADVOCATE	מרדכי לחוביץ - עורך-דין
BENJAMIN TAMIR - ADVOCATE	בנימין טמיר - עורך-דין
ORLY MALKI-MIZRAHI - ADVOCATE	אורלי מלכי-מזרחי - עורכת-דין

תאריך: 11.3.93

בפקס. - 02-247556

מבלי לפנוע בזכויות

לכבוד
גב' פלורה צדוק, עו"ד
רח' המלך ג'ורג' 16
ירושלים
פלורה שלום,

הנדון: ערים - וקסלמן (124 יחד' בצורן)
מכתב מיום 10.3.93

1. מכתבך שבנדון מפליאני עד למאד ותכנו אינו חופף את העובדות ורוח הדברים כפי שנשבה בינינו ובין הצדדים.
2. כפי שידוע לך ולמנהלי מרשתך, משרד הבינוי והשיכון נותר חייב למרשתי סכום של מליוני שקלים ובעקבות הסדר שהושג לאחרונה, סכום זה ישולם למרשתי בזמן הקרוב. תשלום הסכום למרשתי מתעכב בעטיים של הליכים פרוצדורליים גרידא.
3. (א) ביום 15.2.93 שוחחתי עמך, הסברתי האמור בסע' 2 וביקשתי כי תשוחחי עם מנהלי מרשתך ותודיעיני דבר.
(ב) ביום 17.2.93 שוחחתי עמך פעם נוספת והבטחת לי לפעול לקיום פגישה במועד מוקדם ככל שניתן בין מנכ"ל "ערים" ובין מנהלי מרשתי לצורך השגת סיכום בנושא.
(ג) ביום 18.2.93 הודעת לי כי מנכ"ל תב' "ערים" עסוק בבג"צ וכי מוטב שמנהלי מרשתי יפנו ישירות אל מנהלי מרשתך ויתאמו ביניהם פגישה ואין כל מניעה שיגיעו לסיכום בנושא.
(ד) מאז מנסים מנהלי מרשתי לתאם פגישה עם מנכ"ל "ערים" ללא הצלחה תוך שנמסר להם כי הינו שורה בחו"ל ולכשיחזור תיקבע פגישה בהקדם.
4. מרשתי מפגרת עושה בביצוע התשלום אך כל זאת אך ורק עקב האמור בסע' 2 לעיל. כל נסיון לאבחן ו/או להפריד בין תבות משרד הבינוי והשיכון כלפי מרשתי ובין תבות מרשתי כלפי "ערים" הינו מלאכותי לחלוטין וחבויות אלה כרוכות האחת ברעותה משפטית ותכליתית.
5. אין כל טעם ואין כל הצדק לאמור בסע' 4 למכתבך ומרשתי דוחה מכל וכל כוונתכם לבטל החוזה ורצונכם להמליץ כך גם למשב"ש.

6. (א) מרשתי כבר השקיעה מליוני שקלים בבניית "פרויקט צורן", השקעה
הנובעת מתשלום מלוא הסכום חדרוש למינהל מקרקעי ישראל, מתשלומים
ל"ערים" מהכנת תשתית למלוא היקף הבנייה, מהתחלת בנייה, מקניית
עוֹד, חומרים ואמצעי בנייה וכיו"ב.

(ב) מרשתי תשלם לחב' "ערים" את מלוא הסכומים המגיעים ותישא בדמי הפיגור
רחחחיר תחנ' 11 להחרח.

7. לאור כל האמור לעיל, מחד גיסא, אין כל מקום לתוכן מכתבן שבנדון ומאידך
גיסא, יש מקום, כפי שהציעו מנהלי מרשתי, לקיים פגישה מיידית בין הצדדים
במטרה להסדיר התשלום מייד לאחר קבלת הסכום המגיע למרשתי ממשב"ש, כמפורט
בסע' 2 לעיל.

בכבוד רב ובב"ח,

בנימין סמיר. ע"צ

העתק: וקסלמן.

NISSIM ABOULOFF
FLORA ZADOK

SHLOMO MORDOCH
YAAKOV BEN-SHOSHAN

לפני פתיחת עירוני בעים
14-3-1993
נתקבל

נסיים אבולוף
פלורה צדוק

שלמה מורדוך
יעקב בן-שושן

ע"פ
14-3-1993

10 במרץ 1993

ר ש ו ם

ובפאקס 052-575158

לכבוד
ר. וקלסמן ושות'
רח' האילנות 35
הרצליה 46565

א.נ.,

הנדון: 124 יח"ד בצורן

1. ביום 5.3.93 פנינו אליכם בשם מרשתנו, ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ, בדרישה להשלים התשלומים המגיעים עפ"י החוזה שזמן פרעונו עבר. תשלום אחד, התשלום הראשון, שאמור היה להיות משולם ביום 17.12.92, טרם שולם במלואו עד היום.
2. אף אם נלך עפ"י הפירוש של בא-כוחכם, עו"ד ב. טמיר כאמור במכתבו מיום 20.1.93, פירוש שאינו מקובל עלינו כלל ועיקר, אמורים הייתם להשלים היתרה המגיעת בגין התשלום הראשון עד יום 17.2.93 ואולם הדבר לא נעשה.
3. לפנים משורת הדין ניתנת לכם בזה ארכה אחרונה וסופית להשלים יתרת חובכם עפ"י החוזה עד ליום 16.3.93. היה ולא תעשו כן תפנה מרשתנו למשבי"ש בהמלצה לביטול ההסכם עמכם ותבטל את החוזה שלה עמכם על כל הכרוך בכך.

בכבוד רב
סלי - רח
פ. צדוק, עו"ד

- העתקים: (1) מר בני טמיר, עו"ד, בפאקס 052-959043
(2) מר אריה בר, מנכ"ל ערים
(3) מר זאב עופר, סמנכ"ל ערים
(4) מר ג. יפרת, חשב ערים
(5) מר ב. בן-זקן, משתכנים ערים

י'ד' באדר תשנ"ג
7 במרץ 1993

סימננו: 0469

for

לכבוד
פלורה צדוק - יועצ"מ

, ג.נ.

הנדון: - 124 יח"ד כצורן - ר.וקסלמן ושות'
סימוכין: מכתב לר.וקסלמן ושות' מיום 5.3.93

בהמשך למכתבך שבסימוכין אבקש להוציא מכתב ליזם ר.וקסלמן ושות',
כי במידה ולא יבצע תשלומי הפיתוח תוך 72 שעות, וכמתחייב עפ"י
החוזה. החברה תפנה למשהב"ש תוך המלצה לביטול העסקה עימו.

בכבוד רב,

גבי יפרח
חשב החברה

העתק: מר אריה בר - מנכ"ל.
חברי הנהמ"צ.

מחוז ירושלים:	מחוז הדרום:	מחוז המרכז:	מחוז הצפון:	הנהלה:
מבוא הפרסיונים 15/304	מרכז מסחרי רסקו	רח' ז'בוטינסקי 65	רח' עצמון 16/100	רח' יפו 169
הגבעה הצרפתית	חדר 231, ת.ה. 139	ראשון לציון 75218	נצרת עילית 17000	ירושלים 94382
ירושלים 97888	באר שבע 84101	טל: 03-9653131	טל: 06-571312	טל: 02-383333
טל: 02-322479	טל: 057-234734	פקס: 03-9656453	פקס: 06-574544	פקס: 02-380155
פקס: 02-322632	פקס: 057-276129			

כ"ה בשבט
16 בפברואר 1993

סימננו: 0168

לכבוד
ר. וקסלמן ושו"ת
רח' האילנות 35
הרצליה

א.נ.,

הנדון: תשלום עבור הוצאות פיתוח בעבור 124 יח"ד בצורן

בהמשך לסיכום ביננו להלן פירוט חישוב הסכום לתשלום:

1. א. הסכום להשלמה לתשלום ראשון 20% בעבור מגרש הנדון הינו 973,192.28 ש"ח. כולל מע"מ לתשלום עד 17.2.93.

1. ב. תשלום ראשון של $1 \times \frac{80}{12}$ כולל מע"מ לתשלום עד 19.2.93 468,045.20 ש"ח.

1. ג. רצ"ב פירוטי התחשיבים.

2. עפ"י תנאי החוזה הייתם אמורים להעביר אלינו שטרי חוב לטובת ערים בגובה של 2 שעורים חודשיים מתשלומי האשראי (80%) נכון להיום טרם נתקבלו שטרי החוב.

3. את הסכום האמור בסעיף 1 לעיל יש להפקיד בחשבוננו מס' 35880 בבנק הפועלים סניף מרכז כלל ירושלים מס' סניף 569 ומיד עם ההפקדה להודיע לנו טלפונית על ההפקדה.

בכבוד רב,

גבי
חשב
החברה

העתק: מר א. בר - מנכ"ל
מר ז. עופר - סמנכ"ל
מר ר. נהרי - מנהל מחוז
מר מ. שריקי - ע.חשב
מר ב. בן זקן - מנהל מדור משתכנים
גב' י. כהן - מנהלת מכירות
חיק משתכנים

מחוז הדרום:	מחוז המרכז:	מחוז הצפון:	הנהלה:
מחוז ירושלים:	רח' זבוס'נסקי 65	רח' עצמון 16/100	רח' יפא 169
מבוא הפרסיונים 15/364	ראשון לציון 75218	נצרת עילית 17000	ירושלים 94382
הגבעה הצרפתית	סל: 03-9653131	סל: 05-571312	סל: 02-383333
ירושלים 97888	פקס: 03-9656453	סל: 05-574544	סל: 02-380155
סל: 02-322479			
סל: 02-322632			

כ"ה בשבט
16 בפברואר 1993
סימננו: 0169

ר.וקסלמן ושות' 124 יח"ר כצורן

1. חישוב תשלום ראשון (20%)
סה"כ מחיר פיתוח מגרש נכון למדד 7/91
שערוך למדד 11/92 $= \frac{5,479,175 \times 5282.1916}{4877}$

ש"ח	5,479,175.00
ש"ח	455,221.59
ש"ח	5,934,396.59

סה"כ 20% ממחיר הפיתוח משוערך ללא מע"מ

ש"ח 1,186,879.32

2. סה"כ מחיר פיתוח המגרש נכון למדד 9/92
סה"כ מחיר פיתוח המגרש נכון למדד 11/92

ש"ח	6,105,368.98
ש"ח(-)	5,934,396.59
ש"ח	170,972.39

3. סה"כ 50% מההפרש (20% מ- 170,972.29 ש"ח)
מחצית ההפרש

ש"ח	34,194.48
ש"ח (-)	17,097.24
ש"ח	17,097.24

4. לפי הסיכום בין הצדדים נקבע שאם המדד בזמן התשלום יהיה נמוך ממדד 9/92 ישולם 50% מההפרש בתשלום הראשון ובלבד שלא יעלה על 12,500 ש"ח צמוד למדד 7/91.
סה"כ ההפרש המכסימלי

ש"ח	12,500.00
ש"ח	1,038.53
ש"ח	13,538.53

הצמדה למדד 11/92 $= \frac{12,500 \times 5282.1916 (11/92)}{(7/91) 4877}$

בתוספת 18% מע"מ

סה"כ

ש"ח 15,975.47

מחוז ירושלים:	מחוז הדרום:	מחוז המרכז:	מחוז הצפון:	הנהלה:
מבוא הפרטים: 15/ב'354	מרכז מסחרי רסקו	רח' זיבוסינסקי 65	רח' עצמון 16/100	רח' יפ"ר 169
הגבעה הצרפתית	חדר 231. ת.ד. 139	ראשון לציון 75218	נצרת עילית 17000	ירושלים 94382
ירושלים 97888	באר שבע 84101	סל: 03-9653121	סל: 06-571312	סל: 02-383333
סל: 02-312479	סל: 057-234734	סל: 03-9656453	סל: 06-574544	סל: 02-380155
סל: 02-312432	סל: 057-276129			

-2-

ש"ח 1,186,879.32	5. סה"כ תשלום ראשון (20%) לפני מע"מ
ש"ח 13,538.53	סה"כ הפרש לתשלום מזומן לפני מע"מ
ש"ח 1,200,417.85	
ש"ח 2,400.84	ריבית יומית של 0.1% (מ-16.12.92-18.12.92) 2 ימים
ש"ח 1,202,818.69	$= 0.2\% \times 1,200,417.85$
ש"ח (-) 169,860.89	סה"כ נכון ל-18.12.92
ש"ח 1,032,957.80	בניכוי הסכום ששולם ביום 18.12.92
	(הסכום לפני מע"מ) 200,435.85 : 1.18 =
	סה"כ
	בתוספת ריבית יומית
	(מ-18.12.92 עד 14.1.93) 27 יום
ש"ח 27,889.86	$= 2.7\% \times 1,032,957.80$
ש"ח 1,060,847.66	סה"כ נכון ל-14.1.93
ש"ח (-) 256,410.26	בניכוי הסכום ששולם ביום 14.1.93
ש"ח 804,437.40	(הסכום לפני מע"מ) 300,000 : 1.17 =
	סה"כ לפני מע"מ נכון ל-14.1.93
	ריבית יומית
	(מ-14.1.93 - 17.2.93) 34 יום
ש"ח 27,350.87	$= 3.4\% \times 804,437.40$
ש"ח 831,788.27	סה"כ
ש"ח 141,404.01	בתוספת 17% מע"מ
ש"ח 973,192.28	סה"כ נכון ל-17.2.93

מחוז ירושלים:	מחוז הדרום:	מחוז המרכז:	מחוז הצפון:	הנהלה:
מבוא הפרטים: 15/304	הרכז מסחרי רסקו	רח' ויבוסניסקי 65	רח' עצמון 15,100	רח' יפו 169
הגבעה הצרפתית	חדר 231 ת.ד. 139	ראשון לציון 75218	נצרת עילית 17000	ירושלים 94382
ירושלים 97353	באר שבע 84101	סל: 03-9653131	סל: 05-571312	סל: 02-383333
סל: 02-322479	סל: 057-234734	פקס: 03-9656453	סל: 05-574544	פקס: 02-380155
פקס: 02-322632	פקס: 057-276129			

ר. וקסלמן ושות' 124 יח"ד בצורן

מחיר פתוח נכון למרד בניה 1/93 - 108.8 נק'	ש"ח 6,000,579.45
= 80% X 6,000,579.45	ש"ח 4,800,463.56
= 12 : 4,800,463.56	ש"ח 400,038.63
בתוספת 17% מע"מ	ש"ח <u>68,006.57</u>
סה"כ לתשלום נכון ל-19.2.93	ש"ח 468,045.20

מחוז ירושלים:	מחוז הדרום:	מחוז המרכז:	מחוז הצפון:	הנהלה:
מבוא הפרמיונים 15/ב' 354	מרכז הסחרי רסקו	רח' ויבומינסקי 65	רח' עצמון 16/100	רח' יפו 169
הגבעה הצרפתית	הדר 231 ת.ד. 139	ראשון לציון 75218	נצרת עילית 17000	ירושלים 94382
ירושלים 97888	באר שבע 84101	סל: 03-5653131	סל: 06-571312	סל: 02-383333
סל: 02-322479	סל: 057-234734	פדס: 03-5656453	פדס: 06-574544	פדס: 02-320155
סל: 02-322632	סל: 057-276129			

ר. וקסלמן ושות' 124 יח"ד בצורן

1. הסכום להשלמה ל-20% כולל מע"מ נכון ל-17.2.93 973,192.28 ש"ח.
2. תשלום ראשון של $1 \times \frac{80}{12}$ כולל מע"מ לתשלום עד 19/2/93 468,045.20 ש"ח.

מחוז ירושלים:	מחוז הדרום:	מחוז המרכז:	מחוז הצפון:	הנהלה:
מבוא הפרסיונים 15/304 ב"ב	מרכז מסחרי רסקו	רח' זיבוסקי 65	רח' עזמון 16/100	רח' יפ" 169
הגבעה הצרפתית	הדר 231, ת.ד. 139	ראשון לציון 75215	נצרת עילית 17000	ירושלים 94382
ירושלים 97283	באר שבע 84101	טל: 03-9653131	טל: 05-571312	טל: 02-383333
טל: 02-332473	טל: 057-234734	פקס: 03-9656453	פקס: 05-574544	פקס: 02-380155
פקס: 02-322632	פקס: 057-276129			

טמיר את לחוביץ - משרד עורכי דין
TAMIR & LACHOVITZ LAW OFFICES

רח' וועמן 77, ח.ד. 459, כפר-קמא
תל. 959257, 9/13, 052-958442
פקסימיליה: 052-959043

MORDEHAÏ LACHOVITZ - ADVOCATE
BENJAMIN TAMIR - ADVOCATE
IMEL MALKI MIZRANI - ADVOCATE

מדכי לחוביץ - עורך-דין
דנוחון חסון - עו"ד
אנלי מלכי מיראני - עורכת דין

תאריך: נ.א.ר.

במס. 02-247556

תאריך: 15-2-1993
חסי לפתוח עירוני בע"מ
נתקבל

לכבוד
גב' פלורה צדוק, עו"ד
משרד אבולוף ושות'
רח' המלך ג'ורג' 16
ירושלים, 94229
ח.נ.

הנדון: ערים - וקסלמן
הסמ מיום 30.11.92 - פרויקט צורן

בהמשך לשיחתנו הטלפונית הריני להעלות על הכתב בקשת מרשתי, ר. וקסלמן ושות',
כדלקמן:

1. מתוך יתרת התשלום שעפ"י סעי' 5(א)(1) להסכם, ישולם ביום 17.2.93 סכום של 400,000 ש"ח והנותר ישולם עד ולא יאוחר מיום 17.3.93.
2. מועד התשלום החדשי שבסעי' 5(א)(2) ידחה עפ"י סעי' 28. להסכם.
3. הפיגור בתשלומים כפוף לסעי' 11 להסכם.

בכבוד רב ובבי"ח,

בנימין סמיר, עו"ד

הצעת יד-השלמו

י' בטבת
3 בינואר
חשנ"ג
1993

סימננו: 0001

הנדון

לכבוד
מר יצחק אלקבץ
ס/מנהל אגף נכסים ודיוור
משרד הבינוי והשיכון

א.נ.,

הנדון: הסכם "ערים" - ר.וקסלמן ושות' - פיתוח תשתית 124 יח"ד בצורן

1. בהתאם לחוזה שנערך ונחתם בין חברת ערים לבין ר.וקסלמן ושות' בתאריך 3.11.92 היה על חב' וקסלמן לשלם 20% מהוצאות הפיתוח משלום ראשון בתאריכים 16.12.92 או 17.12.92.
2. בתאריך 18.12.92 העבירה חב' וקסלמן לזכות חשבון "ערים" סך של 200,435 ש"ח מתוך סכום של 1,416,514.30 ש"ח שהיה עליהם להעביר, כתשלום ראשון.
3. רצ"ב מכתב היועצ"מ מיום 23.12.92 בענין זה והמדבר בעד עצמו.
4. לאור האמור לעיל, הוחלט בהנהלת החברה לבטל החוזה עם חברת וקסלמן.
5. אבקש, אם כן, לפעול לביטול החוזה ולפעול לשיווק מחדש של מתחם זה.
6. תודתנו נתונה מראש.

לוט: התכתבות כנדון.

בכבוד רב,

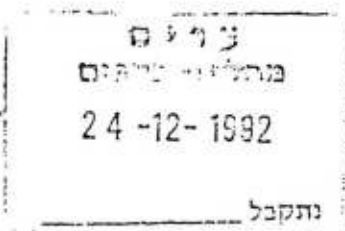
גבי
חשב
יפוח
החברה

העתק: מר א. חדר - מנכ"ל
גב' פ. צדוק - עו"ד
מר ז. עופר - סמנכ"ל
חברת וקסלמן

מחוז ירושלים:	מחוז הדרום:	מחוז המרכז:	מחוז הצפון:	הנהלה:
חבוא הפרסיונים 15/304/ב'15	מרכז מסחרי רסקו	רח' ז'בוטינסקי 65	רח' טעהן 16/100	רח' יפו 169
הגבעה הצרפתית	חדר 231. ת.ד. 139	ראשון לציון 75218	נצרת טיריה 17000	ירושלים 94382
ירושלים 97888	באר שבע 84101	טל: 03-9653131	טל: 06-571312	טל: 02-383333
טל: 02-322479	טל: 057-34734	פקס: 03-9656453	פקס: 06-574544	פקס: 02-380155
פקס: 02-322532	פקס: 057-276129			

NISSIM ABOULOFF
FLORA ZADOK

SHLOMO MORDOCH
YAAKOV BEN-SHOSHAN



23 בדצמבר 1992

נסיים אבולוף
פלורה צדוק

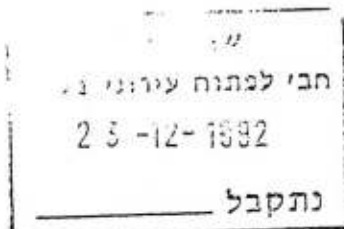
שלמה מורדוך
יעקב בן-שושן

הערת

מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד
ר. וקסלמן ושות'
רח' האילנות 35
הרצליה

א.ג.נ.,



הנדון: 124 יח"ד בצורן

מרשתנו, ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ, הורתנו לפנות אליכם כדלקמן:

1. בהתאם לחוזה שנערך ונחתם ביניכם לבין מרשתנו ב-3.11.92 היה עליכם לשלם 20% מהתמורה כתשלום ראשון דהיינו סך של 1,416,514.30 ש"ח, בימים 16.12.92 או 17.12.92.

בפועל שולם על ידכם ב-18.12.92 סך של -200,435 ש"ח בלבד.

2. האמור לעיל מהווה הפרה יסודית של תנאי החוזה שבין הצדדים.

3. הינכם נדרשים לשלם את יתרת המגיע מכם עפ"י תנאי החוזה תוך 48 שעות, שאם לא כן תראה מרשתנו את החוזה עמכם כבטל על כל המשתמע מכך, לרבות משלוח הודעה למשרד הבינוי והשיכון.

4. אין באמור לעיל משום ויתור כלשהו על זכויותיה של מרשתנו לרבות הזכות להשיב לכם את הסכום ששולם על ידכם כאמור לעיל.

בכבוד רב,
פ. צדוק, עו"ד

העתקים: מר א. חדד, מנכ"ל ערים
מר ג. יפרח, חשב ערים
מר י. איסלר, מזכיר ערים



ר. וקסלמן ושות' חברה קבלנית לבנין בע"מ

תאריך: 30 - בדצמבר, 1992
מספרנו: 01865

לכבוד

גב' פנורה צדוק, עו"ד

אבולוף ושות' משרד עורכי דין

רחוב המכר ג'ורג' 16/ב

ירושלים - 94229

ג.נ:

מבני לפגוע בזכויות

הנדון: הסכם "ערים" לפיתוח תשתית 124 יח"ד בצורן

מכתבכם מיום 23/12/92

מכתבך הנ"ל נתקבל במשרדנו ביום 30/12/92 והננו מתכבדים להודיעך כי העכוב בהעברת התשלום ל"ערים" נבע גם בעיקר מכך שמשרד הבינוי והשיכון טרם שלם לנו דבר מהכספים שעדיין מגיעים לנו ממנו ושסכומם עולה בכמה מונים.

אין לנו כל ספק שהעניינים יסתדרו במהרה עם הצד היותר טוב ומרשתכם תקבל מאתנו את המגיע ושעוד יגיע לה ולפיכך, אין שום מקום לפעולה חריגה מצדכם. לא בשלב זה וכפי שתיוכחו גם בעתיד.

לכבוד רב,

ראובן וקסלמן

ר. וקסלמן ושות' חברה קבלנית לבנין בע"מ

העתק: מנכ"ל "ערים" - ירושלים

חשב "ערים" - ירושלים

מזכיר "ערים" - ירושלים

רחוב אילנות 35, גן רש"ל הצעירה, הרצליה 46565, טלפקס 052-575158

30 DEC '92 18:29

972 52 575158 PAGE.001

כ"ו בכסלו תשנ"ג
21 בדצמבר 1992

סימננו: 9370

4000

לכבוד
גב' פלורה צדוק, עו"ד
רח' המלך ג'ורג' 16
ירושלים

ג.נ.,

הנדון: 124 יח"ד כצורן ע"ש ר.וקסלמן ושות'

1. הנ"ל היו צריכים לשלם עפ"י תנאי החוזה 20% כתשלום ראשון עד -17.12.92 בסך 1,416,514.30 ש"ח.
2. בתאריך 18.12.92 העביר היזם לזכות חשבון החברה סך של 200,435 ש"ח בלבד.
3. לאור זאת שהיזם לא שילם עפ"י תנאי החוזה (200,435 מתוך 1,416,514.30 ש"ח) אנו רואים בזאת כאי עמידה בתנאי החוזה.
4. נא העבירי מכתב ליזם כי במידה ולא ישלם היתרה עפ"י תנאי החוזה תוך 48 שעות החברה תראה את החוזה עימו כבטל מכתב על כך ישלח גם למשב"ש. מן הסכום ינוכה ריבית פיגורים עפ"י תנאי החוזה.
5. כמו כן אנו שומרים על זכותנו להשיב ליזם את הסכום ששילם.

בכבוד רב,

גבי
חשב
יפגח
החברה

העתק: מר א. חדר - מנכ"ל
מר ז. עופר - סמנכ"ל
מר ר. נהרי - מנהל מחוז המרכז
מר ב.בן זקן - מנהל מדור משתכנים
גב' י. כהן - מנהלת מכירות
תיק משתכן

מחוז הדרום:	מחוז המרכז:	מחוז הצפון:	הנהלה:
מחוז ירושלים:	רח' וינוס'סקי 55	רח' עצמון 16/100	רח' יפו 169
מבוא הפרטיות 15/304	ראשון לציון 75213	נצרת עילית 55010	ירושלים 94382
הגבעה הצרפתית	77 03-9653131	70 05-571312	70 02-383333
ירושלים 97283	77 03-9656453	77 06-574544	77 02-380155
70 02-322479			
77 02-322632	77 057-275125		

כ"א בכסלו
16 בדצמבר 1992

סימננו: 9346

Handwritten signature

לכבוד
ר. וקסלמן ושו"ת
רח' האילנות 35
הרצליה

א.נ.,

הנדון: תשלום עכור היצאות פיתוח בעבור 124 יח"ד כצורן

בהמשך לסיכום ביננו להלן פירוט חישוב הסכום לתשלום ב-16.12.92 או ב-17.12.92.

1. הסכום לתשלום ראשון 20% בעבור כגרש הנדון הינו 1,416,514.30 ש"ח, רצ"ב פירוט התחשיב.
2. עפ"י תנאי החוזה הייתם אמורים להעביר אלינו שטרי חוב לטובת ערים כגובה של 2 שעורים חודשיים מתשלומי האשראי (80%) נכון להיום טרם נתקבלו שטרי החוב.
3. את הסכום האמור בסעיף 1 לעיל יש להפקיד בחשבוננו מס' 35880 בכנק הפועלים סניף מרכז כלל ירושלים מס' סניף 569 ומיד עם ההפקדה להודיע לנו טלפונית על ההפקדה.

בכבוד רב,

גבי
חשב
יפדח
החברה

או כן, חדרו - מנכ"ל
העתק: מר ז. עופר - סמנכ"ל
מר ר. נהרי - מנהל מחוז
מר מ. צדוק - מנה"ח ראשי
מר ב. בן זקן - מנהל מדור משתכנים
גב' י. כהן - מנהלת מכירות
תיק משתכנים

מחוז הדרום:	מחוז הצפון:	מחוז המרכז:	מחוז הנהלה:	מחוז ירושלים:
מרכו מסחרי רסקו	רח' עצמון 16/100	רח' זביניסבי 65	רח' יפו 169	חבוא הפרסיונים 15/304
חדר 231 ת.ד. 139	וצרת עיריית כנסת 17000	ראשון לציון 752	ירושלים 94382	הגבעה הצרפתית
באר שבע 84101	סל: 06-571312	סל: 01-511131	סל: 02-383333	ירושלים 97888
סל: 057-34734	פקס: 06-574544	פקס: 03-555153	סל: 02-380155	סל: 02-322479
סל: 057-276129				סל: 02-322632

תשנ"ג 1992
כא' בכסלו 16 בדצמבר
סימננו: 9347

ר. וקסלמן ושות' 124 יח"ד בצורן

1. חישוב תשלום ראשון (20%)
סה"כ מחיר פיתוח מגרש נכון למדד 7/91
שערוך למדד 11/92 $= \frac{5,479,175 \times 5282.1916}{4877}$

ש"ח	5,479,175.00
ש"ח	455,221.59
ש"ח	5,934,396.59
ש"ח	1,186,879.32

סה"כ 20% ממחיר הפיתוח משוערך ללא מע"מ

2. סה"כ מחיר פיתוח המגרש נכון למדד 9/92
סה"כ מחיר פיתוח המגרש נכון למדד 11/92

ש"ח	6,105,368.98
ש"ח(-)	5,934,396.59
ש"ח	170,972.39

3. סה"כ 50% מההפרש $(\% 50 \text{ מההפרש})$
מחצית ההפרש

ש"ח	34,194.48
ש"ח(-)	17,097.24
ש"ח	17,097.24

4. לפי הסיכום בין הצדדים נקבע שאם המדד בזמן התשלום יהיה נמוך ממדד 9/92 ישולם 50% מההפרש בתשלום הראשון מלבד שלא יעלה על 12,500 ש"ח צמוד למדד 7/91.
סה"כ ההפרש המכסימלי

ש"ח	12,500.00
ש"ח	1,038.53
ש"ח	13,538.53
ש"ח	2,436.94
ש"ח	15,975.47

הצמדה למדד 11/92 $= \frac{12,500 \times 5282.1916 (11/92)}{(7/91) 4877}$
בתוספת 18% מע"מ
סה"כ

מחוז הדרום:	מחוז המרכז:	מחוז הצפון:	מחוז ירושלים:	הנהלה:
מבוא הפרטים: 15/11/92	רח' ובוסינסקי 65	רח' עצמון 16/100	רח' יפן 169	רח' יפן 169
הגבעה הצרפתית	ראשון לציון 75218	נצרת עילית 17500	ירושלים 94382	ירושלים 94382
ירושלים 97638	טל: 03-9653131	טל: 06-571312	טל: 02-383333	טל: 02-383333
טל: 02-322479	פקס: 03-9656453	פקס: 06-574544	פקס: 02-380155	פקס: 02-380155
פקס: 02-322632	פקס: 057-276129			

-2-

סה"כ תשלום ראשון (20%) לפני מע"מ	5.
סה"כ הפרש לתשלום מזומן לפני מע"מ	
בתוספת מע"מ 18%	
סה"כ לתשלום עד 17.12.92 שעה 12.00	
ש"ח 1,186,879.32	
ש"ח 13,538.53	
ש"ח 1,200,435.85	
ש"ח 216,078.45	
ש"ח 1,416,514.30	

מחוז הדרום:	מחוז המרכז:	מחוז הצפון:	הנהלה:
מרכז מסחרי רסקו	רח' ויבטינסקי 65	רח' עצמון 16/100	רח' יפו 169
הדר 231, ה.ד. 139	ראשון לציון 75218	נצרת עילית 17000	ירושלים 94382
באר שבע 84101	טל: 03-9653131	טל: 06-571312	טל: 02-383333
טל: 057-34734	פקס: 03-9656453	טל: 06-574564	טל: 02-380155
טל: 057-276129			
מחוז ירושלים:			
תבוא הפרטיונים 15/304			
הגבעה הצרפתית			
ירושלים 97888			
טל: 02-322479			
טל: 02-322632			

2

משרד הבינוי והשיכון
לשכת היועץ המשפטי

איו"צ ק"מ

תאריך 25/1/93

אל: הגב' שרה 1993-01-25/1

הנדון: ביקור חברים עם אהרון - 3/3

ל"ה לנחמה של אל"ז מאיר
אברהם אלוים

האם בזקתם שלוח את העליון
אנחנו ויחד עם היות אריות

אלי אריותכם בעליון

איו"צ
נו"ם סלקאיו

MORDEHAY LACHOVITZ, ADVOCATE
BENJAMIN TAMIR, ADVOCATE
ORLY MALKI-MIZRAHI, ADVOCATE

מרדכי לחוביץ, עורך-דין
בנימין טמיר, עורך-דין
אורלי מלכי-מזרחי, עורכת-דין

הודעה בפקסימיליה
FAX. MESSAGE

TO: המבצעים ב.י. אל:
FAX NO: 05-847665 מס' פקס. נמען:
DATE: 21.1.93 תאריך:
FROM: ע"ב בניהן סמיר מאת:
SUBJECT: הנדון:

TOTAL, NUMBER OF PAGES (THIS INCLUDED): 6 סה"כ דפים מועברים (כולל דף זה):

REMARKS: הערות:

מס' דיון
21-01-1993
מס' תיק

אם מסיבה כלשהי לא הגיעו אליכם כל הדפים, אנא החקשו עימנו בטלפון:
052-958442 - 052-971513 - 052-959257

IF YOU DO NOT RECEIVE ALL THE PAGES PLEASE CONTACT US BY PHONE:
052-958442 - 052-971513 - 052-959257

פקס' (ע' 29)

רח' ויצמן 72, ת.ד. 459, כפר-סבא
טל. 959257, 971513, 052-958442
פקסימיליה: 052-959043

MORDEHAY LACHOVITZ - ADVOCATE
BENJAMIN TAMIR - ADVOCATE
ORLY MALKI-MIZRAHI - ADVOCATE

לחוביץ - עורך-דין
מין סמיר - עורך-דין
לי מלכי-מזרחי - עורכת-דין

תאריך: 21.1.93

בפקס. - 02-847569

ד ח ו ר

לכבוד
מר א. אלקבץ
ס/מנהלת אגף
משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה
ירושלים
א.נ.

הנדון: מכתב מיום 3.1.93 לחב' ר. וקסלמן בע"מ
בניית 124 יחד' בצורן

1. (א) מכתב שבנדון הגיע למשרדי מרשתי ב-19.1.93.
(ב) מדהים להיווכח כי ביום בו שלח אליך מר גבי יפרח, חשב חב' "ערים", את מכתבו המצ"ב (3.1.93), הזדהות לשלוח אל מרשתי את המכתב שבנדון וזאת ללא כל בירור, ללא כל התראה ומבלי לתת למי ממנהלי מרשתי הזדמנות להגיב על מכתבו של מר יפרח.
(ג) אני מרשה לעצמי לציין כי טרם ששלחתי מכתבך שבנדון, לא עיינת כלל בחוזה שנכרת בין "וקסלמן" ובין "ערים" ואם היית עושה כן, הרי בנקל וללא כל מאמץ מיוחד היה נגלה בפניך סעי' 8. לחוזה לפיו ברור לחלוטין כי אין כל יסוד עובדתי ו/או משפטי לבטל החוזה עם מרשתי.
(ד) משלוח מכתבך בנסיבות שתוארו לעיל מבלי שיהיה לו בסיס כלשהו וכאילו היה זה דבר של מה בכך, אינו עומד בכפיפה אחת עם כללי מנהל תקין ונודף ממנו ריח רע של היעדר נקיון כפיים ושל פעולה מתוך שיקולים זרים המאופיינת ב"קפיצה על מציאות" כדי לפגוע במרשתי על לא כל עוול בכפה.
2. (א) מכל מקום, עם קבלת מכתבך ומכתבו של מר יפרח, פניתי אל חב' "ערים" באמצעות היועצת המשפטית עו"ד פלורה צדוק.
... מצ"ב מכתבי אליה.
(ב) נמסר לי ע"י עו"ד צדוק כי בעקבות ברור העניין והפעלת שיקול דעת חוזר, יעצה והמליצה לחב' "ערים" לחזור בה עוד היום מהודעת הביטול וזאת כדי להקטין את הנזקים הכבדים שכבר נגרמו למרשתי עקב משלוח המכתב המוטעה וחסר היסוד לביטול החוזה.
3. (א) מאחר שלא היה כל יסוד למכתבו של מר יפרח כמו גם למכתבך, אודה לך אם תישלח אלי בדחיפות או ישירות אל מרשתי, הודעה בכתב בדבר חזרתך מהודעת הביטול ותעביר העתק מהודעה זו לכל המכותבים להודעת הביטול במשרד הבינוי והשיכון ובחב' "ערים".
(ב) אציין כי אך ורק משלוח מידי של הודעה על חזרתך מהודעת הביטול יקטין הנזקים הכבדים שנגרמו למרשתי וישיב המצב לקדמותו באופן שיאפשר למרשתי קבלת ליירוי פיננסי לפרוייקט וביצוע התשלומים לחב' "ערים" ולמינהל מקרקעי ישראל.

בכבוד רב,

בנימין סמיר - עו"ד

MORDEHAY LACHOVITZ - ADVOCATE	עורך-דין	דני לחוביץ
BENJAMIN TAMIR - ADVOCATE	עורך-דין	ימין סמיר
ORLY MALKI-MIZRAHI - ADVOCATE	עורכת-דין	ורלי מלכי-מזרחי

תאריך: 20.1.93

בפקס. - 02-247556

מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד
נב' פלורה צדוק, עו"ד
משרד עו"ד אבולוף ושות'
רח' המלך ג'ורג' 16
ירושלים, 94229
ח.נ.

הנדון: "ערים" - וקסלמן
124 יח' בצורן - מכתבך מיום 23.12.92

בהמשך לשיחותינו הטלפוניות מאתמול ומהיום ובשם מרשתי ר. וקסלמן ושות' תברה קבלנית לבנין בע"מ, הריני להודיעך כדלקמן:

1. (א) מכתבך שבנדון כמו גם מכתבו של מר נבי יפרח, חשב תב' ערים המצ"ב, מעורר תמיהה (בלשון המעטה), עומד בניגוד מוחלט לחוזה שבין הצדדים ואין לו על מה שיסמוך.

(ב) סע' 8ב. לחוזה שבין הצדדים קובע בלשון ברורה:

"במקרה של אי פרעון תשלום כלשהוא במלואו תוך חודשיים מהמועד הקבוע לתשלום, ייחשב הדבר להפרה יסודית של חוזה זה ו"ערים" רשאית לבטל החוזה...".

(ג) מתוך הסכום הנקוב בסע' 1א5 לחוזה, העבירה מרשתי עד היום סכום של 500,435.85 ש"ח והיתרה תועבר על ידה, עפ"י החוזה, עד ולא יאוחר מיום 17.2.93, שאם לא כן, ברי למרשתי שחב' "ערים" תחיה רשאית לבטל החוזה.

(ד) הנה כי כן לא קמה כל עילה ולא היה כל יסוד למשלוח מכתבך ו/או מכתבו של מר יפרח והדבר כפי שיפורט להלן, גרם וגורם למרשתי נזקים כבדים.

גם אם סע' 8ב. לא היה בנמצא, הרי הכללים המשפטיים בדבר קיום חוזה בתום לב ובדרך מקובלת, סבירות ומתן זמן סביר לקיום חוזה אינם מאפשרים משלוח המכתבים הנ"ל.

2. להלן אמנה חלק מהנזקים שנגרמו למרשתי:

(א) בעקבות מכתבו של מר יפרח הזדרז מר אלקבץ, סגן מנהלת אגף נכסים ודיוור של משרד הבינוי והשיכון, להודיע למרשתי על בטול החוזה, גם זאת ללא כל התראה, ללא סמכות, ללא עילה וללא כל בסיס עובדתי ו/או משפטי.

מצ"ב מכתבו הנ"ל של מר אלקבץ.

להימנע ממען ליווי פיננסי עבור "פרויקט צורן". למרשתי, בה בעת
שבנק זה כבר הכין עבור מרשתי שיק ע"ס 4,000,000 ש"ח לביצוע חלק
מהתשלום המיועד למינהל מקרקעי ישראל עבור הקצאת הקרקע.

(ג) והגדיל מי שהגדיל לעשות כאשר דאג להעביר למערכת העתון המקומי "על
השרון" את מכתבו של מר אלקבץ תוך מתן הודעה כי "וקסלמן מוכר בתים
בצורן למרות שהחוזה עמו בוטל".

(ד) תשומת ליבך מופנית לכך, כי אי תשלום מלוא הסכום שבסעי' 1.א5 לחוזה
נובע אך ורק מאי תשלום סכומי כסף נכבדים אותם תב משרד הבינוי
והשיכון למרשתי והמעוכבים במשרד זה באופן שרירותי וללא כל סיבה.

עוד אציין כי אתמול התקיימה פגישה מסכמת בה השתתפו נציגים מוסמכים
של מרשתי ושל נציגי משרד הבינוי והשיכון והושגה פשרה בדבר סכומי
הכספים שישולמו למרשתי לחיסול כל המחלוקות שבין הצדדים.

לצערי, מנהלי מרשתי אינם יכולים להשתחרר מן הרושם כי מהמהלך המוטעה וחסר
היסוד לביטול החוזה, נודף ריח רע של היעדר נקיין כפיים ושל תכנון מתואם
הנובע משיקולים זרים כשהמטרה היא להתעמר במרשתי ולפגוע בה על לא כל עוול
בכפה.

5. אני שב ומודיעך כי מרשתי תעמוד בתשלום הסכומים שבסעי' 5 לחוזה.

6. כדי להקטין הנזקים ולהשיב מיידית המצב לקדמותו, אבקשן לשלוח לי בדחיפות
אישור כי מר יפרח חזר בו מתודעתו למשרד הבינוי והשיכון בדבר ביטול החוזה
ולדאוג לאישור דומה מצד משרד הבינוי והשיכון.

בכבוד רב ובב"ח,

בנימין סמיר - עו"ד

העתק: ש. צימרמן - מנהלת אנף נכסים ודיוור משב"ס
ד. בן יהודה - חשב משב"ס
ז. בירן - יועצת משפטית משב"ס
א. לחובסקי - מנהל אנף פרוגרמות משב"ס
נ. חיזקיהו - מנהל מחוז המרכז - מינהל מקרקעי ישראל
צ. יצחקי - מנהל תכנית פרויקט הכוכבים
ר. וקסלמן

הבית הדין והשירות
נכסים ודיוור

משרד

קריית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91120 טל 847211

תאריך: י"ב בטבת
3 בינואר 1993 תשנ"ג

מספר: וקס-2

בז"ר
ברת ראובן וקסלמן בע"מ
מאילנות 35
הרצליה

הנדון: 124 ת"ד בצורן - האגדה 10017/92

1. ע"פ תוצה שנערך בין חברת ד. וקסלמן וחברת ערים היה על החברה לשלם תשלום ראשון של 20% מהוצאות הפיתוח שהיינו 1,416,514 בתאריכים 18/12/92 או 17/12/92 בפועל בתאריך 18/12/92 העבירה החברה לחברת ערים סך של 200,435 ש"ח בלבד.
2. במכתבה של היועצת המשפטית - חברת ערים, הגבי פלורה צדוק נמסר לכם כי האמור בסעיף 1 מהזה הפרה יסודית של תנאי החוזה וניתן לכם זמן של 48 שעות לתיקון ההפרה. היות ולא נעשה דבר, רואה חברת ערים את החוזה כמבוטל על כל המשתמע מכך.
3. ע"פ סעיף 3 לתנאי המכרז, הזוכה יחתום עם חברת ערים על חוזה להחזיר הוצאות פיתוח כתנאי להקצאת הקרקע. החברה הפרה את תנאי המכרז ואת תנאי החוזה עם המשרד. לפיכך אנו מודיעים לכם בזאת על ביטול החוזה וביטול המלצת הקרקע למיורק מקרקעי ישראל.

במבז"ר

א. אלקבץ

ס/מנהלת אגף נכסים ודיוור (בפועל)

העמק: א. אחדד

- | | |
|--|---------------|
| - מנכ"ל חברת ערים | - ש. צימרמן |
| - מנהל אגף נכסים ודיוור משהב"ש | - ד. בן יהודה |
| - חשב משהב"ש | - צ. בירן |
| - יועצת משפטית משהב"ש | - א. דחובסקי |
| - מנהל אגף פרוגרמות משהב"ש | - פ. צדוק |
| - יועצת משפטית ערים | - נ. הילזקיהו |
| - מנהל מחוז המרכז - מינהל מקרקעי ישראל | - ג. יפרה |
| - חשב ערים | - ד. יצחקי |
| - מנהל תוכנית פרויקט הכוכבים | |



חש"ג 1993
בטבת 3 בינואר
סימננו: 0001

ר. וקסלמן ושות'
נתקבל בתאריך:
8.1.93

לכבוד
מר יצחק אלקבץ
ס/מנהל אגף נכסים ודיור
משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: הסכם "ערים" - ר. וקסלמן ושות' - פיתוח חשתי 124 יח"ד בצורן

1. בהתאם לחוזה שנערך ונחתם בין חברת ערים לבין ר. וקסלמן ושות' בתאריך 3.11.92 היה על חב' וקסלמן לשלם 20% מהוצאות הפיתוח תשלום ראשון בתאריכים 16.12.92 או 17.12.92.
2. בתאריך 18.12.92 העבירה חב' וקסלמן לזכות חשבון "ערים" סך של 200,435 ש"ח מחוץ סכום של 1,416,514.30 ש"ח שהיה עליהם להעביר, כחשולם ראשון.
3. רצ"ב מכתב היועצ"מ מיום 23.12.92 בענין זה והמדבר בעד עצמו.
4. לאור האמור לעיל, הוחלט בהנהלת החברה לבטל החוזה עם חברת וקסלמן.
5. אבקש, אם כן, לפעול לביטול החוזה ולפעול לשיווק מחדש של מתחם זה.
6. תודתנו נתונה מראש.

לוט: התכתבות כנדון.

מכבוד רב,

גבי
חשב
התכנה

העחק: מר א. חדר - מנכ"ל
גב' פ. צדוק - עו"ד
מר ז. עופר - סמנכ"ל
חברה וקסלמן

מחוז ירושלים: הגוא הפרסיונים 15/ב/93 המבנה הערפתי	מחוז הדרום: הר"ל המהיר דפנו הדר 15/ב/93	מחוז המרכז: רח' זיכרוןסטי 65 ראשון לציון 75218	מחוז הצפון: רח' עמחון 16/100 יצרת טיילה 17000	הנהלה: רח' יפו 169 ירושלים 94004
---	---	--	---	--

משרד הביטחון והשיכון
אגף נכסים ודיור

3

קרית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91180 טל 847211

תאריך: ד' בשבט תשנ"ג
26 בינואר 1993

מספר: 224אא

לכבוד
חברת ר. וקסלמן בע"מ
האילנות 35
הרצליה

א.ג.נ.,

הנדון: 124 יח"ד בצורן

לאור מכתבו של חשב החברה מר ג. יפרח אלי מיום ה- 26.1.93 האומר כי חברתכם הגיעה להסדר עם חברת ערים בדבר תשלום החזר הוצאות הפיתוח וכן כי חברת ערים חוזרת בה מביטול העיסקה.

הריני להודיעך כי מכתבי מיום 3.1.93 סימוכין וקס-2 בטל בכפוף לתנאים עליהם הוסכם בין בא כוח חברת ערים עו"ד פ. צדוק ובין בא כוח החברה עו"ד ב. טמיר מיום 25.1.93.

בכבוד רב,

א. אלקבץ

ס/מנהל אגף נכסים ודיור (בפועל)

תפוצה: גב' ש. צימרמן	- מנהלת אגף נכסים ודיור
מר א. חדד	- מנכ"ל חברת ערים
מר ד. בן יהודה	- חשב המשרד
מר נ. פלקוביץ	- הלשכה המשפטית
מר א. לחובסקי	- מנהל אגף פרוגרמות
מר ד. הוד	- מנהל המינהל לבניה הכפרית
מר נ. חזקיהו	- מנהל מחוז מרכז - ממ"י
מר ג. יפרח	- חברת ערים
מר ד. יצחקי	- מנהל תוכנית הכוכבים

משרד הביטחון והשיכון
אגף נכסים ודיור

קרית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91180 טל 847211

תאריך: כח' בתשרי תשנ"ג
25 באוקטובר 1992

מספר: אא516

לכבוד
חברת וקסלמן

א.ג.נ..

הנדון: מכרז הרשמה והגרלה צורו 10017/92

1. בהמשך למכתבך ולבקשתך מיום 20.10.92 ובמגמה לקדם הבניה בשוב צורן,
רצוף בזאת העתק חוזה מסגרת חתום.

2. הנך מתבקש לחתום על חוזה הפיתוח עם חברת ערים תוך 10 ימים ממועד מכתב
זה, אי חתימה על חוזה הפיתוח תגרום לביטול חוזה המסגרת ותוצאות
ההרשמה והגרלה שבנדון ללא התראה נוספת.

בכבוד רב,

א. אלכוביץ

ס/מנהל אגף נכסים ודיור (בפועל)

העתק: מר א. בר - המנהל הכללי
מר ד. בן יהודה - חשב המשרד
גבי ש. צימרמן - מנהל אגף נכסים ודיור
גבי צ. בירן - היועצת המשפטית
מר א. חדד - מנכ"ל חברת ערים
מר ד. יצחקי - מנהל תוכנית הכוכבים

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיוור

קרית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91180 טל 847211

תאריך: י' בטבת תשנ"ג
3 בינואר 1993

מספר: וקס-2

לכבוד
חברת ראובן וקסלמן בע"מ
האילנות 35
הרצליה

הנדון: 124 יח"ד בצורן - הגרלה 10017/92

1. ע"פ חוזה שנערך בין חברת ר. וקסלמן וחברת ערים היה על החברה לשלם תשלום ראשון של 20% מהוצאות הפיתוח דהיינו 1,416,514 בתאריכים 16/12/92 או 17/12/92 בפועל בתאריך 18/12/92 העבירה החברה לחברת ערים סך של 200,435 ש"ח בלבד.
 2. במכתבה של היועצת המשפטית - חברת ערים, הגב' פלורה צדוק נמסר לכם כי האמור בסעיף 1 מהוה הפרה יסודית של תנאי החוזה וניתן לכם זמן של 48 שעות לתיקון ההפרה. היות ולא נעשה דבר, רואה חברת ערים את החוזה כמבוטל על כל המשתמע מכך.
 3. ע"פ סעיף 5 לתנאי המכרז, הזוכה יחתום עם חברת ערים על חוזה להחזר הוצאות פיתוח כתנאי להקצאת הקרקע.
- החברה הפרה את תנאי המכרז ואת תנאי החוזה עם המשרד. לפיכך אנו מודיעים לכם בזאת על בטול החוזה ובטול המלצת הקרקע למינהל מקרקעי ישראל.

בכבוד רב

א. מלקוביץ

ס/מנהלת אגף נכסים ודיוור (בפועל)

העתק: א.חדד - מנ"כל חברת ערים
ש.צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיוור משהב"ש
ד.בן יהודה - חשב משהב"ש
צ.בירן - יועצת משפטית משהב"ש
א.לחובסקי - מנהל אגף פרוגרמות משהב"ש
פ.צדוק - יועצת משפטית ערים
נ.חיזקיהו - מנהל מחוז המרכז - מינהל מקרקעי ישראל
ג.יפרח - חשב ערים
ד.יצחקי - מנהל תוכנית פרויקט הכוכבים

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיוור

קרית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91180 טל 847211
מס' פקס - 847569 - 02

תאריך: ג' בניסן תשנ"ג
25 במרץ 1993

מספר: צשא-305

אל: גבי צ. בירן - יועצת משפטית

הנדון: 124 יח"ד בצורן - חברת וקסלמן

רצ"ב מכתב ממנכ"ל ערים המבקש לבטל את החוזה שנחתם בין משב"ש לחברה בגין בניית 124 בצורן וזאת על רקע הפרת חוזה הפתוח עם חברת ערים - אי בצוע תשלומים במועד.

לטענת החברה העכוב בתשלומים נובע על רקע חוב גדול של המשרד לחברה והמשך התשלומים מותנה בקבלת החוב.

אודה לחוות דעתך האם ניתן לבטל את החוזה והאם עצם קיומו של חוב מצד המשרד לחברה - במידה וקיים - אכן מהווה עילה מוצדקת לאי בצוע תשלומים לערים.

ב ב ר כ ה

שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיוור

לסיכום - מבחינה משפטית אין כל קשר בין העניינים ואין לכרוך אותם זה בזה. מבחינה כללית אם אין שיקולים אחרים, לא משפטיים, להענות לבקשת החברה לדחות את תשלומיה, אני מציע כי למען ההגינות המחייבת ומתחייבת מפעולות המדינה כמדינה - תנתן לחברה התראה נוספת ואחרונה, ולו קצרה ביותר, לביצוע התחייבויותיה הכספיות.

ב ב ד כ ה
נועם פלקוביץ, עו"ד
הלשכה המשפטית

העתק: מר אריה בר, מנכ"ל ערים
מר י. אליצור, סגן החשב הכללי, משרד האוצר
מר אבי גבאי, סגן החשב הכללי, משרד האוצר
מר נתן חילו, ראש המינהל לתכנון והנדסה
עו"ד אלי קליר, פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)
עו"ד פלורה צדוק, היועצת המשפטית לערים

1205/נ

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

לשכת היועץ המשפטי

תאריך - 30.3.93

תיק -

הפקס

אל: הגב' שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור

הנדון: 124 יח"ד בצורן - חברת וקסלמן

בהמשך למכתבך מיום 25.3.93 בענין שבנדון הריני לציין כי -

- א. ככל הידוע לי אין חוב כלשהו של המשרד לחברת וקסלמן.
- ב. ישנן תביעות משפטיות של הקבלן בענין פרויקטים אחרים נגד המשרד ואלה נדונות בבימ"ש המחוזי בת"א.
- ג. אין כל קשר משפטי בין התביעות הנדונות בביהמ"ש לבין החוזה שבנדון.
- ד. אינני יודע מה המצב בתביעות אלה באשר הלשכה המשפטית לא שותפה בדיונים המתקיימים עם החברה לקראת פשרה וגם בישיבה שהתקיימה בענין זה אצל מר אליצור, סגן החשב הכללי - לא הוזמן, משום מה, נציגנו.
- ה. לגופו של ענין מסר לי הפרקליט שמטפל מטעם פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי) בתיק כי מתגבשת עם החברה פשרה כלשהי.
- ו. בשיחתי עם מר אליצור הבנתי כי אין הסכמה סופית לפשרה כלשהי אלא הענין עדיין בבדיקה נוספת.
- ז. אתמול הראה לי מר נתן חילו את המסמכים שבדעתו להגיש, יחד עם הפרקליטות, לדיון אצל החשב הכללי ומבלי להיכנס לבדיקה יסודית של פרטי ההצעה, באשר בענין זה כאמור לא שותפנו כלל - נראה לי, על פני הדברים, כי סכומים גדולים ומהותיים בהצעה נעדרים בסיס ממשי.

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיוור

קרית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91180 טל 847211

תאריך: כ"ב בניסן תשנ"ג
13 באפריל 1993

מספר: שצ813

לכבוד
מר ב. טמיר - עו"ד
ויצמן 72
כפר-סבא

אלי אסאן בע"מ

א.נ.,

הנדון: בניית 124 יח"ד בצורן - חברת וקסלמן

הובא לידיעתנו כי חברת וקסלמן אינה מכבדת את החוזה עם חברת ערים ואינה עומדת בלוח התשלומים הקבוע בו.

החברה מתנה את תשלומיה בקבלת כספים המגיעים לה, לטענתה, מהמשרד.

הננו להודיעכם כי אין כל קשר בין העניינים הנמצאים בדיון משפטי בין משהב"ש והחברה לבין תשלומי החברה לחברת ערים וכי מכתבנו זה מהווה התראה אחרונה לחברה.

במידה ולא יוסדרו התשלומים לחברת ערים עד ל- 18.4.93 יבטל המשרד את חוזה הפרוגרמה עם החברה ללא כל התראה נוספת.

בכבוד רב,

ש. צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיוור

העתק: מר א. בר - מנכ"ל ערים
עו"ד פ. צדוק - ערים
מר נ. פלקוביץ - לשכה משפטית
גב' פ. פסמניק - כאן
מר ד. יצחקי - כאן

"ערים"
 חב' לפתוח עירוני בע"מ
 25-1-1993
 נתקבל

טמיר את לחוביץ - משרד עורכי-דין
 TAMIR & LACHOVITZ LAW OFFICES

רח' ויצמן 72, ת.ד. 459, כפר-סבא
 טל. 959257, 971513, 052-958442
 פקסימיליה: 052-959043

4

MORDEHAY LACHOVITZ - ADVOCATE	מרדכי לחוביץ - עורך-דין
BENJAMIN TAMIR - ADVOCATE	בנימין טמיר - עורך-דין
ORLY MALKI-MIZRAHI - ADVOCATE	אורלי מלכי-מזרחי - עורכת-דין

תאריך: 25.1.93

בפקס. - 02-247556

לכבוד
 גב' פלורה צדוק, עו"ד
 משרד אבולוף ושות'
 רח' המלך ג'ורג' 16
 ירושלים, 94229
 ח.נ.

הנדון: ערים - וקסלמן
 פרויקט צורן

לאור עמדתה של "ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ, לפיה היא מוכנה לחזור בה מהודעת הביטול מיום 3.1.93, לבטלה ולאפשר ל"ר. וקסלמן ושות'" לשלם לה את התשלומים המפורטים בסעיף 5 לחוזה ובהתייחס לסעיף 8 לחוזה, מודיעה בזאת "ר. וקסלמן ושות'" כי לא תתבע את ערים ו/או מי הפועלים מטעמה בגין הנזקים שנגרמו לה, עקב הודעת הביטול והיא מוותרת בזה על תביעה כזו.

כמו כן רשמה בפניה "ר. וקסלמן ושות'" כי ערים מסכימה, לאור האמור לעיל, לפעול מיידית במשרד הבינוי והשיכון לביטול מכתבם מה-3.1.93 ולהמציא שובר חדש לביצוע חלק התשלום המגיע לממ"י עבור הקצאת הקרקע.

בכבוד רב,

בנימין טמיר - עו"ד
 בשם ר. וקסלמן ושות' חברה קבלנית לבנין בע"מ

הנני מאשרת ומסכימה לאמור לעיל

פלורה צדוק, עו"ד
 בשם ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ

היום: 25.1.93

NISSIM ABOULOFF
FLORA ZADOK

SHLOMO MORDOCH
YAAKOV BEN-SHOSHAN

"ערים"
חב' לפתוח עירוני בע"מ
25-1-1993
נתקבל

נסיים אבולוף
פלורה צדוק

שלמה מורדוך
יעקב בן-שושן

העתק

25 בינואר 1993

ערים
מחלטה ערים
25-1-1993
נתקבל

לכבוד
מר א. חדד, מנכ"ל
ערים

א.נ.,

הנדון: ערים - וקסלמן
פרויקט צורן

בהתאם לשיחותינו הטלפוניות בנדון ובהתאם להחלטת הנהלת החברה רצ"ב הנני מעבירה לך העתק ממכתבו של עו"ד ב. טמיר, ב"כ של ר. וקסלמן ושות'.

נא פעולתכם במשרד הבינוי והשיכון לביטול מכתבכם מה-3.1.93.

בכבוד רב,
פ. צדוק, עו"ד

העתקים: מר ז. עופר, סמנכ"ל
מר ג. יפרח, חשב
מר י. איסלר, מזכיר



ערים

חברה לפיתוח עירוני בע"מ

ד' בשבט תשנ"ג
26 בינואר, 1993

סמננו: 0185

עצמאי

לכבוד
מר יצחק אלקבץ
ס/מנהל אגף נכסים ודיור
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

א.נ.

הנדון: ערים - וקסלמן, פרוייקט צורן

1. רצ"ב מכתב עו"ד ב. טמיר ב"כ של ר. וקסלמן ושות' המדבר בעד עצמו.
2. לאור פניית בא כוח ר. וקסלמן, נתקיים דיון בהנהלת החברה בענין ביטול העיסקה בו הוחלט, לפני משורת הדין, לפנות בהודעה למשהב"ש לביטול מכתבנו מיום 1.3.93.
3. אבקש, אפוא, לא לבטל העיסקה עם ר. וקסלמן בפרוייקט צורן ובכפוף לתנאים כמפורט במכתב ב. טמיר הרצ"ב.
4. תודתנו נתונה מראש.

בכבוד רב,

גבי יפוח
חשב החברה

העתק: מר א. חדר - מנכ"ל
מר ז. עופר - סמנכ"ל
גב' פ. צדוק - עו"ד
חברת וקסלמן

הנהלה:

רח' יפו 169
ירושלים 94382
טל: 02-383333
פקס: 02-380155

מחוז הצפון:

רח' עצמון 16/100
נצרת עילית 17000
טל: 06-571312
פקס: 06-574544

מחוז המרכז:

רח' ובוטניסקי 65
ראשון לציון 75218
טל: 03-9653131
פקס: 03-9656453

מחוז הדרום:

מרכז מסחרי רסקו
חדר 231, תד. 139
באר שבע 84101
טל: 057-34734
פקס: 057-276129

מחוז ירושלים:

מבוא הפרסיונים 15/304
הגבעה הצדפניה
ירושלים 97888
טל: 02-322479
פקס: 02-322632

משרד הביטחון והשיכון
אגף נכסים ודיוור

קריית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91180 טל 847211

תאריך: י' בטבת תשנ"ג
3 בינואר 1993

מספר: 2-קס

11-01-1993

נכנס

(6)

לכבוד
חברת ראובן וקסלמן בע"מ
האילנות 35
הרצליה

הנדון: 124 יח"ד בצורן - הגרלה 10017/92

1. ע"פ חוזה שנערך בין חברת ר. וקסלמן וחברת ערים היז על החברה לשלם תשלום ראשון של 20% מהוצאות הפיתוח דהיינו 1,416,514 בתאריכים 16/12/92 או 17/12/92 בפועל בתאריך 18/12/92 העבירה החברה לחברת ערים סך של 200,435 ש"ח בלבד.
 2. במכתבה של היועצת המשפטית - חברת ערים, הגבי פורה צדוק נמסר לכם כי האמור בסעיף 1 מהוה הפרה יסודית של תנאי החוזה וניתן לכם זמן של 48 שעות לתיקון ההפרה. היות ולא נעשה דבר, רואה חברת ערים את החוזה כמבוטל על כל המשתמע מכך.
 3. ע"פ סעיף 5 לתנאי המכרז, הזוכה יחתום עם חברת ערים על חוזה להחזר הוצאות פיתוח כתנאי להקצאת הקרקע.
- החברה הפרה את תנאי המכרז ואת תנאי החוזה עם המשה. לפיכך אנו מודיעים לכם בזאת על בטול החוזה ובטול המלצת הקרקע למינהל מקרקעי ישראל.

בכבוד רב

א. אלקובץ

ס/מנהלת אגף נכסים ודיוור (בפועל)

העתק: א.חדד - מנ"כל חברת ערים
ש.צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיוור משהב"ש
ד.בן יהודה - חשב משהב"ש
צ.גירון - יועצת משפטית משהב"ש
א.לחובסקי - מנהל אגף פרוגרמות משהב"ש
פ.צדוק - יועצת משפטית ערים
נ.חיזקיהו - מנהל מחוז המרכז - מינהל מקרקעי ישראל
ג.יפרח - חשב ערים
ד.יצחקי - מנהל תוכנית פרויקט הכוכבים

הנהלה: רח' יפו 169, ירושלים 94382
טל: 02-383333 פקס: 02-380155



7

בפסקה - בחול |

עין חרה

תאריך: 1.11.92

מזכר פנימי

אל: מר. רוקסמן - חב' משנה

מאת: א. יחזק

הנדון: חוצה הימל - 3/1

1. כצ"פ הימל א"ר חתם עם הדיור בסוף יום 29.10.92 (שנה 2000 לערך) - א"ר החתמה על חוזה חכירה עם הדיור.
2. א"ר של א"ר, א"ר א"ר הסכם סוף חוזה חכירה עם הדיור.
3. א"ר חתם על חוזה חכירה עם הדיור.
4. א"ר חתם על חוזה חכירה עם הדיור.

בברכה

אילן חיד
מנחל כללי

העתק: מ. א. אלקלף - משנה
מ. ז. יחזק - מנהל פיתוח עירוני בע"מ



ד. הקבלות והפיקוד. חברה קבלנית לבנין בע"מ

8

תאריך: 1 - לאוקטובר 1992
מספרנו: 01808

ב/ וחברה
מאסף

אילון
אסף

שבת
3.7.92
הסכם
וחברה
מאסף

ז. אוקסמן

לכבוד

מר אילון חדד - מנכ"ל

"ערים" חברה לפיתוח עירוני בע"מ

רחוב יפו 169

ירושלים - 94382

א.נ.

הנדון: 124 יח' בצורה

מכתבנו 01720 מ - 24.6.92

מכתבכם 2186 מ - 8.7.92

1. כידוע לכם, ביום 14.6.92 חתמנו במשרדי אגף בינוי ונכסים של משהב"ש על חוזה הפרוגרמה ודף פירוט בנדון וביום 21.6.92 סכמנו עמכם במשרדכם, ביהד ועל דעת יתר החברות הזוכות במכרז צורן, את סדר התשכומים ודברים נוספים אחרים.

חברה
חומה
פאזורה

2. עד היום לא קבלנו ממהב"ש הסכם חתום על ידיהם - לרבות חתימת חשב המשרד - כפי שנדרש במפורש בסעיף ז' של דף הפירוט לחוזה ולפיכך נבצר מאתנו ואנו עדיין מנועים להמשיך בהליכים הפורמליים הנחוצים: חתימת הסכם פיתוח עם ממ"י לענין הקרקע והסכם עם חברתכם לענין התשתית.

3. כמותר לציין כי אבדן הזמן הרב שחלף מאז וגמר עונת העבודה של קיץ 1992, כבר גרם נזק והפרעה מיותרים.



ד. הסלוק והצהרה. חברה קבלנית לבנין בע"מ

4. כפי שנאמר לנו לפני כשבועיים ימים ע"י מנהל הפרויקט מר דני יצחקי, נציגי משהב"ש המוסמכים עומדים לחתום על החוזה וכהתחיל להניע בצורה מסודרת את ההליכים המשפטיים הפורמליים הנחוצים לחתימת החוזים עמכם ועם ממ"י, עם לו"ז מועדים וכו"ב נכונים ומתאמים כמציאות.

5. מיד לכשנקבל את החוזה החתום כדון ע"י משהב"ש וההפניה אליכם, נחתום עמכם את החוזה בתנאים המוסכמים ולאחר מכן גם עם ממ"י.

מכבוד רב
ובברכת גמר חתימה טובה

ראובן וקסלמן

העתק: גב' שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיוור

משהב"ש ירושלים

מר דני יצחקי - מנהל פרויקט שבעת הכוכבים



ר. הקסלמן ושות' בע"מ חברה קבלנית לבנין בע"מ

ג) ישנן אי התאמות נוספות בין המוסכם ו/או המכרז לבין הנוסח ששלחתם לנו - באלה נדון כשנעמוד באמת לפני חתימת החוזה. היינו: קבצת חוזה הפרוגרמה חתום ע"י משהב"ש ומימוש ההליכים כפי שקבוע בו ובמכרז.

בכבוד רב
ובברכת גמר חתימה טובה

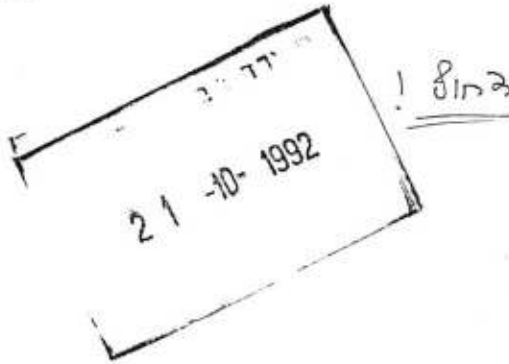
ראוץ וקסלמן
ר. וקסלמן ושות' בע"מ חברה קבלנית לבנין בע"מ

העתק: גב' שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור
משהב"ש ירושלים

מר דני יצחקי - מנהל פרויקט הכוכבים ✓

לשכת המנהל הכללי

י"ז בתשרי תשנ"ג
14 באוקטובר 1992
סימנור: 8868



(10)

לכבוד
מר י. אלקבץ
ס/מנהל אגף נכסים ודיור
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים
א.נ.,

הנדון : הקצאת 124 יח"ד בצורן

1. מצ"ב מכתב חב' וקסלמן אלי בנדון מיום ה-5.10.92.
2. לצערי הרב, מכתב זה הינו המשך "לתרגילי" הקבלן אשר זה למעלה מ-1/2 שנה !!! מתחמק מלממש ההקצאה ע"י חתימה על חוזה פיתוח, למרות הגמישות הרבה שגילתה החברה כלפיו.
3. בעקבות פניה משותפת שלך ושל מר יצחקי הסכמתי לזמן הקבלן, לחתימה על ההסכם, וזאת למרות מכתב ביטול ההקצאה שקיבל ממשב"ש, אך הנ"ל שוב "מתחכם" בתואנות שונות.
4. אי לכך, אין מנוס מלראות במכתב הביטול כבר-תוקף ולהוציא המתחם למכרז לקבלנים.

בברכת מועדים לשמחה

אילן
מנהל
חדד
כללי

העתק: הגב' ש. צימרמן - מנהל אגף נכסים ודיור - משב"ש
מר ד. יצחקי - מנהל פרויקט הכוכבים - משב"ש
מר ר. וקסלמן - הקבלן

מחוז הדרום:	מחוז המרכז:	מחוז הצפון:	מחוז ירושלים:	הנהלה:
מחוז הדרום	מחוז המרכז	מחוז הצפון	מחוז ירושלים	רח' יפו 169
מחוז הדרום	מחוז המרכז	מחוז הצפון	מחוז ירושלים	ירושלים 94382
מחוז הדרום	מחוז המרכז	מחוז הצפון	מחוז ירושלים	טל: 02-383333
מחוז הדרום	מחוז המרכז	מחוז הצפון	מחוז ירושלים	פקס: 02-380155



ר. וקסלמן ושות' חברה קבלנית לבנין בע"מ

11

תאריך: 20 - לאוקטובר, 1992
מספרנו: 01818

לכבוד

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיור

משרד הבינוי והשיכון

ירושלים

ג.נ:

באמצעות פקס

ובדאר רשום

הנדון: 124 יח' בצורן - מכרז והגרלה 10017/92

מכתב מנכ"ל חב' ערים מס' 8868 מיום 14.10.92

אליכם בהעתק אלינו

1. הננו דוחים בשאט נפש את הנאמר במכתב הנ"ל - אין בו שמץ של אמת ואיננו הולם את מעמדם של כותבו ומכותבו.
2. מבלי להכנס לנוסחו התוקפני והדוחה של המכתב, העובדות בו פשוט אינן נכונות.
3. הודעתי בעבר כי כל עוד לא אקבל ממשרדכם העתק חתום של החוזה כנדרש במכרז, בחוזה ובדף הפירוט שעליו החתמתם אותנו עוד ביום 14.6.92, לא אחתום על חוזה עם חב' "ערים" ואף לא עם מינהל מקרקעי ישראל.
4. אני עדיין ממתין לקבל חוזה חתום כדין ואינני מעלה בדעתי שתנהגו אחרת.
5. נסיונותיו הנואלים של מנכ"ל ערים, להכתיב דברים המנוגדים למכרז ולחוזה ובאותה דרך גם לטפוס אשמותיו על זכותו - ראויים להתיחסות הולמת ורצינית גם מצדכם.

בכבוד רב

ראובן וקסלמן

ר. וקסלמן ושות' חברה קבלנית לבנין בע"מ

העתק: מר דני יצחקי, מנהל פרויקט הכוכבים - מקדונלד 1

רמת-גן - 52514

מר יצחק אלקבץ, סגן מנהל אגף נכסים ודיור - משהב"ש
ירושלים.

מנכ"ל חב' ערים, רח' יפו 169, ירושלים - 94382



דוקטורט ופילוסופיה. חברה קבלנית לבנין בע"מ

אגף ניהול

אל תהיה חכם

$\frac{1}{2} \pi$ 'a' 8

252 N
11/10

אילנות 35, גן רש"ל הצעירה, הרצליה 46565. טלפון/פקס: 8

רחוב אילנות 35, גן רש"ל הצעירה, הרצליה 46565. טלפון/פקס: 052-575158

פ"ש 77

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיוור

קרית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91180 טל 847211

תאריך: כח' בתשרי תשנ"ג
25 באוקטובר 1992

מספר: 165אא

לכבוד
חברת וקסלמן

א.א.נ.

הנדון: מכרז הרשמה והגרלה צורו 10017/92

1. בהמשך למכתבך ולבקשתך מיום 20.10.92 ובמגמה לקדם הבניה בישוב צורן, רצוף בזאת העתק חוזה מסגרת חתום.
2. הנך מתבקש לחתום על חוזה הפיתוח עם חברת ערים תוך 10 ימים ממועד מכתב זה, אי חתימה על חוזה הפיתוח תגרום לביטול חוזה המסגרת ותוצאות ההרשמה והגרלה שבנדון ללא התראה נוספת.

בכבוד רב,

א. אלקובץ

ס/מנהל אגף נכסים ודיוור (בפועל)

העתק: מר א. בר - המנהל הכללי
מר ד. בן יהודה - חשב המשרד
גב' ש. צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיוור
גב' צ. בירן - היועצת המשפטית
מר א. חזד - מנכ"ל חברת ערים
מר ד. יצחקי - מנהל תוכנית הכוכבים



(B)

ר. וקסמן ושות' חברה קבלנית לבנין בע"מ

תאריך: 29 - לאוקטובר 1992
מספרנו: 01826

באמצעות פקס + דיוור י"א.
02-380155



לכבוד

"ערים" - חברה לפיתוח עירוני בע"מ

רחוב יפו 169

ירושלים

א.נ.

הנדון: 124 יח"ד בצורן - מכרז והגדרה 10017/92-

התימת הסכם תשתית

מכתבנו מס' 01821 מיום 27.10.92

הננו חוזרים ומבקשים להמציא לנו ללא דיחוי את החוזה
בנדון עפ"י תנאי המכרז הנדון. להתימתנו. על-מנת לאפשר
להיה לעמוד ב- 10 הימים שהקצוב משהב"ש לנו ולכם לשם כך.

להזכירכם, את החוזה העיקרי החתום קבלנו משהב"ש ביום
כתיבת מכתבנו שבסימוכין ולפיכך מועד 10 הימים יתם ביום
5.11.92 וכך עיכוב מיותר יהיה באחריותכם בלבד.

דבנוד רב

ראובן וקסמן

ר. וקסמן ושות' חברה קבלנית לבנין בע"מ

הערה: גב' שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיוור. משהב"ש י-ם
מר דני יצחקי - רחוב מקדונלד 1. דלת-גז - 52514



התאחדות עובדי חברה קבלנית לבנין בע"מ



תקן תכנה
29.10.92

תאריך: 27 - באינטר-1992
מספר: 01832

לכבוד

מר יצחק אקבץ

באמצעות פקס

סגן במועד למנהל אגף נכסים ודיון

יבדאר רשום

משרד הבינוי והשיכון

ירושלים - 91180

א.נ.

הנדון: 124 יח"ד בצורה - מכרז והגרסה 10017/92

מכתבם AX 163 מיום 25.10.92

מכתבכם הנ"ל וצירופו נמסרו לנו על-ידיכם היום, ביד יאישית במשרדכם בירושלים ואנו מודים לכם על ההחלטה הנכונה והחוגגת שנתקבלה בעקבות מכתבנו מיום 20.10.92 לגבי שדה צימרמן, מנהלת האגף, ופניותינו הרבות הקודמות שלא נענו.

למען הסדר הטוב יש לציין כי תאריך החזרה הוא יום מסירתו לידנו כשהוא חתום על-ידיכם כנדרש במכרז ובדף הפירוט, והינו יום 27.10.92, ולפיכך יהיו: (א) המועד בפיסקא ה' בדף הפירוט: 1.3.93 (ב) המועד בסיפא שכ פיסקא ו': 25.10.92

חתימה

ראובן וקסמן

ד. וקסמן ושות' חברה קבלנית לבנין בע"מ

העתק: גבי שדה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיון-משרד הבינוי והשיכון



ד. וקסלמן ושות' חברה קבלנית לבנין בע"מ

15

תאריך: 27 - לאוקטובר, 1992
מספרנו: 01821

באמצעות פקס
ובדאר רשום

לכבוד
"ערים" - חברה לפיתוח עירוני בע"מ
רחוב יפו 169
ירושלים - 94382
א.נ:

הנדון: 124 יח"ד בצורן - רכישת זכויות התשתית
עפ"י מכרז/הגרלה 10017/92

1. אמש קבלנו הודעה טלפונית ממשד הבינוי והשיכון בירושלים (מר יצחק אלקבץ - סגן בפועל מנהל אגף נכסים ודיור) כי חוזה הפרוגרמה עפ"י המכרז הנ"ל, נחתם כדין על-ידי המוסמכים לכך במשרד והבוקר מסר מר אלקבץ לנציגנו את העתק החוזה בצורף למכתבו מספר אא 165 מיום 25.10.92, הכולל הוראת ההפניה אליכם לחתימת הסכם התשתית.

2. הסכם התשתית עליו נחתום עמכם מיד עם הודעתכם לנו לבוא לחתימתו, יהא זה שצורף למכרז ובמחיר הבסיס הנקוב במכרז. תנאי התשלום יהיו אלה שסוכמו עמכם ע"י 4 החברות הזוכות במכרז הנ"ל כאשר כבר הודענו לכם בעבר על בחירתנו בחלופה של $10\% + 10\% + 12\%$ תשלומים חדשים.

3. לאחר חתימת החוזה עמכם כאמור אנו נחתום הסכם פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל, עפ"י הפניה שנקבל מכם עם חתימת החוזה עמכם, הכל עפ"י תנאי המכרז.

4. נבקשכם להכין החוזה לחתימה ככל המוקדם על מנת לקדם הבניה.

בכבוד רב

ראובן וקסלמן

ד. וקסלמן ושות' בע"מ חברה קבלנית לבנין

העתק: לגב' שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור-משהב"ש ירושלים
מר דני יצחקי - רחוב מקדונלד 1, דמת-גן - 52514

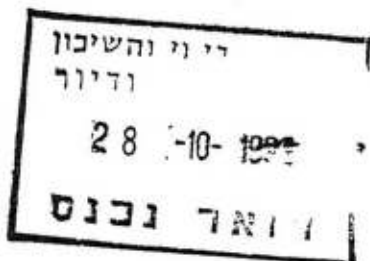


16

ד. קסלמן ושות' חברה קבלנית לבנין בע"מ

תאריך: 25 - ספטמבר 1990

מספרנו: 01820



כבוד

הגב' שרה צימרמן ✓

מנהלת אגף נכסים ודיון

משרד הבינוי והשיכון

ירושלים

באמצעות פקס

ובדואר רשום

הנדון: 124 יח' בצירי - מכרז 'הגרסה 10017/90 - תזכיר

טרם קבענו את החוזה החתום עיניכם, נא ראי מכתבינו
הקודמים אריך ומכתב מיום 20.10.92, שמספרו 01818.

בכבוד רב

וקסלמן ראובן

העתק: מר דני יצחקי - מקדונלד 1, רמת-גן 52514

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיוור

קרית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91180 טל 847211

תאריך: ד' באב תשנ"ב
3 באוגוסט 1992

מספר: 106אא

(14)

לכבוד
חברת וקסלמן ושות'
רח' האילנות 35
באמצעות פקס

..J.A.A

הנדון: חתימת חוזה עם חברה מפתחת

1. בהמשך למכתבי מיום 31.5.92 הנכם מתבקשים להמציא למשרדנו עד ל- 23.8.92 חוזה חתום עם חברה מפתחת.

להזכירכם חתימת חוזה עם חברה מפתחת הינו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ומהתחייבויותכם במסגרת חוזה הפרוגרמה.

2. נבהיר כי אי עמידה בלוחות הזמנים הנ"ל תביא לביטול הקצאת הקרקע.

בכבוד רב,

א. אלקובי

ס/מנהל אגף נכסים ודיוור (בפועל)

העתק: מר א. בר - המנהל הכללי
מר ח. פילקוף - מנהל אגף נכסים ודיוור (בפועל)
מר ד. יצחקי - מנהל פרויקט הכוכבים
מר א. חדד - מנכ"ל חב' ערים
מר א. גליץ - חב' שו"פ



ה. קבלנית לבנין בע"מ

תאריך: 3 - לאוגוסט, 1992

מספרנו: 01757

פאקס
טלפון

באמצעות פקס
ובדאר רשום

לכבוד

מר א. אלקבץ

ס/ מנהל אגף נכסים ודיור (בפועל)

משרד הבינוי והשיכון

ירושלים - 91180

א.נ:

הנדון: צורן - מכרז והגרעה מס' 10017/92

מכתב מס' א א - 106 מיום 3.8.92

אנו סיימנו מזמן וביחד עם 3 החברות המשכנות האחרות שזכו במכרז את המגעים הראשוניים הנחוצים עם חברת "ערים" (החברה המפתחת) וזאת באמצעות מנהל הפרויקט מטעמכם, מר ד. יצחקי ולאחר שחתמנו במשרדיכם על חוזה המסגרת כנדרש עפ"י תנאי המכרז.

להזכירכם - טרם קבלנו מכם עותק חתום של החוזה מסגרת הנ"ל ואף לא ידיעה שחתימתו ע"י כל נציגיכם, אכן הושלמה למען הסדר הטוב, ועל כן - כל עוד לא המצאתם לנו זאת, נבצר מאתנו להמציא לכם חוזה חתום עם החברה המפתחת. כמרות שכל ההסכמות הנחוצות כבר הושגו בינינו לבינם ונחתמו בעל-פה.



ר. וקסמן ושות' - חברה קבלנית לבנין בע"מ

אנו ממתינים לנ"ל מזה כחדשיים ימים ולפיכך אין מקום
להאשים את זולתכם באי עמידה בלוחות הזמנים ולבטח אין
מקום להזהיר מפני ביטול הקצאת קרקע שינתנה עכ-סמך זכיה
כדין במכרז.

בכבוד רב

ר. וקסמן ושות' - חברה קבלנית לבנין בע"מ

העתק: חב' "ערים" בע"מ - ירושלים
מר ח. פיאלקוב - מנהל אגף נכסים ודיוור
(בפועל) - משהב"ש ירושלים
מר ד. יצחקי, מנהל פרויקט הכוכבים

טמיר את לחוביץ - משרד עורכי-דין

TAMIR & LACHOVITZ LAW OFFICES

רח' ויצמן 72, ת.ד. 459, כפר-סבא
טל. 052-958442, 971513, 959257
פקסימיליה: 052-959043

MORDEHAY LACHOVITZ - ADVOCATE	מורדכי לחוביץ
BENJAMIN TAMIR - ADVOCATE	בנימין טמיר
ORLY MALKI-MIZRAHI - ADVOCATE	אורלי מלכי-מזרחי

ונאריך: 21.1.93

בפקס. - 02-847569

ד ח ו ר

לכבוד
מר א. אלקבץ
ס/מנהלת אגף
משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה
ירושלים
א.נ.

הנדון: מכתב מיום 3.1.93 לחב' ר. וקסלמן בע"מ
בגינת 124 יחו' בצורן

1. (א) מכתב שבנדון הגיע למשרדי מרשתי ב-19.1.93.
(ב) מזהים להיווכח כי ביום בו שלח אליך מר גבי יפרח, חשב חב' "ערים", את מכתבו המצ"ב (3.1.93), הזדרזת לשלוח אל מרשתי את המכתב שבנדון וזאת ללא כל בירור, ללא כל התראה ומבלי לתת למי ממנהלי מרשתי הזדמנות להגיב על מכתבו של מר יפרח.
- (ג) אני מרשה לעצמי לציון כי טרם ששלחת מכתבך שבנדון, לא עיונת כלל בחוזה שנכרת בין "וקסלמן" ובין "ערים" ואם היית עושה כן, הרי בנקל וללא כל מאמץ מיוחד היה נגלה בפניך סעי' 8, לחוזה לפיו ברור לחלוטין כי אין כל יסוד עובדתי ו/או משפטי לבטל החוזה עם מרשתי.
- (ד) משלוח מכתבך בנסיבות שתוארו לעיל מבלי שיהיה לו בסיס כלשהו וכאילו היה זה דבר של מה בכך, אינו עומד בכפיפה אחת עם כללי מנהל תקין ונודף ממנו ריח רע של היעדר נקיין כפיים ושל פעולה מתוך שיקולים זרים המאופיינת ב"קפיצה על מציאה" כדי לפגוע במרשתי על לא כל עוול בכפה.
2. (א) מכל מקום, עם קבלת מכתבך ומכתבו של מר יפרח, פניתי אל חב' "ערים" באמצעות היועצת המשפטית עו"ד פלורה צדוק.
... מצ"ב מכתבי אליה.
- (ב) נמסר לי ע"י עו"ד צדוק כי בעקבות ברור העניין והפעלת שיקול דעת חוזר, יעצה והמליצה לחב' "ערים" לחזור בה עוד היום מהודעת הביטול וזאת כדי להקטין את הנזקים הכבדים שכבר נגרמו למרשתי עקב משלוח המכתב המוטעה וחסר היסוד לביטול החוזה.
3. (א) מאחר שלא היה כל יסוד למכתבו של מר יפרח כמו גם למכתבך, אודה לך אם תישלח אלי בדחיפות או ישירות אל מרשתי, הודעה בכתב בדבר חזרתך מהודעת הביטול ותעביר העתק מהודעה זו לכל המכותבים להודעת הביטול במשרד הבינוי והשיכון וחב' "ערים".
(ב) אציין כי אך ורק משלוח מיידי של הודעה על חזרתך מהודעת הביטול יקטין הנזקים הכבדים שנגרמו למושתי וישיב המצב לקדמותו באופן שיאפשר למרשתי קבלת ליווי פיננסי לפרוייקט וביצוע התשלומים לחב' "ערים" ולמינהל מקרקעי ישראל.

בכבוד רב,

בנימין טמיר - עו"ד

העומד: ר. וקסלמן

(ב) לא זו אף זו, חשב המשרד מר בן יהודה מיהר להודיע לבנק "טפחות" להימנע ממתן ליווי פיננסי עבור "פרויקט צורן", למרשתי, בה בעת שבנק זה כבר הכין עבור מרשתי שיק ע"ס 4,000,000 ש"ח לביצוע חלק מהתשלום המיועד למינהל מקרקעי ישראל עבור הקצאת הקרקע.

(ג) והגדיל מי שהגדיל לעשות כאשר דאג להעביר למערכת העתון המקומי "על השרון" את מכתבו של מר אלקבץ תוך מתן הודעה כי "וקסלמן מוכה בתיים בצורן למרות שהחזזה עמו בוטל".

(ד) תשומת ליבך מופנית לכך, כי אי תשלום מלוא הסכום שבסעי' 1.א5 לחוזה נובע אך ורק מאי תשלום סכומי כסף נכבדים אוונס חב משרד הבינוי והשיכון למרשתי והמעוכבים במשרד זה באופן שרירותי וללא כל סיבה.

עוד אציין כי אתמול חתקיימה פגישה מסכמת בה השתתפו נציגים מוטמכים של מרשתי ושל נציגי משרד הבינוי והשיכון והושגה פשרה בדבר סכומי הכספים שישולמו למרשתי לחיסול כל המחלוקות שבין הצדדים.

4. לצערי, מנהלי מרשתי אינם יכולים להשתחרר מן הרושם כי מהמהלך המוטעה וחטר היסוד לביטול החוזה, נודף ריח רע של היעדר נקיין כפיים ושל תכנון מתואם תנובע משיקולים זרים כשהמטרה היא להתעמר במרשתי ולפגוע בה על לא כל עוול בכפה.

5. אני שב ומודיעך כי מרשתי תעמוד בתשלום הסכומים שבסעי' 5 לחוזה.

6. כדי להקטין הנזקים ולהשיב מיידית והמצב לקדמותו, אבקשך לשלוח לי בדחיפות אישור כי מר יפרח חזר בו מהודעתו למשרד הבינוי והשיכון בדבר ביטול החוזה ולדאוג לאישור דומה מצד משרד הבינוי והשיכון.

בכבוד רב ובב"ח,

בנימין סמיר - עו"ד

הערת: ש. צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיוור משוב"ש
ד. בן יהודה - חשב משוב"ש
ז. בירן - יועצת משפטית משוב"ש
א. לחובסקי - מנהל אגף פרוגרמות משוב"ש
נ. חיזקיהו - מנהל מחוז המרכז - מינהל מקרקעי ישראל
צ. יצחקי - מנהל תכנית פרויקט הכוכבים
ר. וקסלמן

טמיר את לחוביץ - משרד עורכי-דין
TAMIR & LACHOVITZ LAW OFFICES

רח' ויצמן 72, ת.ד. 459, כפר-סבא
טל. 959257, 971513, 052-958442
פקסימיליה: 052-959043

MORDEHAY LACHOVITZ - ADVOCATE	עורך-דין	מרדכי לחוביץ
BENJAMIN TAMIR - ADVOCATE	עורך-דין	בנימין טמיר
ORLY MALKI-MIZRAHI - ADVOCATE	עורכת-דין	אורלי מלכי-מזרחי

וטאריך: 20.1.93

בפקס. - 02-247556

מבלי לפנוע בזכויות

27 ינואר 1993

לכבוד
גב' פלורה צדוק, עו"ד
משרד עו"ד אבולוף ושות'
רח' המלך ג'ורג' 16
ירושלים, 94229
ח.נ.

הנדון: "ערים" - וקסלמן
124 יח' בצורן - מכונך מיום 23.12.92

בחמשך לשיחותינו הטלפוניות מאתמול ומהיום ובשם מרשתי ר. וקסלמן ושות' חברה קבלנית לבנין בע"מ, הריני להודיעך כדלקמן:

1. (א) מכתבך שבנדון כמו גם מכתבו של מר גבי יפרח, חשב חב' ערים חמצ"ב, מעורר תמיהה (בלשון המעטה). עומד בניגוד מוחלט לחוזה שבין הצדדים ואין לו על מה שיסמוך.

(ב) סע' 8. לחוזה שבין הצדדים קובע בלשון ברורה:

"במקרה של אי פרעון תשלום כלשהוא במלואו תוך חודשיים מהמועד הקבוע לונשלומ, ייחשב הדבר לחפרה יסודית של חוזה זה ו"ערים" רשאית לבטל החוזה..."

(ג) מתוך הסכום הנקוב בסע' 1.א5 לחוזה, העבירה מרשתי עד היום סכום של 500,435.85 ש"ח והיתרה תועבר על ידה, עפ"י החוזה, עד ולא יאוחר מיום 17.2.93, שאם לא כן, ברי למרשתי שחב' "ערים" תהיה רשאית לבטל החוזה.

(ד) הנה כי כן לא קמה כל עילה ולא היה כל יסוד למשלוח מכתבך ו/או מכתבו של מר יפרח והדבר כפי שיפורט להלן, גרם וגורם למרשתי נזקים כבדים.

גם אם סע' 8.ב. לא היה בנמצא, הרי הכללים המשפטיים בדבר קיום חוזה בתום לב ובדרך מקובלת, סבירות ומתן זמן סביר לקיום חוזה אינם מאפשרים משלוח המכתבים הנ"ל.

2. להלן אמנה חלק מהנזקים שנגרמו למרשתי:

(א) בעקבות מכתבו של מר יפרח הזדרז, מר אלקבץ, סגן מנהלת אגף נכסים ודיוור של משרד הבינוי וחסכון, להודיע למרשתי על בטול החוזה, גם זאת ללא כל התראה, ללא סמכות, ללא עילה וללא כל בסיס עובדתי ו/או משפטי.

מצ"ב מכתבו הנ"ל של מר אלקבץ.