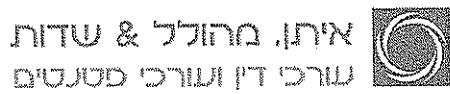


## נספח 2

# טופס 4 – דין וחשבון על נכסים והתחייבות



דין וחשבון על חובות ונכסים<sup>1</sup>**חלק א' – נכסים וזכויות****1. נכס דלא נידי**

למבקשות נכס הדלא נידי הבאים:

- 1.1. חוזה חכירה בפרויקט משרד ים בנשוו, גוש 12379 חלקה 31, כמפורט בחוזה החכירה המצורף לטופס זה כנספה א'.
- 1.2. בעלות בנכס נדל"ן בעכו, גוש 18005 חלקה 54, כמפורט בנתה המצורף לטופס זה כנספה ב'.
- 1.3. קרקע במערכות לפי הסכמי פיתוח שמספריהם 21142806, 21142954, 21150338, 21142855, 21142897, 21142855, כמפורט בהסכם הפיתוח המצורפים לטופס זה כנספה ג'.

**2. מנויות וזכויות בתאגידי**

מס'	שם התאגיד	בעל המנויות/הזכויות	פרוט המניות/הזכויות
1.	מברניון בע"מ	כל בניין טרמק בע"מ	66.6% מהמניות
2.	קל-סר טכנולוגיות בניה בע"מ	כל בנין בע"מ	51% מהמניות
3.	חמדת יפו בע"מ	כל בנין בע"מ אלוניות בניה ופיתוח בע"מ	99% מהמניות 1% מהמניות
4.	קל בנין הנדסה (1998) בע"מ	כל בנין בע"מ	100% מהמניות
5.	מי קת בע"מ	כל בנין בע"מ	50% מהמניות
6.	קל בנין תעשיות בע"מ	כל בנין בע"מ	100% מהמניות
7.	יפה נוף גבעת טל בע"מ	כל בנין בע"מ	99.9% מהמניות
8.	אלוניות בניה יוזם בע"מ והשקעות (1998) בע"מ	כל בנין בע"מ אלוניות בניה ופיתוח בע"מ	1% מהמניות 99% מהמניות
9.	האקרמיה בע"מ	אלוניות בניה ופיתוח בע"מ	51% מהמניות
10.	בית אצולות הזוחב ניהול בע"מ וההשקעות בע"מ	אלוניות בניה ופיתוח בע"מ	100% מהamines
11.	נוף המפרץ חיפה יוזם	אלוניות בניה ופיתוח בע"מ	100% מהamines

<sup>1</sup> פורסם ק"ת תשס"ב מס' 6178 מיום 27.6.2002 עמ' 868.

		ובניה בע"מ	בע"מ
--	--	------------	------

3. מלאי עסק

פירוט המלאי העסקי שיש לחברת נכון ליום 31.12.2011 מצ"ב לטופס זה כנספח ד'.

4. כלי רכב

רשימת כלי הרכב של המבקשות מצ"ב כנספח ח'.

5. זכויות החברה לקבל כספים ונכסים אחרים (לקוחות, דמי שכירות וכיוצא)  
דו"ח גיול חוב הלווהות ליום 25.11.2012 ודו"ח שקיים לגבייה מצ"ב לטופס זה כנספח ו'.

**חלק ב' – חובות ובטוחות**

1. פירוט הנושמים (להלן מבוטחים)

דו"ח חוב נושמים בלתי מובטחים ליום 30.09.2012 מצ"ב לטופס זה כנספח ז'.

2. פירוט הנושמים בדין קדימה

כמפורט בבקשתה.

3. פירוט עובדי החברה

רשימת עובדי החברה לחודש עבודה יולי 2012 מצ"ב לטופס זה כנספח ח'.

4. ערבותות שננתנה החברה להבטחת חובותיה (נושאים מובטחים)

דו"ח ערבותות מצ"ב לטופס זה כנספח ט'.

**חלק ג' –حسابונות בנק וביטוחים**

1. حسابונות בנק

דו"ח פירוטحسابונות בנק מצ"ב לטופס זה כנספח י'.

2. כרטיסי חיוב

מספר	שם בעל הכרטיס	החברה המנפקת	מספר הלקוח	שם הבנק, הסניף וחשבון הבנק
1.	ליבר אברהם	לאומי קארד	מסתומים ב-11108	12-576-0295000

דף חיוב אחרון מצ"ב לטופס זה כנספח י"ג.

3. ביטוחים

רכזו פוליסות ביטוח מצ"ב לטופס זה כנספח י"ב.

### מצהיר

אני מגיש הדו"ח והח"מ עידן גוטמן מס' ת"ז 027337278 מנכ"ל בחברה, מצהיר בזו כי לפניהם  
דייעתי חזותי שעני מגיש בזו לבית המשפט על כל עמודיו ונסתפחו, הוא מדויק, מלא ומעודכן ליום  
26.11.12.

26.11.12  
עידן גוטמן

תאריך: 26.11.12

### אימות

אני הח"מ איל בן זקן מאשר בזו כי ביום 26.11.12 הופיע בפני מר עידן גוטמן המוכר לי אישית, ולאחד  
שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשיהם  
הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרותו דלעיל וחותם עליה בפני.

איל בן זקן, עו"ד  
מ"ב 50409  
איל בן זקן, עו"ד

תאריך: 26.11.12

מזהם חיפת זרף 7-ב' 15, חיפה 33033 סטט 04-8645537, טל' 04-8630855  
שעותWORKING HOURS: א' 00:14:00 - ב' 08:00-12:00

10. The following table shows the number of hours worked by each employee.

תאריך : 06/09/01  
תיקן במחוזת : 0233142793

12379 : 7321

12573 : 612.

אלאקה

ମୁଦ୍ରଣ

מג' ג' ב

ט' זכרה :

לכבר  
אתה

הנדזה: איז'נער על חתימת הגדה, חכירה

הנזכר לאשר בזה כי אלogenic בינה ופיתוח בע"מ

חו"מ 24/11/97 סכום הכספי מהווים ל- 49 שanim המול מידם

בכבוד ר' ב

(४७)

.ל.ט.

. (107)

מחרוז תייפַה 04-8645537 זָרְקָלִים 15, אַיִלָה 33033 פַּרְעָם 04-8630855 שְׁעָרָת קְבָלָה - א' ד' 8:00-12:00, 14:00-18:00 ב' מ' 33142793 מס' ת.יק: נס' חשבון: 000000000

חנוך למדת ה

## (בכליית רבו כהן – מהרנן)

שנעצר ר' בוחתם ב- 7(ט) בירום 21 אחונדש 87 שנות 201

# מינרל מרקעי בישראל המבנה את קרקען מדינת ישראל / רשות הפטדרה / קרן קיימת לישראל (שידרא לחץ "המחכיר"), שכובתו לצורך חוץ זה היא פל-ים 15, קרית הממשלתית, ת'יפה מצד אחד;

# אלומת בניה ופיתוח בע"מ מס' זיהוי/תאגיד 511542607  
# כולם ימד וכל אחד מהם לחוד (שייקרא לחן "התרכל"), שכורבותו לצורך תזה זה היא השקמה נشر 19

מ ב ר א  
המבועה לאחראית החכירה מוקוּה חלך בלתי בפרק מתנאי החכירה וביחסו אתם מהוּה את חרזה החכירה. תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בז'קוּט פרסומיהם מס' 4818 נלוּם 99.11.4. המזכירינו ת. ד א ב ל רמדינית ישראלי/רטות הפטורה/קרן קיימת לשראף היא הבעלים של המפורטים להלן במבועה זאת (להלן - "המגרש") ;  
ו. ה. ז א ב ל וע"ל המגרש. לרעט, במשך התפקיד שקסמה ליום חמימות חודה זה, בכילו. שבר לאפוחות ארבע דורות. ממודדות (להלן "הבית"), וחביה. ניצב על המגרש ביום חמימות חודה

1. הנור משתכל בהתאם לחסכם בלבד לאביך (להלן "המENCHEN") אשר בנה את הבית ו/או תחזיק אותו ו/או ניהל אדמתו, על-פי הסכם בלבד לאביך המחכיך; או
2. היה בעל זכויות כלשהן בדירות המתוואר להלן עוזר לחתימת חוזה זה, על-פי הסכם בלבד לאביך המחכיך;
3. היה מטוררת להלן בראשימה, רצתה ביחד יחשיב ברכדש המשותף. כאמור להלן בראשימתה (להלן - "הדרמה");

ב-ה-ד-א-ל. והזראות הזרה בקשר עט למגרש רוחלו, בחוגם לחשך הדברים, על המגרש כולד ו/or על חלק יחס בלאג' מוסרים מן המגרש, הכלול בחלקן של החוכר בראש המשותף הכל (הדייה ביחס). עם החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור לעיל תיקרא בחרזה זה



"הלייעוד": #

"קיבורlat תבביה": #

"דמי חכירה": דמי חכירה מהווים כהגדרתם להן. #

"דמי חכירה מהרוכלים": דמי חכירה שנתייחס לכך תקופת החכירה, כשהם מהוונים כמרקבי אצל המחליר, בסך ש"ח, שולמן למתכיר מראש. #

"הערך חיסודי של המגרש": סך כל ש"ח שהוא ערכו של חלק יחסית מסוים מן המגרש כפ' שתווך אל-גד. השמאלי המשלבת לתוילת תקדמת החכירה או, כפי שנקבע בהנחיות מועצת מקרקעי ישראל בערך המגרש לצורך תישוב דמי תכירה, אשר היחס בין גודל החלק היחסי האמור לבין גודל כל שטח המגרש שווה לאחס שבירו חלקו המשותף של הבית, כמשמעותו בתרוק המקרקעין תשכ"ט-1969, הצמוד לדירה לבן כל הרוכש המשווה של הבית. #

"המדד היסודי": ממד המהירים לצרכן האחורי, שהיה ידוע בתקילת תקופת החכירה. #

ר.ה.א. 2. ובווטף לתנאי החכירה שלhalb יחוול על החכירה לפ' מזינה זה גם התנאים הבאים שבמקרה זה: #

(א) מוסכם בזאת במפורש כי כל עוד לא נרשם הבית באלשכת רשות מקראען, לא מחול התקייבות המהיר לפי סעיף 2 של תנאי החכירה. של חזזה זה בקשר לרישום החכירה על שם החוכר וככל חובה אחרות של המהיר לפי חזזה זאת המשמעת ממנה, ויראו בחוזה המתילבות של המהיר לחייב לידי מחקרים הדירה בתאום לתנאי חזזה זה כשייא נקיה מכל שעבוד או התמיילנות לשעבוד, מעיקרו ומכל זכות של צד. שליש, מענט שעבוד אז התמיילנות לשעבוד לחובות המוכר, ולפנות את החוכר אם אל גומלאו התמיילויות המהיר כאמור, כך שאנו חזזה זה לחוץ החל בתאריך תקופת החכירה. התמיילנות האמורה מוגנתה במוניותה במילויו הראות סעיף 10 של תנאי החכירה של חזזה זה רבתאנאי. גודף שלם מתרגמת רישום חזזה חכירה ימציא החוכר למוחכיר לפניו הרישום אלשוורן מועד של החוכר לחברה, וכן ישם החוכר למוחכיר לפניו הרישום את כל התשלומים המגיעים לו לפי חזזה זה עד למועד הרישום. #

התמיילנות המהיר לפאות את החוכר כאמור לעיל לא יחוול על המהיר אלא אם כן התמייל המשלון בכתב, לפני חתימת חזזה זה, לשפטות את המהיר בסכום הפיצויים אם וכאשר יחוילב המהיר בפיצויים כאמור לעיל מסיבות שאינן בשליטתו הבלעדית. #

התמיילנות המהיר לפאות את החוכר כאמור לעיל, לא תחול, לגבי הוכר של דירה שהוא הרוכר או הרוכרה לרשותה שקדם ל-2.7.75 ואילך תחולו של מוקם המכון (דירות) (הפטחות השקעות של רוכשי דירות), תשכ"ה-1974. #

(ב) בנוסף לכך אמרור בסעיף 10.לחן, אם המוכר ערם נרשם לפ' פרק ג' המקרקעין תשכ"ט-1969, תהיה חובת רישום המוכר כאמור על החוכר או גוף כל המשך בזבז, וכי ההוצאות בשער למוחrir כאמור לעיל החוכר וירושלו על-ידי, ובהוכר מתחייב בזיה מגזרם. לכל מיל' שילם בפרק ג' מוקומו, מיד עם קבלת דרישת לכך ממי ששילם מוקומו לאנו מוחכיר. מרעד הרישום כאמור ובקבุל עיל-פ' שיקול דעתם המוחיר או של המשך. #

(ג) בנוסף לכך אמרור בסעיף 13.לחן, תחול על החוכר חובת השתתפות בהזאתם אמרור בסעיף 58 לחוץ המקרקעין תשכ"ט-1969. #

ר.ה.א. 2. ובווטף לתנאי חזזה החכירה שלhalb יחוול התנאים המוחדים הבאים: #

ר.ה.א. 2. ובווטף לתנאי חזזה החכירה, נעט ביצוע עתקת שינוי בלבד/or יעוץ/or פיזול המפרטים ורטרטטים. מוסכם על הצדדים כי התנאים המוחדים כנ"ל מהוים אלחן, מושגים בלבד/or יעוץ/or תוספת לחזזה החכירה כנ"ל המבויא ותנאים שפורסמו כנ"ל. #

בנין וLOYALTY בע"מ #

מחם/11 - תח/06

7. 333142793 | 22/8/01 | 13:47

04-8630855 17855 04-8645537

מזהם חסכה דרכ פל-ים 15, חיפה 33033 טל: 04-8645537 ספ. 04-8630855  
שירות קבלת א' 8:00-12:00 ב' 14:00-19:00 ליל זום ג' ה' וערבי חג'ם: הרצל 1 מזרחה ירושה

ולראים בגין האגדים על חתרים:

המתקינה:

۱۰۰۰ میلیون دلار

511542/607

מִסְפָּר עֲדֹת

סודות מה

卷之三

卷之三十一

*Journal of the American Statistical Association*, Vol. 33, No. 201, March, 1938.

— 1 —

10. The following table gives the number of hours per week spent by students in various activities.

卷二

תגואר

תורת מה

המגילה

ואנכי החרכט מטה נאשור בזאת כי זיהו לתל את החורכ' תב"ל לאפל מסמכי' הדז'הו' שהוזכר בפנוי זוככי' החורכ' חרגם על' חזקה' דזה' ברכחותוי'

מִתְּבָאֵן כַּי-כַּי תְּבָאֵן מִתְּבָאֵן

המאתר מ-1988

ללו הלא יתיר

תְּדַאֲרָה

8 n33142793 22/8/01 13:47

06/09 - 11/09

I

(ס) (ט)

שלוט,

לහלו יוצגו פרטי המידע מנקס המקרקעין המתנהל בלאכת רישום המקרקעין; חיפה

מידע זה הופק באמצעות האינטראקט ונועד לצפייה בלבד.

נאושר או העתק רישום, כמפורטותן בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנהלים טעלא-פין  
פלט מידע זה אינו נסח רישום

פרטים אודויוט המידע המבוקש:

תאריך הפקה: 23/11/2010

מספר: 18005

זיהוי: 54

שם זיהוי:

סוג הנספח: מרכז

מספר עמודים: 10

דב' 1

חידוש מרכז מפנסים בתים משותפים  
המתנהל כלשכת רישום מקרקעין אויפה  
חידוש זה איננו כולל את כל פרטי הרישום

הופק נאמצות האינטראט

מספר : 18005 דלקה : 54

רכוש משותף שטח במ"ר: 1,399.00 מת זיקות: 28 תקנו: מוסכם

חלוקת משנה: 1 שטח במ"ר: 401.88 חלק ברכוש המשותף: 40/329  
קומה: ראשונה

העמדת

	שם	שטח העמדת	סימון בתשריט
ארכיב	אדום	23.00	א+
חנינה מקורה	אדום	14.56	ב+
חנינה מקורה	אדום	15.42	ג+
חנינה מקורה	אדום	16.70	ד+
חנינה מקורה	אדום	17.74	ה+
חנינה מקורה	אדום	13.00	ו+
חנינה מקורה	אדום	13.00	ז+
חנינה טקורה	אדום	12.25	ח+
חנינה מקורה	אדום	12.25	ט+
חנינה מקורה	אדום	12.25	י+

כלי יין

18048/90/0 בונה הצפון בע"מ  
שלםות שוכן נתאות

1917/03/1 בנק לאומי לישראל בע"מ (חברה 8078 (520018078) בשלוםות  
דרוגה: ראשונה ללא הגבלת סכום

חלוקת משנה: 2 שטח במ"ר: 214.18 חלק ברכוש המשותף: 21/329  
קומה: ראשונה

העמדת

	שם	שטח העמדת	סימון בתשריט
חנינה מקורה	כתום	12.25	ט+
מחסן	כתום	5.70	ט+
חנינה מקורה	כתום	15.68	יא+
חנינה מקורה	כתום	15.96	יב+
חנינה טקורה	כתום	12.25	יג+
חנינה מקורה	כתום	12.25	יד+
מסדרון	סגול	13.53	הכ+

כלי יין

18050/90/0 קלאני בע"מ בשלוםות

חלוקת משנה: 3 שטח במ"ר: 394.02 חלק ברכוש המשותף: 39/329  
קומה: שנייה

כלי יין

18049/90/0 בונה הצפון בע"מ בשלוםות

--- המשך דף 2 ---

2-197

סידוך מרכז תומאס בתים משותפים המהנהל בלשכת רישום חקלתון דיפה מידם זה אינו כולל את כל פרטיה הראשיים

הוּא באמצעות האינטראקטיבי

54 : גלאcum 18005 : מ.א.

B 1 2 B 3 2 W 5

1917/03/1

דרישה: רשותה לא להגביל סכום  
בנק לאומי לישראל בע"מ (חברה 520018078) בשילוח

21/329 שטח במ"ר: 4 חלק ברכוש המשותף: קומה: שנייה

טבלה 1	טבלה 2	טבלה 3	טבלה 4	טבלה 5
טבלה 1	טבלה 2	טבלה 3	טבלה 4	טבלה 5
טבלה 1	טבלה 2	טבלה 3	טבלה 4	טבלה 5
טבלה 1	טבלה 2	טבלה 3	טבלה 4	טבלה 5
טבלה 1	טבלה 2	טבלה 3	טבלה 4	טבלה 5

18267/90/0

גאלתונין

כלבנין בע"ת

דילוקת משנה: 5 שטח במ"ר: 84.76 גל' ברכוש המושאית: 8/329  
קומה: שלישית

תאורן הגדלה	אבעם מתרניט	טוח העטפה	סימון בתשריט
דוניה מקורה	זום	19.80	+

טואובר אריה (ת.ז. 3019547)	טואובר לילי (ת.ז. 978632)	טואום יעקב (ת.ז. 4364753)
6597/90/0	1/4	
6597/90/0	1/4	
6597/90/0	1/2	

דואילו-שינסקי סרגיי (ח.צ. 321875601) חילק במרקעינו  
 דואילו-שינסקי נזדה (ח.צ. 321875619) חילק במרקעינו  
 ס.ים: 2012/04/09 סיום בתאריך: י"ז אבע בתאריך: ז'itos חילק בנכקס: חילק במרקעינו  
 9652/03/1 9652/03/1

מילאנו נdal (ת.ז.)  
מילאנו שהרוזד (ת.ז.)  
טלפון: טל פ' יפו כוכב בלתי דומה  
43841/10/2  
43841/10/2

47719/10/1 בנק ירושלים בע"מ (חברת 520025636)  
חומרות: קבלו מלואן נדאן ושרדزاد  
סכום: 400,000 ש"ח

18/329 מונה: 6 שטח במ"ר: 183.52 חלק ברכוש המושותף: קומה: שלישית

סיכון בתרגול	שUGH הצעדה	צבע בתשריט	תאור הצעדה	זיהוי
	12.50	ורוד	קוים מוגבטים	

הוקם באמצעות האינטראנס

דף 3

סידת מרוכז מפקם בתים משותפים  
המנוהל בלשכת רישום וקרקטין חיפה  
סידת זה איננו יכול את כל פרטי הרישום

גוש : 18005 חלקה : 54

הצמדות

+ט בטליזון 12.50

אניה מקורה

6511/90/0	1/4	טאובר אריה (ת.ז. (3019547
6511/90/0	1/4	טאובר ליל (ת.ז. (978632
6511/90/0	1/2	שלום יצחק (ת.ז. (4364753

הערות: נעל פיר יפו כוח בלתי חזק

43841/10/1		מילאי נדאל (ת.ז. (025885526
43841/10/1		מילאי שחראד (ת.ז. (037794542

הערות: נעל פיר יפו כוח בלתי חזק

47729/10/1		בנק ירושלים בע"מ (חברה (520025636
------------	--	-----------------------------------

הערות: קיבלנו מילאי נדאל ושהראד  
סכום: 400,000.00 ש"ח

חלקה. משנה: 7 שטח במ"ר: 84.76 חלק ברכוש המשותף: 8/329  
קומה: רביעית

ג'וור העלית	צבע בתשריט	שטח הצמדה
סגול	סגול	2.88

+כד בטליזון

34880/07/1	1/2	סידוב מוחמד (ת.ז. (034977595
34880/07/1	1/2	סידוב איאה (ת.ז. (060635877

משם נתן תאריך

34880/07/2		בנק דיסקונט למשכנתאות* (חברה (520022856) בחלוקת דרגה: ראשונה סכום: 215,223.00 ש"ח
------------	--	--

חלקה. משנה: 8 שטח במ"ר: 84.76 חלק ברכוש המשותף: 8/329  
קומה: רביעית

ג'וור העלית	צבע בתשריט	שטח הצמדה
סגול	סגול	2.88

+כד בטליזון

19849/02/1	1/2	דז'אלושינסקי סרגיי (ת.ז. (321875601
19849/02/1	1/2	דז'אלושינסקי נדייה (ת.ז. (321875619

משם נתן תאריך

19849/02/2		בנק לאומי למשכנתאות ב* (חברה 25 (520000225) בחלוקת דרגה: ראשונה סכום: 366,500.00 ש"ח
------------	--	---

דף 4

סידיעת מרכז מפנקס ביחס משותפים  
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה  
סידע זה אינו יכול את כל פרטי הרישום

הופק באמצעות תאינטראנס

מספר : 18005      חלקה : 54

חלוקת משנה: 9 שטח במ"ר: 103.00 דלק ברכוש המשותף: 10/329  
קומה: רביעית

העדות

	תאזרע העמדת פור מעלית	צבע בתשריט סגול	שטח הצמדה 2.88	סימון בתשריט נכד	כעלוןיות
32729/02/1	1/2	(058532953 המאד עבד (ת.ז.)			
32729/02/1	1/2	(059326967 המאד עטף (ת.ז.)			
32729/02/2		בשלמות (520025636 בנק ירושלים בע"מ (חברה דרגה: ראשונה סכום: 288,000.00 ש"ח			
34491/02/1		בשלמות (520025636 בנק ירושלים בע"מ (חברה דרגה: ראשונה סכום: 35,000.00 ש"ח			

חלוקת משנה: 10 שטח במ"ר: 84.76 דלק ברכוש המשותף: 8/329  
קומה: חמישית

העדות

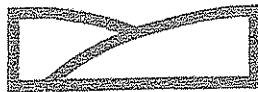
	תאזרע העמדת פור מעלית	צבע בתשריט סגול	שטח הצמדה 2.88	סימון בתשריט נכד	כעלוןיות
5217/90/1	1/2	(3022935 ביאללה משה (ת.ז.)			
5217/90/1	1/2	(4301216 ביאללה אסתר (ת.ז.)			

חלוקת משנה: 11 שטח במ"ר: 84.76 דלק ברכוש המשותף: 8/329  
קומה: חמישית

העדות

	תאזרע העמדת פור מעלית	צבע בתשריט סגול	שטח הצמדה 2.88	סימון בתשריט נכד	כעלוןיות
45536/92/1	1/8	(068928860 אלגרבל זורץ (ת.ז.)			
45536/92/1	1/8	(068240142 סיגו מר (ת.ז.)			
45536/92/1	1/8	(069283836 אטיאס גבי (ת.ז.)			
45536/92/1	1/8	(026066688 אטיאס יצחק (ת.ז.)			
45536/92/1	1/8	(068240167 אטיאס מוטי (ת.ז.)			
45536/92/1	1/8	(06824038 אטיאס פרומפר (ת.ז.)			
45536/92/1	1/8	(068240159 סבו סימונה (ת.ז.)			
45536/92/1	1/8	(2692073 לו' נאולט (ת.ז.)			

--- המשך בדף 5 ---



**מינהל אקדמי ישראלי**



מס' חתימת: 21150338

מספר החשבון: 353389158

תְּהִלָּה

ג'ז

שנעד וחתום ב- טבת 2011 ביום הו לחדש 09/2011 שנת 3)

ג'י'ו'ס למודש שותה

193

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקען מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן - המינהל), שכנותו  
לצורך חזה זה: מלון פלאזה, רח' חדרון 2, אילת עילית

173

מיל' זיהוי/האנדרט

מעלה יפה נור בע"מ

למהלך - חיים). שבעונתנו לאזרע חזה זה היה: רם' לשט 12 מ.ג. 3125 גיאטריה

מץ שנ

אברהם

המוחות אלה בלחן נורד מוגאי חוויה הפיזית המצוורויות לו ואשר רם בז'אנר הנקראים אות המטבח

בנוסף לכך, מושג זה מוגדר כמשמעותו של מושג אחד או יותר, אשר מוגדרים במשמעותו של מושג אחר.

**המגראש המתוואר בתרשיים המצויר ווחמוהו חלק בלוני נפרד מחוזה זה, ואשר פרטיו הם:**

השיטה: 4.136 ממ"ר בערך

גוש רשות: 18391 חלומות: 1 (במלע) 4 (במלם) 10 (במלע)

מג'ורש (ימ) מ' 7, מ' 8, מ' 11, מ' 12, מ' 13, מ' 90, מ' 99 לפי תכנית מפורטת מ' 3/3419

“וְבָמִינְךָ” – מוגדרות לרובם כגד מושגנות.

**94.08.2011** **הציגו אישור הצלחתם:** התאריך בו אישרתם הצלחתם וושא כנזה זו על-ידי הוגלה המוביל.

הזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 16:46:53 08/08/2011 א'21150338  
מוצע קבלת קחל: ימים א, ז : 08:00-12:00, 16:00-17:30 ים ג' משעה: 08:00-12:00 ים ג', ח' י' אין קבלת קחל.  
מחוז אפוזן: רחוב חרמוני 2, ת.ג. 580, נזרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקס/ימייל: 04-6558252, 04-6558213  
אתר המינהל: [www.mmi.gov.il](http://www.mmi.gov.il) שער הממשק: [www.gov.il](http://www.gov.il)



"תקופת הפיתוח": 36 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 04.08.2014.

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מיום אישור העסקה.

"מטרת ההקצתה": **באייה חד משפטית.**

"היעוד": על-פי התוכנית הניל"ד דהינו:

**מגורים 1.**

"שיעור הניצול": קיבולן בניה המותרת על-פי התוכנית הניל, דהיינו **אחזום בקומת, ב- קומות, ובסה"כ אחזום מהווים 7 יחידות והמסתכמים ב- 2831.6 מ"ר מבנים**

"הערך היסודי של המגרש": ערך המגרש ביום אישור העסקה, דהיינו **1,233,725.49 ש"ח**

(**מיליאן מאהית שלושים ושלושה אלף שבע מאות עשרים וחמש ש"ח + 49agi**).

"המדד היסודי": מדד מחיריים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה.

**: "התמורה"**

**ט"ז של 0.00 ש"ח. תשלום זה ייחשב כתשלוט עבורי דמי שימוש שנתיים מהזוגים עבורי השימוש במגרש לתקופת החכילה מהגדלתה בחזקת החכירה המצ"ב.**

ידוע ליזוף כי "התמורה" בהגדולה בחזקת מהזוגה תשלוט בגין שטח מבונה עיקרי בס"ז 2831.6 מ"ר ממוקרט לעיל, וכי תמורה אישור המיגן להגדלת קיבולת הבניה או לכל שיינוי שבקבתו יעלתה ערך המקרקעין גושא חזקה זה בתוצאה מהשינוי, בין בז"ץ של הקלה בין תיפוי מפורטת ובין בכל ד"ץ אחרת וכי המיגן, בין היתר, לתמורה נוישת בשערו לפי שיקבע המיגן מעת לעת.

למונ הסר ספק, היום ישם מס ערך נוסף כדי חיל על כל אחד מהתשלומים הניל בהתאם לשיערו של מס הערך במועד תשלום.

"המועד להגשת התכניות": לא יותר מトומ 9 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד להתחילה הבניה": לא יותר מトומ 18 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד לסיום יציקת היסודות": לא יותר מ- 04.06.2013.

"המועד להשלמת השדי": לא יותר מ- 04.05.2014.

"המועד להשלמת חניה": תאריך סיום תקופת הפיתוח.

**והואיל ו- מזגנת ישראל/רשות הפיתוח היא הבעלים של המגרש;**

והואיל והמיןיל יהיה מוקן להחכר לירוזם את המגרש בתנאי מוקדים ורק לאחר שהיוזם יפתח את המגרש ויבנה עליו את המבנים תוך תקופת הפיתוח כדי שיישמשו למטרת ההקצתה ובתנאי שימלא את כל יתר התנאים של חזקה זה;

והואיל והמיןיל מוקן להעמיד את המגרש לרשותו של היוזם לתקופת הפיתוח בלבד וזאת רק לשם בניה המבנים למטרת התקצתה על-פי היעוד ושער הניצול, הכל כמפורט לעיל, וחיוום מסכים לקבל את המגרש לרשותו בתנאים האמורים;

והואיל והיוזם מצחיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המיניל בחזקה פיתוח זה לפי הוראות סעיף 12(ג) של חזקה פיתוח זה וכי ידוע לו שرك בתנאי מוקדם ויסודי זה מוקן חמיןיל להתקשר עמו על-פי חזקה פיתוח זה;

והואיל ואם היום יוכר על-ידי המיניל כקבילן, כଘזרתו בטיער-קסון 3(ח) של חזקה זה, המיניל יסכים לכך שהוא יתואר ישאי, תנך שנה אחת בלבד מרגע תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם כנה עברו מבנים או דירות על המגרש, אורלם זאת בכפוף להוראות סעיף קסון 3(ח) של חזקה זה ובכפוף לכך שאם מטרת ההקצתה היא ל תעשייה או מלאכה או למלאכת מתן המלצה של משרד התעשייה והמסחר או משרד התיירות, בחוננס לעין, להעברת הזכיות הניל;

**זהה: 20/22 תナンם: 12/205 ת.הפקה: 16:46:53 08/08/2011**

**מועדוי קבלת קמל: ימים א,ג : 08:00-12:00 יומם ב' משבת: 08:00-12:00,16:00-17:30 יומם ג',ה,ו': אין קבלת קמל.**

**מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ג. 580, נזרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, 04-6558213, פקס/מייל: 04-6558252**

**אתר המיניל: www.gov.il gov שער הממשלה: www.mom.gov.il**



והו איל ואם היזום הוא יותר מادرם או מתאגיד אחד, התמייניותם של האנשים או התאגידים המהווים את היזום תחינה ביחיד ולוחן ואילו זכויותיהם על-פי חוזה זה תחינה רק ביחיד;

#### 1. הוא איל ובנוסף לתנאי חוזה הפיתוח שלහן יחולו התנאיות המוחדרות הבאלו:

# היזום/החוור מחייב ומתחייב כי יהיה אחראי לפול הפעולה המשפטית הנדרשת והברוכות בטיפול ברוכשי היחזוק עד לרישום זכויות יוצרים בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "רישום הזכויות"), לרבות הבנות וככיות מדיניה ורישומן בלשכת רישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התמיכות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובה רופשי היחזוק רישום בית משותף במבנה שענייחות דיוור ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות.

# היזום/החוור יודע כי ע"פ סעיף 26א' בתב"ע ג/10352 "לא ינתנו תיתרי בנייה אלא לאחר השלמת בנייתו לפחות לבסוף" לפיכך, היזום/החוור מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בקשר עם האמור לפני ממ"י ו/או מי מטעמו.

# יזוע ליזום/חוור כי בתהום המוחכר מצוים עצם/הורש טבעי. היזום/החוור מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בקשר עם האמור לפני ממ"י ו/או מי שמטעמו.

# יזוע ליזם פג' 9,90,097 בחלוקת בעלות השטון המקומי. באחריות החברה לפעול מול הרשות לקבלת ויתור בגין הבעלות. היתר בנייה, ככל שייתחייב למגרשים אלו, לא יושר עד אשר הבעלות תעודכן ע"ש מדינת ישראל.

# יזוע ליזם/החוור כי תהיה ומשתוח נשוא מכיוון וזה הוכרז או יוכרז בהתאם לעדי רשות העתיקות, היזום/החוור מחייב ומתחייב כי ישא בעלות הביצוע של הפיקוח, חפירות בזיקה וחפירות החצלה במקרקעין. היקפי הפיקוח, אפיקות הבדיקה וഫירות החצלה יהיו לפי שיזרש על פי קביעות רשות העתיקות. היזום/החוור לא יבוא בכל דרישת ו/או תביעה בעניין זה מכל מין וסוג שהוא, בסתיו ו/או אחרות לפני המינהל ו/או מי מטעמו בגין התנאיות המפורטים לעיל.

למן נערך ונחתם חוזה פיתוח זה לפי האמור במובא זה ולפי תנאי חוזה הפיתוח שלහן:

היזום

המנהל

חותמת הצדדים  
בראשי תיבות:

ת.הפקה: 205/12	תאריך: 08/08/2011	16:46:53	זהה: 200/22	זמן: 08:00-12:00 ים ב' משעה: 17:30-16:00, 08:00-12:00 ים ג'/ה'	מועד קבלת ק Hollow: ימים א,ד : 08:00-12:00 ים ב' משעה: 17:30-16:00, 08:00-12:00 ים ג'/ה' ; אין קבלת ק Hollow.
מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נזרת עילית 17105, טלפון: 04-6558213, פקס'ימייליה: 04-6558252	gov	שער הממשלה: www.mimi.gov.il			



## הגאי חוזה הפיתוח

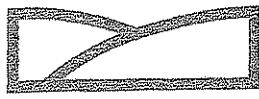
1. המבוא והמשמעות המצוורפית להוזה המהוים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. מטרת הדרשת לפיקוח ותקופת המגרש לרשות היוזם והיום מקבל בוזה את המגרש לרשותו, לתקופת הפיתוח בלבד, לשם פיתוחו ובנית המבנים בהתאם כאמור מבוא לחוזה זה ובהתאם לתכניות שתואושרנה על-ידי המינהל והרשויות המוסמכות.
3. (א) חתימה על חוזה חכירה אם היום מלא אחר התביבו על פי חוזה זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה, מתחייב המינהל להזום מהיוזם בלבד, והוא חייב לחזור עם המינהל על חוזה חכירה (להלן - חוזה החכירה), לפחות חמש שנים. (ב) בחזקת החכירה יקבע:
  - (1) תקופת החכירה, שיעור הניצול, הערךasisודי של המגרש והמדדasisודי על-פי חוזה החכירה יהיו כאמור בחוזה פיקוח זה.
  - (2) מטרת החכירה תהיה למטרת הקמצאה כאמור בחוזה פיקוח זה.
  - (3) התשלומים ששולם למיניהם על פי סעיף 4 של חוזה פיקוח זה ייחשבו כתשולם על חשבון דמי החכירה שיגיעו למיניהם על פי חוזה החכירה.
  - (4) יום אישור העסקה ייחשב מנחילה ותקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות לעניין המועדים על פי חוזה החכירה, וכן לעניין החזקה, האחירות בעד נזקים, והתשלים עבור מסים, תשלום חובה והוצאות פיקוח.
- (ג) יתר תנאי החכירה יהיו כדוגמאות התנאים של חוזה החכירה המצורף.
- (ד) מבלי Lager עמה הוא לעיל, היום מתחייב לחנותם, במעמד החתימה על חוזה פיקוח זה, על חוזה החכירה המצורף. חוזה החכירה יכנס לתוקפו רק לאחר שהמיןול ימי השוואם גם הוא עלייו וזה רק אם היום מלא אחר המתייבבו על-פי חוזה פיקוח זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה זה. כל עד לא תוקם המינהל על חוזה החכירה לא יהיה וגאיו את הצדדים והיממות היום לבזה על חוזה החכירה לא תקלה לו בוגות כלשהיא על פי. כתאריך חתימתו של חוזה החכירה ייחשב המועד שבו יחולם המינהל על החזקה האמור.
- (ה) על אף האמור לעיל בסעיף 3 זה, אם היום הינו - "קבלה" - כתגדתו להן - הוא יהיה ראשית תוקן שנה אחת בלבד מזום ותקופת הפיתוח, להזכיר את זכותינו למי שהיום נגה עבורה מבנים או דירות על המגרש, ואשר יונפה על ידי היום ל민הלה; במקורה זה יחוותם המינמל, בתוקן השנה האמורה בלבד, על חוזה החכירה, לפחות וחמגבנים או לגבי הדירות שייבנו על המגרש, בהתאם לעניין, עם מי שהופה אליו על-ידי היום כאמור - והכל בתנאי שיתקיימו כל אלה:
  - (1) היום קיים את התביבותיו על פי חוזה פיקוח זה.
  - (2) חוזה פיקוח זה לא בוטל מסיבה כלשהיא.
  - (3) לא תחול על מי שופנה כאמור למיניה מגבלה לפי הוראות סעיף 12 (א) דלהלן באשר להזקשותו עם המינהל בחוות החכירה וכןמו כן יתקיים לגבי כל תנאי מוקדם ויסודי שבמושא חוזה זה.
- בכפוף לכל התנאים האמורים לעיל בסעיף קטן זה לא יהיה הקובלן חייב לחנותם בעצמו על חוזה החכירה, ובמעמד החתימה על חוזה פיקוח זה הוא יהיה רשאי לחותם בראשי תיבות על חוזה החכירה המצורף אשר ישמש כדוגמה בלבד לחוזה החכירה שייחתם כאמור לעיל בסעיף קטן זה.
- למען הסר שפק מוסכים בוזה במפורש כי האמור לעיל בסעיף קטן זה אינו בגדר חיזוב שהמינהל מתחייב בו לטובה מי שאינו צד לחוזה פיקוח זה והוא לא יקנה למי שאינו צד לחוזה פיקוח זה זכות כלשיין כלפי המינהל.
- בתום שנה אחת מזום ותקופת הפיתוח וחוזם על חוזה חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הדירות, אשר היום לא היפנה לבנים כלשהו למיניה לחותמה על חוזה חכירה כאמור לעיל, ו/או על חוזה חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הדירות אשר לאור המגבלה ואו אי קיום תנאי מוקדם ויסודי האמורים לעיל, לא יוחכרו על-ידי המינהל למי שופנה אליו על-ידי היום.

הוזה: 200/22, תאריכם: 20/12/2011 16:46:53 ת.פקה: 08/08/2011 16:46:53

מוסדי קבלת קהל: ימי א' : 08:00-12:00 יומם ג' משעה: 17:30-08:00,16:00,16:00,12:00,17:30 יומם ג', ה' : אין קבלת קהל

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ג. 580, נסRET עילית 17105, טלפון: 04-6558211, 04-6558213, 04-6558252, 04-6558255

אתר המינהל: www.mmi.gov.il gov שער הממשלה: www.mmi.gov.il



בשלוף קטן זה -  
**"קבלן"** - יוזם שקיבל במפורש, ב="{!! במאו !!}" לחוזה פיתוח זה, את הסכמת המינהל לכך שمبرים או דירות  
 שייבנו על-ידין על-פי חזזה פיתוח זה יוחכו לאחרים על פי הוראת היוזם למינהל, ובתנאי  
 שיוזם כאמור הינו קבלן רשום על-פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדרשת נושא, תשכ"ט-  
 1969 או חברת מנכנת המוכרת כזואטה על ידי משרד הבינוי והשיכון.

- (1) היוזם מצהיר כי קרא את חזזה התחילה, הבין את תוכנו וMSCים לכל תנאי וכן לתנאי סעיף קטן (ד) או  
 (ה) לעיל, בהתאם לעניין.

#### 4. התמורה

- (א) תמורת התחייבותיו של המינהל ישלם היוזם למינהל את התשלומים המפורטים ב{!! במאו !!}, בהגדרת  
 "התמורה".

(ב) כן ישלם היוזם למינהל את התשלומים המפורטים ב{!! במאו !!}, בהגדרת "התחייבים הנוספים", אם פרוטו  
 תשלוםם כנ"ל.

(ג) היוזם ימציא למינהל ביעוד חתימת החוזה אישור על הפקדתם של הסכומים האמורים בסעיפים קטנים (א)  
 ו-(ב) לעיל לזכות המינהל.

#### 5. החייבויות היוזם בקשר לתכנון, בנייה ורישום היוזם מתחייב בזה:

(א) להוכיח ולחשיך למינהל אישורו את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המגרש, מפט מדידה  
 של המגרש ערכאה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבניה האמורה (להלן - התכניות או  
 תוכניות הבניה), וזאת לא יותר מחמוץ לחagation התכניות הנוקוב ב{!! במאו !!}.

(ב) להציג לרשותו בתכנון המוסמכת רק את תוכניות הבניה שאישר על ידי המינהל ולעשות את כל הנדרש  
 לקבלת היתר בנייה כדי מרשותות התכנון המוסמכת - וחכל מכך עצם קבלת אישור המינהל לתכניות הבניה.

(ג) לגשת לביצוע התכניות המאושרות ולהתחל בבנייה המבנים על פי היתר הבניה - לא יותר מהמועד  
 להתחלה הבניה הנוקוב ב{!! במאו !!}.

אי תחילת בנייה במועד האמור ותייחס כהפרה של סעיף קטן זה גם אם היוזם לא יהיה רשאי להתחילה  
 בבניה כדי במועד האמור בשל העובדה שלא יהיה ברשותו במועד זה ה היתר בנייה כדי.

(ד) לטיים את יציקת יסודות המבנים בהתאם לנכונות המאושרות - עד למועד לטיים יציקת היסודות הנוקוב  
 ב{!! במאו !!}.

(ה) לטיים בניגת שלד המבנים וגגותיהם, לרבות חשלמת נייגת המוחיצות הפנימיות כדי אפשרות זהוי חלוקתם  
 הפנימית של המבנים (להלן - השלהת השלד) - עד למועד להשלמת השלד הנוקוב ב{!! במאו !!}.

(ו) לטיים בניגת המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצתה עד  
 לתאריך סיום תקופת הפיתוח.

(ז) להוכיח ולטיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדורשות לשם רישום המגרש ביחידת רישום נפרדת,  
 ולבצע לשם כך על חשבוןו כל פעולה שתידרש, לרבות: מדידה, היכנת מפה, איחוד, חלוקה מחדש,  
 הפרדה וכיו"ב, באופן שעם תום תקופת הפיתוח ניתן יהיה לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין  
 ביחידת רישום נפרדת.

הminaל יהיה רשאי להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או או  
 מותן, במקומות היוזם ובמקום זה יהיה המינהל רשאי לבצע את כל הפעולות האמורות, כולל או חלקו, בעצמו  
 ועל חשבונו היוזם, והוא יוציאו למינהל כל הוצאות שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות,  
 לפי חשבונו שיוגש לו, תוך 30 יום מטארך הגשת החשבון.

(ח) להוכיח ולטיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדורשות לשם רישום המבנים כבית משותף (או בתים  
 מסווגים) לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 ולבצע לשם כך על חשבוןו כל פעולה שתידרש לרבות הכנסה  
 תשליטים, צווי רישום, תקונינס וכיו"ב, וזאת - אם ידרשו המינהל מוחזם לרשום את המבנים כבית משותף,  
 כאמור.

מועד קבלת קhalt: ימיים א,ב : 08:00-12:00 יומם ג,ד : 16:00-17:30 יומם ב,ה : 08:00-12:00,16:00-17:30 יומם ג,ה,ו : אין קבלת קhalt.	חזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 08/08/2011 16:46:53
מחוז צפון: דוחוב חרמון 2, ת.א. 580, נקרה עילית 17105, טלפון: 04-6558211, 04-6558213, 04-6558252, www.mmi.gov.il	שער הממשלה: www.mmi.gov.il



המנהל יהיה רשאי להודיע ליום, מראש ובכתב, כי בכנות המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקומות היוזם ובמקרה זה יהיה המינהל רשאי לבצע את הפעולות האמורות, כלן או חלקם בעצמו ועל חשבון היוזם, והיוזם מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיזעיה המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיווגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(ט) כי במידה ווכר עיי המינהל כקבילן, כהגדתו בסעיף קטן (ג) של תזה זה, יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והרכבות בטיפול באלה שבנה עבורים מבנים או דירות על המגרש (להלן: "רכשי היחידות") עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מון זכויותיהם לרישום משכנתאות, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.

(א) להופיע במשדי המינהל והוא בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שייתואם על ידו עם המינהל מראש, אשר לא יהיה מאוחר ממועד תקופת הפיתוח, ולחתוט על כל מסמך, שטר, תעודה וכד', כפי שיידרש לשם ביצוע רישום החכירה בגין המגרש והמבנים שהוקמו עליו או כל יחידה בביתם משותף, שנרשם כאמור לעיל, לפי המקרה. לא תואם מועד כאמור על-ידי היוזם, מתחיב היוזם להופיע בכל מועד שייקבע ויודע לו על-ידי המינהל.

(א') לבטל כל חכירה, שבעוד או הערת הרשותים בלשכת רישום המקרקעין, אם רשומים, וזאת במקרים בהם הסכם זה נתפס בעקבות עסקת שנייה יעד והוא נristol והיחסים בין גס החוכר הרשותם, וולשות את כל הפעולות הדורשות לשם ביצוע רישום החכירה כאמור בסעיף (א) לעיל. פועלת הביטול כאמור לעיל תעשה בתוך תקופת הפיתוח וביצועה יהווה תנאי לחותמת הסכם החכירה עם היוזם או עם מי שיוונגה על-ידי המינהל, כאמור בסעיף 3 לעיל.

המנהל יהיה רשאי להודיע ליום, מראש ובכתב, כי בכנות המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקומות היוזם ובמקרה זו יהיה המינהל רשאי לבצע את כל הפעולות האמורות, כלן או חלקן, בעצמו ועל חשבון היוזם והיוזם מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיזעיה המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיווגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(ב) אם היוזם יפר איזו מהחותמויות המפורשות בסעיפים (א)-(א') לעיל, הרי מבלי לאירוע מהאמור בתזה זה בקשר עם הפרת התחרתיות הניל, הן תמשכה לחול ולהזיב את היוזם גם לאחר תום תקופת הפיתוח ובגין הפרtan יהיה המינהל רשאי לתרומות ולשעים על פי כל דין, גם לאחר תום תקופת הפיתוח.

6. **ашלות מסוים ושלומי חובה אחרים**  
היום מתחייב לשלם במועד את כל המיסים המשכתיים, העירוניים והאזרחיים, ארנונות, תשלום חובה לטוגיהם וכל מסי הפיתוח ואגרות הפיתוח מכל סוג שהוא, החלמים על-פי דין על מקרקעין ואו על בעליים ואו על מחזיקים של מקרקעין, ואשר יחולו על המגרש ואו בקשר עמו, בגין כל תקופת הפיתוח.

היום מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדי חחל על כל אחד מהתשולם חילים על היום על-פי תזה זה, בהתאם לשיערו של מס הערך המוסף במועד תשלוםו.

היום מתחייב להחזיר למינהל, לפי דרישת, כל תשלום כנייל, אם שולם עיי המינהל, תוך 30 יום מתאריך HDRISHA.

7. **ашלים הוצאות פיתוח**  
היום מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המגרש או בגין השימוש בו במועד תחילת תזה זה או לפניו או אחרי מועד חתימת תזה זה ובן שון שלם על-ידי המינהל לפני מועד חתימת תזה זה. היום מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתו של הגורם המוסמך מטעמו לדרש את תשלום ו/או על פי דרישתו של הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח.

היום מתחייב להחזיר למינהל, לפי דרישת, כל תשלום שעולם על ידי המינהל עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 ימים מתאריך דרישתו של המינהל.

בסעיף זה "הוצאות פיתוח" - הוצאות או החלטים ואו אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתיות ו/או תשתיות - על ואו כל תשתיות אחרת המהוות תנאי לפיתוח המגרש או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למגרש, תיעול, טיללת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

8. **אי-חותמה ופינוי מחזיקים**  
(א) היום מצהיר בהזה כי ראה את המגרש, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותן מתאימים לכל צורך למטרת ביצוע החזווה.



(ב) מבלי לפגוע בנסיבות החומר לעיל, אם ימצאו על המגרש מוחזקים:

- (1) לא יחולו על המינהל חובות פיננסים של המוחזקים ואו הוצאות הפינוי, בכל צורה שהיא.
- (2) הימצאות מוחזקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ואו הצדקה לאי-טליית הוראה כלשהי של החוזה עליידי היוזם בכלל, ועמידה בלוח הזמנים על-פי חוזה זה בפרט.
- (3) היוזם יהיה רשאי, לא יותר מאשר משלשה תודשים אחריו תאריך חתימתו של חוזה זה, להודיע למינהל כי בכלל הימצאותם של מוחזקים במגרש הוא מעוניין בביטול החוזה. במקרה זה ואם תאשר על ידי המינהל עובדות הימצאותם של מוחזקים כאמור, יהיה המינהל מוקן לחסכים לביטול החוזה ללא פיצויים מוסכמים ויחולו על הביטול הוראות סעיף 13 להלן, בשינויים המחויבים מן העין.

9.

**אחריות בתקופת הפינוי**  
היום מוחזק, משך כל תקופה הפינוי, להוכיח את המגרש במק�� ולשמור עליו כמנהג בעליים השומר על רכשו, לפחות לאחר חזראות כל דין, לשאת באחריותו ומלאה כלפי המינהל וככל צד שישי לכל פעולתו ואו מחדלו של היוזם במגרש או לכל פעולה-/או מחדל אחרים בקשר לחוזה ולשלם כל קנס ואו פיצוי ואו תשלום ואו הוצאה אחרת מכל סוג שהוא, שיוטלו ואו יחולו עקב פעולה-/או מחדלו של היוזם, כאמור, ואו כתוצאה מהם.

במקרה שהminaל ישא בכל תשלוט שהוא עקב פעולה-/או מחדל כאמור, ואו כתוצאה מהם, יפצה היום את המינהל ואו ישפה אותו על כל תשלוט כאמור, תוך 14 יום מהתאריך שידריש לעשות כן.

10.

- (א) רבייה ווחזקה על פיגודים בתשלוט כל תשלוט שהיוזם חייב בו על-פי חוזה זה למינהל ואשר לא ישולם על ידו בפועל ישולם על-ידי היוזם למינהל בתוספת ריבית ואו הצמדה שיתושבו עד ליום הפרעון בפועל ויהיו בשערורים שהיו מקובלים במינהל בעת התשלוט בפועל לגבי פיגורים בתשלוט, וזאת מבלי לפגוע בזכויות אחרות של המינהל לפי החוזה או על-פי כל דין.
- (ב) כל תשלום שישולם על-ידי היוזם יזקוף לפי הסדר הבא: הוצאות האגדה, הריבית, הפרשי ההצמדה ולבסוף חקן.

11.

- (א) העברת ושילובו של הזכויות הרשות הנינתה ליום לפי החוזה היא אישית. העברת זכויות לפי החוזה בשלמותו או בחלוקת בכל צורה שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין, ואו השכרת המגרש או מסירת חזקה או שימוש בכולן, או בחלוקת לאחרים, תהא כפופה לאישור המינהל ותבוצע בהתאם לנוהלי כפו שיחיו באותה עת.
- (ב) מבלי לפגוע כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ובנוסך כאמור לעיל, אם היוזם הינו "איגוד" - כל פעולה באיגוד, משך כל תקופה הפינוי, תהא כפופה לאישור המינהל ותבוצע בהתאם לנוהלי כפו שיחיו באותה עת. איגוד המוחזק בזכות האיגוד היוזם חייב גם הוא באישור המינהל כאמור וזה יבוצע בהתאם לנוהלי המינהל כפו שיחיו באותה עת.

בסעיף קטן זה:  
"איגוד"

כהגדורה בחוק מש'ית, כפי שהיא מעת לעת.  
עלית ולבבות שותפות לא רשותה.

"זכות באיגוד"

כהגדורה בחוק מש'ית, כפי שהיא מעת לעת.  
כהגדורה של "חזקקה" בחוק ניירות ערך, תש'ח-1968 כפו שיחיה מעת לעת בחוק האמור.

"חזקיק", "חזקקה"

כהגדורה בחוק מש'ית ולבבות כל שינוי ביוזם שהוא אינו במניות, שחל מחלוקת הפטורות או רשומה, או שינוי ביוזם שהוא איגוד שאינו במניות, שחל מחלוקת הפטורות או פרישה של אדם ממענו, ולבבות כל שינוי בחוקו היחסיס של שותף בהון של שותפות או של איגוד כאמור.

"פעולה באיגוד"

- (א) מבלי לפגוע כאמור בסעיפים קטנים (א) - (ב) לעיל ובנוסך על כך אסור ליום למשכן ואו לשעבד את זכויותיו לפי החוזה ואת המגרש בכל צורה שהיא אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת המינהל לכך.

מועד קבלת קהלה, ימים א, ב, מעת 08:00-12:00 :	ת.הפקה: 16:46:53 08/08/2011	זהות: 205/12/2000
רחוב צפונ: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נזרת עילית 17105, טלפון: 04-6558213, פקס/טלפון: 04-6558252	08:00-12:00, 16:00-17:30	08/08/2011 08:00-12:00, 16:00-17:30
אתר המינהל: www.mmi.gov.il	gov שער הממשלה:	gov



כמו כן מתחייב היוזם שלא לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לגבי זכויותיו על פי החוזה אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת המינthal לכך. ככל מקרה המינhal לא ניתן הסכמתו לרישום הערות אזהרה כאמור, כל עוד המגרש לא נרשם כיחידת רישום נפרדת.

(ד) חפר היוזם חוראה כלשתי מהווארות מסעיף זה, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על ידו, וחייבת יהיה רשאי לבטל בכל עת בשל הפרה זו.

## 12. הפלת החוזה וביטולו

(א) הוסכם בזוה בין הצדדים כי המועדים הנקבעים בחוזה וכן התנאים הנקבעים בסעיפים 4, 5 ו-11 של החוזה הינם תנאים עיקריים ויסודיים של החוזה שהפרטים, או הפרת אחת מהם, גורר להפרה יסודית של החוזה.

(ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א) לעיל מוסכם בזוה כי אם תחול אייזו מוחהפרות המפורשות להן יהיה המינhal רשאי לבטל את החוזה מיד עם ההפרה ולשלוח לווז חודעה בכתב רשות על ביטולו (להלן - הודעת הביטול):

- (1) אם היוזם ישנה או יגרום לשינוי מטרת החקצאה או הייעוד או יעשה במגרש כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עם...
- (2) אם היוזם יפר תנאי אחר מתנאי החוזה וההפרה אינה ניתנת לתיקון ואו אם ההפרה ניתנת לתיקון, והיוזם לא תיקנה או הסירה תוך 3 חודשים מיום שנדרש לכך בכתב ע"י המינhal.
- (3) אם הופר איזה מה坦אים המוקדמים והיסודיים שבמבואה להרזה זה.
- (4) אם המגרש נמסר לווז על-פי המלצת משרד הבינוי והשיכון והיוזם לא החל בבנייה במועד שקבע בחוזה שבינו ובין משרד הבינוי והשיכון והמשרד האמור הודיע על כך בכתב למינhal.

(ג) מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, אם היוזם או מי שהוא פועל בשבילו הינו נתין ור, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על-ידי היוזם, וחייבת יהיה רשאי לבטל את החוזה בגין הפרה זו.

בסעיף- קטן זה "נתין זר" - מי שאינו אחד מלאה:

- (1) אזרח ישראלי;
- (2) עולה לפיק השבות, התשי"י-1950 אשר לא מסר מצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
- (3) זכאי לאשרה עולה או לתעודות עולה לפי חוק השבות, התשי"י-1950, שקיבל במקומות אשרה ורישון לישיבת ארעי כעליה מכוח חוק הכניטה לישראל, התשי"ב-1952- ;
- (4) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מלאה המנוים בפסקאות (1)-(3) לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מלאה:

- (א) החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מהתאגיד אחד, ב- 50% או יותר מן הערך הנוכחי של הון המניות המוצאת של התאגיד;
- (ב) החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מהתאגיד אחד, במחצית או יותר מכוח החכבה שבתאייד;
- (ג) זכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מחנותים של התאגיד, בין שהוצאות הניל היא בידי אדם או תאגיד אחד ובין שהיא בידי יותר מאדם או מהתאגיד אחר.
- (ד) סעיף קטן זה לא חול על יוזם שקיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל.

(ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזוה, כי אם המינhal רשאי לדודוש ולקבב מהווארות הפרשי ערך קרקע או דמי שימוש ראיים או פיצויים לעשותכו, יהיה המינhal רשאי להתקופה שמשם אישור העיסקה ועד ליום מתן החלטת המינhal על מוסכם לפי הגבורה מבין השלשות, בגין התקופה שמשם אישור העיסקה ועד ליום מתן החלטת המינhal על אי ביטול החוזה ו/או על מתן אורך לביצועו (להלן - "יום החלטת").

לענין סעיף זה:

"הפרש ערך קרקע": הפרש שבין התשלומים המלאה שהיוה על היוזם לשלם בגין המגרש אליו הוקצת ביום החלטת, עפ"י התנאים המקבילים במינhal באותו מועד, לבין התשלומים אשר שולמו למינhal עלי היוזם בגין

20/02/2012	ת.הפקה: 16:46:53	ת.הפקה: 08/08/2011	21150338	מועדן קבלת קחלה: ימים א,ב : 08:00-12:00, ים ג,ד : 08:00-12:00, 16:00-17:30, משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 ; מועדן צפון: רחוב חרמון, 2, תל.ג. 580, נזרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקס/מייל: 04-6558252, gov שער המשלחה: www.mmi.gov.il
------------	------------------	--------------------	----------	--



המגרש כשהם צמודים לממד המחייבים לצרכו מיום תשלום ועד ליום החלטת.

"דמי שימוש רואוים": דמי שימוש بعد התקופה שמתחלת תקופת הפיתוח ועד ליום החלטת בשער שנתי של 6% מערך המגרש ליום ההחלטה, כפי שיקבע ע"י השמאי המשלתי.

"פייצויים מוסכמים": פייצויים מוסכמים ומורכבים בראש בשיער 15% מערך המגרש ביום ההחלטה.

**13. התוצאות הצדדיות ע"פ ביטול החוזה  
(א) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 2] לעיל יהיה היוזם חייב:**

- (1) לפנות מיד את המגרש.
  - (2) להחזירו מיד למנהל כשהו פניו מכל חוץ ואדם וחופשי מכל שימוש או זכות לצד שלישי.
  - (3) להחזיר את המבנים, הגדרות, המטיילים וככל מחוברים אחרים שהוקמו על-ידי היוזם במגרש (להלן - המוחוברים) וכן להறיק את החירות והחזר את המכבב במגרש כפי שתיה קיים לפניו את כל הקמתם של המוחוברים - וזאת, אם ידרש לכך עלי-ידי המינהל.
- לא קיים היוזם את הנדרש ממנו לפי סעיף קטן זה שאי המינהל - אך לא חייב - לעשות בעצמו את כל הפעולות האמורות על השבומו של היוזם ולנקות את כל החזאות אשר הוציא בקשר לפועלותיו מהסוכמים שלוונו עלי-ידי היוזם למנהל עלי-פי החוזה; ובכל מקרה גם אם המינהל לא יעשה פעולה מהפעולות האמורות, לא יהיה היוזם זכאי לכל פיצוי ו/או תמורה بعد השケעתו ואו תוכאו בקשר עם המוחוברים.

**(4) לשלם למינהל כל הסכומים כדלקמן:**

- (א) דמי שימוש רואוים بعد התקופה שמתאריך תחילת תקופת הפיתוח ועד להחזרת המגרש, בשיער שנתי של 6% מערך המגרש ליום הביטול, כפי שיקבע עלי-ידי השמאי המשלתי.
- (ב) כל הסכומים ותשומי החובה המפורטים בסעיף 6 לעיל ווחלים בתקופה הנכרת בפסקה (א) לעיל;
- (ג) הוצאות חפינוי האמורות לעיל;
- (ד) פייצויים מוסכמים - בשיעור 15% מערך היוסדי של המגרש בתוספת הפרשי הצמדה בין הממד היוסדי לממד המחייבים לצרכו האחרון שיוזם בתאריך התשלום.

- (ב) מוסכים בזאת כי אם לא ידרש היוזם להחזיר את המוחוברים או חלק מהם - כאמור בסעיף קטן (א) לעיל - והמגרש יוחזר למינהל ביחסם המוחוברים או חלק מהם, יהיה היוזם זכאי לקבל מהמנהל את שווי המוחוברים, כפי שיקבע עלי-ידי השמאי המשלתי ליום ביטול החוזה.

- (ג) עם קבלת המגרש בחרוזה כאמור לעיל, יחויר המינהל ליווזם כל סכום ששולם על ידו למינהל על פי חוזה זה, וכן כל סכום שייעז ליווזם, אם ייעז עלי-פי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל.

- (ה) החזר הסכומים האמורים יבוצע על ידי המינהל אחורי ניכוי כל הסכומים המפורטים בפסקה (א)(4) לעיל. אין בכלל האמור לעיל כדי לגרוע מזכיותו של המינהל ומכל סعد שהוא זכאי לו על פי חוזה זה ומכוון כל דין.

- (ו) על אף האמור בסעיף קטן (ב) ו-(ג) לעיל, במקרה של ביטול החוזה על פי סעיף 2] (א) לעיל, עם קבלת המגרש בחזרה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל תחולנה הוראות אלה:

- המנהל יחולט את כל הסכומים ששולמו עלי-ידי היוזם במוגדר בסעיף 13(א)(4) לעיל, וכמו-כן לא תחולנה לגביו הוראות סעיף קטן (ב) לעיל - והכל כפייצויים מוסכמים למועד זה.

- יוזם כאמור יהיה רשאי - בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בפסקות (1)-(3) שבסעיף-קטן (א) לעיל - לפנות לוועדה שתמונה לעניין זה על ידי מועצת מקרקעין ישראלי זו תהיה רשאית, אם שוכנע שאוינו יוזם פעל בתום לכה, להפחית את סכומי החלוקת עד סכום הפייצויים המוסכמים על פי סעיף קטן (א) לעיל בלבד ו/או לקבוע אילו סכומים יוחזו לאוינו יוזם על פי סעיף קטן (ב) לעיל. החלטת הוועדה תהיה טופית.

הוראות סעיף קטן זה תחולנה גם אם תיקבנה לעניין זה הוראות אחרות בכל דין.

מזהה: 200/12/205/ תנאים: 08/08/2011 16:46:53 ת.הפקה: 08/08/2011 16:46:53	כתובת קהלה: ים המלח, אד, 580, נזרת עילית 51015, טלפון: 04-6558211, פקס/מייל: 04-6558252, מוחוז צפונן: רחוב חלמון 2, ת.ד.
	אתר המינהל: <a href="http://www.mmi.gov.il">www.mmi.gov.il</a> שער הממשלה: <a href="http://www.gov.il">www.gov.il</a>





חישולומים על-פי חזזה זה וכן השיקועתו של היזום בגורם, אם תהיינה, לא ייחסו לתשלום דמי - מפתח, ואשר גם על כן חוק הגנת הדיבר (נוסחת משולב), תשעיב-1972 וככל חוק אחר שילבו במקומו או בנוסף לו לא יהולו על חזזה זה.

**18. שמירתן על זמינות המינהל**

- (א) לא השתמש המינהל בזכותו מזכויותיו הנוטנות לו לפי חזזה - לא ייחסב הדבר כויתור על אותה הזכות.
- (ב) שינויים, תיקונים, תוספות, מחיקות, ויתורים או ארכות בתנאי חזזה זה (להלן - שינויים) לא יחייבו את הצדדים אלא אם עשו בכתב ונתמכו על ידי שני הצדדים. שינויים ומתיקות בגין החזזה וכן בגין אישת מהמסמכים שיוצרפו לו לא יחייבו את הצדדים אלא אם שני הצדדים תותמו בצדדים תתיימה מלאה.

בפסקה זו -

"חותימה" - לגבי המינהל ולגבי יוזם שהוא תאגיד, כולל חוותמת.

- (ג) קבלת תשלום כלשהו על-ידי המינהל אינה מהווה, כשלעצמה, הכרה בזכותו כלשהן של היזום ואיינה מקנה לו כל זכות שלא חוקמה לו על פי חזזה.

**19. ביזל**

בחוצאת ביזל חזזה זה, אם תחול, ו-5 עותקים ממנו, ישא היזום.

**20. חוותות**

חוויות על פי חזזה זה מישלchner בדואר רשות.

כל חוותה אשר ישלח צד אחד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות המצוינות במבוא לחזזה ויחסב כאילו נסירה לנמען חמישה ימים לאחר שנשלחה.

**21. תוקף חזזה**

לחזזה זה לא יהיה תוקף כל עוד לא יתמס על-ידי שני הצדדים לאחר חתימתו על ידי שני הצדדים יהיה תוקפו של החזזה מוגדרין אישור העטקה.

בפסקה זו -  
"חותימה" -

בראשי תבות בשולי השורה האחורייה למטה חוותה מלאה בסוף חוותה, ולגבי יוזם שהוא תאגיד כולל חוותמת, לגבי המינהל - כולל חוותמת אחת המוטבעת על פני עמודי החזזה בלבד.

**22. פוטרות**

פוטרת סעיפי החזזה נועדו לנוחיות בלבד ולא יושמו לפרשנותו.

מוצע קבלת קהלה: ימיים א, ג : 08:00-12:00 יומם ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יומם ג, ח, ו: אין קבלת קהלה.	כתובת: רחוב חרמון 2, ת.ג. 580, נזרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקס/טלפון: 04-6558213, 04-6558252	תאריך היננהל: www.mmi.gov.il gov שער הממשלה: www.gov.il
--	---	---



ולראיה באו הצעדים על החותם:

הנִזְקָנָה

הנני  
בבאים

שם

הנומיננט

\_\_\_\_\_

Two thin, horizontal black lines are positioned close together in the center of the frame. The top line is slightly longer than the bottom one. Both lines are perfectly straight and extend across the width of the image.

שם .2

.2 שם  
תוואר  
המשה  
חתימתו

הנאמן

אני החתמתי מטה מאשר כי זיהיתי את החותמים בעמודת "חיזוט" לפי תעוזות הזהות שהציגו בפני וכי חתמו על חוזה זה בנסיבותיו.

שם תוואר המשרה חותמת המאשר

הנפקה מ-15/10/2015 אושר בזהה כי ביום 4 (3) חתמי נקבעו בפנייה היה:

6375473310 221(22221/1)

037898279 37 10/11/12 37

113

ההמוסכים לחוגם ולהונציב בשם התרבות הנילו-ולאחר שזיהיתו אותם עפ"י תעודת זהות שהשווים איקני-הנילו עלי' ק' זה בנוchorii.



ת.הפקה: 205/12/ תנאים: 200/22: תאריך: 08/08/2011 זמן: 16:46:53 מס' מסמך: 21150388

מונען, קבלת קהל: ימים א, ז 08:00-12:00, 16:00-17:30 : יום ב' משעה : 08:00-12:00 : יום ג' / ח' ו' און קבלות קהל.

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.א. 580, נזרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקס: 04-6558252

אתר תמיון: [www.mmi.gov.il](http://www.mmi.gov.il) | שער הממשלה: [gov](http://www.gov.il)

www.gov.tw 123456789 123456789

08/08/2011 16:47:16 13 מ-ט



הנהלת מקרקעין ישראל

gov  
www.gov.il



חותמת וחותמת עיריך

תאריך

#21150338 08/08/2011 16:46:53 ת.הפקה: 205/12 תאריך: 200/22: חזה

מוציאי קבלות קהל: ימים א,ב : 08:00-12:00,16:00-17:30 08:00-12:00,16:00-17:30  
מחוז צפון: רחוב חרמון 2, מ.ד. 580, נזרת עילית 17105, טלפון: 04-6558213, פקס/ימייה: 04-6558252  
אמר המינהל: www.mmi.gov.il gov שער הממשלה: www.mmi.gov.il



מספר תיק: A21142954

מספר החשבון: 353381775

## חו"ה פיננסות

מ.ת.ו.ו. 111

שעניך ונחתם ב- יום 20 אוקטובר בשנת 2011

ב יום \_\_\_\_\_ לחדש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

ב' י

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן - המינהל), שכנותבו  
לצורך חווה זה: מלון פלאזה, רח' חרמון 2, נצרת עילית

מצד אחד;

ל' ב' י

מספר זהה/תאגיד 511310807

מעלה יפה נס בע"מ

(להלן - היזום), שכנותבו לצורך חווה זה היא: רח' לשט 12 ת.ז. 3125 קיטריה

מצד שני;

מ.ג.א

המזהה חלק בלתי נפרד מהתנאי חווה הפיתוח המצורים לו ואשר רק ביחיד הם מתחווים את החוזה

הואיל ומשמעות המונחים שבתוכה זו תהיה בהתאם לאמור להן במובואה זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת  
משמעות אחרת על פי ה חוזה:

המגרש": המגרש המצוואר בתרשימים המצורף והמזהה חלק בלתי נפרד מחזוה זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: מעלה יפה נס רושיה השטח: 4,664 ממ"ר בערך

גוש רשות: 18407 חלקות: 6 (ב חלק), 7 (ב חלק), 27 (ב חלק)

מגרש(ים) מס' 115 לפי תכנית מפורטת מס' ג/19 5419

המבנים: מבנה למגורים.

"יום אישור העסקה": התאריך בו אושרה העסקה נשוא חווה זה על-ידי הנהלת המינהל, דהיינו 27.07.2011

חו"ה: 200/12/22	מzd: 205/12/22	תאריך: 03/08/2011	זמן: 11:13:24	ת.ז/פקה: 11:13:24
A21142954				

מועד קבלת קהל: ימים א.ז : 08:00-12:00 יומם ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יומם ג' ה' ו' אין קבלת קהל.  
כתוב צפון: רחוב חרמון 2, ת.ז. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, 04-6558252, 04-6558213

אתר המינהל: www.moni.gov.il



"תקופת הפיתוח": 36 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 27.07.2014.

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מיום אישור העסקה.

"מטרת ההקצתה": בנייה למגורים.

"היעוד": על-פי התוכנית הניל דהינו:

### 3. מגורים.

"שיעור הניצול": קיבולת בנייה המותרת על-פי התוכנית הניל, דהיינו \_\_\_\_\_ אחוזים בקומת, ב- \_\_\_\_\_ קומות, ובסה"כ \_\_\_\_\_ אחוזים המהווים 28 יחידות ומסתמכים ב - 4897.6 מ"ר מבנים

"הערך היסודי של המגרש": ערך המגרש ליום אשר העסקה, דהיינו 1,701,317.65 ש"ח (מיליאן שבע מאות ואחד אלף שלוש מאות ושבע עשר ש"ח + 65 אג').

"מדד היסודי": מדד המהירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה.

"התמורה" :

סך של 0.00 ש"ח. משנות זו ייחסב בתשלוט עבור דמי שימוש שנתיים מהווים. עבור השימוש במגרש לתקופת החליטה בהגדלתה בחזקה החכירה המצ"ב.

ידוע ליוזם כי "התמורה" בהזזה זה מחוואה תשלוט בגין שטח מבוגרת עיקרי בש"ץ 4897.6 מ"ר בentifier לעיל, וכי תמורת אישור המינהל להגדלת קיבולת הבניה או לפחות שיעורי שבקבוצה יעלה ערך המקרקעין נושא הזה זה בתוצאת מהשינוי, בין ברוך של הקלה בין ברוך של שינוי תוכנית מפורטת ובין בכלל דרכן אחרית זמי המינהל, בין חיתוף, לתמורה נופשת בשער לפיקיע המינהל מעטה לעת.

למען הסר ספק, תיוזם ישלם מס ערך מוסף כדי החול על כל אחד מהתשלומיות הניל בהתאם לשיערו של מס הערך במועד תשלוםו.

"המועד להגשת התוכניות": לא יותר מトום 9 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד להתחלה הבניה": לא יותר מトום 18 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד לסיום יציקת חיסודות": לא יותר מ- 27.05.2013.

"המועד להשלמת השלב": לא יותר מ- 27.04.2014.

"המועד להשלמת הבניה": תאריך סיום תקופת הפיתוח.

ו ה א י ל 1 - פזינט ישראל/רשות הפיתוח היא הבעלים של המגרש;

ו ה א י ל והminaל יהיה מוקן להחכר ליזום את המגרש בתנאי מוקדם ורק לאחר שהיוזם יפתח את המגרש ויבנה עליו את המבנים תוך תקופת הפיתוח כדי שיישמשו למטרת ההקצתה ובתנאי שימלא את כל יתר התנאים של חוזה זה;

ו ה א י ל והminaל מוקן להעמיד את המגרש לרשותו של היוזם לתקופת הפיתוח בלבד וזאת רק לשטח בניית המבנים למטרת ההקצתה על-פי היעוד ושער המינול, הכל כמפורט לעיל, והיוזם מסכים לקבל את המגרש לרשותו בתנאים האמורים;

ו ה א י ל והיוזם מצהיר בזה כי לאollo מגבלה באשר לחתקשותו עם המינהל בחוזה פיתוחה זה לפי הוראות סעיף 12(g) של חוזה פיתוח זה וכי יזוע לו שرك בתנאי מוקדם ויסודי זה מוקן המינהל להתחשר עמו על-פי חוות פיתוחה זה;

ו ה א י ל ואמ היום זוכר על-ידי המינהל קבלן, כהגדרתו בסעיף-קפן (3) של חוזה זה, המינהל יסכים לכך שהוא יהיה רשאי, תנק שמה אחת בלבד מותם תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורה מבנים או דירות על המגרש, אולם זאת בכפוף להוראות סעיף קפן (3) של חוזה זה ובכפוף לכך שאם מטרת ההקצתה היא למשתיה או מלאכה או לתירות תינצת המלצה של משרד התעשייה והמסחר או משרד התנירות, בהתאם לעניין, להעברת הזכות הניל;

זהות: 200/12 תנאים: 03/08/2011 11:13:24 ת.הפקה: 201142954 מועד: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יומם ב' משבעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יומם ג', ח' ז': אין קבלת קבל

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נזרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקס/טלפון: 04-6558213, 04-6558252

אתר המינהל: www.mmi.gov.il gov שער הממשלה: www.gov.il



ותהו א' ל' ואם היוזם הוא יותר מADS או מTAGID אחד, התחייבויותיהם של האנשים או חתagiדים המהווים את היוזם תהיינה ביחד ולהזדן ואילו זכויותיהם על-פי חוויה זה תהיינה רש' ביחס:

וְהוּא יָל וּמְנוּט לְגַאנַּאי חֹזֶה הַפִּיתּוֹחַ שֶׁל הַלְּוִי יְחוּלוֹ תְּהֻנָּאִים הַמִּוֹּרְחִיזִים הַמְּאִים:

1. היוזם/חויר מצהיר ומתחייב כי יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות וה幡רבות בטיפול בLOC'שי היחידות עד לישום צבויותיהם בנסיבות רישום המקרקעין, העברת כבויות, יישום עיקולות, מון התחרתייגיות לרישום משפטית, רישום מעבנותאות ל佗בת רוכשי היחידות, רישום בית גשוגת במוגניט בעלי שתי יחידות דירות ומעלה, בדיקת אישורי מסיט ורישום הזכויות.
  2. יזוע היוזם/חויר כי בתהום המוחכר מצוים עצים. היוזם/חויר מתחייב שלא יבוא כלל טעהה או זרישה ואו תביעה בקשר עם האמור לפני מאי ו/או מי שטענו.

למן גערץ וначתט חוויה פיתוח זה לפי האמור בפנואו זה ולפי תנאי חוויה המציגות שאלמלו.

၁၁၅

תתיימת הצדדים  
בראשי מיזות:

ה'ז

מלון ירושלים

דעתם

200/12: תנאים 200/22: זהזה:  
מונעדי' קבלת קhalb: ימיים א,ב :  
-12:00 מחרט צפונו: רחוב חרמון 2, תל. 03.580.000  
אוצר המיג'היל: www.mmi.gov.il



## תנאי חוזה הפיתוח

1. המבוא והמסמיכים המצורפים להזזה מהוות מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. מטרת ההרשאה לפיתוח ותקופתה  
המינימל מעמיד בהזזה את המגרש לרשות היוזם והיוזם מקבל בהזזה את המגרש לרשותו, לתקופת הפיתוח בלבד, לשם פיתוחו ובנית המבנים בהתאם לאמור במובא להזזה זה ובהתאם לתכניות שתואושנה על-ידי המינהל והרשות המוסמכות.

3. חתימה על חוזה חכירה  
(א) אם היום יvla אחר התאריכי יוזמו על פי חוזה זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה, מתחייב המינהל להזה  
עם היוזם בלבד, והיוזם מתחייב להזה עם המינהל על חוזה חכירה (להלן - חוזה החכירה), לגבי המגרש  
והמבנים.

- (ב) בזזה החכירה ייקבע:
  - (1) תקופת החכירה, שיעור הניצול, הערך היסודי של המגרש והמדד היסודי על-פי חוזה החכירה יהיה  
כאמר בזזה פיתוח זה.
  - (2) מטרת החכירה תהיה למטרת הקenzaה כאמור בזזה פיתוח זה.
  - (3) התשלומים שהולמו למים על פי סעיף 4 של חוזה פיתוח זה ייחשבו בתשלומים על חשבן דמי החכירה  
שיגיעו למינהל על פי חוזה החכירה.
  - (4) יום אישור העסקה ייחס כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות לעניין המועדים על פי חוזה  
החכירה, וכן לעניין החזקה, האחזות עד זוקים, והתשלים עבור מסים, תשלום חובה והוצאות  
פיתוח.

4. יתר תנאי החכירה יהיו כדוגמת התנאים של תווה החכירה המצוור.  
(א) מבלי לגרוע מתחזר עליל, היוזם מתחייב להזה, במעבר החתימה על חוזה פיתוח זה, על חוזה החכירה  
המצוור. חוזה החכירה ייכנס לתקפו רק לאחר שחמונהו גם הוא עליל ואת רקס אם היום יvla אחר  
התאריכי יוזמו על-פי חוזה פיתוח זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה זה. כל עוד לא תוס המינימל על חוזה  
החכירה לא יתוינו ונטא את הדים וחגיגות היוזם להזה על חוזה החכירה לא תקנה לו כותה כלשהיא על  
פיו. בתאריך וחטמו של חוזה החכירה ייחס המועד שבו יחוות המינהל על החזקה האמור.

(ב) על אף האמור לעיל בסעיף 3 זה, אם היום חמינו - "קביל" - מחרדרתו להלן - הוא יהיה רשיין ותיק שנה אחת  
בלבד מותם תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למינויו לבני עבוריו מבנים או זירות על המגרש, ואשר  
יופנה על ידי היוזם למיניהם; במקרה זה יחוות המינהל, בתוקן השנה האמורה בלבד, על חוזה החכירה, לגבי  
המגרש והמבנים או לגבי הדירות שייבנו על המגרש, בהתאם לעניין, עם מי שופנה אליו על-ידי היוזם כאמור  
- והכל בתנאי שיתקיים כל אלה:

- (1) היוזם קיים את התאריכי יוזמו על פי חוזה פיתוח זה.
- (2) חוזה פיתוח זה לא בוטל מסיבה כלשהיא.
- (3) לא תחול על מי שיופנה כאמור למים מגבלה לפי הוראות סעיף 12 (א) דלהלו באשר להתקשרותו עם  
המינימל בזזה החכירה וכמו כן יתקיים כל תנאי מוקדם וסודי שבמושא לוזזה זה.

בכפוף לכל התנאים האמורים לעיל בסעיף קטן זה לא יהיה הקובל חייב לחותם בעצמו על חוזה החכירה,  
ובמעבר החתימה על חוזה פיתוח זה הוא יהיה רשאי לחתום בראש תיבות על חוזה החכירה המצוור אשר  
ישמש כדוגמה בלבד לחזקה החכירה שייתכן כאמור לעיל בסעיף קטן זה.

למען הסר ספק מוסכם בהזזה פיתוח כי כאמור לעיל בסעיף קטן זה אינו בגדר חיוב שהמינהל מתחייב בו  
לטובת מי שאיתו צד לחזקה פיתוח זה והוא לא יקנה למי שאיתו צד לחזקה פיתוח זה זכות כלשהיא כלפי  
המינהל.

בתום שנה אחת מעת תקופת הפיתוח יחוות היוזם על חוזה חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או  
הדירות, אשר היוזם לא היפנה לבני אדם כלשהו למיניהם לחותם על חוזה חכירה כאמור לעיל, ואו על  
חותה חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הדירות אשר לאור המוגבלת ואו אי קיום תנאי מוקדם  
YSISODI האמורים לעיל, לא יוחכו על-ידי המינהל למי שופנה אליו על-ידי היוזם.

200/22: תנאים: 205/12: 03/08/2011 11:13:24 ת.פקה: 21142954

מוצע: קיבלת קמל: ימים א,ב : 08:00-12:00 יומם ג,ד : 12:00-16:00, 17:30-08:00 יומם ג,ה : אין קמלות קמל.

מחוז צפון: רחוב תרגון 2, ג.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקס: 04-6558213, 04-6558252

אתר המינהל: www.mmi.gov.il gov שער הממשלה: www.gov.il



בסעיף קטן זה -  
"קבלה" -

יומם שקיבל במפורש, ב="{!! מברא !!}" לחוצה פיתוח זה, את הסכמת המינהל לכך שמבנים או דירות  
שייבנו על-ידיו על-פי חוזה פיתוח זה יוחכרו לאחרים על פי הוראות היוזם למיניהם, ובתנאי  
שיעור כאמור הינו קיבל רשות על-פי חוק רישום קבלנים לעבורות הכסה בנאיות, תשכ"ט-  
1969 או תברא משכנת המוכרות כמצאת על ידי משרד הבינוי והשיכון.

- (1) היוזם מצהיר כי קרא את חוזה החכירה, הבין את תוכנו ומסכים לכל תנאיו וכן לתנאי סעיף קטן (ד) או  
(ה) לעיל, בהתאם לעניין.

.4. חתימה

(א) תמורה התחייבותו של המינהל ישלם היוזם למינהל את התשלומים המפורטים ב{!! מברא !!}, בהגדרת  
"התמורה".

(ב) כן ישלם היוזם למינהל את התשלומים המפורטים ב{!! מברא !!}, בהגדרת "התחייבים הנוספים", אם פרוטו  
תשלומים נמייל.

(ג) היוזם ימצא למינהל בעמדת חתימת החוזה אישור על הפקדתם של הסוכמים האמורים בסעיפים קטנים (א)  
ו- (ב) לעיל לזכות המינהל.

.5. היוזם מתחייב בזה:

(א) להזכיר ולתת למינהל לאישורו את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המגרש, מפת מדידה  
של המגרש ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורכי הבניה האמורה (להלן - התכניות או  
תכנית הבניה), וזאת לא יותר מחמשה להagation התכניות הנוקוב ב{!! מברא !!}.

(ב) להציג לרשותו התכנון המוסמכו רקס את תוכניות הבניה שהוא שוארו על ידי המינהל ולעשות את כל הנדרש  
לקבלת היתר בניהה בדין מרשותו התכנון המוסמכו - והכל מיד עם קבלת אישור המינהל לתכניות הבניה.

(ג) לגשת לביצוע התכניות המאושרות ולהתחל בבנייה המבנים על פי היגור הבניה - לא יותר מהמועד  
להתחלת הבניה הנוקוב ב{!! מברא !!}.

(ד) אי תחלה בניה במועד האמור תהישב כהפרה של סעיף קטן זה גם אם היוזם לא יהיה רשאי להתחל  
בבנייה עד במועד האמור בשל העובדה שלא יהיה ברשותו במועד זה הזכיר בניהה בדין.

(ה) לטיים את יציקת יסודות המבנים בהתאם לתכניות המאושרות - עד למועד לטיים יציקת היסודות הנוקוב  
ב{!! מברא !!}.

(ו) לסייע בניתן של המבנים וגופיהם, לרבות חשלמת בנייה המחויצות הפנימיות כדי אפשרות זהוי חלוקת  
הפנימית של המבנים (להלן - השלמה השלים) - עד למועד לחשלמת השלים הנוקוב ב{!! מברא !!}.

(ז) לסייע בניתן המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימושם בהם בהתאם למטרת החקציה עז  
لتאריך סיום תקופת הפיתוח.

(ח) להזכיר ולסייע בתוקף תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרשות לשם רישום המגרש כיתיות רישום נפרדת  
ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: מדידה, חכנת מפות, איזוד, חלוקה, תלוקה, מחדש,  
הפרזה וכיו"ב, באופן שעם תום תקופת הפיתוח ניתן יהיה לרשות את המגרש בשיטת רישום המקרקעין  
כיתיות רישום נפרדת.

(ט) המינהל יהיה רשאי להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו  
מחוץ, במקומות היוזם ובקרה זה יהיה המינהל רשאי לבצע את כל הפעולות האמורות, כולל או חלון, בעצמו  
ועל חשבו היוזם, והיוזם מתחייב לשלים למינהל כל הוצאה שיזיכא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות,  
לפי חשבו שיגש לו, תוך 30 יום מהתאריך הגשת החשבון.

(י) להזכיר ולסייע בתוקף תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרשות לשם רישום המבנים כבית משותף (או בתים  
משותפים) לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש לרבות חכנת  
תשירותים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, וזאת - אם ידרוש המינהל מהיוזם לרשות את המבנים כבית משותף,  
כאמור.

הזהה: 200/22 תגאים: 03/08/2011 11:13:24 ת.הפקה: A21142954 גוועדי קבלת קהל: ימים א, ז : 08:00-12:00 יומם ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יומם ג, ה, ו: אין קבלת קהל.

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נזרת עילית 5, 17105, טלפון: 04-6558211, 04-6558252, 04-6558213

אתר המינהל: www.mimi.gov.il



המינהל יהיה רשאי להודיע ליום, מראש ובכתב, כי בכונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקומות היום ובמקרה זה יהיה המינהל רשאי לבצע את הפעולות האמורות, כולל או חלון בעצמו ועל חשבון היום, והיום מתחייב לשלים למינהל כל הוצאה שיזעיה המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום ממועד הגשת החשבון.

(ט) כי במידה ויכיר עיי המינהל כקבילן, מוגדרתו בסעיף קטן (ה) של חוזה זה, יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והרכבות בטיפול באלה שבנה עבורים מבנים או דירות על המגרש (להלן: "רכושי החידושים") עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התcheinויות לרישום משכננתא, רישום משכנאות לתובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.

(א) להופיע במשרדי המינהל ו/או בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שייתואם על ידו עם המינהל מראש, אשר לא יהיה מאוחר ממועד תקופת הפיתוח, ולהחותם על כל מסמך, שטר, תעודה וכד', כפי שיידרש לשם ביצוע רישום התcheinה בגין המגרש והמבנים שחוקמו עליו ו/או כל יחידה בבית משותף, שנרשם כאמור לעיל, לפי המקרה. לא תואם מועד כאמור על-ידי היום, מתחייב היום להופיע בכל מועד שייקבע וודע לו על-ידי המינהל.

(יא) לבטל כל חכירה, שעבד או הערכה הרשותים בלשכת רישום המקרקעין, אם רשותים, וזאת במקרים בהם הסכם זה חתום בעקבות עסקת שנייה יעד ו/או ניצול וחיזום הינו גם תחוכר הרשותם, ולעשות את כל הפעולות הדורשות לשם ביצוע רישום החכירה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל. פעולה הביטול כאמור לעיל תעשה בתוקן תקופת הפיתוח ובכעה יהונה תנאי לחזימת הסכם חכירה עם היום או עם מי שייפנה על-ידי למינהל, כאמור בסעיף 3 לעיל.

המינהל יהיה רשאי להודיע ליום, מראש ובכתב, כי בכונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקומות היום ובמקרה זו יהיה המינהל רשאי לבצע את כל הפעולות האמורות, כולל או חלון בעצמו ועל חשבון היום והיום מתחייב לשלים למינהל כל הוצאה שיזעיה המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום ממועד הגשת החשבון.

(יב) אם היום יפר איזו מההתcheinויות המפורטו בסעיפים (ז)-(זיא) לעיל, הרי מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה בקשר עם הפרת החתcheinויות הניל, הן המשכנה לחול ולחייב את היום גם לאחר תום תקופת הפיתוח ובגין הפרtan יהיה המינהל זכאי לתורופות ולטעדים על פי כל דין, גם לאחר תום תקופת הפיתוח.

6. **תשלומים מסיים ותשלומי חובה אחרים**  
היום מתחייב לשלים במידעם את כל המיסים הממלכתיים, העירוניים והאחרים, ארנונות, תשלומי חובה לטוגיהם וכל מטי הפיתוח וארות הפיתוח מכל סוג שהוא, החלים על-פי דין על מקרקעין ו/או על מעלים ו/או על מחזיקים של מקרקעין, ואשר يولו על המגרש ו/או בקשר עמו, בגין כל תקופת הפיתוח.

היום מתחייב לשלים מט ערך מסוים כדין החל על כל אחד מהתשולם הקיימים על היום על-פי חוזה זה, בהתאם לשיערו של מס הערך המוסף במועד תשלוםם.

היום מתחייב להחזיר למינהל, לפי דרישת, כל תשלום כנייל, אם שולם עיי המינהל, תוך 30 יום ממועד הדרישת.

7. **תשלומים הוצאות פיתוח**  
היום מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלהחולות על המגרש או בגין או בגין השיכון בו במועד חתימתה חוזה זה או לפניו או לאחר מועד חתימתה של המינהל על-פי דרישתו של המינהל ו/או של הגורם המוסמך מטעמו לדרוש את תשלוםם ו/או על פי דרישתו של הגורם שהזעיה את הוצאות הפיתוח.

היום מתחייב להחזיר למינהל, לפי דרישת, כל תשלום ששולם על ידי המינהל עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום ממועד דרישתו של המינהל.

בסעיף זה "הוצאות פיתוח" - הוצאות ו/או הטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתיות ו/או תשתיות - על ו/או כל תשתיות אחורית המתחוות תנאי לפניות המגרש או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למגרש, תיעול, סילילת כבישים ומדרכות, תאורות, מים, ביוב וכיו"ב.

8. **אי-חתאמת ומינוי מזזאים**  
(א) היום מצהיר בזוה כי ראה את המגרש, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותן מתאימים לכל צורך למטרת ביצוע החזזה.

מזהם קבלת קהל: ימים א, ב, ג, ד: 08:00-12:00, 12:00-16:00, 16:00-17:30, 17:30-08:00, יומם ג, ה, ו: אין קבלת קהל.  
כתוב צפון: רחוב הרמן 2, ת.ד. 580, נזרת עילית 51105, טלפון: 04-6558211, פקס/מייל: 04-6558252, 04-6558213.  
אנו שער הממשלה: www.mmi.gov.il



## (ב) מבלי לפגוע בנסיבות כאמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מתחזקים:

- (1) לא יהולו על המינהל חותם פיננסים של המתחזקים ו/או הוועדות הפיננסיות, בכל צורה שתיהא.
- (2) הימצאות מתחזקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילו ו/או הצדקה לאי-AMILIO הוראה כלשהי של החוזה על-ידי היוזם בכלל, ועמנידה בלוח הזמנים על-פי חזה זה בפרט.
- (3) היוזם יהיה רשאי, לא יותר משלושה חודשים לאחר תאריך חתימתו של חוזה זה, לחודיע למינהל כי בגלל הימצאותם של מתחזקים במגרש הוא מעוניין בביטול החוזה. במקרה זה ואם תאשר על ידי המינהל עובדת הימצאות של מתחזקים כאמור, יהיה המינטל מוכן להשלים לביטול החוזה ללא פיצויים מוסכמים ויהולו על הביטול הוראות סעיף 13 להלן, בשינויים המחויבים מן העניין.

## 9. אחריות בתקופת הפיתוח

היום מתחייב, במשך כל תקופה הפיתוח, להחזיק את המגרש ב UIWindow תקין ולשמור עליו כמנהג בעלים השומר על רכושו, למלא אחריו תוראות כל דין, לשאת בתוראות בלבד ומלאת כלפי המינהל וככל כלrecht שלishi לכל פעולתו ו/או מחדלו של היוזם במגרש ו/או לכל פעולה ו/או מחדלו אחרים בקשר לחוזה ולשלם כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשולם ו/או הוצאה אחרת מכל סוג שהוא, שיטולו ו/או יהולו עקב פעולה ו/או מחדלו של היוזם, כאמור, ו/או כתוצאה מהט.

במקרה שהמינהל ישא בכל תשלום שהוא עקב פעולה ו/או מחדל כאמור, תוך 14 יום מהתאריך שידרש לעשות כן.

## 10. דמייה והצמדה על פיגוריהם בתשלום

- (א) כל תשלום שהיוזם חייב בו על-פי חוזה זה למינהל ואשר לא ישולם על דין במוועדו ישולם על-ידי היוזם למינהל בתופסת ריבית ו/או הצמדה שיתושבו עד ליום הפרעון בפועל והוא בשערם שיחו מקובלם במינהל בעת התשלומים בפועל לגבי פיגוריהם בתשלום, וזאת מבלי לפגוע בזכויות אחרות של המינהל לפי החוזה או על-פי כל דין.

- (ב) כל תשלום ישולם על-ידי היוזם יזקף לפי הסדר הבא: הוצאות הgebung, הריבית, הפרשי ההצמדה ולבסוף החkon.

## 11. העברת ושיעובו של הזכויות

- (א) הרשות הנינתנת ליוזם לפי החוזה היא אישית. העברת זכויות לפי החוזה בשלמותו או בחלוקת בכל צורה שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין, ו/או השכנת המגרש ו/או מסירת חזקה או שימוש בכללו, או בחלוקת לאחרים, תהא כפופה לאישור המינהל ותבוצע בהתאם לנוהלו כפי שייחיו באותה עת.

- (ב) מבלי לפגוע כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ובנוסף כאמור לעיל, אם היוזם הינו "איגוד" - כל פעולה באיגוד, במשך כל תקופה הפיתוח, תהא כפופה לאישור המינהל ותבוצע בהתאם לנוהלו כפי שייחיו באותה עת. איגוד המוחזק בזכות באיגוד היוזם חייב גם הוא באישור המינהל כאמור וזה יבוצע בהתאם לנוהלי המינהל כפי שייחיו באותה עת.

בטעין קטן זה:  
"איגוד"

כחדרתו בחוק מס' שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963 (להלן - חוק מש"ח), כפי שהיא מעת לעת ולרבות שותפות לא רשומה.

"זכות באיגוד"

כחדרתה בחוק מש"ח, כפי שהיא מעת לעת.

"מחזיק", "חזקקה"

כחדרתה של "חזקקה" בחוק ניירות ערך, תשכ"ה-1968 כפיה מעת לעת, והמוניים שבכחדרות "חזקקה" בחוק הנילי יתפרשו כחדרותם מעת לעת בחוק האמור.

"פעולה באיגוד"

כחדרתה בחוק מש"ח ורבותן כל שינוי ביום שהוא שותפות רשומה או בלא רשותה, או שינוי שבו איגוד שהוא אינו במניות, חלק מהמתctrופות או פרישה של אדם ממנו, ורבותן כל שינוי בחלוקת היחסים של שותף בהון של שותפות או של איגוד כאמור.

- (ג) מבלי לפגוע כאמור בסעיפים קטים (א) - (ב) לעיל ובנוסף על כך אסור ליוזם למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו לפי החוזה ואת המגרש בכל צורה שהיא אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת המינהל לכך.

הזהה: 200/22 תנאים: 205/12 תאריך: 03/08/2011 11:13:24 א21142954

מועד קבלת ק Hollow: ימי א,ב : 08:00-12:00 יומם ג, משעה: 08:00-12:00,16:00-17:30 יומם ג, ה, ו: אין קבלת ק Hollow.

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נסטרה עילית 17105, טלפון: 04-6558211, 04-6558213, 04-6558252.

אתר המינהל: www.mmi.gov.il שער הממשלה: gov.

75



כמו כן מתחייב היוזם שלא לרשום במסמך רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לגבי זכויותיו על החזקה אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת חסינקל לכאן. בכל מקרה המינהל לא יזען הסכמתו לרישום הערת אזהרה כאמור, כל עוד הפגש לא נשים כיווץ רישום נפרד.

- (ד) הפר היוזם הוראה כלשהי מהזראות מסעיף זה, ייחשב הדבר להפרה ישודית של החזקה על ידו, והמיןיל יהיה רשאי לבטל בכל עת בשל הפרה זו.

## 12. הפרת החזקה ופיצויו

(א) הוסכם בויה בין הצדדים כי המועדים הנקבעים בחזקה וכן התנאים הנקבעים בסעיפים 4, 5 ו-11 של החזקה הינם תנאים עיקריים ויסודיים של החזקה שהפרטם, או הפרת איזה מהם, יושב להפרה ישודית של החזקה.

(ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א) לעיל מוסכם בויה כי אם תחול אייזו מההפרות המפורשות לתלן יהה המינהל רשאי לבטל את החזקה מיד עם ההפרה ולשלוח לוום הזעמה בכתב רשמי על ביטולו (להלן - החלטת הביטול):

- (1) אם היוזם ישנה או יגרום לשינוי מטרת התקצתה או הייעוד או יעשה במאגרש כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עמים.
  - (2) אם היוזם יפר תנאי אחר מוגני החזקה וההפרה אינה נתנת לניצוק ואו אם ההפרה ניתנת לתיקו,
  - (3) והיוzo לא תיקנה או תחסיר תוך 3 חודשים מיום שנדרש לכך בכתב ע"י המינהל.
  - (4) אם הופר איזה מהתנאים המוקדמים והיסודיים שבמبدأ לחזקה זה.
- אם המגרש נמסר לוום על-פי המלעת משדר הבינוי והשיכון והיוzo על כך בכתב שנקבע בחזקה שבינו לבין משרד הבינוי והשיכון והמיןיל יהיה רשאי לבטל בוגין החזקה על-

(ג) מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, אם היוזם או מי שהיוzo פועל בשבילו הינו נתן זה, ייחשב הדבר להפרה ישודית של החזקה על-ידי היוזם, והמיןיל יהיה רשאי לבטל את החזקה בגין הפרה זו.

בסעיף-קטן זה "נתן זה" - מי שאינו אחד מלאה:

- (1) אזרח ישראלי;
- (2) עולה לפיקוח השבות, התשי"י-1950 אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
- (3) זכאי לאשרה עלה או לטעדות עלה לפיקוח השבות, התשי"י-1950, שקיבל במקומה אשרה ורישיון לישיבת ארעי כעליה בכוח מכוון רוק הכינסה לישראל, התשי"ב-1952;
- (4) וגדי שהשליטה עליו בידי ייחד שהינו אחד מלאה המנוויים בפסקאות (1)-(3) לעיל, או בידי יונד מיחיד אחד כאמור.

בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מלאה:

- (א) החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מותג אחד, ב-50% או יותר מן הערך הנוכחי של חון המניות המוצא של התאגיד;
- (ב) החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מותג אחד, במחצית או יותר מכוח החכבה שבתאגיד;
- (ג) זכויות למוגן, במישרין או בעקיפין, מחזיקה או יותר ממהנהלים של התאגיד, בין שהזכות הניל חי באדם או תאגיד אחד ובין שהוא בידי יותר מאדם או מותג אחד.
- (ה) סעיף קטן זה לא יחול על יום שקיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל.

(ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בויה, כי אם המינהל רשאי לבטל את החזקה, על אף שהיא זכאי לעשות כן, יהיה המינהל רשאי לדודש ולקיים הפרשי ערך קרקע או דמי שימוש ראיוים או פילצויים מסוימים לפי הגבהתו מבין השלושה, בין התකופה שמויים אישור העיסקה ועד ליום מתן החלטת המינהל על ביטול החזקה ואו על מנת אורכה לביצועו (להלן - "יום ההחלטה").

לענין סעיף זה:

"הפרש ערך קרקע": הפרש שבין התשלוט המלא שהיה על היוזם לשלם בגין המגרש אליו הוקצה ביום ההחלטה, עפ"י התנאים המקבילים במינימל באותו מועד, לבין התשלוטים אשר שלמו למינהל ע"י היוזם בגין

200/22: תאריך: 205/12: 03/08/2011 11:13:24 ת.הפקה: 21142954

מוציא קמלת קhalt: ימים א, ב, ג, ד, 12:00-08:00 يوم ב, משעה: 17:30-16:00, 16:00-12:00, 12:00-08:00 יום ג, ה, ו: אין קמלת קhalt. מחו"ז אפ"ן: רחוב חרמונ 2, ת.ד. 580, נזרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, 04-6558213, 04-6558252.

אוצר המינהל: www.mmi.gov.il



המגש כיחס צמודים למדד חמירות לצרכן מיום תשלומם ועד ליום ההחלטה.

"**מדד שימוש ראוים**": **מדד שימוש** بعد התקופה שמתחלת תקופת הפיתוח ועד ליום ההחלטה בשערו שנתי של 6% מערך המגש ליום ההחלטה, כפי שיקבע ע"י השmai המשלתי.

"**פייצויים מוסכמים**": **פייצויים מוסכמים** ומעורכים בראש שיעור 15% מערך המגש ביום ההחלטה.

### 13. התוצאות הצדדיות עט ביטול המינהל

(א) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל יהיה היום חייב:

- (1) לפנות מיד את המגש.
  - (2) להזכיר מיד למנהל כושווא פניו מכל חוץ ואדם וחופשי מכל שימוש או זכות לצד שלישי.
  - (3) להרשות את המבנים, הגדירות, התמונות וכל מוחוביים אחרים שוחקו על-ידי היוזם במגש (להלן - המוחוביים) וכן לחריך את החירותו ולהזכיר לקדומו את המצב במגש כפי שהוא קיים לפני הקמתם של מוחוביים - וזאת, אם ידרש לכך על-ידי המינהל.
  - (4) לא קיים היוזם את החדש מנגן לפי סעיף קטן זה רשיין המינהל - אך לא חייב - לעשות בעצמו את כל הפעולות האמורות על השבונו של היוזם ולנכונות את כל החופצות אשר הוציא באשר לפועלותיו מוסכמים שלוומו על-ידי היוזם למיניהם על-פי החוזה; ובכל מקרה גם אם המינהל לא יעשה פעולה מהפעולות האמורות, לא יהיה היוזם זכאי לכל פייצוי ו/או תמורה بعد השקעותיו ו/או הוצאתו בקשר עם המוחוביים.
- (a) דמי שימוש ראוים بعد התקופה שמתאריך תחילת תקופת הפיתוח ועד לחזרת המגש, בשיעור שנתי של 6% מערך המגש ליום הביטול, כפי שיקבע על ידי השmai המשלתי;
  - (b) כל חסומים ותשומי חובה המפורטים בסעיף 6 לעיל וחלים בתקופה הנזכרת בפסקה (a) לעיל;
  - (c) הוצאות הפינוי האמורות לעיל;
  - (d) פייצויים מוסכמים - בשיעור 15% מערך היסודי של המגש בתוספת הפרשי הצמדה בין המدد היסודי למדד המוחריים לצרכן האחרון יודיע בתאריך חתימתם.
- (e) מוסכם בויה כי אם לא ידרש היוזם להזכיר את המוחוביים או חלק מהם - כאמור בסעיף קטן (a) לעיל - והמגש יזכיר למנהל עצם המוחוביים או חלק מהם, יהא היוזם זכאי לקבל ממנהל את שווי המוחוביים, כפי שיקבע על-ידי השmai המשלתי ליום ביטול החוזה.
  - (f) עט קבלות המגש בחרזה כאמור לעיל, יזכיר המינהל ליום כל סכום ששולם על ידו למנהל על-פי חוזה זה, וכן כל סכום שיגע ליווזם, אם גיע על-פי הוראות סעיף קטן (b) לעיל.
  - (g) החזר הסכומים האמורים יבוצע על ידי המינהלஅתורי ניכוי כל הסכומים המפורטים בפסקה (a)(4) לעיל, אין בכלל כאמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיו של המינהל ומכל סעך שהוא זכאי לו על פי חוזה זה ומכוון בלבד.
  - (h) על אף האמור בסעיף קטן (b) ו-(g) לעיל, במקרה של ביטול החוזה על פי סעיף 12 (g) לעיל, ועם קבלת המגש בחזרה כאמור בסעיף קטן (a) לעיל תחולנה הוראות אלה:
- המנהל יחליט את כל הסכומים ששולמו על-ידי היוזם כמוגדר בסעיף 13(a)(4) לעיל, וכמו- כן לא תחולנה לגבי הוראות סעיף קטן (b) לעיל - וחייב כפייצויים מוסכמים למועד זה.
- יוזם כאמור יהיה רשאי - בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בפסקות (1)-(3) שבסעיף-קطن (a) לעיל - לפנות לוועדה שתמונה לעניין זה על ידי מועצת מקרקעין ישראל ווועחה רשאית, אם שוכנעה שאוטו יוזם פועל בתום לב, להפחית את סכומי החילוט עד לטסום הפיצויים המוסכמים על פי סעיף קטן (a)(4) לעיל בלבד ו/או לקבוע אליו סכומים יותר מאשר אותו יוזם על פי סעיף קטן (b) לעיל, החלטת הוועדה תהיה סופית.
- הוראות סעיף קטן זה תחולנה גם אם תיקבעה לעניין זה הוראות אחרות בכלל דין.

חו"ה: 200/12/2002 תאריך: 03/08/2011 11:13:24 מס' ת.פ.ה.: 21142954

מונחי קבלות קחל: ימים א,ב : 08:00-12:00 12:00-16:00, 16:00-17:30, 17:30-08:00 ג,ד,ה,ו : אין קבלות קחל.  
כתוב צפוי: רחוב חרמון 2, ת.ג. 580, נזרת עילית 17105, טלפונ: 04-6558211, 04-6558213, 04-6558252  
אתר המינהל: www.mmi.gov.il gov שער הממשלה: 7



(ח) מלבד המגיע ליזום לפי סעיף קטן (ט) או (ז), לפי העניין, לא יבוא היוזם או מי מטעמו לminate או למשוח אחר בשום תביעה נוספת, כספית או אחרת, לרבות תביעה בכלל הוצאותיו, הפסדו או השקעותיו בקשר עם חוזה זה.

(ו) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל יהיה המינהל רשאי לתפוס חזקה בלעדית במגרש ולפנות ממנו כל חפצ, מבנה ואדם שימצאו בו.

14. **שיעוריפט בגבולות ובשטח המגרש**  
(א) היוזם מצהיר, כי ידוע לו שיטת המגרש וגבולתו אינם טופים וכי עלולים לחול בתם שינויים.

(ב) מוסכם בין הצדדים במפורש, כי אם ישתנו שטחו ואו גבולותיו של המגרש כתוצאה משינויים בתכנית על פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, הסדר קרקע, הכתנת מפת מדידה לצרכי רישום וכיצא באלה, מתחייב היוזם לראות את המגרש בשטחו ואו בגבולותיו החדשים כמגרש נשוא חזקה זה לכל דבר, ומלבד האמור בסעיף קטן (ט) להלן מתחייב היוזם לא לבוא בתביעות או דרישות כלשהן כלפי המינהל בגין השינוי האמור וכל הנובע ממנו.

(ג) אם בעקבות שינוי בגבולות המגרש ואו בשטחו ישנה הערך היסודי של המגרש, יתוקנו הטעמים האמורים בסעיף 4 לעיל באופן יתשי לשינוי בערך היסודי של המגרש, והחפרש ישולם לצד הוקאי לו מיד עם דרישת בתוספת ריבית ואו חסמה מיום אישור העסקה ועד למועד תשלומו בפועל, בהתאם למוקובל במין של בתאריך חותמתם.

#### 15. אוצרות טבעי, עתיקות, חומריים ועצים

(א) (1) היוזם מצהיר בהזאת כי ידוע לו שככל אוצרות טבעי כגון: נפט, גז, מעינות מים, מחצבים פרום ומתקה, מחרבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחרבות אחרים למיניהם וכן עתיקות, חומרים ועצים שאינם מצויים בקרקע של המגרש אינם נכללים בתחוםו זה וכי תנאי הרשות לפי חזקה זה אין חלים עליהם. על היוזם לאפשר למינהל להוציא אן לנצל בכוחו אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל בהתאם לחוקים המכיבים ועל סמך חזקה זה.

(2) היוזם לא יעשה חפירות במגרש מעל למידה הדורשת לביצוע מטרת חזקה זה.

(3) היוזם לא ימכור חומרים שהוציאו מהמגרש, היות וهم רכשו של המינהל, אלא אם קיבל לכך הסכמה מראש ובכתב של הרשות המוסמכת וכן של המינהל ואלה רשאים להתנות מתן הסכמתם בתשלומים עבור העצים.

הפר היוזם אסור זה, רשיית המינהל לדרש ממנו פיצויים. גובה הפיצויים יקבע לפי מחיר החומרים שנמכרו או לפי שווי העצים שהוציאו הנוגדים במינהל בזמן הפרת האיסור ולפי כמות החומרים או העצים שתיקבע על-ידי המינהל. היוזם מתחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבע על ידי המינהל בהתאם לאמור לעיל, תוך 14 יום ממועד משלו הדרישת לתשלומים.

(ב) היוזם מתחייב לבצע את כל הפעולות הנדרשות על פי כל דין בנוגע לטיפול בעתיקות ולשאות על חשבונו בכל עלות הכרוכה בכך, לרבות עלות פיקוח, סקר ארכיאולוגי, חפירות בדיקה וחפירות חצלה, שימור עתיקות והעתיקות, הכל כפי שיידרש על פי רשות העתיקות.

16. **זכות כניסה**  
הרשויות הנויות ליוזם לפי חזקה איתה מעניקה לו הזכות ל走访 בכל עת לכל מטרת שחיה. מבלי לגרוע לגורם המהמור לעיל, רשיית המינהל לחuber במגרש, עצמו או על-ידי אחרים, צינורות למים, לתיעול, לבירוב ולגז, לקבוע עמודי תשמל או טלפון, למזור חוטי חשמל, טלפון ואו למטרות אחרות, הכל לפי תוכניות שתואושנה על ידי הרשות המוסמכת, והיוזם יאשר למינהל או לאחרים מטעמו להיכנס למגרש ולחותיא לפועל את העבודות והזרות לכך למשך כל אשר יידרשו מזמן. המינהל מתחייב לפצות את היוזם עבור כל נזק שייגרם ליוזם על-ידי ביצוע העבודות הניל.

17. **חוק הגנת הדירות**  
חוק הגנת הדירות (נוסח משולב), תשכ"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסח לו לא יהול על חזקה זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוחזר בהזאת כי היוזם לא שילם למינהל דמי מפתח בגין חזקה זו בכל כורה שחיה וכי

זהה: 200/22 תבאים: 205/12 ת.הפקה: 03/08/2011 11:13:24 ר.א. 21142954

מוציאי קבלת קהל: ימיט א.ג : 08:00-12:00 יומם ב' משעה: 17:30-16:00, 16:00-12:00, 08:00-08:00 יומם ג', ח' ו': אין קבלת קהל

מחוז צפון: רחוב חרמוני 2, ת.א. 580, נזרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקס/טלפון: 04-6558252, 04-6558213

אתר המינהל: www.mmi.gov.il שער הממשלה: www.gov.il

78



התשלומים על-פי חוזה זה וכן השיקעותיו של היוזם בגורם, אם תהיינה, לא ייחסו כתשלום דמי - מפתח, ואשר גם על-כן חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשע"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בסוסן לו לא יהולו על חוזה זה.

#### 18. שמירה על זמינות המינימל

- (א) לא להשתמש המינימל בזכות מזוכיותו הנוגעת לו לפי החוזה - לא ייחסב הדבר כיורור על אותה הזכות.
- (ב) שינויים, תיקונים, תוספות, מחיקות, ויתורים או ארכוט בתנאי חוזה זה (להלן - "שינויים") לא ייחסו את הצדדים אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים. שינויים ומחיקות בגוף החוזה וכן בגוף אישת מהמסמכים שייצרו לו לא ייחסו את הצדדים אלא אם שני הצדדים חתמו בצדם חתימה מלאה.

בפסקה זו -

"חתימה" - לגבי המינימל ולגבי יום שהוא תאגיד, כולל חותמת.

- (א) קבלת תשלום כלשהו על-ידי המינימל אינה מחייבת, כשלעצמה, הכרה בזכויות כלשהן של היוזם ואין מקנה לו כל הזכויות שלא הוקנה לו על פי החוזה.

#### 19. ביזל

בהתאם ביזל החוזה זה, אם תחול, ו-5 עותקים ממנו, ישא היוזם.

#### 20. חותמות

החותמות על פי החוזה זה תישלחנה בדואר רשום.

כל החוזה אשר ישלח צד אחד למשומו בדואר רשום לפי הכתובות המצוינות מבוא לחוזה תחשב כאילו נמסרה לממען חמשה ימים לאחר שנשלחה.

#### 21. תוקף החוזה

לחוזה זה לא יהיה תוקף כל עוד לא יחתם על-ידי שני הצדדים לאחר חתימתו על ידי שני הצדדים יהיה תוקפו של החוזה מותאריך אישור העסקה.

בפסקה זו -  
"חתימה" -

בראשי תבות בשולי השורה האחורית מבוא וחתיימה מלאה בסוף החוזה, ולגבי יום שהוא תאגיד כולל חותמת, לגבי המינימל - כולל חותמת אחת המוצבעת על פני עמודי החוזה בלבד.

#### 22. מוגרות

כותרת טעפי החוזה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

חוזה: 200/22 תאריך: 205/12 מועד: 03/08/2011 ת.הפקה: 11:13:24 ר.א: 21142954

מוצע: קבלת קהל: מים א,ג : 08:00-12:00, 16:00-17:30 יומם ב' משבעה: 08:00-12:00 יומם ג,ה,ו,י: אין קבלת קהל.  
מחוז אפון: רחוב חרמון 2, ת.צ. 580, נסלה עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקס/טלפון: 04-6558252, 04-6558213

אתר המינימל: www.mmi.gov.il





[מינהל מדיה וimizer]



סמל המדינה

מספר תיק: A21142806

מספר החשבון: 353381627

## חוות פיתוח

ט חנוך

שנערך ונחתם ב- ט חנוך  
ט מילן ט אסף ט אסף  
ט מילן ט אסף ט אסף

בגום ט מילן ט אסף ט אסף  
ט מילן ט אסף ט אסף

ט מילן

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרו קיימת לישראל (להלן - המינהל), שכנותבו  
לצורך חווה זה: מלון פלאזה, רח' חרמון 2, נסגרת עילית

מצד אחד;

ט אסף

מספר אישור/תאגיד: 511310807

עליה ניתן צוות בע"מ

(להלן - היזומט), שכנותבו לצורך חווה זה היא: רח' לשת 12 ת.א. 3125 קיסריה

מצד שני;

ט מילן

המתוודה חלק בלתי נפרד מתנאי חוות הפיתוח המצוורפים לו ואשר רק ביחידתו מתחווית את חוותה

הו או כל ומשמעות המונחים שב חוות זה תהיה בהתאם לאמור להלן במובואה זה, אלא אם מוכיח שמדובר בדברים מתחווית  
משמעות אחרת על פי התוויה:

המגרש המתואר בטישים המצורף והמתוודה חלק בלתי נפרד מ חוות זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: מעלה תרשיחא 3,312 מ"ר בערך

גוש רשות: 18391 חלקות: 1 (מחלק), 4 (מחלק), 10 (מחלק)

מגרש(ים) מס' 1025 לפי תוכנית מפוזרת מס' ג/ג 10352.

חמבנים: פצעה למגוריהם.

יום אישור העסקה: התאריך בו אישרה העסקה נשוא חוות זה על-ידי הנהלת המינהל, דהיינו 27.07.2011.

חוות: 200/22 תנאים: 205/12 מס' מס' 21142806 21/08/2011 11:41:40

מועד קבלת קהיל: ימים א' – 12:00-08:00 יומם ב' משעה: 16:00-12:00, 17:30-08:00 יומם ג' – 04:00-08:00 יומם חמ"ה ו'

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, נסגרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקס/טלפון: 04-6558252, 04-6558213

אתר המינהל: www.mmi.gov.il שער הממשלה: www.gov.il



"תקופת הפיתוח": 36 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01.08.2014.

"תקופת החקירה": 49 שנים, החל מיום אישור העסקה.

"מטרת החקצאה": פזיה לנטור.

"היעוד": על-פי התכנית הניל"ד דהינו:

### מגזר 3

"שיעור הניצול": קיבולת בניה המותרת על-פי התכנית הניל'ד, דהינו אחוזים בקומת, ב- קומות, וב███ אחוזים מהווים 40 ייחיות וומסתכמים ב - 5630.4 מ"ר מבנים

"שטח עיקרי": 4636.8 מ"ר.

"שטח שווה": 993.6 מ"ר.

"הערך היסודי של המגרש": ערך המגרש ביום אישור העסקה, דהינו 2,039,672.47 ש"ח

(שני מיליון שלושים ותשעה אלף שיש מאות שבעים וששים ש"ח + 47 א"ז).

"המדד היסודי": ממד המתיירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה.

"התמורה":

**ס"ץ של 0.00 ש"ח.** גשלוט זה יושב בתשלום עבור דמי שימוש שנדרש מהתווגה עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה מהגדולה בחוזה החכירה המציג.

ירוץ ליום כי "התמורה" מהגדולה בחוזה זה מוחזקת תשלוט בגין שטח מבוגה עיקרי ושרות בסך 5630.4 מ"ר כמפורט לעיל, וכי גמורת אישור המינהל להגדלת קיבולת הבניה או לכל שימוש שבעקבותיוعلاה ערך המקרקעין נושא חוזה זה פוחצת מהשינויי, בין מדורן של הקמת בין ברוך של שניוי תמצית מפורשת ובין כלל דרך אחרת זכאי המינהל, בין היתר, למגוון צוותה בשערו כפי שיקבע המינהל מעת לעת.

למען הסר ספק, היום ישלם מס ערך מוסף כדי חיל על כל אחד מהתשלומים הניל'ד בהתאם לשיערו של מס הערך במועד תשלוםם.

"המועד להagation התכניות": לא יותר מ-9 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד להתחלות הבניה": לא יותר מ-18 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד לסיום יציקת היסודות": לא יותר מ-01.06.2013.

"המועד להשלמת השלים": לא יותר מ-01.05.2014.

"המועד להשלמת הבניה": תאריך סיום תקופת הפיתוח.

ו הו אייל - **מגיון ישראל/רשויות הפיתוח** היא הבעלים של המגרש;

ו הו אייל וומרה מוקן לחכיר ליום את המגרש בתנאי מוקדם ורק לאחר שהיו זמינה פתח את המגרש ויבנה עליו את המבנים תוך תקופת הפיתוח כדי שיישמשו למטרת החקצאה ובתנאי שימלא את כל יתר התנאים של חוזה זה;

ו הו אייל וומרה מוקן להעמיד את המגרש לרשותו של היום לתקופת הפיתוח בלבד וזאת רק לשם בניית המבנים למטרת החקצאה על-פי היעד ושער הניטול, הכל כמפורט לעיל, והיום מסכים לקבל את המגרש לרשותו בתנאים האמורים;

ו הו אייל והיום מצהיר בו כי לא יהיה מגבלו באשר להתקשרותו עם המינהל בחוזה פזווה זה לפי הוראות סעיף 12(g) של חוזה פיתוח זה וכי ידוע לו שرك בתנאי מוקדם ויטדי זה מוקן המינהל להתקשר עמו על-פי חוזה פיתוח זה;

זהה: 200/22 תנאים: 205/12:00

ת.הפקה: 21/08/2011

11:41:40

08:00-12:00

א21142806

08:00-12:00, 16:00-17:30 יומם ג', משבה: יומם ג', ה' 08:00-12:00, 16:00-17:30 יומם ג', ה' אין קבלת קחל.

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558213, פקס/מייל: 04-6558252, 04-6558212, אתר המינהל: www.mmi.gov.il שער הממשלה: 999



1. חואיל ואם היום יוכר על-ידי המינהל בקביל, כהגדרתו בסעיף-Κטן(3)(ח) של חוזה זה, המינהל יסכים לכך שתוארי רשיין, תוך שנה אחת בלבד מיום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהייתה בנה עבורה מבנים או דירות על המגרש, אולם זאת בכפוף להוראות סעיף קטן(3) של חוזה זה ובכפוף לכך שגם מטרת התקצתה היא לתשיאה או מלאכה או לגיירות תינען המלצה של משרד התעשייה והמסחר או משרד החינוך, בהתאם לעניין, להעברת הזכיות הנילוי;

2. חואיל ואם היום הוא יותר מודם או מתואגיך אחד, התוריביווותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את היזום והיינה ביחיד ולוחז ואילו זכויותיהם על-פי חוזה זה ותינוי רק ביחיד;

3. חואיל ובנוסף לתנאיו החזותי של תלון יחולו התנאים המצוינים הלאה:

1. היוזם/החויר מצהיר ומתחייב כי יהיה אחראי לבכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והברוכות בטיפול ברופשי הייחודי עד לרישום זכויותיהם בລשכת רישום המקראין (להלן: "רישום הזכויות"), לרבות הבנת תכניות מדידה ורישום המקלען, העברת אבויות, רישום עיקוליט, מתן התמיכויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רופשי הייחודי ורישום בית משותף במוגדים בעלי שתי חוות דיזור ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות.
2. היוזם/החויר יודיע מי ע"פ סעיף 26א' בתב"ע ג/10352. "לא יונטו היתר בעיה אלא לאחר השלמת ביצוע פרויקט לבזוב". לפיכך, היוזם/החויר מתחייב שלא יבוא בפל טענה או דרישת או תביעה בקשר עט האמור לפני ממ"י ואו מי שטענו.
3. יוזע ליוזם/חויר כי בתהום המוחך מצוירות עצית/חווש טבעי. היוזם/החויר מתחייב שלא יבוא בפל טענה או דרישת או תביעה בקשר עט האמור לפני ממ"י ואו מי שטענו.

לפניהם נערך וגוזם חוות פיתוח זה לפי האמור במובא זה ולפניהם חוות פיתוח של תלון:

היווזם

המינהל

תתיימת הצדדים  
בראשי תיבות:

200/22/08/2011	ת.הפקה: 205/12/2011	11:41:40	21/08/2011	א21142806
מועדן קבלת קהלה: ימים א,ד : 08:00-12:00 יומם ב' משעה: 08:30-17:30 יומם ג',ה' ו': אין קבלת קהלה.				
כתוב צפונו: רחוב חרמוני 2, ת.ד. 580, נארת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, 04-6558213, פקס/מייל: 04-6558252				
אתר המינהל: www.mmi.gov.il	gov	שער הממשלה:	www.gov.il	



תגאי חוצה הארץ

1. המבוא והמלימדים המצורפים לוחזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. מטרת הראשה לפיתוח וטקופת חמיינאל בזיה את המגרש לרשות היוזם והיוזם מקבל בו את המגרש לרשותו, לתקופת הפיתוח בלבד, לשם פיתוחו ובנית המבנים בהתאם לאמרם במבואה לחוזה זה ובהתאם לתכניות שתואשרנה על-ידי המינהל והרשויות המוסמכות.

3. (א) חמיינאל מעמיד בזיה את המגרש לרשות היוזם והיוזם מקבל בו את המגרש לרשותו, לתקופת הפיתוח בלבד, לשם פיתוחו ובנית המבנים בהתאם לאמרם במבואה לחוזה זה ובהתאם לתכניות שתואשרנה על-ידי המינהל והרשויות המוסמכות.

(ב) (1) אם היוזם י מלא אחר חתימתה יוציאו על פי חוזה זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה, מתחייב המינהל לחנותם עם היוזם בלבד, והיוזם מתחייב לחנותם עם המינהל על חוזה חכירה (להלן - חוזה החכירה), לגבי המגרש והמבנים.

(2) (3) (4) (5)

(6) (7) (8) (9)

(10) (11) (12) (13) (14)

(15) (16) (17) (18) (19)

(20) (21) (22) (23) (24)

(25) (26) (27) (28) (29)

(30) (31) (32) (33) (34)

(35) (36) (37) (38) (39)

(40) (41) (42) (43) (44)

(45) (46) (47) (48) (49)

(50) (51) (52) (53) (54)

(55) (56) (57) (58) (59)

(60) (61) (62) (63) (64)

(65) (66) (67) (68) (69)

(70) (71) (72) (73) (74)

(75) (76) (77) (78) (79)

(80) (81) (82) (83) (84)

(85) (86) (87) (88) (89)

(90) (91) (92) (93) (94)

(95) (96) (97) (98) (99)

(100) (101) (102) (103) (104)

(105) (106) (107) (108) (109)

(110) (111) (112) (113) (114)

(115) (116) (117) (118) (119)

(120) (121) (122) (123) (124)

(125) (126) (127) (128) (129)

(130) (131) (132) (133) (134)

(135) (136) (137) (138) (139)

(140) (141) (142) (143) (144)

(145) (146) (147) (148) (149)

(150) (151) (152) (153) (154)

(155) (156) (157) (158) (159)

(160) (161) (162) (163) (164)

(165) (166) (167) (168) (169)

(170) (171) (172) (173) (174)

(175) (176) (177) (178) (179)

(180) (181) (182) (183) (184)

(185) (186) (187) (188) (189)

(190) (191) (192) (193) (194)

(195) (196) (197) (198) (199)

(200) (201) (202) (203) (204)

(205) (206) (207) (208) (209)

(210) (211) (212) (213) (214)

(215) (216) (217) (218) (219)

(220) (221) (222) (223) (224)

(225) (226) (227) (228) (229)

(230) (231) (232) (233) (234)

(235) (236) (237) (238) (239)

(240) (241) (242) (243) (244)

(245) (246) (247) (248) (249)

(250) (251) (252) (253) (254)

(255) (256) (257) (258) (259)

(260) (261) (262) (263) (264)

(265) (266) (267) (268) (269)

(270) (271) (272) (273) (274)

(275) (276) (277) (278) (279)

(280) (281) (282) (283) (284)

(285) (286) (287) (288) (289)

(290) (291) (292) (293) (294)

(295) (296) (297) (298) (299)

(300) (301) (302) (303) (304)

(305) (306) (307) (308) (309)

(310) (311) (312) (313) (314)

(315) (316) (317) (318) (319)

(320) (321) (322) (323) (324)

(325) (326) (327) (328) (329)

(330) (331) (332) (333) (334)

(335) (336) (337) (338) (339)

(340) (341) (342) (343) (344)

(345) (346) (347) (348) (349)

(350) (351) (352) (353) (354)

(355) (356) (357) (358) (359)

(360) (361) (362) (363) (364)

(365) (366) (367) (368) (369)

(370) (371) (372) (373) (374)

(375) (376) (377) (378) (379)

(380) (381) (382) (383) (384)

(385) (386) (387) (388) (389)

(390) (391) (392) (393) (394)

(395) (396) (397) (398) (399)

(400) (401) (402) (403) (404)

(405) (406) (407) (408) (409)

(410) (411) (412) (413) (414)

(415) (416) (417) (418) (419)

(420) (421) (422) (423) (424)

(425) (426) (427) (428) (429)

(430) (431) (432) (433) (434)

(435) (436) (437) (438) (439)

(440) (441) (442) (443) (444)

(445) (446) (447) (448) (449)

(450) (451) (452) (453) (454)

(455) (456) (457) (458) (459)

(460) (461) (462) (463) (464)

(465) (466) (467) (468) (469)

(470) (471) (472) (473) (474)

(475) (476) (477) (478) (479)

(480) (481) (482) (483) (484)

(485) (486) (487) (488) (489)

(490) (491) (492) (493) (494)

(495) (496) (497) (498) (499)

(500) (501) (502) (503) (504)

(505) (506) (507) (508) (509)

(510) (511) (512) (513) (514)

(515) (516) (517) (518) (519)

(520) (521) (522) (523) (524)

(525) (526) (527) (528) (529)

(530) (531) (532) (533) (534)

(535) (536) (537) (538) (539)

(540) (541) (542) (543) (544)

(545) (546) (547) (548) (549)

(550) (551) (552) (553) (554)

(555) (556) (557) (558) (559)

(560) (561) (562) (563) (564)

(565) (566) (567) (568) (569)

(570) (571) (572) (573) (574)

(575) (576) (577) (578) (579)

(580) (581) (582) (583) (584)

(585) (586) (587) (588) (589)

(590) (591) (592) (593) (594)

(595) (596) (597) (598) (599)

(600) (601) (602) (603) (604)

(605) (606) (607) (608) (609)

(610) (611) (612) (613) (614)

(615) (616) (617) (618) (619)

(620) (621) (622) (623) (624)

(625) (626) (627) (628) (629)

(630) (631) (632) (633) (634)

(635) (636) (637) (638) (639)

(640) (641) (642) (643) (644)

(645) (646) (647) (648) (649)

(650) (651) (652) (653) (654)

(655) (656) (657) (658) (659)

(660) (661) (662) (663) (664)

(665) (666) (667) (668) (669)

(670) (671) (672) (673) (674)

(675) (676) (677) (678) (679)

(680) (681) (682) (683) (684)

(685) (686) (687) (688) (689)

(690) (691) (692) (693) (694)

(695) (696) (697) (698) (699)

(700) (701) (702) (703) (704)

(705) (706) (707) (708) (709)

(710) (711) (712) (713) (714)

(715) (716) (717) (718) (719)

(720) (721) (722) (723) (724)

(725) (726) (727) (728) (729)

(730) (731) (732) (733) (734)

(735) (736) (737) (738) (739)

(740) (741) (742) (743) (744)

(745) (746) (747) (748) (749)

(750) (751) (752) (753) (754)

(755) (756) (757) (758) (759)

(760) (761) (762) (763) (764)

(765) (766) (767) (768) (769)

(770) (771) (772) (773) (774)

(775) (776) (777) (778) (779)

(780) (781) (782) (783) (784)

(785) (786) (787) (788) (789)

(790) (791) (792) (793) (794)

(795) (796) (797) (798) (799)

(800) (801) (802) (803) (804)

(805) (806) (807) (808) (809)

(810) (811) (812) (813) (814)

(815) (816) (817) (818) (819)

(820) (821) (822) (823) (824)

(825) (826) (827) (828) (829)

(830) (831) (832) (833) (834)

(835) (836) (837) (838) (839)

(840) (841) (842) (843) (844)

(845) (846) (847) (848) (849)

(850) (851) (852) (853) (854)

(855) (856) (857) (858) (859)

(860) (861) (862) (863) (864)

(865) (866) (867) (868) (869)

(870) (871) (872) (873) (874)

(875) (876) (877) (878) (879)

(880) (881) (882) (883) (884)

(885) (886) (887) (888) (889)

(890) (891) (892) (893) (894)

(895) (896) (897) (898) (899)

(900) (901) (902) (903) (904)

(905) (906) (907) (908) (909)

(910) (911) (912) (913) (914)

(915) (916) (917) (918) (919)

(920) (921) (922) (923) (924)

(925) (926) (927) (928) (929)

(930) (931) (932) (933) (934)

(935) (936) (937) (938) (939)

(940) (941) (942) (943) (944)

(945) (946) (947) (948) (949)

(950) (951) (952) (953) (954)

(955) (956) (957) (958) (959)

(960) (961) (962) (963) (964)

(965) (966) (967) (968) (969)

(970) (971) (972) (973) (974)

(975) (976) (977) (978) (979)

(980) (981) (982) (983) (984)

(985) (986) (987) (988) (989)

(990) (991) (992) (993) (994)

(995) (996) (997) (998) (999)



**בסעיף קטן זה -**  
**"קבול"** - יוזם שקיבל במפורש, במובה לחוזה פיתוח זה, את הסכמת המינהל לכך שمبرים או זירות שיבנו על-ידי על-פי חוות פיתוח זה יחוכו לאחרים על פי הוראות היום למינחל, ובתנאי שיזום כאמור הנזק בפועל רשות על-פי חוק רישום קבלנים לעמודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 או חברה משבצת המוכרת ככזו על ידי משרד הבינוי והשיכון.

- (1) היום מצהיר כי קרא את חוות החכירה, חבחן את תוכנו ומסכימים לכל תנאי וכן לתנאי סעיף קטן (ד) או (ה) לעיל, בהתאם לעניין.

#### 4. התמורת

- (א) גמורת התמחibilityו של המינהל ישם היוזם למינהל את התשלומים המפורטים במובה, בהגדרת "התמורה".
- (ב) כן ישם היוזם למינהל את התשלומים המפורטים במובה, בהגדרת "התחייבים הנוטפים", אם פורטו תשלוםים נכ"ל.
- (ג) היוזם ימציא למינהל בmundח תכניות חוות אישור על הפקודם של הטכנים האמורים בטעיפים קטינים (א) ו- (ב) לעיל לזכות המינהל.

#### 5. התוצאות היוזם בקשר ל揆נות, בנייה ורישום היום מתחייב בה:

- (א) להכין ולהגיש למינהל לאישורו את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המגרש, מפה מדידה של המגרש ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבניה האמורה (להלן - התכניות או תוכניות הבניה), וזאת לא יותר ממהמועד להagation התוכניות הנוקב במובה.
- (ב) להגיש לרשותות התכנון המוסמכות רק את תוכניות הבניה שאישר על ידי המינהל ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדי מורשות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המינהל לתכניות הבניה.
- (ג) לגשת לביצוע התכניות המאוישות ולהתחיל בבנייה המבנים על פי היתר הבניה - לא יותר ממהמועד להagation הבניה הנוקב במובה.

אי התחלה בניה במועד האמור תיחס כחפירה של טיעוף קטן זה גם אם היוזם לא יהיה רשאי להתחילה בניה כדין במועד האמור בשל העובדה שלא יהיה ברשותו במועד זה היתר בנייה כדין.

- (ד) לסייע את יציקת יסודות המבנים בהתאם לתכניות המאוישות - עד למועד סיום יציקת היסודות הנוקב במובה.
- (ה) לסייעם בניית שלד המבנים וגגותיהם, לרבות השלמת בניית המостиות הפנימיות כדי אפשרות זהוי חלוקתם הפנימית של המבנים (להלן - חשלמת השלד) - עד למועד להשלמת השלד הנוקב במובה.
- (ו) לסייעם בניית המבנים כדי אפשרות אייכלסטם ו/או הפעתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד לתאריך סיום תקופת הפיתוח.
- (ז) להכין ולסייע בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדורשות לשם רישום המגרש כיחד רישום נפרד, ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: מזודה, חננת מפות, איחודה, חילקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, באופן שעמ' וזמ' תקופת הפיתוח ניתן יהא לשימושו את המגרש בלשכת רישום המקראקי כיחד רישום נפרד.

המינהל יהיה רשאי להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או אין מהן, במקום היוזם ובמקרה זה יהיה המינהל רשאי לבצע את כל הפעולות האמורות, כולל או חלקן, עצמאו ועל חשבונו היוזם, והיוזם מתחייב לשלם למינהל כל הוצאות שיוצאה המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיווגש לו, תוך 30 ימים ממועד הגשת החשבון.

- (ח) להכין ולסייע בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדורשות לשם רישום המבנים כבית משותף (או בתים משותפים) לפי חוק המקראקי, תשכ"ט-1969 ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש לרשותה חננת תשריטים, צווי רישום, תקנים וכיו"ב, וזאת - אם ידרשו המינהל מהיוזם לרשותו את המבנים כבית משותף, כאמור.



המינהל יהיה רשאי להודיעו ליום, מראש ובכתב, כי בכונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מthon, במקומות היום ובמקורה זה יהיה המינהל רשאי לבצע את הפעולות האמורות, כולל או חלון בכךמו ועל חשבון היום, וחיוזם מתחייב לשלם למינהל כל חוות שיזעיה שיזעיה המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיאפשר לו, תוך 30 יום ממועד הגשת החשבון.

(ט) כי במידת ו櫻 עיי המינהל כבעל, כהגדתו בסעיף קטן (ג) של חוות זה, יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול באלה שבנה עבורה מבנים או דירות על המגרש (להלן: "רוכשי ההייזות") עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התהיכיון לרישום משכמתא, רישום משכמתאות לטובת רוכשי הייזות, בדיקות אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחסות בלשכת רישום המקרקעין.

(י) להופיע במשדי המינהל ואו בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שייתואם על ידו עם המינהל מראש, אשר לא יהיה מאוחר מזמן תקופת הפיטה, ולחנותם על כל מסמן, שטר, תעודה וכד', כפי שיידרש לשם ביצוע רישום התכירה בגין המגרש והמבנים שהוקמו עליו ואו כל יחידה בבית מסו��, שנרשם כאמור לעיל, לפי המקרה. לא תואם מועד כאמור על-ידי היום, מתחיב היום להופיע בכל מועד שייקבע והוא על-ידי המינהל.

(יא) לבטל כל חכירה, שעבוד או חערה הרשותים בלשכת רישום המקרקעין, אם רשומים, וזאת במקרים בהם הסכם זה נחגג בעקבות עסקת שינוי עוד או נristol וחיוזם הינו גם החוכר הרשותים, ולעשות את כל הפעולות הזרשות לשם ביצוע רישום החכירה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל.  
פעלת הביטול כאמור לעיל תעשה בתוקף תקופת הפיטה ובנסיבות יהווה תנאי להתיימת הסכם חכירה עם היום או עם מי שיופנה על-ידי למינהל, כאמור בסעיף 3 לעיל.

המינהל יהיה רשאי להודיעו ליום, מראש ובכתב, כי בכונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מthon, במקומות היום ובמקורה זו יהיה המינהל רשאי לבצע את כל הפעולות האמורות, כולל או חלון, בכךמו ועל חשבון היום וחיוזם מתחייב לשלם למינהל כל חוות שיזעיה שיזעיה המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיאפשר לו, תוך 30 יום ממועד הגשת החשבון.

(יב) אם היום יפר איזו מהחתמיויות המפורחות בסעיפים (א)-(יא) לעיל, הרי מבלי לגזור מהאמור בחווה והקשר עם הפרות התנתמיויות הנ"ל, הן תמשכה לתול ולחייב את היום גם לאחר תום תקופת הפיטה, הפיטה ומגן הפרtan יהיה המינהל זכאי לטורפות ולטעדים על פי כל דין, גם לאחר תום תקופת הפיטה.

תשלוף פשיט ותשלומי חוות ארכ'ה  
היום מתחייב לשלם במידעם את כל המסיסים הממשלתיים, העירוניים והאחרים, ארנונת, תשלומי חובה לשוגחים וכל מסוי הפיותה ואגרות הפיותה מכל סוג שהוא, וחללים על-פי דין על בעליים ואו על מחזיקים של מקרקעין, ואשר יחול על המגרש ואו בקשר עמו, בגין כל תקופת הפיטה.

היום מתחייב לשלם מס ערך נוסף כדין חחל על כל אחד מהתשולםים החלים על היום על-פי חוות זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלום.

היום מתחייב לחזור למינהל, לפי דרישת, כל תשלום כנ"ל, אם שולם עיי המינהל, תוך 30 יום ממועד הדרישה.

תשלוף חוות פיטוח  
היום מתחייב לשאת בכל חוות הפיותה, בין שאלת חלות על המגרש או בגין השימוש בו במועד חתימת חוות זה או לפני או בזמן מועד חתימת חוות זה ובין שון שלמו על-ידי המינהל לפני מועד חתימת חוות זה. היום מתחייב לשלם את חוות הפיותה על-פי דרישתו של הגורם המוסמך מטעמו לדרש את תשלוםונו והוא על-פי דרישתו של הגורם שיזעיה את חוות הפיותה.

היום מתחייב לחזור למינהל, לפי דרישת, כל תשלום ששולם על ידי המינהל עבור חוות הפיותה, וזאת תוך 30 יום ממועד דרישתו של המינהל.

בסעיף זה "חויאות פיטוח" - החויאות או הטלים או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיטה מערכות תשתיות ואו תשתיות - על ואו כל תשתיות אחרמת המהוות וננא לאTONה המגורש או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למגרש, תיעול, סילילת כבישים ומודרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

.8. איז-ההאמות ופינגי מוחזיקין

(א) היום מצהיר בה כי ראה את המגרש, בזק את מצבו הפיזי והמสภาพי, ומצא אותו מותאם לכל צורך למטרת ביצוע חוות.

חויא: 200/22 תנאים: 21/08/2011 11:41:40 א21142806 מועד קבלת קחל: ימים א,ב : 08:00-12:00, 12:00-16:00, 16:00-17:30

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נזרות עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקס/מייל: 04-6558213, 04-6558252

אתר המינהל: www.moni.gov.il gov שער הממשלה: www.gov.il



## (ב) מבלי לפגוע בנסיבות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מחזיקים:

- (1) לא יהולו על המינהל חותמת פיננסים של המחזיקים ו/או חוות הפינוי, בכל צורה שהיא.
- (2) חותמת מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילית ו/או הצדקה לאי-טלי הוראה כלשהי של החוזה על-ידי היוזם בכלל, ומיוחד בלוח הזמנים על-פי חוות זה בפרט.
- (3) היוזם ייחר רשאי, לא יותר משלושה חודשים אחוריו תאריך חתימתו של חוות זה, להודיע למינhal כי בغالל הימצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול חוותה. במקרה זה ואם תואשר על ידי המינהל עובדת הימצאותם של מחזיקים כאמור, יהיה המינהל מוקן לחסכים לביטול חוותה ללא פיצויים מוסכמים ויחול על הביטול חוותות סעיף 13 להלן, בשינויים המחויבים מן הענין.

## 9. אהוריות בתקופת הפינוי

היום מתחייב, במשך כל תקופה הפינוי, להחזיק את המגרש במצב תקין ולשמור עליו כמנהג בעליים השומר על רמושו, לפחות לאחר הוראות כל דין, לשאת באחריות בעלית ומלאה כלפי המינהל וככלפי כל זאת לשילוי כל פעולתו ו/או מחדריו של היוזם במגרש ו/או לכל פעולה ו/או מוחדר אחרים בקשר חוות ו/או כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או חוותאה אחרת מכל סוג שהוא, שיולו עקב פעולתו ו/או מחדריו של היוזם, כאמור, ו/או כתוצאה מהם.

במקרה שהminaל ישא בכל תשלום שהוא עקב פעולה ו/או מחדר כאמור, ו/או כתוצאה מהם, לפצת היוזם את המינהל ו/או ישפה אותו על כל תשלום כאמור, תוך 14 ימים מהחארך שיידרש לעשות כן.

## 10.

## דירות והצמדה על פיגוריהם בתשלוט

- (א) כל תשלום חוות חיב בו על-פי חוות זה למינהל ואשר לא ישולם על ידו במוועדו ישולם על-ידי היוזם בעת התשלוט בפועל לגבי פיגורים בתשלוט, וזאת מבלי לפגוע בזכותו אחרות של המינהל לפי חוות או על-פי כל דין.

- (ב) כל תשלום ישולם על-ידי היוזם יזקף לפי הסדר הבא: חוותות הגבהה, הריבית, הפרשי החצמדה ולבסוף הקרן.

## 11.

## העברה ושיעורו של האזמנויות

- (א) הירושות הננתנות ליום לפי חוות היא אישית. העברות זכויות לפי חוות בשלמותן או בחלוקת בכל צורה שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין, ו/או השכרת המגרש ו/או מסירת חזקה או שימוש בכלל, או בחלוקת לאחרים, תהא כפופה לאישור המינהל ומתבצע בהתאם לנוהלו כפי שייחו באותו עת.

- (ב) מבלי לפגוע כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ובנוסף כאמור לעיל, אם היוזם הינו "איגוד" - כל פעולה באיגוד, במשך כל תקופה הפינוי, תהא כפופה לאישור המינהל ומתבצע בהתאם לנוהלו כפי שייחו באותו עת. איגוד המוחזיק בזכותו באיגוד היוזם תיב גם הוא באישור המינהל כאמור וזה יבוצע בהתאם לנוהלו המינהל כפי שייחו באותו עת.

בסעיף קטן זה:  
"איגוד"

תגדרכנו בחו"ק מס' שבת מקרקעין, תשכ"ג-1963 (להלן - חוק מש"ח), כפי שהיה מעט לעת ו לרבות שותפות לא רשותה.

"זכות באיגוד"  
"מחזיק", "החזקת"

תגדרכנה בחו"ק מש"ח, כפי שהיה מעט לעת.  
כחגדרכת של "החזקת" בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 כפי שהיה מעט לעת,

"פעולה באיגוד"

כחגדרכנה בחו"ק מש"ח ולרבות כל שינוי ביום שהוא שותפות רשומה או בליך רשותה, או שינוי ביום שהוא איגוד שחוינו אין במנוגות, שולח מחותמת הצטרפות או פרישה של אדם ממון, ולרבות כל שינוי בחלוקת הייחסים של שותף בחן של שותפות או של איגוד כאמור.

- (ג) מבלי לפגוע כאמור בסעיפים קטן (א) - (ב) לעיל ובנוסף על כן אסור ליום למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו לפי חוותה ואת המגרש בכל צורה שהיא אלא אם קיבל מושך ובכתב את הסכמת המינהל לכך.

זהה: 200/22: 205/12: תנאים: 11:41:40 21/08/2011

מועד קבלת קחל: ימיט א.ד : 08:00-12:00 יומם ב' משבעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יומם ג'/ח'/ו': אין קבלת קחל.

כתובת: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נזרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקס/מייל: 04-6558213, 04-6558252

אתר המינהל: www.mmi.gov.il gov שער הממשלה: www.gov.il



כמו כן מותחיב היום שלא לרשות בלשכת רישום המקרקעין חוות אזהרה לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לבי זכויותיו על החווה אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמתה המינימל לכך. בכל מקרה המינימל לא יתנו הסכמו לרישום חוות אזהרה כאמור, כל עוד המגרש לא רשם כיחידה רישום נפרד.

(ז) הפר הווה הוראה כלשהי מהוויות מסויף זה, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החווה על ידו, ומהינה יהיה רשאי לבטל בכל עת בשל הפרה זו.

#### 12. הטלת החוזה וגיוסו

- (א) הוסכם בויה בין הצדדים כי המועדים התקובים בחווה וכן התאריכים התקובים בסעיפים 4, 5 ו-11 של החווה הינם תנאים עיקריים ויסודיים של החווה שהפרוגם, או הפרת איזה מהם, תऋב להפרה יסודית של החווה.
- (ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א) לעיל מוסכם bahwa כי אם תחול מחלוקת מוחהפרות המפורחות להן יהא המינימל רשאי לבטל את החווה מיד עם התהפרה ולשלוח ליום הודהה במכתב רשום על ביטולו (להלן - הודהה הביטול):

- (1) אם היום ישנה או יגרום לשינוי מטרת החקצאה או היעוד או יעשה במגרש כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עמו.
- (2) אם היום יפר תנאי מתנאי החווה וההפרה אינה ניתנת לתיקון ו/או אם ההפרה ניתנת לתיקון, והוועות לא תיקנה או הסירה או הסירה מכך 3 חודשים מיום שנדרש לכך בכתב ע"י המינימל.
- (3) אם חופר איזה מהתנאים המוקודמים והיסודיים שבמבוא לחווה זה.
- (4) אם המגרש נמסר ליום על-פי המלצה משרד הבינוי והשיכון והיום לא חתל בבנייה במועד שנקבע בחווה שבינו לבין משרד הבינוי והשיכון והמשרד האמור הזכיר על כך במכתב למיניהם.

(ג) מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, אם היום או מי שהוועות פועל בשבילו היו נתין זה, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החווה על-ידי הוועות, ומהינה יהיה רשאי לבטל את החווה בגין הפרה זו.

בסעיף-קטן זה "נתין זו" - מי שאינו אחד מלאה:

- (1) ארחת ישראלי;
- (2) עולה לפי חוק השבות, התשי"ג-1950 אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
- (3) זכאי לאשרת עולה או לגעוזת עולה לפי חוק השבות, התשי"ג-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשון לישיבת ארעוי כעליה בכוח מכוח חוק המכינסה לישראל, התשי"ב-1952-;
- (4) תאגיד שהשליטה עליו בידי היחיד שעמו אחד מלאה המוניים בפסקאות (1)-(3) לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מלאה:

- (א) החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מהתאגיד אחד, ב-50% או יותר מן חערך התקוב של הון המניות המוצאת של התאגיד;
- (ב) החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מהתאגיד אחד, במחצית או יותר מכך החכבה שבתאגיד;
- (ג) זכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר ממנהלים של התאגיד, בין שהוצאות חניל היא בידי אדם או תאגיד אחד ובין שהיא בידי יותר מאדם או מהתאגיד אחר.
- סעיף קטן זה לא יחול על יוום שקיבל לפחות כך אישור, מראש ובכתב, מינו"ר מועצת מקרקעין ישראל.

(ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזו, כי אם המינימל יחולט שלא לבטל את החווה, על אף שהיה זכאי לשוטות כן, יהיה המינימל רשאי לזרוש ולקבל מוחזוקם הפרשי ערך קרקע או דמי שימוש דראיים או פיצויים או ביטול החווה ו/או על מנת אורכה לביצועו (להלן - "יום החלטת הMIN").

לענין סעיף זה:

"הפרש ערך קרקע": ההפרש שבין התשלומים המלא שחייה על היום לשלם בגין המגרש אליו הוקצת ביום החלטה, עפ"י התנאים המקובלים במינימל באותו מועד, לבין התשלומים אשר שולמו למינימל ע"י היום ב-

200/22 תגאים: 205/12 תקופה: 11:41:40 21/08/2011 א"א 21142806

מועד קבלת קhalt: ימים א'ד: 08:00-12:00 يوم ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג' ה' ו': אין קבלת קhalt.

כתוב צפוף: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נזרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, 04-6558213, 04-6558252

אתר המציג: www.mmi.gov.il שער הממשלה: www.gov.il



המגראש כשם צמודים למדד המחירירים לצרכן מיום תשלוםם ועד ליום החתלה.

**דמי שימוש רפואי:** דמי שימוש بعد התקופה שMOVEDה וקופה הפיתוח ועד ליום החלטה בשעור שנתי של 6% מערך המגרש ביום החלטה, כפי שיקבע עיי' השמאים המשלתי.

**פיצויים מוסכמים ומועדרכים מראש בשיעור 15% מעדן המגש ביום החלוקת:**

13. התחייבות המודדים עם ביצול החוצה

(א) עם ביטול החזונה כאמור בסעיף 12 לעיל יהיה היזום חייב:

- (1) לפנות מיד את המגרש.  
 (2) לחזירו מיל' למינימל כשותה פנו מכל חוץ ואדים וחופשי מכל שימוש או זכות לצד שלישי.  
 (3) להרשות את המבנים, הגדירות, המשיעים וככל מוחברים אחרים שהוקמו על-ידי היוזם במגרש נלחן - המחויבים) וכן להרחק את החירותות ולהחזיר לקדומו את המבנה במגרש כפי שהיה קיים לפני הקמתם של המוחברים - וזאת, אם ידרש בכך על-ידי המינהל.  
 (4) לא קיים היום את הנדרש ממנה לפי ענין קיטון זה רשות המינהל - אך לא חייב - לעשות בעצמו את כל הפעולות האמורות על חשבונו של היוזם לנכונות את כל החוזאות אשר חוץיה בקשר לפועלו צו מהescoמים ששולמו לע-ידי היוזם למינימל על-פי החוזה; ובכל מקרה גם אם המינהל לא יעשה פעולות מהפעולות האמורות, לא יהיה היוזם זכאי לכל פיצוי ו/או תמורה بعد השケעתו ו/או הוצאותיו בקשר עם המוחברים.

(4) לשלם למיניחל כל חסכומיהם בדלקמו:

(א) דמי שימוש רפואיים בעד התקופה שמתאריך תחילות וקופות הפיתוח ועד להוצאות המגרש, בשיעור שנתי של 6% מערך המגרש ליום הביטול, כפי שייקבע על ידי השמאו המשלבתי.

(ב) כל המיסים ותשומי החובה המפורטים בסעיף 6 לעיל והחלים בתקופה הヅכרת בפסקה (א) לעיל;

(ג) הוצאות הפינוי האמורות לעיל;

פיזיולוגים מוסכמים - בשיעור 15% מהעיר היסודי של המגש בתוספת הפרשי הצמדה בזק החמדד היסודי למדד המותרים לצרkan האחזרן שייהיה ידוע בתאריך התשלומים.

- מומוסכם בזיה כי אם לא יידרש היוזם להורות את המחוורבים או חילק מהם - כאמור בסעיף קטן (א) (3) לעיל - המהגרש יוחזר למינחל ביחד עם המחוורבים או חילק מהם, והוא היוזם זכאי לקבל מהימנות את שווי המחוורבים, כפשייקבע על ידי השמא הamodel ליום ביטול החוזה.

ונען כל סכום שיגע על-פי הוראות טעיף קטן (ב) לעיל.

חוואר הסקומים האמורים יבוצע על ידי המינהל האחורי ניכוי כל הסקומים המפורטים בפסקה (א)(4) לעיל.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (ב) ו-(ג) לעיל, במקרה של ביטול החוזה על פי סעיף 12 (ג) לעיל, עם קבלת המגרש בחזרה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל תחולנה הוראות אלה:

המינהל תחולט את כל חסכומים ששולם על-ידי היוזם כמפורט בסעיף 13(א)(4) לעיל, וכך-כן לא תחולנה לבגיו והוראות סעיף קטן (ב) לעיל - והכל כמפורט מוסכםים במסמך זה.

- רשיין קיימים את כל האמור בפסיקות (1)-(3) שבעניף-קטן (א) לעיל ולפנות לוועדה שתמונה לעניין זה על ידי מועצת מקרקעין ישראל ווועריה רשאית, אט שוכנעה לאוונז יומן פעל בלביד ואו בכתום לב, להחmitt את סכומי החיטוט עד לטסום הפיצויים המוסכמים על פי סעיף קטן (ב) לעיל. החלטות הוועדת תמייה סופית.

הוראות סעיף קטן זה מוכיח גם אם תיקבענה לעניין זה הוראות אחרות בכל דין.

**מוציאי קבלת קבלן:** ימ"פ א,ד : 08:00-12:00, ימ"פ ב,ה : 16:00-17:30, ימ"פ ג,ו : 08:00-12:00, ימ"פ ד,ז : 11:41:40, נואמים א,ב : 08:00-12:00, ימ"פ ז,א : 11:41:40, נואמים ג,ב : 205/12/2005, חזה 200/22/200.

מבחן אפקן: רחוב הרמן 2, ת.א. 580, נזרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקס: 04-6558252, מיליה: 04-6558213  
אתר המינהל: [www.mmi.gov.il](http://www.mmi.gov.il) שער האשלחה: [www.gov.il](http://www.gov.il)



(ה) מלבד המג'ע ליוום לפי סעיף קטן (ג) או (ד), לפי העניין, לא ירוו היום או מי מטעמו למינהל או למשחו אחר בשום תביעה נוספת, כספית או אחרת, לרבות התביעה בגל הוצאהו, הפדיו או השקעותו בקשר עם חזה זה.

(ו) עם ביטול חזה כאמור בסעיף 12 לעיל יהיה המינהל רשאי לתפוס חזקה בלעדות במגרש ולפנות ממנו כל חוץ, מבנה ואדם שימצאו בו.

14. **שיינית בגבולות ובשטח המגרש**  
(א) היום מחייב, כי יוצע לו שטח המגרש ובגבוליו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

(ב) מוסכם בין הצדדים במפורש, כי אם ישתו שטחו ו/או גבולותיו של המגרש כתוצאה משינויים בתכניות על פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, הסדר קרקעות, חקנת מפת מדידה לצרכי רישום וכוכזא באלה, מזמןיב היהום לראות את המגרש בשתו ו/או בModelPropertyו החדים כמגרש נושא חזקה זה לכל דבר, מלבד האמור בסעיף קטן (ג) להן מתחייב היום לא לבוא בתביעות או דרישות כלשהן כלפי המינהל בגין השינוי האמור וכל הנבע ממנו.

(ג) אם בעקבות שינוי בגבולות המגרש ו/או בשתו ישנה ערך היסטורי של המגרש, יתוקנו הסכמים האמורים בסעיף 4 לעיל באופן ייחסי בערך ההיסטורי של המגרש, והפרש ישולם לצד חזאיו מיד עם דרישת בתוספת ריבית ו/או הצמדה מיום אישור העסקה ועד למועד תשלוםו בפועל, בהתאם למוקובל במינהל בתאריך התשלומים.

#### 15. **אוצרות טבע, עתיקות, חומרה ועציצות**

(א) היום מחייב בהזאה כי יוצע לו ככל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעינותמים, מוחבי פחם ומתקת, מוחבות שיש ואבן, חול ומרקר וככל מוחבים אחרים למיניהם וכן עתיקות, חומרים ועציצים שימצאו בקרקע של המגרש אינם נכללים בהזאה לפי חזקה זה וכי תני הרשות לפיה חזקה זה אינם תלמידים. על היום לאפשר למינהל להוציאו או לנצל בכוחה אחרת את אוצרות הטבע העתיקות, החומרה והעציצים האמורים לעיל בהתאם לחוקם המחייבים ועל סמך חזקה זה.

(ב) היום לא יעשה חפירות במגרש מעל למידה הדורשת לביצוע מטרת חזקה זה.

(ג) היום לא ימכור חומרה מהמגרש, היוות ורכשו של המינהל, אלא אם קיבל לכך מראש הסכמתה המינהל בכתב. כמו כן לא יוציא היום עצים הנמצאים במגרש אלא אם קיבל לכך הסכמה מראש ובכתב של הרשות המוסמכת וכן של המינהל ואלה רשאים להנוגע מתן הסכמתם בתשלומים עבור העצים.

(ה) הפר היום אסור זה, ראש המינהל לדרוש ממנו פיצויים. גובה הפיצויים ייקבע לפי מחיר החומרה שנמכרו או לפי שווי העצים שהוצאו מהמגרש במינהל בזמן הפרת האיסור ולפי כמות החומרה או העצים שתיקבע על-ידי המינהל. היום מתחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו על ידי המינהל בהתאם לאמור לעיל, תוך 14 יום ממועד משולוח הדורשת לתשלום.

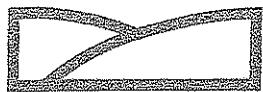
(ו) היום מתחייב לבצע את כל הפעולות הנדרשות על פי כל דין בוגר לטיפול בעתיקות ולשאת על השבוט בכל עלות הכרוכה בכך, לרבות עללות פיקות, סקר ארכיאולוגי, הפלות בדיקה והפירות הצלחה, שימוש עתיקות וחעתיקן, חכל כפי שיידרש על פי רשות העתיקות.

#### 16. **эмצעי ביצוע**

הרשאות הנדרשת ליום לפי החזה אינה מחייבת לו הזכאה בלעדית במגרש והיום מחייב כי יוצע לו שטח מוגדר או ציינו רשות להכנס לוגרואה בכל עת לכל מטרת שחאה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ראש המינהל להעיבר במגרש, בעצמו או על-ידי אחרים, ציורות למים, לתיעול, לביוב ולגז, לקבוע עמודי אשם או טלפון, למותן חוטי תشمل, טלפון או למטרות אחרות, חכל לפי ווכנות שתואשרו על ידי הרשותות המוסמכתות, והיום יאפשר למינהל או אחרים מטעמו להכניס למגרש ולהוציא לפועל את העבודות הדורשות לכך ואת כל התקומות בקשר לכך אשר יידרשו מזמן לזמן. המינהל מתחייב לפצות את היום עבר כל נזק שייגרם ליום על-ידי ביצוע העבודות הניל.

#### 17. **חוק הגנת חזיות**

חוק הגנת הדיר (נוסח משולב), תש"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסח לו לא יהול על חזקה זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוחזר בהזאה כי היום לא שילם למינהל דמי מפתח בגין חזקה זה בכל צורה שהיא וכי



התשלומים על-פי חוזה זה וכן השקעותיו של היוזם בMagnitude, אם תהיינה, לא ייחסמו כתשלומים דמי - מפתח, ואשר גם על כן חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשע"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יהול על חוזה זה.

#### 18. שימוש אל-אפשרת הצעירה

- (א) לא להשתמש במינימל בזכות מזכירותו הנטענות לו לפי החוזה - לא ייחסב הדבר כויתור על אותה הזכות.
- (ב) שינויים, תיקונים, הוספות, מהיקות, ויתורים או ארכות בתנאי חוזה זה (להלן - שינויים) לא ייחסו את הצדדים אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים. שינויים ומהיקות בגין החוזה וכן בגין איות מהמשמעותם שיוצרו לו לא ייחסו את הצדדים אלא אם שני הצדדים חתמו בצדדים חותמה מלאה.  
בפסקה זו -  
"חותימה" - לבני המינימל ולבני יום שהוא תאגיד, כולל חותמת.
- (ג) קבלת תשלום כלשהו על-ידי המינימל אינה מהווה, כשלעצמה, הכרה בזכויות כלשון של היוזם ואין מקנה לו כל זכות שלא חוקنته לו על פי החוזה.

#### 19. ביזל

ב>Showcases ביזל חוזה זה, אם תחול, ו-5 עותקים ממנו, ישא היוזם.

#### 20. החזאות

חוויות על פי חוזה זה תישלחנה בזרואר רשות.

כל הודעה אשר ישלח צד אחד לשנהו בזרואר רשות לפי הכתובות המצוינות בShowcases לחוזה תחשב כאילו נמסרה לממן חמישה ימים לאחר שנשלחה.

#### 21. מוקף האות

לחוזה זה לא יהיה מוקף כל עוד לא יחתם על-ידי שני הצדדים לאחר חותמתו על ידי שני הצדדים יהיה תוקפו של החוזה מזמן אישור העסקה.

בפסקה זו -  
"חותימת" -

בראשי תיבות בשולי השורה האחידת למבוא וחתיימה מלאה בסוף החוזה, ולבני יום שהוא תאגיד כולל חותמת, ולבעלי המינימל - כולל חותמת אחת המוטבעת על פניו עמודי החוזה בלבד.

#### 22. כוורות סעיפים

כוורות סעיפים החוזה נועד לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנות.

21142806	21/08/2011	ת.הפקה: 11:41:40	חוזה: 200/22	תנאים: 205/12
מועד קבלת קהלה: ימים א,ב : 08:00-12:00 יומם ב' משעת: 08:00-12:00,16:00-17:30 יומם ג,ד : 08:00-12:00,16:00-17:30 יומם ג,ד : 08:00-12:00,16:00-17:30 יומם ג,ד : אין קבלת קהלה.				
רחוב כפוף: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נסראת עילית 5, טלפונ: 04-6558211, 04-6558213, פקס: מיליה:				
אתר המינימל: www.mmi.gov.il				שער הממשלה: www.gov.il



ולראיה באו הצדדי על החוץ:

הילזון

המיאנלה:

ט. שם

שם 1  
תוואר  
המשרת  
חותם

## שם 2. מס' זהות ומספר

שם .2  
תוואר  
המשרה  
תפקידים

**בשם מדונה ר' ג' ק' ג' א'**

המאנר:

אני החותם מטה מאשר כי זיהיתי את החותמים בעמודות "היווט" לפי תעוזות הזוחות שהציגו בפני וכי חתמו על חוזה זה בנסיבות.

שם \_\_\_\_\_ תואר המשרה \_\_\_\_\_ חנימת המאשר \_\_\_\_\_

בנוסף לזמן תניון האגן/טבריה/עומנות יש לפחות שלושה ימים נוספים על מנת לארח,

אנו מודים לך על תרומותך ותרומותך נזקקות לנו

ת.ב. 511310 807 מס' מילוי מילוי בזין בסה' 11 B A B

63254733 10 1/2 2021

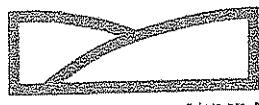
027898279 ✓ 11/18.2

15

תגויים: 200/22; מזהה: 200/12; תאריך: 11:41:40; ת.ה.מ.: 1/08/2011

אתר המינהל: [www.mmi.gov.il](http://www.mmi.gov.il) | שער התאוששות: [gov.gov](http://gov.gov)

[www.muni.gov.il](http://www.muni.gov.il) | אוסף מומנטום



רשות מקומית | מינהלי | מקרקעי | ישראלי

  
gov  
www.gov.il


סמל המדינה

## חותימה וחותמות צו"ד

## תאריך

#21142806

21/08/2011

ת.הפקה: 11:41:40

תווזה: 200/22: תנאים: 205/12

��ותזה קבלת קהל: ימים א,ב : 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30  
 מוחז צפון: רחוב חורמן 2, ת.צ. 580, נזרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, 04-6558213, פקס/טלפון: 04-6558252, 04-6558213  
 אחר המינהל: www.mmi.gov.il gov שדר הממשל: www.gov.il



היכל הרכבתה של מדינת ישראל לארץ ישראל ולבנייה

תאריך: 01/11/10

## מִדָּע תִּפְנוֹנִי - דן מִידָּע

לכבוד

### מעלה יפה נוף בע"מ

הנדון: גוש 18391 חלקות 1,4,10 מגרש 1025 שבונה יפה נוף מעילות

נכבד(ת): בתשובה לבקשתך הננו מתכבדים להמציא לך את המידע שלහן:

1. תוכנית/יות החלות על החלוקת הנדונה:
- 2.

א. תוכנית מפורטת מאושרת מס' ג/10352- פורטם ב"פ מס' 5234 מיום  
06/11/03

3. פרטי חילקה:

- א. שטח חילקה (ברוטו)
- ב. שטח חילקה (נטו) לאחר תפקעה לצורכי ציבור מ"ר  
פרטים: יקבע ע"י תוכנית מדידה מעודכנת העורוכה ע"י מודד מוסמך
- ג. אין צורך בהפקעה ורישומה ע"ש עירית מעילות – כב"ל

4. הבניה המותרת על החלוקת הנדונה

א. יעוז האוזר - מגורים 3 (מגרש 1025) – צבוע תכלת בתשייט  
10352/ג

- ב.
- ג. אחוזי הבניה המסתימים - 170 %
- ד. אחוזי הבניה המסתימים מעל מפלס כניסה : 140 % עיקרי + 10 % שירות
- ה. מספר קומות מקסימלי - 5+מרתף  
הגובה המרבי המותר לבניה - 20 מטר
- ו. אחוזי בניה מסתימים מתחת למפלס כניסה : 5 % עיקרי + 15 % שירות.
- ז. תוכנית קרקע - 40 %

רchn, הארגונים ות.ד. 494 מעילות טל' 04-9978030 פקס: 04-9570261  
יישוב היועדה: מעילות-תרשיחא, מעיליא, פליישן, פטotta, בית ג'אן, חורביש, גוש חלב  
02Document 8

yaada@maltar.co.ilsite: www.vaada-naftaly.org.il/ e-mail:



ה. שטח מגרש מינימלי לבניה - 1,400 מ"ר  
ט. השימושים המותרים - מגוריים לזוגות צעירים או בוגה דירוג  
תוחר בנוספ' הקמת מרתח בשטח עד 25 מ"ר ליח"צ

שטחי שירות:

בקומות המבנה -

בקומות עמודים -

חניה

גובה מרבי

שטוח מבני עוז מותר:

מחסן

חניה מקורה

#### 5. קווי בניין (מ') (התקרבות לאגבול המגרש)

קדמי	אחוריו	צדדי
4 מ'	0	3 מ'

6. מספר מבנים מקסימליים על חלקה

7. מרחק בין מבנים

#### 8. חיטול השבחה: כהן לבחן שמא הועודה חייב/פטור

9. מס' חניות דרישות: בהתאם לתקנות התו"ב (תקנות מקומות חניה, התshm"ג)

#### 10. האגבלות מיוחדות:

בניית מקלט

בניית מ"ד

תכנית בינוי

פטור מבנית המקלט

11. נתוני תשתיות (יש לקבלם מהועודה המקומית)

- גובה הכਬיש X חبور לביב X מרכזי X
- רשת מים X

12. דרישות מיוחדות כגון:

- חלוקת המגרש בהסכמה השותפים

רחוב האורנים 1 ת.ד. 494 מעלות טל' 04-9570261 פקס: 99780304  
ישובי הועודה: מעלות-תרשיחא, מעיליא, פקיעין, פסוטה, בית ג'אן, חורפייש, גוש חלב  
8Document מעודכן ל: נובמבר 02

yaada@maltar.co.ilsite: www.vaada-naftaly.org.il/ e-mail:



## הוּא לְעֵדוֹת הַדָּבָר בְּבִנְיָמִינָה וְבְעֵמָקָה כְּלָבִישׁוֹת וְבְשָׂמִים

- הכנת תכנית מפורטת
- הכנת תכנית בנין עיר
- הכנת תכנית פתוחה
- תדריט מדידה לצורכי רישום
- תכנית מדידה העורוכה ע"י מודד מוסמך מעודכנת לתאריך
- הגשתה

### 13. אישורים ונספחים דרושים:

- נסח בעלות חווה חכירה יפי כח גוטרינוי
- אושר מנהל מקראי ישראל על גבי
- התכניות עם המלצה הוועדה המקומית לת"ב
- תכנית מדידה העורוכה ע"י מודד מוסמך המעודכנת לשנת הגשת התכנית
- אשור הג"א
- אשור השכנים, בעלי החלקה המשותפת אם יש
- אשור דיני בית המשפט
- אשור בבוי אש חב' חשמל
- משרד התקשרות
- כבליים
- תכניות קונסטרוקציה וחישובים סטטיים

### 14. מספר העתקים צבועים מהתכניות הגשות הדרוש – 5 עותקים

### 15. אגדות מיוחדות וזרישות מיוחדות:

#### 16. העורות ופרטים נוספים:

הערות:

- א. האמור במסמך זה בא לצורך הדרכה ומתן מידע בלבד.
- ב. אין באמור במסמך זה כדי להוכיח תחליף להיתר בנייה.  
ואין בו כדי לחייב בצורה כלשהי את הוועדה המקומית לת"ב "מעלה נפתחלי".
- ג. אין באמור במכtab זה כדי לשמש אישור בניה כלשהו.
- ד. תוקף מידע זה 3 חודשים מיום נתינותו.

מצ"ב תשריט ג/10352

יאן לוין  
מחנדס הוועדה  
ז'וזם קליגן  
מחנדס הוועדה

רחוב האורנים 1 ת.ד. 494 מעילות טל' 04-9978030 פקס: 04-9570261  
ישובי הוועדה: מעילות-תרשיחא, מעיליא, פקיעין, בטומח, בית ג'אן, חורפייש, גוש חלב  
Document 8 מועדכן ל: נובמבר 02

yaada@maltar.co.ilsite: www.yaada-naftaly.org.il/ e-mail:

הסוכנות המרכזית לסטטיסטיקה  
סמל המדינה של ישראל

סמל המדינה של ישראל

מספר תעודת זהות: N21142855

מספר חישובון: 353381676

## הוחת פיקוח

מחרוזת

שנערן ונחתם ב- 20/11/2011 ביום 5 ב- נובמבר 2011

ביום \_\_\_\_\_ נובמבר \_\_\_\_\_ לשנה \_\_\_\_\_

ב' י

מיןיל מקרקעי ישראל המנהל את קרקע המדינה מדינת ישראל, רשות הפיקוח וקרו קיימת לישראל (להלן - המינהל), שכטבונו לצורך חוזה זה: מלון פלאזה, רח' חרמון 2, נסלה עילית (להלן - היוזם), שכטבונו

מצד אחד;

לכין

מעלה יפה נף בע"מ

(להלן - היוזם), שכטבונו לצורך חוזה זה היא: רח' לסת 12 ת.ד. 3125 קיסריה

מצד שני;

מבחן

המחוזה חלק בלתי נפרד מהתנאי הזה הפיזיות המאורפיות לו ואשר רק ביחסם מתחווים את החוזה

הואיל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במשמעותם זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי החוזה:

המגרש: המגרש המתווך בתרשים המצורף והמחוזה חלק בלתי נפרד מחלוקת זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: מעלה תרשיחא השטח: 3,736 מ"ר בערך

גוש רשות: 18391 חלקות: 1 (בחלק), 10 (בחלק)

מגרש(ים) מס' 1019 לפ"י תמנית מפולשת מס' ג/א 10352

המבנים: בניית מבנים.

יום אישור העסקה: התאריך בו אושרה העסקה כושא חוזה זה על-ידי הנהלת המינהל, דהיינו 27.07.2011.

ת.הפקה: 11:14:08	תאריך: 03/08/2011	מספר תעודת זהות: N21142855	תאריך קבלת קחלה: ימיים א.ז : 08:00-12:00, 08:00-12:00, 16:00-17:30	זמן קבלת קחלה: 20/12/200
מחוז אפסון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נסלה עילית 17105, טלפון: 04-6558211, 04-6558213, 04-6558252	כתובת המינהל: www.mmi.gov.il	טלפון המינהל: 99.gov	כתובת המינהל: www.mmi.gov.il	טלפון המינהל: 99.gov



"תקופת הפיתוח": 36 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 27.07.2014.

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מיום אישור העסקה.

"מטרת ההקציה": פגיעה למוגלית.

"היעוד": על-פי התוכנית הנילדייה:

מגורייט 3.

"שיעור הניצול": קיבולת בנייה המותרת על-פי התוכנית הניל, דהיינו אחזים בקרקע, ב- קומות, ובתח"כ אחזים המהווים 22 יחידות ומסתמכים ב- 3922.8 מ"ר מבנים

"ערך היסודי של המגרש": ערך המגרש ליום אישור העסקה, דהיינו 1,474,181.65 ש"ח

(ミיליאן ארבע מאות שבעים ואחד ערך ממונה וחמש ש"ח + 65 אג' ).

"המדד היסודי": ממד חמירותים לצרכן האחרון שתיה ידוע ביום אישור העסקה.

"התמורה":

סך של 0.00 ש"ח. תשלום זה יהיה בתשלומים עבור דמי שימוש שנזקיים מהווים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה בהגדלתה ממועד המשיכי.

ישען ליום כי "התמורה" בהגדלתה זו מחייבת תשלום בגין שטח מבוגה עיליקרי בסך 3922.8 מ"ר כמפורט לעיל, וכי המותר אישור המניהל להגדלת קיבולת הבניה או לכל שינוי שבקבוצתו עליה ערך המקרקעין נושא אותה זה כתוצאה מהשינוי, בין בריך של תקלת בין בריך של שינוי המונית מבוטעת ובין גבל לרץ אחריות צפאי המניהל, בין היתר, לתמורה נוספת בשערם לפי שיקבע המניהל מעת לעת.

למען הסר ספק, היום ישלים מס ערך נוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים הניל בהתאם לשיערו של מס הערך במועד תשלוםם.

"המועד להagation התכניות": לא יותר מ- 9 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד להתחלה הבניה": לא יותר מ- 18 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד לטיסום יציקת היסודות": לא יותר מ- 27.05.2013.

"המועד להשלמת השלדי": לא יותר מ- 27.04.2014.

"המועד להשלמת הבניה": תאריך סיום תקופת הפיתוח.

ו הו אייל - מדינת ישראל/רשויות הפיתוח היא הבעלים של המגרש;

ו הו אייל והמנהל יהיה מוקן להאכזר ליום את המגרש בתנאי מוקדים וрок לאחר שהיוום יפתח את המגרש ויבנה עליו את המבנים תוך תקופת הפיתוח כדי ישימושו למטרת ההקציה ובתנאי שימלא את כל יתר התנאים של חוזה זה;

ו הו אייל והמנהל מוקן להעמיד את המגרש לשימושו של היוום לתקופת הפיתוח בלבד וזאת רק לשם בניית המבנים למטרת ההקציה על-פי היעוד ושער הניצול, הכל כמוgor ליעיל, והיוום מסכים לקבל את המגרש לשימושו בתנאים האמורים;

ו הו אייל ותוום מצחיר בויה כי לא תהיה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המניהל בחזקת פיתוח זה לפי הוראות סעיף 12(ג) של חוזה פיתוח זה וכי ידוע לו שرك בתנאי מוקדים ויסודי זה מוקן המניהל להתקשרות עמו על-פי תווזה פיתוח זה;

ו הו אייל ותום יזכיר על-ידי המניהל כבלן, כהגדתו בענין-קטן (3) של חוזה זה, המניהל יסכים לכך שהוא יהיה רשאי, תוך שנה אחת בלבד מיום תקופת הפיתוח, להעביר את נסיבותיו למניין שהיוום בנה עבורה מבנים או דירות על המגרש, אולם זאת בכפוף להוראות סעיף קטן (3) של חוזה זה ובכפוף לכך שגם מטרת ההקציה היא למעשה או מלאכה או לתירועות ויתעת המלצה של משרד התעשייה והמסחר או משרד החינוך, בהתאם לעניין, להעברת הזכויות הניל,

זוהה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הקה: 11:14:8 03/08/2011 21142855

מועד קבלת קחל: ימים א,ב : 08:00-12:00 יומם ב' משעה: 17:30-08:00-12:00,16:00,17:30 יומם ג,ה,ו,י אין קבלת

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נסראת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, 04-6558213, 04-6558212

אתר המניהל: www.mmt.gov.il gov שער הממשלה: il.gov



ו הוא איל ואם היוות הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, הטעמיוויתיהם של האנשים או התאגידים המהווים את היוות תחינה ביחיד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי חונה זה תחינה רק ביחיד;

**1. הואיל ומונטג' לתנאי חוזה הפיתוח שלhallן יחולו התנאים המצוודים הבאים:**

1. היוזם/הוחכר מצהיר ונתחייב כי יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכחומות בטיפול ברופשי הייחידות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "רישום הזכויות"), לרבות חכנת תכניות מדידה ורישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התמחיותם לרישום משנתא, רישום מבנה, רישום מבנןאות לשוטרת רופשי הייחידות ורישום בית משותף במבנה בעלי שני יחידות דירות ובעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות.
2. היוזם/הוחכר יודיע כי ע"פ סעיף 2א' בתב"ע/ג 10352, "לא ינתנו היתר בנייה אלא לאחר השלמת ביצוע פרויקט קצה לבזוב". לפיכך, היוזם/הוחכר מתחייב שלא יבוא אבל פגעה ו/או דרישת ו/או תביעה בקשר עם האמור לפני מאי ו/או מי שטענו.
3. יודיע ליוזם/וחוכר כי בתחום המוחכר מצוירות עצים/חרוש טבעי. היוזם/הוחכר מתחייב שלא יבוא אבל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בקשר עט האמור לפני מאי ו/או מי שטענו.

לכן נערך ונחתם חוזה פיתוח זה לפי תאנור במبدأ זה ולפי תנאי חוזה הפיתוח שלhallן:

הយוזם	המינילה	חתימות הצדדים בראשי תיבות:
 <b>מענק ג'פה נס בע"מ</b>	 <b>מינהל מקראקי ישראל בNAME/ל"ג/קק"ל</b>	 <b>ברנילז אובי גורי מונה מחוץ לעסקות מנהל מקראקי ישראל</b>

200/22: 205/12: תנאים: 03/08/2011 11:14:8 ת.הפקה: 08/00-12:00, 16:00-17:30 יומם ג', ח' ו': אין קבלת קחל.

מועד קבלת קחל: ימים א, ז : 08:00-12:00 יומם ג', משבעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יומם ג', ח' ו': אין קבלת קחל.

מקום צפון: רחוב חרמוני, 2, ג'. 580, נארת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסים: 04-6558252, 04-6558213.

אתר המינילה: www.mmi.gov.il

gov שער הממשלה: www.gov.il



## הנחיות הוחזק המוחזק

1. המבוא והמפורט המצורים להחזקה לאחזה המבוא והמוסכים המצוירים להחזקה זה מוחזק חלק בלתי נפרד ממנו.
2. מטרות ההרשות לפיתוחו והקופטה המינהל מעמיד בהזאת המגרש לשימוש היוזם והיוזם מקבל בהזאת המגרש לרשותו, לתקופת הפיתוח בלבד, לשם פיתוחו ובנית המבנים בהתאם כאמור מבוא להחזקה זה ובהתאם לתכניות שתואושרנה על-ידי המינהל והרשויות המוסמכות.
3. (א) חתימתה על חוזה חכירה אם היוזם י מלא אחר התכניתיו על פי חוזה זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה, מותאייב המינהל להאות עם היוזם בלבד, והיוזם מתחייב להחותם עם המינהל על חוזה חכירה (להלן - חוזה החכירה), לגבי המגרש והמבנים.
  - (ב) בחזקת החכירה ייקבע:
    - (1) תקופת החכירה, שיעור הניצול, הערך היסודי של המגרש ומחיר היסודי על-פי חוזה החכירה יהיה כאמור בחזקת פיתוח זה.
    - (2) מטרות החכירה תריה זהה למטרות ההקצתה כאמור בחזקת פיתוח זה.
    - (3) התשלומים ששולם למינהל על פי סעיף 4 של חוזה פיתוח זה ייחסו כתשולם על חשבו דמי החכירה שנינו למינהל על פי חוזה החכירה.
    - (4) יום אישור העסקה ייחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ונניין, לרבות לעניין המודעים על פי חוזה החכירה, וכן לעניין חזקה, האחריות בעקבות נזקים, והתשלים עמו מסים, גשלומי חובה והוצאות פיתוח.
- (ג) יתר תנאי החכירה יהיו כדוגמת התנאים של חוזה החכירה המצורף.
- (ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היוזם מוחזק להחותם, במעמד החתימה על חוזה פיתוח זה, על חוזה החכירה המצורף. חוזה החכירה ייכנס לתוקפו רק לאחר שהמינהל יחתום גם הוא עליו ואיתך אם היוזם י מלא אחר התכניתיו על-פי חוזה פיתוח זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה זה, כל עוד לא חתם המינהל על חוזה החכירה לאIFIYO תנאי את הצדדים וחטמת היוזם להזאת על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהיא על פיו. כתאריך חתימתו של חוזה החכירה ייחשב המועד שבו יחתום המינהל על החזקה האמור.
- (ה) על אף האמור לעיל בסעיף 3 זה, אם היוזם הינו - "קבלאן" - כהגדרתו להלן - הוא יהיה ראשית תוקן שנה אחת בלבד מעתה תקופת הפיתוח, להעברי את זכויותיו למי שחויזם בהה עבורי מבנים או דירות על המגרש, ואשר יפנה על ידי היוזם למינהל; במקורה זה יחתום המינהל, בתוקן השנה האמורה בלבד, על חוזה החכירה, לגבי המגרש והמבנים או לגבי הדירות שיבנו על המגרש, בהתאם לעניין, עם מי שהונפה אליו על-ידי היוזם כאמור - והכל בתנאי שיתקיים כל אלה:

- (1) היוזם קיים את התכניתיו על פי חוזה פיתוח זה.
- (2) חוזה פיתוח זה לא בוטל מטיבו כלשהו.
- (3) לא תחול על מי שיופנה כאמור למינהל מבלילה לפי חוותות סעיף 12 (א) דלהלן באשר לתקשרותו עם המינהל בחזקה החכירה, וכן כמו כן יתקיים לבבו כל תנאי מוקדם וטודי שבמושא לחזקה זה.

בכפוף לכל התנאים האמורים לעיל בסעיף קטן זה לא יהיה הקבלן חייב להחותם בעצמו על חוזה החכירה, ובמעמד החתימה על חוזה פיתוח זה הוא יהיה ראשית תוקן מהר שחייבת על חוזה החכירה המצורף אשר ישמש כדוגמה בלבד לחזקה החכירה שייחזורם בהתאם לעיל בסעיף קטן זה.

למען הסר ספק מוסכם בהזאת במפורש כי האמור לעיל בסעיף קטן זה אינו בגדר חיוב שהמינהל מתחייב בו לטובת מי שאינו צד לחזקה פיתוח זה והוא לא יקנה למי שאינו צד לחזקה פיתוח זה זכות כלשהי כלפי המינהל.

בתום שנה אחת מעתה תקופת הפיתוח יחתום היוזם על חוזה חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הווערת, אשר היוזם לא היפנה בגין אדם כלשהו למינהל להזימה על חוזה חכירה כאמור לעיל, ואו על הווערת חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הווערת אשר לאור המגבלה או איז קיום תנאי מוקדם וטודי האמורים לעיל, לא יוחכרו על-ידי המינהל למי שיופנה אליו על-ידי היוזם.



## ב-ט-ט-

"קבן" - יוזם שקיבל במפורש, ב="{!!  
מבוא לחוזה פיתוח זה, את הסכמת המינהל לכך שמבנים או דירות  
שייבנו על-פי חוות פיתוח זה יוחכרו לאחרים על פי הוראות היוזם למשנה, ובתנאי  
שיעור כאמור הינו קובלן רשום על-פי חוק רישום קובלן לעבודות הנדסה בנאות, תשכ"ט-  
1969 או תברת משכנת המוכרת כוצאה על ידי משרד הבינוי והשיכון.

- (1) היום מצהיר כי קרא את חוות התחירה, תבין את תוכנו ומליכים לכל תנאי וכן לתנאי סעיף קטן (ד) או  
(ה) לעיל, בהתאם לעניין.

## .4 התגבורת

- (א) תמורה התחייבותו של המינהל ישלם היוזם למינהל את התשלומים המפורטים במלא, בהגדרת  
"התגבורת".
- (ב) כן ישלם היוזם למינהל את התשלומים המפורטים במלא, בהגדרת "התחייבים הנוספים", אם פרוטו  
תשלים כמייל.
- (ג) היום ימציא למינהל בעמידה חתימות חוות אישור על הפניות של הסכומים האמורים בסעיפים קטנים (א)  
ו-(ב) לעיל לזכות המינהל.

.5 החייבויות היוצאות בקשר לתכנון, בנייה ורישום  
היום מתחייב בזה:

- (א) להזכיר ולתגשים למינהל לאישורו את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המגרש, מפה מדידה  
של המגרש ערכות על-ידי נציג ממשיך וככל שискר שידרש לצורך הבניה האמורה (להלן - התכניות או  
תכניות הבניה), וזאת לא יותר מהמועד להגשת התכניות הנוקב במלא.
- (ב) להגיש לרשותו תכנון המוסמכות רק את תוכניות הבניה שאישר על ידי המינהל ולעשות את כל חידושים  
לקבלת היתר בנייה כדי מושיות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המינהל לתכניות הבניה.
- (ג) לגשת לביצוע התכניות המאושרות ולהתחיל בבנייה המבנים על פי היתר הבניה - לא יותר מהמועד  
להתחילה הבניה הנוקב במלא.
- אי התחילה בנייה במועד האמור תיחס כחיפה של סעיף קטן זה גם אם היום לא יהיה רשאי להתחילה  
בבנייה כדי במועד האמור בשל העובדה שלא יהיה ברשותו במועד זה היתר בנייה כדי.
- (ד) לשיים את יציקת יסודות המבנים בחתימת תוכניות המאושרות - עד למועד לשיים יציקת היסודות הנוקב  
במלא.
- (ה) לשיים את יסודות המבנים וגגותיהם, לרבות השלמת בניית המהיצות הפנימיות כדי אפשרות זהוי תולוקתם  
הפנימית של המבנים (להלן - השלמת השלד) - עד למועד להשלמת השדר הנוקב במלא.
- (ו) לשיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ואו הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת הקצאה עד  
لتאריך סיום תקופת הפיתוח.
- (ז) להזכיר ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדורשות לשם רישום המגרש כיחידה רישום נפרדת,  
ולבצע לשם כך על חשבון כל פעולה שתידרש, לרבות: מדידה, הכנסת מפות, איזה, חלוקה, חלוקה מחדש  
הפרדה וכיו"ב, באופן שעת תום תקופת הפיתוח ניתן יהיה לרשום את המגרש בלשכת רישום ומקרקעין  
פיקודת רישום נפרדת.
- המינהל יהיה רשאי להזיל לזרזם; מראש ובכתב, כי בכוחת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איו  
מן, במקומות היוזם ובקרה זה יחתה המינהל רשאי לבצע את כל הפעולות האמורות, כולל או חלקן, בעצמו  
ועל חשבון היוזם, והוא מתחייב לשולם למינהל כל חוות שיזכיה מהמינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות,  
לפי חשבון שיווגש לו, תוך 30 ימים מתאריך הגשת החשבון.
- (ח) להזכיר ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדורשות לשם רישום המבנית כבית משותף (או בתים  
משותפים) לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט- 1969 ולבצע לשם כך על חשבון כל פעולה שתידרש לרבות הכנסת  
תשריטים, צווי רישום, תקנים וכיו"ב, וזאת - אם ידרוש המינהל מהיוזם לרשום את המבנים כבית משותף,  
כאמור.

תאריך: 03/08/2011 11:14:8 מס' רישום: 21142855 תאריך: 20/02/200

זמן קבלת קהל: 08:00-12:00 יומם א', ז' משבעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יומם ג', ה', ו': אין קבלת קהל.

כתובת: רחוב חרמון 2, ז' ז. 580, נסלה עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקס/מייל: 04-6558213, 04-6558252, 04-6558255

gov שער הממשלה: www.mmi.gov.il



המינהל יהיה רשאי להודיעו ליום, מראש ובכתב, כי בគנות המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקומות היוזם ובמקורה זה יהיה המינהל רשאי לבצע את הפעולות האמורות, ככל או חלון בעצמו ועל חשבון היוזם, והיוזם מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיזעיה המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבונו שיגש לו, תוך 30 ימים ממועד הגשת החשבון.

(ט) כי במידה ויכר ע"י המינהל כקבילן, כהגדרתו בסעיף קטן (ח) של חזזה זה, יהיה אחדאי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרכחות בטיפול באלה שבנה עבורה מבנים או דירות על המגרש (להלן: "רכושי היחידות") עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין, לדבota העברות זכויות, רישום יעוקלים, מותן זכויותיהם לשימוש משכנתא, רישום משכנתאות לתוגת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.

(י) להופיע במושדי המינהל ו/או בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שתואם על חזזה עם המינהל מראש, אשר לא יהיה מאוחר ממועד תקופת הפיתוח, ולחנותם על כל מסמך, שטו, תעודה וככ', כפי שיידרש לשם ביצוע רישום ה��ירה בגין המגרש והמבנים שחוקמו עליו ואו כל יחידה בבית משותף, שנדרשם כאמור לעיל, לפי המקרה. לא תואם מועד כאמור על-ידי היוזם, מוחיב היוזם להופיע בכל מועד שייקבע ויודע לו על-ידי המינהל.

(יא) לבטל כל חכירה, שעבורו הערכה הרשותים בלשכת רישום המקרקעין, אם רשומים, וזאת במקרים בהם הסכם זה נחתם בעקבות עסקת שנייה ועוד ו/או ניצול וחיזום הינו גם החוכר הרשות, ולעשות את כל הפעולות הדרשיות לשם ביצוע רישום ה��ירה כאמור בסעיף (ו) לעיל.  
פעלת הביטול כאמור לעיל תעשה בתוך תקופת הפיתוח ובנסיבות יהווה תנאי להתקימת הסכם הכירה עם היוזם או עם מי שיופנה על-ידיו למינהל, כאמור בסעיף 3 לעיל.

המינהל יהיה רשאי להודיעו ליום, מראש ובכתב, כי בគנות המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מתן, במקומות היוזם ובמקורה זו יהיה המינהל רשאי לבצע את כל הפעולות האמורות, ככל או חלון, בעצמו ועל חשבון היוזם והיוזם מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיזעיה המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבונו שיגש לו, תוך 30 ימים ממועד הגשת החשבון.

(יב) אם היוזם יפר אייזו מההנטיג'ייניות המפורטות בסעיפים קיטינים (ז)-(יא) לעיל, הרי מבלי לגרוע מהאמור בחזזה זה בקשר עם הפרטת הקרקע הניתנת הנ"ל, אך תמשכה לחול ולהייב את היוזם גם לאחר תום תקופת הפיתוח ובגין הפרטן יהיה המינהל זכאי לטורפות ולסעדים על פי כל דין, גם לאחר תום תקופת הפיתוח.

6. תשולם מטיפט ותשולם חזמת אחריהם היוזם מתחייב לשלם בINU את כל המיסים הממשלתיים, העירוניים והאזרחיים, ארנונות, תשולם חובה לסוגיהם וכל מסי הפיתוח ואגרות הפטור מכל סוג שהוא, החלים על-ידי המינהל לנני מועד חתימת חוזה זה. היוזם מקרקעין, ואשר יחול על המגרש ו/או בקשר אליו, בגין כל תקופת הפיתוח.

היווזם מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדי כדין החל על כל אחד מהתשולם החייבים על היוזם על-פי חזזה זה, בהתאם לשיערו של מס הערך המוסף במועד תשולם.

היווזם מתחייב להחזיר למינהל, לפי דרישת, כל תשולם כנייל, אם שולם ע"י המינהל, תוך 30 ימים ממועד הזרישה.

7. תשולם וחזמת פיתוחה היוזם מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המגרש או בגין או בגין חתימת חוזה זה או לפני או אחרי מועד חתימת חוזה זה ובו שנושם על-ידי המינהל מנוייד חתימת חוזה זה. היוזם מתחייב לשלם את חוותות הפיתוח על-פי דרישתו של הגורם המוסמך מטעמו לדרוש את תשולם ו/או על פי דרישתו של הגורם שהזעיה את חוותות הפיתוח.

היווזם מתחייב להחזיר למינהל, לפי דרישת, כל תשולם ששולם על ידי המינהל עבור חוותות הפיתוח, וזאת תוך 30 ימים ממועד דרישתו של המינהל.

בסעיף זה "חוואות פיתוח" - חוותות ו/או היטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוחן מערכות תשתיות ו/או תשתיות - על ו/או כל תשתיות אחרת תשתתיות ונאי לפיתוח המוגש או בינויו בו, לרבות פריצת דרכי גישה למגרש, וטיפול, סילילת כבישים ומדרכות, ותאורה, מים, ביוב וככ'יב.

#### אי-החצامة ופיזי מחזיקים

(א) היוזם מצהיר בהזה כי רואה את המגרש, בדק את מצבו הפיזי וה משפטי, ומצא אותו מותאם לכל צורך למטרות ביצוע החזזה.

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 11:14:8 03/08/2011 מס' 821142855

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12

מועד קבלת קהל: ימים א' : 08:00-12:00 יומ' ב' : 08:00-12:00,16:00-17:30 משעה: 08:00-12:00,16:00-17:30 יומ' ג' ,ה' ,ו': אין קבלת קהל

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נארת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקס/טלפון: 04-6558213, 04-6558252

אתר המינהל: www.mmi.gov.il gov שער הממשלה: www.gov.il



(ב) מבלי לפגוע בנסיבות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מחזיקים:

- (1) לא יהולו על המינהל חובות פיננסיים של המחזיקים / או הוצאות הפינוי, בכל צורה שהיא.
- (2) הימצאות מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה / או הצדקה לאי-מיילוי הוראה כלשהי של החוזה על-ידי היוזם בכלל, ועמידה בלוח הזמנים על-פי חזה זה בפרט.
- (3) היוזם יהיה רשאי, לא יותר מאשר חמשה חודשים לאחר תאריך חתימתו של חזה זה, להודיע למינהל כי בכלל הימצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול החוזה. במקרה זה ואם לא่อนור על ידי המינהל עובדות הימצאות של מחזיקים כאמור, יהיה המינהל מוכן להסכים בביטול החוזה לא פיצויים מוסכמים ויהולו על הביטול הוראות סעיף 13 להלן, בשינויים המחוויות מן העניין.

#### .9. אחריות בתקופת היפוי

היום מתייחס, במשך כל תקופה היפויו, לחזק את המגרש במצב תקין ולשמור עליו כמנהג בעלים נשמר על רכושו, לפחות לאחר הוראות כל דין, לשאת אחריות בלבד לעדית ומלאה כלפי המינהל וככל צד שלישי לכל פעולתו של היום נושא במגרש והוא ככל פעולתו ו/או מוחלט אחרים בקשר לחשוה ולשלם כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשולם ו/או הוצאה אחרת מכל סוג שהוא, שיוטלו עליו עקב פעולתו ו/או מוחלטו של היום, כאמור, והוא כתוצאה מהם.

במקרה שהmina לה ישא בכל תשלום שהוא עקב פעולתו או מוחלט כאמור, והוא כתוצאה מהם, יפיצה היום את המינהל ו/או ישפה אותו על כל תשלום כאמור, תוך 14 יום מההאריך שידרש לעשות כן.

#### .10. רבייה והצמדה על פיגוריות בתשלומים

(א) כל תשלום שהוא חייב בו על-פי חזה זה למינהל ואשר לא ישולם על ידו במועדו ישולם על-ידי היום למינהל ביחס לריבית ו/או הצמדה שיחושבו עד ליום הפרעון בפועל וייחיו בשיעורים שייחו מוקבלים במינהל בעת התשלומים בפועל לגבי פיגוריות בתשלומים, וזאת מבלי לפגוע בזכויות אחרות של המינהל לפי חזה או על-פי כל דין.

(ב) כל תשלום שישולם על-ידי היום יזקף לפי הסדר הבא: מוצאות הגביה, הריבית, הפרשי ההצמדה ולבסוף חקון.

#### .11. העזרה ושותפות של הצדדים

(א) הרשות הננתנת ליום לפיהם היא אישות. העזרות זכויות לפי חזה בשלמותן או בחלוקתם בכל צורה שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין, ו/או השכרת המגרש ו/או מסירת חזקה או שימוש בכללו, או בחלוקתם לאחרים, תהא כפופה לאישור המינהל ותבוצע בהתאם לנוהלו כפי שייחו באותו עת.

(ב) מבלי לפגוע כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ובנוסח כאמור לעיל, אם היום הינו "איגוד" - כל פעולה באיגוד, במשך כל תקופה היפויו, תהא כפופה לאישור המינהל ותבוצע בהתאם לנוהלו כפי שייחו באותו עת. איגוד המחזיק בזכות באיגוד היום חייב גם הוא באישור המינהל כאמור וזה יבוצע בהתאם לנוהלי המינהל כפי שייחו באותו עת.

בסעיף קטן זה:  
"איגוד"

כהגדرتה בחוק מס' שבת מקרקעין, תשכ"ג-1963 (להלן - חוק מש"ה), כפי שהיא מעת לעת ולרבות שותפות לא רשומה.

"זכות באיגוד"

כהגדرتה בחוק מש"ה, כפי שהיא מעת לעת.

"מחזיק", "חזק"

כהגדرتה של "חזק" בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 כמי שחייב מעת לעת בחקון האמור. והמוניים שבгадרת "חזק" בחוק הנ"ל יתפרשו כהגדורתם מעת לעת בחקון האמור.

"פעולה באיגוד"

כהגדרתה בחוק מש"ח ולחבות כל שינוי בוזם שהוא שותפת רשותה או בלתי רשומה, או שינוי בוזם שהוא איגוד שהו אינו במניות, שלא מחותמת הטרפות או פרישה של אדם ממנה, ולרבות כל שינוי בחוקו היחסים של שותף בחון של שותפות או של איגוד כאמור.

(ג) מבלי לפגוע כאמור בסעיפים קעניים (א) - (ב) לעיל ובנוסח על כן אסור ליוום למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו לפי חזה ואות המגרש בכל צורה שהיא אלא אם קובל מראש ובכתב את הסכמת המינהל לכך.

זמן: 205/12/2002 נאימים: 03/08/2011 ת.הפקה: 11:14:08

מספר: 21142855 מועד קבלת קחל: ימים א,ב : 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00,16:00-17:30 יום ג,ה,ו,י: אין קבלת קחל.

כתוב אפסון: דוחוג חרמון 2, ת.ד. 580, נסלת עילית 17105, טלפון: 04-6558213, פקס מילוי: 04-6558252, gov שער הממשלה: www.mmi.gov.il



כמו כן מתחייב היוזם שלא לרשום בלשכת רישיום המקרקעין העורת אזהרת לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לפחות זכויותיו על החוזה אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת המניהל לכך. במקרה חסכוו לא ניתן הסכמוו לרשום העורת אזהרה כאמור, כל עוד תגבורש לנושם ביחיד רישום נפרד.

(ד) הפר החוזם הוראה כלשתי מהוראות מסעיף זה, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על ידו, והמיןיל יהיה רשאי לבטלו בכלל עת בשל הפרה זו.

## 12. הפרה החוזה וביטולו

- (א) הוסכם בו בין הצדדים כי המועדים הנקבעים בחוזה וכן התנאים הנקבעים בסעיפים 4, 5 ו-11 של החוזה הינם תנאים עיקריים ויסודיים של החוזה שהפרותם, או הפרת איזה מהם, יחשב להפרה יסודית של החוזה. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א) לעיל מוסכם בו צ'ול איזו מההפרות המפורשות להן יהיה והמיןיל רשאי לבטל את החוזה מיד עם התהפרה ולשלוח לווט הדעה בכתב רשמי על ביטולו (להלן - הבדיקה):

- (1) אם היוזם ישנה או יגרום לשינוי מטרת החקצאה או תיעוד או יעשה במגרש כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עם.
- (2) אם היוזם יפר תנאי אחר מתנאי החוזה וההפרה אינה ניתנת למילוי ואו אם ההפרה ניתנת לתיקון, והיוזם לא תיקנה או הסירן תוך 3 חודשים מיום שנדרש לכך בכתב עyi המיניל.
- (3) אם חופר איזה מהתנאים המוקדמים והיסודיים שבמושא להזזה זו.
- (4) אם חומר שבסר ליום על-פי המלצת משרד הבינוי והשיכון והיוזם לא החל בבנייה במועד שנקבע בחוזה שבינו ובין משרד הבינוי והשיכון והמשרד האמור הוודיע על כך בכתב למיניל.

(ג) מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, אם היוזם או מי שהיוזם פועל בשביlico הינו נתין זה, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על-ידי היוזם, והמיןיל יהיה רשאי לבטל את החוזה בגין הפרה זו.

בסעיף- קטן זה "נתין זה" - מי שאינו אחד מלאה:

- (1) אזרח ישראלי;
- (2) עולה פי חוק השבות, התשי"י-1950 אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
- (3) צאי לאשת עלה או לטעות עלה לפי חוק השבות, התשי"י-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשון לישיבת ארעי כעולה בקום מכוח חוק הכינסה לישראל, התשי"ב-1952;
- (4) תאגיד שהשליטה עליו ביחידheid שהוא אחד מלאה המנוים בפסקאות (1)-(3) לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מלאה:

- (א) החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מהתאגיד אחד, בכ- 50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המכוא של התאגיד;
  - (ב) החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מהתאגיד אחד, במוחציות או יותר מכך הצבעה שבתאגיד;
  - (ג) זכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנחים של התאגיד, בין שהזכות היליה היא בידי אדם או תאגיד אחד ובין שהיא בידי יותר מאדם או מהתאגיד אחר.
- סעיף- קטן זה לא יכול לעיל יום שקיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל.

(ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בו צה, כי אם המניהל יחוליט שלא לבטל את החוזה, על אף שהיה וכי נעשו כן, יהיה המניהל רשאי לדוח ולקבל מהיוזם הפרשי ערך קרקע או דמי שימוש ראויים או פיצויים מוסכמים לפי הגבוח מבין השלושה, בגין התקופה שמיום אישור העיסקה ועד ליום מתן החלטת המניהל על אי ביטול החוזה ו/או על מנת אורכה לביצעו (להלן - "יום ההחלטה").

לענין סעיף זה:

"הפרשי ערך קרקע": ההפרש שבין התשלומים המלא שהיוזם לשלם בגין המגרש אליו הוקצה ביום ההחלטה, עפ"י התנאים המקובלים במיניל באותו מועד, לבין התשלומים אשר שולם למיניל עyi היוזם בגין

חוות 200/22: תנאים: 205/12 ת.הפקה: 03/08/2011 11:14:8:21142855 מועד קבלת קהל: ימיט א.ז : 08:00-12:00 יומם ב' משעה: 16:00-17:30 08:00-12:00 יומם ג' ה/ו: אין קבלת קהל.

מחוז צפון: רחוב הרמן 2, ת.נ. 580, נזרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקס/מייל: 04-6558213, 04-6558252 מ.א.ת המינהל: www.mmi.gov.il שער הממשלה: gov



המגורש כשתם צמודים למזרד המוחזרים לצרכן מיום תשלומים ועד ליום חזרתו.

"דמי שימוש רפואי": דמי שימוש بعد התקופה שמתחייבת תקופת הפיתוח ועד ליום החלטתה בשערו שנתי של 6% מערך המגורש ליום החלטתה, כפי שיקבע ע"י המשאי הממשלתי.

"פיצויים מוסכמים": פיצויים מוסכמים ומורכבים מראש בשיעור 15% מערך המגורש ביום ההחלטה.

**13. התוצאות האזדייניות ע"פ ביטול הווה  
(א) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל יהיה חייזם חייב:**

- (1) לפנות מיד את המגורש.
- (2) להחזירו מיד למנהל כשהוא פנו מכל חוץ ואדם וחופשי מכל שימוש או זכות לצד שלישי.
- (3) לחזור את המבנים, הגדרות, המטעים וככל מהorbitים אחרים שהוקמו על-ידי היוזם במגורש (להלן - המוחזרים) וכי להחזיר את החירותות ולהחזירם לקדמותו את המצב במנזר כפי שהיה קיים לפני הקמתם של המוחזרים - וזאת, אם יידרש לכך על-ידי המינוח.
- (4) לא קיים היוזם את הנדרש ממנו לפי סעיף קטן זה רשות המינוח - אך לא חייב - לעשות בעצמו את כל הפעולות האמורות על-ידי היוזם של היוזם ולנקוט את כל הפעולות אשר הוציא בקשר לפועלותיו מוסכמים שלוימו על-ידי היוזם למנהל על-פי הווה; ובכל מקרה גם אם המינוח לא יעשה פעולה מהפעולות האמורות, לא יהיה היוזם זכאי לכל פיצוי ו/או תמורה بعد השקעותיו ואו חוותו בקשר עם המוחזרים.

**(4) תשלום למנהל כל הסכומים כדלקמן:**

- (א) דמי שימוש רפואיים עד התקופה שמתאריך תחילת תקופת הפיתוח ועד להחזרת המגורש, בשיעור שנתי של 6% מערך המגורש ליום הביטול, כפי שיקבע על ידי המשאי הממשלתי;
- (ב) כל המיסים ותשולם החובות המפורטים בסעיף 6 לעיל וחילום בתקופת הנוצרת בפסקה (א) לעיל;
- (ג) הוצאות הפינוי האmorות לעיל;
- (ד) פיצויים מוסכמים - בשיעור 15% מערך החיסודי של המגורש בתוספת הפרשי הצמדה בין המדי החיסודי לממד המוחזרים לצרכן האחרון שיודה בתאריך התשלומים.

מוסכם בויה כי אם לא יידרש היוזם להחזיר את המוחזרים או חלק מהם - כאמור בסעיף קטן (א) (3) לעיל - והמגורש יוחזר למנהל ביחיד עם המוחזרים או חלק מהם, יהא היוזם זכאי לקבל מהמנהל את שווי המוחזרים, כפי שיקבע על-ידי המשאי הממשלתי ליום ביטול הווה.

אם קיבלת המגורש בחזרה כאמור לעיל, יחויר המינוח ליום כל סכום ששולם על ידו למנהל על פי הווה זה, וכן כל סכום שגוע ליווזם; אט גועעל-פי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל.

החזר הסכומים האמורים יבוצע על ידי המינוח אחורי ניכוי כל הסכומים המפורטים בפסקה (א)(4) לעיל. אין בכלל האמור לעיל כדי לגועז מזכותו של המינוח ומכל סעד שהוא זכאי לו על פי הווה זה ומכוון כל דין.

על אף האמור בסעיף קטן (ב) ו-(א) לעיל, במקרה של ביטול החוזה על פי סעיף 12 (א) לעיל, עם קבלת המגורש בחזרה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל תחולנה הוראות אלה:

המנהל יחולט את כל הסכומים ששולם על-ידי היוזם כמוגדר בסעיף 13(א)(4) לעיל, וכך-כן לא תחולנה לגבי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל - והכל כפיצויים מוסכמים למשך זה.

יום כאמור יהיה רשי - בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בפסקות (1)-(3) שבסעיף קטן (א) לעיל - לפנות לוועידה שתמונה לעניין זה על ידי מועצת מקרען ישראלי ותהייה רשאית, אם שוכנעה שאותו יוזם فعل בתום לב, להפתח את סכומי החלוקת עד לסכום הפיצויים המוסכמים על פי סעיף קטן (א)(4) לעיל בלבד ו/או לקבוע איל סכומים יוחזרו לוינו יוזם על פי סעיף קטן (ב) לעיל.

הוראות סעיף קטן (ב) לעיל ותחולנה גם אם ותיקבנה לעניין זה הוראות אחרות בכל דין.

מזהה: 200/22	תנאים: 205/12/20	ת.הפקה: 03/08/2011	11:14:08	מזהה: 21142855
מזהה קבלת קהל: ימים א,ב : 08:00-12:00 יומם ב' משעה: 08:00-12:00,16:00-17:30 יומם ג,ה,ו :				אין קבלת קהל.
מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ג.א. 580, נסotr עילית 17105, טלפונ: 04-6558211, פקס מילימית: 04-6558252, 04-6558213				
אתר המינוח: www.mmi.gov.il				gov שער הממשלה: il



(ח) מלבד המגעים ליוום לפי סעיף קטן (א) או (ד), לפי העניין, לא יבוא היוזם או מי מטעמו למינhal או למשוח אחר בשום תביעה נוספת, כספית או אחרת, לרבות תביעה בגל הופאות, הפסדיין או השקעותיו בקשר עם חוזה זה.

(ו) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל יהווה המינhal רשאי לתפוס חזקה בלעדית במכרז ולפנות ממנו כל חפצ', מבנה ואדם שימצאו בו.

14.

## שינויים בגבולות ובשתייה המגרש

(א) היוזם מצהיר, כי יזעג לו שטוח המגרש וגבולתו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

(ב) מוסכם בין הצדדים במפורש, כי אם ישתנו שטחו ואו גבולתו של המגרש תוצאה ממשוניים בתכנית על פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, השדר קרקעות, הכתנת מפת מדידה לצרכי רישום וכיווץ באלה, מתחייב היוזם לראות את המגרש בשטחו ואו בגבולתו החדש כמגרש נשוא חזקה זה לכל דבר, מלבד האמור בסעיף קטן (א) להלן מתחייב היוזם לא לבוא בתביעות או דרישות כלשון כלפי המינhal בגין השניים האמורים וכל הנובע מהם.

(ג) אם בעקבות שינוי בגבולות המגרש ואו בשטחו ישנה הערך היסודי של המגרש, יתוקנו הסכומים האמורים בסעיף 4 לעיל באופן יחסי לשינוי בערך היסודי של המגרש, וההפרש ישולם לצד חזקאי לו מיד עם דרישת בתווך ריבית ואו חמצה מיום אישור העסקה ועד למועד תשלוםו בפועל, בהתאם למקובל במינhal בתאריך התשלום.

15.

## أוצרות טבע, עתיקות, חומרה ועצים

(א)

הዮם מצהיר בזה כי יזעג לו שכאלוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבים פחם ומתקפת, מוחצבות שיש ואבן, חול וכוכר וכל מוחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות, תומרים ועצים שימצאו בקרקע של המגרש אעים ככלמים בהקצתה לפי חזקה זה והכי תנאי הרשות לפי חזקה זה אינם חלים עליהם. על היוזם לאפשר למינhal להוציא או לנצל בקרה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חזקה זה.

(ב)

הዮם לא יעשה חפירות במגרש מעל למידה הדרושה לביצוע מטרת חזקה זה.

(ב)

הዮם לא ימכור חומרים שוחציא מהמגרש, חוות וחת רכושו של המינhal, אלא אם קיבל לכך מראש הסכמת המינhal בכתב. כמו כן לא יוציא היוזם עצים הנמצאים במגרש אלא אם קיבל לכך הסכמה מראש ובכתב של הרשות המוסמכת וכן של המינhal ואלה רשאים להחנות מותן הסכמתם בתשלום עבור העצים.

הפר היוזם איסור זה, רשאי המינhal לדרש שוויו העצים שוחציא הנוהגים במינhal בזמן הפרת האיסור ולפי מחיר החומרים שנמכרו או לפי שעוי העצים שוחציא הנוהגים במינhal בזמן הפרת האיסור ולפי מחיר החומרים או העצים שתיקבע על-ידי המינhal. היוזם מתחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו על ידי המינhal בהתאם כאמור לעיל, תוך 14 ימים ממועדchal תדרישה לתשלום.

16.

## זכויות כניסה

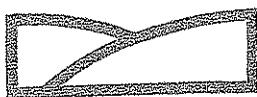
הרשאות שניתנות ליוזם לפי החוזה אינה מעניקה לו זכות לוחקה בליך במגרש וחיום מצהיר כי יזעג לו שטח המינhal או נציגו רשאים לחייב במגרש בכל עת לכל מטרת שהוא. מבלי לגרורו לגורו מהרין מהאמור לעיל, רשאי המינhal להעביר במגרש, בעצמו או על-ידי אחרים, צינורות למים, לתיעיל, לביבולגן, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למוטות חשמל, טלפון ואו למטרות אחרות, הכל לפי מכונות שתואושנה על ידי הרשות המוסמכת, והיום לאפשר למינhal או אחרים מטעמו להיכנס למגרש ולחותיא לפעול את העבוזות הדורשות לכך ואת כל החזיקונים בקשר לכך אשר יידרשו מזמן. המינhal מתחייב לפצות את היוזם עבור כל נזק שייגרם ליוזם על-ידי ביצוע העבוזות הנ"ל.

17. חוק הגנת ציבור

חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשכ"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסח לו לא יחול על חזקה זה. מבלי לגרורו מהאמור לעיל, מתחahr בזה כי היוזם לא שילם למינhal דמי מפתח חדשות בגין חזקה זו בכל צורה שהיא וכי

הזה: 205/12 תאריכם: 03/08/2011 ת.הפקה: 11:14:8 מועד קבלת קחל: ימים א,ד : 08:00-12:00 י.ט ב' משעתה: 08:00-12:00,16:00-17:30 י.ט ג', ה' ו': אין קבלת קחל.

מחוז אגמון: רחוב חרמוני 2, ת.ד. 580, נסלה עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקס/מייל: 04-6558223, 04-6558252. כתובת המינhal: gov שער הממשלה: www.mmi.gov.il



השלומים על-פי חוויה זהה וכן השקעונו של היוזם ב用微信, אם תהיינה, לא יוחשבו כתשלות דמי - מפתח, ואשר גם על כן חוק הגנת הדירות (נוסח משולב), תש"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא למקום או בנסיבות לו לא יהולו על חוויה זו.

שְׁמִירָה נֶאֱמַנָּה תְּזִין

- (א) לא השתמש המינימל בזכותו מזכויות חנגוותם לו לפי החוויה - לא ייחסב הדבר כוותר על אותה הזכות.

(ב) שינויים, תיקונים, תוספות, מחיקות, ויתורים או ארכות בתנאי חוות זה (להלן - **שינויים**) לא ייחסמו את הצדדים אלא אם נעשו בכתב וחותמו על ידי שני הצדדים. שינויים ומחיקות בગוף חוות וכן בוגר אייה מהמשמעותם ליצורפו לו לא ייחסמו את הצדדים אלא אם שני הצדדים חתמו בקדם חתימות מלאה.

בפסקה זו -

"חתימה" - לבבי המינימל ולבבי יוזם שהוא מאניד. כולל פטנט

- (ג) קבלת תשלום כלשהו על-ידי המינוח אינו מהוות, כשלעצמה, הזכות כלשחן של היוזם ואינה מקנה לו כל זכות שלא הוקטנה על-פי המשפט.

- 19 -

בוחצת ביוול חוצה זה, אם תחול, ו-5 צוותים ממונע. ישא מוגן

20

הודעות על פי חוויה זה תישלחנה בדואר רשמי.

卷之三

כל הודעה אשר ישלה צד אחד למשנהו בדו"ר רשום לפי הכתובות המצוינות במבוא לחוזה ותשיב כללו נמסרה לנמען חמישה ימים לאחר שנשלחה.

七言律詩

- 11 : 1905 -

בראשי תבות בשולי השורה האחורייה למבוא והתיימה מלאה בסוף החותם, ולבבי יומם שהוא תאגיד כולל חותמת, ולביבי המינהל - כלל חותמת אורתה המוטבעת על פני עמודי החותמה ביריד.

22

**בוחנאות**

- 9 -

חומר: 200/22 תאריך: 205/12/2011 מועד: 10:11:16:26 קידום: 100%

מוציאי קבלת קהל: ימים א, ז : 08:00-12:00, ים ב' משעה : 08:00-12:00, 16:00-17:30 ים ג', ח' י' : אין קבלת קהל.

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.א. 580, גארת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקס מיליה: 04-6558252

[אתר המינהל](http://www.mmi.gov.il):





הנהלת מקצועי ישראל

gov<sup>®</sup>  
www.gov.il



חתימתו וחותמת עיריית

תאריך

#21142855

03/08/2011

ת.הפקה: 11:14:8

זהה: 200/22: תנאים: 205/12

מועד קבלת קחל: ימים א,ב : 08:00-12:00,16:00-17:30 יומם ב' משעה: 08:00-12:00,16:00-17:30 יומם ג,ד,ה,ו,ש אין קבלת קחל.  
 מוחז צפון: רחוב חרמוני 2, ת.א. 580, נזרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסים: 04-6558252, 04-6558213  
 אתר המינהל: www.mmi.gov.il  
 gov שער הממשלה: www.gov.il



רשות המים וסוכנות מים ומים

מס' חתיק: 21142897

מספר החשבון: 353381718

תורה פרטנית

一一九

שנעדן ונחתם ב- 33 נס 25 ביום לחותש הו י ת ב ת ב ת  
דצמבר הו י ת ב ת ב ת

三

מינהל מקרקעין ישראלי המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות התיירות וסקיון קיימות לישראל (להלן - המינהל), שכותבו  
לצד חוויה זו : מלון פלאזה, רח' תלמו 2, נסלה עילית

תונת

ל-ז

מעלה יפה נוף בע"מ

מ"ס: זיהוי/אגד 511310807

(להלן – **היוום**), שכמותו לצורך חוזה זה היא: רח' לשט' 12 מ.מ. 3125 מ.מ. נוכחית.

מצד שני:

三

המחוזות חלק בלתי נפרד מתחומי חוויה הפיזיון המאזרופיט לו ואשר במקביל הובילו להרמוניזציה

הו ואיל ומשמעות המונחים שהচוו זה מהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זו, אלא אם מוכיחים מתחייבת ממשמעותו אחרת על פי הכתוב.

"המגרש": המגרש המתויר בראשים חמוץ ומחווה חלק בלתי גזר מחנה זה, ואישר נקבע בה.

המקום: מעלה תרשיחא

גוש רשות: 18391 מילוט: 4 (במלון) 10 (תכלת)

מגדר ש' (יס) מס' 1024 לבי תכנית ארכיטקט מז' א

"חטבויות": דוגמאות

"יום אישור העסקה": חתאריך בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת המזוטל. דמיינו 27.07.2011

מעוז קבינה: 200/22, מים א' 08:00-12:00, 14:54:27, תאריך: 12/12/2011, זום ב', משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30, א' אין קולות קלח.  
מחוז צפון: רחוב חרטמו 2, ת.ד. 580, נגרות עילית 17105, טלפון: 04-6558211, 04-6558252, gov שער הממשלה: www.mmi.gov.il



"תקופת הפיזזה": 36 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 27.07.2014.

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מיום אישור העסקה.

"מלות חקצאה": בניה למגורים.

"היעוד": על-פי התוכנית הכל' דהינו:

### מוגדים 3.

"שיעור הניצול": קיבולת בניה המותרת על-פי התוכנית הכל' דהינו אחזois בקומת, ב- קומות, ובסה"כ אחזois המתויס 8 יחידות ומסתמכים ב- 1331.4 מ"ר מבנים, כולל במזאת לשטח מבוגה אם ישנו שטח עיקרי": 951.0 מ"ר.

"שטח שירות": 380.4 מ"ר.

"שטח מבוגה": 1331.4 מ"ר לבניה רוויה, 380.4 מ"ר לשטחי שירות.

"הערך היסודי של המגרש": ערך המגרש ליום אישור העסקה, דהינו 500,337.88 ש"ח ( חמיש מאות אלף שלוש מאות שלוישים ושבעה ש"ח + 88 אג').

"המדד היסודי": מדד המחרירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה.

"התמורה":

ך"ל 0.00 ש"ח. תשלום זה יהיה בתשלוט עבור דמי שימוש שנתיים מהווים עבור השימוש במגרש לתוקופת החכירה בהגדלתה בחוזה החכילה המז"ב.

יזוע ליזט פ"י "התמורה" בהגדלתה בחוזה זה מהוות תשלום בגין שטח מוגן עיקרי ושרות באך 1331.4 מ"ר למפרוט לעיל, וכי תמורה אישור המינהל להגדלת קיבולת הבניה או לכל שניי שבקבוצותיו עלתה ערך המקרקעין והוא תווה זה מתואמת מהשינוי, בין בזורך של הקלה בין בזורך של שניי תכנית מפותחות ובין בכל דרך אחריות צאי המינהל, בין היתר, לתמורה נספח בשערו לפי שיקבע המינהל מעות לעת.

למען הסר ספק, היום ישם מס ערך נוסף כדי החול על כל אחד מהותשלומים הכל' בהתאם לשיערו של מס הערך במועד תשלוםם.

"המועד לחנשת התכניות": לא יותר מトום 9 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד להתחלה הבניה": לא יותר מトום 18 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד לטיפול יציקת חיטאות": לא יותר מ- 27.05.2013.

"המועד להשלמת השילד": לא יותר מ- 27.04.2014.

"המועד להשלמות הבניה": תאריך סיום תקופת הפיזזה.

ו ה א י ל ו - מדינת ישראל/רשויות הפיזזה היא הבעלים של המגרש;

ו ה א י ל והמיןיל יהיה מוכן להחכיר ליום את המגרש בתנאי מוקדם ורק לאחר שהיזום יפתח את המגרש ויבנה עליו את המבנים תוך תקופת הפיזזה כדי שיישמשו למטרת החקצאה בתנאי שימלא את כל יתר התנאים של חוזה זה;

ו ה א י ל והמיןיל מוכן להעמיד את המגרש לרשותו של הוועדה לתקופת הפיזזה בלבד וואת רק לשם בניית המבנים למטרת החקצאה על-פי היעוד ושעור הניצול, הכל כמפורט לעיל, והיום מסכים לקבל את המגרש לרשותו בתנאים האמורים;

ו ה א י ל והיזום מצהיר בויה כי לא חלה עליו מגבלה באשר לחתקשוונו עם המינהל בחוזה פיתוח זה לפי הוראות סעיף

מועד קניון: 205/12/2011, מים א' 12:00:00 08:00 יומם ב' משעה: 17:30:00 12:00:00 א' 12/12/2011, ו' א' קב' הכל' 21142897.

מחוז אפוז: רחוב חרמון 2, ת.א. 580, נזרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקס/מייל: 04-6558252, 04-6558213, gov שער המטה: www.mmi.gov.il



רשות המים מינהל מקרקעי ישראל

卷之三

(א) של חוזה פיתוח זה וכי ידוע לו שرك בתנאי מוקדם ויסודי זה מוקה המינהל לחתוך שר עם עלי-פי חוזה פיתוח זה;

ולו א' ל' ואם היוזם יוכר על-ידי המינהל כקבלה, כהגדתו בסעיף-קטן (ח') של חוות זה, המינהל יסכים לכך שהוא יהיה רשאי, תוך ש恊 אחת בלבד מותם תקופת הפירוט, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורה מבנים או דירות על המגרש, אולם זאת בכפוף לחוראות סעיף קטן (ח') של חוות זה ובכפוף לכך שאם מטרת התיקאה היא לתועsie או מלאכה או לוגיות לתיקון המלצה של משרד החקלאות והמושדר או משרד התעשייה, בהתאם לענין, להעברת הזכויות הנילג.

ונוח אויל ואם היום הוא יותר מزاد או מזגאך אחד, הועתייבוותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את היום ומהיינה ביחיד ולהזד ואילו זמייניהם על-פי הווה זה מהינה רך ברכה;

ואף איל ובעוסך לעצאי חוויה הפיתוח שלחלה יחולו התוצאות המזוכחות הראויות.

1. היזט/ החוכר מעתיר ומתחייב כי יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והברוכות בטיפול ברופשי הייחידות עד לרישוט זיכויו/חטף בלשכת רישוט המקרקעין.  
 (להלן: "רישוט הזיכוי"), לדבות המכנת תכניות מודיציה ורישומן בלשכת רישוט המקרקעין, העברת זיכוי, רישום עיקולים, מתן התהירויות לרישוט משכנתא, רישום משכנתאות לטבות רוכשי הייחידות רישוט בית משותף מבניינט בעלי שווי ייחידות דיוור ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זיכוי.

2. היזם / החוכר יודע מי ע"פ סעיף 26א' בתב"ע ג' 10352 "לא יונטו חיתורי בנייה אלא לאחר השלמת ביצוע פרויקט קצה לבניין". לפיכך, היזם / החוכר מתחייב שלא יבוע בבעל טעונה / או דרשו עזיבת המבנה.

3. ייחוך ליזום/חוורר מי מתוך המוחדר ממצוים עצים/חוורש טבעי. היוזם/חוורר מתחייב שלא יבוא בכלל טענה / או ורישה / או תביעה בקשר逮 האמור כלפי ממי' / או מי שטענו.

למן נערך ונחתם חוזה פיתוח זה לפי האמור בפסקא זו ולפי התנאי חוזה הפיתוח שלמה:

תנאי תזהה הפסיכות

- |   |  |
|---|--|
| <p>המגש וHAMSCAMPUS המצוירפים לחוזה<br/>המבוא והMSCAMPUS המצוירפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.</p>  | <p>1. מטרת הדרשה לפיתוח והקופטה<br/>המייחל מעמיד בזאת את המגרש לרשות היוזם והיוזם מקבל בזאת המגרש לרשותו, לתקופת הפיתוח בלבד, לשם פיתוחו ובנית המבנים בהתאם כאמור במובא לחוזה זה ובהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי המינהל והרשויות המוסוכות.</p>  |
| <p>(א) אם היוזם י מלא אחר התחייבותו על פי חוזה זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה, מתחייב המינהל לחותם עם היוזם בלבד, והיוזם מתחייב לחותם עט המינהל על חוזה חכירה (להלן - חוזה החכירה), לגבי המגרש והמבנים.</p>   | <p>2.3. התיאמה על חוזה חכירה<br/>           (ב) חוזה חכירה יקבע:<br/>           (1) תקופת החכירה, שיורר הניצול, הערך היסודי של המגרש והמדד היסודי על-פי חוזה החכירה יהיה כאמור בחוזה פיתוח זה.<br/>           (2) מטרת החכירה ונחיה זהה למטרות ההקצאה כאמור בחוזה פיתוח זה.<br/>           (3) התשלומים ששולם למיניהם על פי סעיף 4 של חוזה פיתוח זה ייחסמו כתשולם על חשבון דמי החכירה שיגיעו למיניהם על פי חוזה החכירה.<br/>           (4) יום אישור העסקה ייחשב בתחלת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות לעניין המועדים על פי חוזה החכירה, וכן לעניין החזקה, האזרחות בעד טיקים, וחישולם עבור מסיק, תשלום חובה והוצאות פיתוחה.</p> |
| <p>(ג) יתר תנאי החכירה יהיו כדוגמאות הຕואים של חוזה החכירה המצורף.</p>  | <p>(ג) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היוזם מתחייב לחותם, במעמד החתימה על חוזה פיתוח זה, על חוזה החכירה המצורף. חוזה החכירה ייכנס לתקפו רק לאחר שהמינהל יחתום גם הוא עלייו וזאת רק אם היוזם י מלא אחר התחייבותו על-פי חוזה פיתוח זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה זה. כל עוד לא תחול המינהל על חוזה החכירה לא יחייבנו את הצדדים והתייחסו בלבד על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות קליטה על פיו. בהתאם חותימתו של חוזה החכירה ייחסב המועד שבו יחתום המינהל על החוזה כאמור.</p>  |
| <p>(ה) על אף האמור לעיל בסעיף 3 זה, אם היוזם היו - "Καβλ"- מהגדתו להלן - הוא יהיה רשאי ותיקנה את בלבד מותם תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בונה עבורי מבנים או זירות על המגרש, ואשר יופנה על ידי היוזם למיניהם; במקורה זה יחתום המינהל, תוך השנה האמורה בלבד, על חוזה החכירה, לגבי המגרש והמבנים או לגבי חזירות שיבנו על המגרש, בהתאם לעניין, עם מי שהופנה אליו על ידי היוזם כאמור - והכל בתנאי שיתקיים כל אלה:</p> | <p>1.1.</p>  |

ובכפוף לכל התנאים האמורים לעיל בסעיף קטן זה לא יהיה הקובלן חייב לתהוום בעצמו על חוזה החכירה, ובכעמד החתימה על חוזה פירוט זה הוא יהיה רשאי לחותם בראשו ויבנות על חוזה החכירה המצויר אשר יישמש כדוגמה בלבד לחזות חקיקה שייתום כאמור לעיל בסעיף קטן זה.

למען השר שפק מוסכם בזאת מפורשת כי האמור לעיל בסעיף קטן זה אינו בגדוד חיזב שוחמייהל מתחייב בו לטובות מי שאינו צד לחוזה פלתו וזה והוא לא יקנה למי שאינו צד לחוזה פיתוח זה זכותו כלשחין כלפי האיניהל

בתבונם שנה אחת מותם תקופת הפייטוח יחוות היוזט על חוזה שכיריה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או החזירות, אשר היוים לא היפנו לבניין אדים כלשהו למיניהם לחזימה על חוזה שכיריה כאמור לעיל, ואו על חוזה שכיריה לבני המגרש וכל אחד מהמבנים או החזירות אשר לאור המגבלת ו/או אי קיום תנאים מוקדם וויסותיו האמורים לעיל, לא יוחכרן על-ידי תמיינם למי שיירשו אליהם ול- “דין הנזען”

**בסעיף קטן זה -** יוזם שקיביל בموافץ, במבוא לחוזה פיתוח זה, את הסכמתה המינימלית לכך שمبرנים או דירות שייבנו על-ידי עלי-פי חוויה פיתוח זה יוחכו לאחרים על פי הוראות היוזם למיניהם, ובתנאי שיוסם כאמור הינו קובל' רשות על-פי חוק רישום קבלנים לעובדות המדינה בנאיות, תשכ"ט-1969 או חברה משפטת המוכרת ככזו על ידי משרד הבינוי והשיכון.

- (1) (ה) יוזם מצחיר כי קרא לאות זוזה התייחס, הבין את תוכנו ומסכים לכל תנאיו וכן לתנאיו לעיף קטן (ד) או לעיל, בהתאם לעניין.

האםורה .4

- (א) גמורות התחביבותיו של המנהל ישלם חיוזם למנהל את התשלומים המפורטים מבואה, בהגדרת "ה굼ורה".

- (ב) כו' ישם חיוזם לミニחל את התשלומים המפורטים במבוא, בהגדרת "חויזביס הנוספים", אם פורטו תשלומים כגון:

- (א) חוות ימצוא לניהול בוגר מהתווצה אישור על הפקדתם של הסכומים האמורים בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) לעיל לזכות המיהיל

5. ה<sup>ר</sup>חויימיות היוזם בקשר לוגבנון, בנזיה וריאישום הגזום מפחיגיר רוזם:

- (א) להזכיר וליחס למינeral לאישורו את תוכניות הבניה של המבנים שחווא מבקש לבנות על המגרש, מפט מדיה של המגרש עוזכה על-ידי מודד מוסמך וככל מסכם אחר שיידרש לצורך הבניה האמורה (ולහן - הרכניות או תוכניות הבנייה), וזאת לא יותר מהזמן לעגינת התוכניות הנדרש ב萌ריא

- (ב) להגיש לרשויות הרכנן המוסמכות רק את מכניות הבנייה שאושרו על ידי המינהל ולעשות את כל הנדרש לקבالت היתר בנייה כדין מרשות הרכנן המוסמכות - ומכל מזעם ברלה אשר הוביל לנסיבות הרווחה

- (ג) לאשת לביצוע הרכבתות המואושתות ולהתחיל בבנייה המבנים על פי היתר הבניה - לא יותר מהמועד להחנכתה הבנייה והנוכב בלבנה

- אי התרתנות בינויה במועד האמור ויחסב כהפרה של סעיף קטן זה גם אם היהו לא ייחי וראשי להתחילה בבנייה לכך במועד האמור בשל העובדה שלא יהיה ברשותו במועד זה יותר בקיום כדי

- (ד) כלים את יציקת יסודות המבנים בהתאם לתקנות המאושרות - עד למועד סיום יציקת היסודות חנקוב במלאו.

- (ח) לסייעם בניתת שלד המבנים ווגותיהם, לרבות השלמת בניוות המכניות הפנימיות כדי אפורה זהויות וחיקותם הפנימיות של המבנים (להלן - חשלמות השלד) - עד למועד להשלמת השלב הנkapב במבנה.

- (א) לסייע בבניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרות זהה לכך עד לתאריך סיום תקופת הפירוטו.

- (א) להכין ולסייע בתוכן תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדורשות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבוןו כל פעולה שתיריש, לרבות: מדידה, חכנת מפה,இיחוז, חלוקה, חלוקה מחדש, והפרדה וכיו"ב, באופן שעס וטס תקופת הפיתוח ניתן יהא לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת.

המשמעות יהיה רשאי לוציא, מראש ובכתב, כי בכוונה המינהל יבצע את הפעולות האמורות, או איזו מזמן, במקומות היוזם ובמקורה זה יהיה המינהל רשאי לבעז את כל הפעולות האמורות, כולל או חילוק, בעצמו ועל חשבון היוזם, וחיוום מתחייב לשלים ל邏ינאל כל הוצאות שיציטה המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוצג לו, תוך 30 ימים ממועד הגשת החשבון.

- (ח) להchein ולסייע בתוכן תקופת הפלגון את כל הפעולות הדורשות לשם רישום המבנים כבית משותף (או בתים משותפים) לפי חוק המקרקעין, ומשכ"ט - 1969 ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש לרבותה הכלת תשריטים, צווי רישום, תקנוניים וכחיזיב, וזאת - אם יזרוש חמינאל מהווים לרשותם את המבנים כבית משותף, ראהior

מחוז אפואו: רחוב חרמוני, 2, ת.ת. 580, נגרה עילית 17105, טלפון: 04-6558211, 04-6558213, פקס: מיליה:

אתר המינהל: [www.mmi.gov.il](http://www.mmi.gov.il) | שער הממשלה: [gov.il](http://www.gov.il) | [www.gov.il](http://www.gov.il)



הanine יהיה רשאי להודיע ליזום, מראש ובכתב, כי בכוונות המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקומות חיוזם ובמקרה זה יהיה המינהל רשאי לבצע את הפעולות האמורות, ככל או חלון בעצמו ועל חשבון היוזם, והיוזם מתחייב לשלים למינהל כל הוצאה שיזעיה המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיווגש לו, תוך 30 יום ממועד חישת החשבון.

(ט) כי במידה וoyer עיי המינהל כבעל, כהגדרתו בסעיף קטן (ז) של חוות זה, יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות וחרכות בטיפול באלה שבנה עבורה מבנים או דירות על המגרש (להלן: "רוכשי היחידות") עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין, לבוטה העברות זכויות, רישום עיקולים, מתן הת摘编ויות לרישום משכניתא, רישום משכניות ל佗ות וכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.

(י) להופיע במשרדי המינהל והוא בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שייתואם על ידו עם המינהל מראש, אשר לא יהיה מאוחר מトנו תקופת הפינות, ולהתואם על כל מסנן, שטר, תעודה וככ', כפי שיידרש לשם ביצוע רישום חכירה בגין המגרש והמבנה שהוקמו עליו ו/או כל יודעה בבית משותף, שנרשם כאמור לעיל, לפי המקרה. לא תואם מועד כאמור על-ידי היוזם, מתחיב היוזם להופיע בכל מועד שייקבע וידועו לעיל-ידי המינהל.

(יא) לבטל כל חכירה, שעבודה הערחה הרשותים בלשכת רישום המקרקעין, אם רשותים, זאת במקרים בהם הסכם זה נחתט בעקבות עסקת-שיינוי יעד ו/או נristol וחיזום חינו גם החוכר הרשותם, ולשורת את כל הפעולות הדורשות לשם ביצוע רישום החכירה כאמור בסעיף קטן (ז) לעיל. פועלות הביטול כאמור לעיל תעשה בתוך תקופת הפינות וביעודו יהווה תנאי לחנינות הסכם חכירה עט היוזם או עם מי שיופנה על-ידיו למינהל, כאמור בסעיף 3 לעיל.

הanine יהיה רשאי להודיע ליזום, מראש ובכתב, כי בכוונות המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקומות חיוזם ובמקרה זו יהיה המינהל רשאי לבצע את כל הפעולות האמורות, ככל או חלון, בעצמו ועל חשבון היוזם והיוזם מתחייב לשלים למינהל כל הוצאה שיזעיה המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיווגש לו, תוך 30 יום ממועד חישת החשבון.

(יב) אם היוזם יפר איזו מההתcheinויות המפורטות בסעיפים קטעים (ז)-(יא) לעיל, הרי מבלי לגרוע מהאמור בחווה זה בקשר עם הפרט התcheinויות הנ"ל, הן ומשכנתה לחול ולהיבט את היוזם גם לאחר תום תקופת הפינות ובגין אפרען יהיה המינהל זכאי לתרומות ולסעדים על פי כל דין, גם לאחר תום תקופת הפינות.

.6. תשלום מסיים ותשולם חוות אחריות. היוזם מתחייב לשלים במועדם אונטולן המקרקעין, העירוניים והאחרים, ארנוןת, תשומי חובה לסוגיהם וכל מסי הפינות ואגרות הפינות על-פה. נונגשהו, החלים על-פי דין על מקרקעין ו/או על בעליים ו/או על מחזיקים של מקרקעין, ואשר יחול על המגרש ו/או בקשר עמו, בגין כל תקופת הפינות.

היום מתחיב לשלים מס ערך מסוּך כדי החל על כל אחד מהתשומים החלם על היוזם על-פי חוות זה, בהתאם לשיעורו של מס השרך המוסף במועד תשלוםם.

היום מתחיב להחזיר למינהל, לפי דרישת, כל תשלום כנייל, את שולם עיי המינהל, תוך 30 יום ממועד חזרישת.

.7. תשלום חוות פיתוח. היום מתחייב לשאת בכל חוות הפינות, בין שאלת חלות על המגרש או בגין שימוש בו במועד חתימת חוות זה או לפני או אחרי מועד חתימת חוות זה ובין שולמו על-ידי המינהל לפמי מועד חוות זה, והיוזם מתחייב לשלים את חוות הפינות על-פי דרישתו של הגורם המוסמך מטעמו לדרש את תשלוםם ו/או על פי דרישתו של הגורם שהזעיה את חוות הפינות.

היום מתחיב להחזיר למינהל, לפי דרישת, כל תשלום ששולם על ידי המינהל עבור חוות הפינות, וזאת תוך 30 יום ממועד דרישתו של המינהל.

בסעיף זה "חואות פיתוח" - חוותות ו/או הטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתיות ו/או תשתיות - על/ואו כל תשתיות אחרת המהוות תנאי לפיתוח המגרש, בזק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותן מתאימים לכל צורך תיעול, סילילת כבישים ומודרכות, תאורה, מים, ביוב וכייב.

#### אי-התאמה ופינוי מחויקות

(א) היוזם מצהיר בו כי ראה את המגרש, בזק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותן מתאימים לכל צורך למטרות ביצוע חוותה.

מזהם, קטע: 205/12, תגמים: 22.06.00-00:08:00 יומם ב', משעה: 07:00-16:00 12.12.2011 14:54:27, א' 1, אן קבלת קחלה.

כתוב צפונו: רחוב חרמוני 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקס/מייל: 04-6558252, 04-6558213.

אתר המינהל: www.mmi.gov.il

## (ב) מבלי לפגוע בנסיבות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מוחזקים:

- (1) לא יחולו על המינהל חותם פיננסים של המוחזקים או הוצאות תייני, בכל צורה שהיא.
- (2) הימצאות מוחזקים במגרש, כאמור, לא הנמשך עילית או הצדקה לאי-טלי חוראה כלשהי של התווה על-ידי היוזם בכלל, ועמידה בלוח הזמנים על-פי חוזה זה בפרט.
- (3) היום יהיה רשיין, לא יותר מאשר משלשה חודשים לאחר תאריך חתימתו של חוזה זה, להודיע למינהל כי בכלל הימצאותם של מוחזקים במגרש הוא מעוניין בביטול החווה. במקרה זה ואם תואשר על ידי המינהל עובדת הימצאות של מוחזקים כאמור, יהיה המינהל מוקן להסכים בביטול החווה ללא פיצויים מוסכמים ויהולו על הביטול הוראות סעיף 13 להלן, בשינויים המתווגים מן העניין.

.9

אחריות התקופת הפיתוח החוזיק את המגרש במצב תקין ולשמור עליו כמנהג בעליים השומר על רכשו, מלבד אחר הוראות כל דין לאנשא באהרויות בלעדית ומלאה כלפי המינהל וככל שילשי לכל פעולה זו ואו מוחלתו של היום או לפחות פולחנה או מוחלט אחרים בקשר לחווה ולשלם כל קנס או פיצוי בגין תשלום או חוות אחרת מכל סוג שהוא, שיוטלו ואו יחולו עקב פעולתו או מוחלתו של היום, כאמור, ואו כתוצאה מהם.

במקרה שהminaל ישא בכל תשלומים שהוא עקב פעולתו או מוחלט כאמור, תוך 14 יום מהתאריך שידר לשותן.

.10

## דיבית והצמדה על פיאוריים בתשלומים

- (א) כל תשלום שהיום חייב בו על-פי חוזה זה למינהל ואשר לא ישולם על ידו במועדיו ישולם על-ידי היוזם למינהל בתוספת ריבית או הצמדה שיחסבו עד ליום הפרעון בפועל והוא בשערם שהיו מקובלים במינהל בעת התשלומים בפועל לגבי פיאוריים בתשלומים, וזאת מבלי לפגוע בזכויות אחרות של המינהל לפי החווה או על-פי כל דין.
- (ב) כל תשלום ישולם על-ידי היוזם יזקף לפי הסדר הבא: חוותה הנכבה, תריבת, הפרשי החצמדה ולבסוף ההון.

.11

## העברה ושיעבוד של הזכויות

- (א) הרשות הננתנת ליום לפי החווה היא אישית. העברת זכויות לפי החווה בשלמותן או בחלוקת בכל צורה שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין, או השכרת המגרש או מסירת חזקה או שימוש בכולן, או בחלוקת לאחרים, תהא כפופה לאישור המינהל ותבוצע בהתאם לנוהלו כפי שייחיו באלה עצמה.
- (ב) מבלי כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ובנוסח כאמור לעיל, אם היום הינו "איגוד" - כל פעולות איגוד כל התקופת הפקוח ותחזוקה בפונפק, לאישור המינהל ותבוצע בהתאם לנוהלו כפי שייחיו באלה עצמה. איגוד המוחזק בזכותו באיגוד יזקף תציב גם הוא באישור המינהל כאמור וזה יבוצע בהתאם לנוהלי המינהל כפי שייחיו באלה עצמה.

בסעיף קטן זה:  
"איגוד"

כתגדרכנו בחוק מש"ה, תשל"ג-1963 (להלן - חוק מש"ה), כפי שהיה מעות לעת ולבנות שותפות לא רשומה.

"זכות באיגוד"

כתגדרכנה בחוק מש"ה, כפי שהיה מעות לעת.

"מחזיק", "החזקה"

כתגדרכנה של "החזק" בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 כמי שחייב מעות לעת, והמנוחים שבגדרכנת "החזק" בחוק היל' יתפרשו כתגדרכנת מעות לעת בחוק האמור.

"פעולה באיגוד"

כתגדרכנה בתוקן מש"ח ולבנות כל שינוי ביום שהוא שותפות רשומה או בלתי רשומה, או שינוי ביום שהוא איגוד שהנו אותו במינוח, שול מחמת הצליפות או פרישה של אדם ממנו, ולבנות כל שינוי בחלוקת היחסים של שותף בהון של שותפות או של איגוד כאמור.

- (ג) מבלי לפגוע כאמור בסעיפים קטן (א) - (ב) לעיל ובנוסח על כך אסור ליום לשמשן או לשעבד את זכויותיו לפי החווה ואת המגרש בכל צורה שהיא אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת המינהל לכך.

כמו כן מתחייב היום שלא לרשום בלשכת רישום המקרקעין העורט אזהרה לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט- 1969 לגבי זכויותינו על פי החוזה אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת המניהל לכך. ככל מקרה המניהל לא יינתן הסכמתו לרישום העורט אזהרה כאמור, כל עוד המגרש לא נרשם כיחידה רישום נדרדר.

(ד) חפר היום הוראה כלשהי מחו茹ות מסעיף זה, ייחשב הדבר להפרה ישודית של החוזה על ידו, ותמייתל יהיה רשאי לבטל בכל עת בשל הפרה זו.

## 12. הפקת החוזה וביטולו

(א) הוסכם בזאת בין הצדדים כי המועדים הנקבעים בחוזה וכן התנאים הנקבעים בסעיפים 4, 5 ו-11 של החוזה הינם תנאים עיקריים ויסודיים של החוזה שהפרותם, או חפרת איזה מהם, תחשב להפרה ישודית של החוזה.

(ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א) לעיל מוסכם בזאת כי אם גחל אויזו מוחחרות המפורטוות להן יהיה המניהל רשאי לבטל את החוזה מיד עם החפירה ולשלוח ליום הודיעה במכתב רשום על ביטולו (להלן - הודיעת הביטול):

(1) אם היום ישנה אונטומת שמיוני מטרת החקצתה או הייעוד או יעשה במגרש כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עמו.

(2) אם היום יפר תנאי אחר מותאי החוזה והחפירה אינה ניתנת לתיקון ואם הרפה ניתנת לתיקון, וחיזום לא תיקנה או הסירה תוך 3 חודשים מיום שנדרש לכך בכתב ע"י המניהל.

(3) אם הופר איזה מהתנאים הפורטים והיסודיים שבמושא לחוזה זה.

(4) אם חמגרש נמסר ליום על-פי המלצת משרד הבינוי והשיכון והשיבו ותיוזם לא חחל בבנייה במועד שנקבע בחוזה שבינו ובין משרד הבינוי והשיכון והמשרד האזרחי הדיע על כך במכתב למיניהם.

(ג) מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, אם היום או מי שהיום פועל בשביilo הינו נתין זה, ייחשב הדבר להפרה ישודית של החוזה על-ידי היום, והמיןיל יהיה רשאי לבטל את החוזה בגין הפרה זו.

בסעיף- קטן זה "נתין זר" - מי שאינו אחד מלאה:

(1) אזרח ישראלי;  
(2) עולה לפי חוק השבות, התשי"ו-1950 אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב- 1952;

(3) זכאי לאשרת עלה או לצעודת עלה לפי חוק השבות, התשי"ו-1950, שקיבל במקומו אשרה ורשון לישיבת ארעי לעלה מכוח חוק חכינה לישראל, התשי"ב-1952;  
(4) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מלאה המנוים בפסקאות (1)-(3) לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מלאה:

(א) החזקה - במשמעותה האנגלית, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מהתאגיד אחד, ב- 50% או יותר מן הערך הנוכחי של ההון המנויות המוצא של התאגיד;  
(ב)

החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מהתאגיד אחד, במחצית או יותר מכוח החכינה שתאגיד;

(ג) זכויות למניות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר ממהמנים של התאגיד, בין שהזכות הניליה באזרחי אדם או תאגיד אחד ובין שהוא באזרחי אחד או מהתאגיד אחר.

סעיף קפין זה ולא吟ול על יום שקיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מייר מועצת מקרקעין ישראל.

(ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזאת, כי אם המניהל רשאי לדrhoש ולקיים הרכיש ערך קרקע או דמי שימוש רואיים או פיננסיים מסוימים לפיה הגובה מבחן השלשה, בגין התקופה שמיום אישור העילקה ועד ליום מוגן חקלת המניהל על אי ביטול החוזה ואו על מוגן אורכה לביצועו (להלן - "יום החקלת").

לענין סעיף זה:

"הפרש ערך קרקע": ההפרש שבין התשלומים המלא שהיוה על היום לשלים בגין המגרש אליו הוקצת ביום החקלת, עפ"י התנאים המקובלים במיניהם באותו מועד, לבין התשלומים אשר שלמו למיניהם ע"י היום בגין

200/22. מועד קניון: 205/12. מעתה: 12/12/2011 14:54:27. מעתה: 17:30:00 08:00-12:00, 16:00 ג' ג' ה' ו': און קבלת קלח. מועד צפוף: רחוב חרמוני 2, א.ד. 580, גדרת עילית 17105, טלפון: 01-6558211, פקס מיליה: 04-6558252, 04-6558213. gov שער הממשלה: www.mmi.gov.il



המגרש כשלס צמודים למדד המהירויות לצרכן מיום תשלומם ועד ליום החלטת.

"דמי שימוש רואויים": דמי שימוש بعد התקופה שמתוחילת תקופת הפיטה ועד ליום ההחלטה בשערו שנתי של 6% מערך המגרש ליום ההחלטה, כפי שיקבע ע"י המשאי הממשלתי.

"פיצויים מוסכמים": פיצויים מוסכמים ומעורכים בראש בשיעור 15% מערך המגרש ביום ההחלטה.

### 13. התוצאות הצדדיות עט ביטול החוזה

(א) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל יהיה היוזם חייב:

- (1) לפנות מיד את המגרש.
  - (2) להחזיר מיד למינHEL שההוא פנו מכל חוץ ואדם וחופשי מכל שימוש שעיבוד או זכות לפחות שלישי.
  - (3) להוכיח את המבנים, החדרות, המטבחים וכל מוחברים אחרים שהוקמו על-ידי היוזם במגרש (להלן - המוחברים). וכן להוכיח את ההיסטוריה ולהוכיח לדמותו את המכוב בוגר שפה מהרש כי יקיים לפניו הקמתם של המוחברים - וזאת, אם ידרש לנו על-ידי המינהל.
  - (4) לא קיים דיווח אט הנדרש ממנו לפני סעיף קטן ר' רשאי המינהל - אך לא חינך - לעשותו בעצמו את כל הפעולות האמוראות על חשבונו של היוזם ולוכיח את כל הנסיבות אשר הוציא בקשר לפועלותיו מהסכומים ששולם לו-ידי היוזם למינHEL על-פי החוזה; ובכל מקרה גם אם המינהל לא עשה פעולה מהפעולות האמוראות, לא היה היוזם זכאי לכל פיצוי ו/או תמורה בעקבותיו ו/או הוצאהו בקשר עם המוחברים.
- (א) דמי שימוש רואויים עד התקופה שמתוחילה תקופת הפיטה ועד להחלטת המגרש,
- בשיעור שני של 6% מערך המגרש ליום הביטול, כפי שיקבע על ידי המשאי הממשלתי;
- (ב) כל המיסים ותשומי הchèבה המפורטים בסעיף 6 לעיל והחלים בתקופת חנוכתת בפסקה (א) לעיל;
- (ג) הוצאות הפינוי האמוראות לעיל;
- (ד) פיצויים מוסכמים - בשיעור 15% מערך היוזם של המגרש בתוספת הפרשי הצמדה בין המדייסויו למדד המוחרים לצרכן האחרון שיוצע בתאריך התשלום.
- (ב) מוסכם בהזיה כי אם לא יידרש היוזם להוכיח את המוחברים או חלק מהם - כאמור בסעיף קטן (א) לעיל - והמגרש יוחזר למינHEL ביחיד עם המוחברים או חלק מהם, יהא היוזם זכאי לקבל מהמינהל את שווי המוחברים, כפי שיקבע על-ידי המשאי הממשלתי ליום ביטול החוזה.
- (ג) עם קבלת המגרש כאמור לעיל, יחויר המינהל ליוזם כל סכום ששולם על ידו למינHEL על פי חוזה זה, וכן כל סכום שיגעלו זוזם, אם יגיע על-פי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל.
- החויר הסכומים האמורים יבוצע על ידי המינהל אחורי ניכוי כל הסכומים המפורטים בפסקה (א)(4) לעיל.
- אין בכלל האמור לעיל כדי לגורע מזכירותו של המינהל ומכל סעיף שהוא זכאי לו על פי חוזה זה ומכוון כל דין.
- על אף האמור בסעיף קטן (ב) לעיל, במקרה של ביטול החוזה על פי סעיף 12 (א) לעיל, ועם קבלת המגרש בתזרחה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ותחולנה הוראות אלה:
- המינהל יחליט את כל הסכומים ששולם לו-ידי היוזם כמוגדר בסעיף 13(א)(4) לעיל, וכמו כן לא תחולנה לגבי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל - והכל כפיצוים מוסכמים למקרה זה.
- יוזם כאמור יהיה רשאי - בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בפסקות (1)-(3) שבסעיף קטן (א) לעיל - לפנות לוועדה שתמונה לעצם זה על ידי מועצת מקרקעי ישראל וזו תמחה רשאית, אם שוכנעה שאותו יוזם פועל בתום לב, להחפות את סכמי החילוט עד לסכום הפיצויים המוסכמים על פי סעיף קטן (א) לעיל בלבד ואו לקבוע אילו סכומים יוחזרו לו-ידו יוזם על פי סעיף קטן (ב) לעיל. החלטת הוועדה תהווה סופית.
- הוראות סעיף קטן זה ותחולנה גם אם תיקבעה לעניין זה הוראות אחרות בכל דין.



(ח) מלבד המגעים ליוום לפי סעיף קטן(א) או (ד), לפי העניין, לא יבוא חיזום או מי מטעמו למינהל או למשחו אחר בשום תביעה נספנת, כספנות או אפרהט, לרבות תביעה בגלל הוצאותיו, הפסדיו או השקעותיו בקשר עם חוזה זה.

(ו) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל יהיה המינהל רשאי לטרוף חזקה בלעדית במגרש ולפנות ממנו כל חוץ, מבנה ואדם שימצאו בו.

#### 14. שינוית גבולות ובשתוח המגרש

(א) היוזם מצהיר, כי ידווע לשטוח המגרש וגבולתו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

(ב) מוסכם בין הצדדים במפורש, כי אם ישנו שינוי שטחו ו/או גבולותיו של המגרש בתוכניות עלי פין חוק הרכנן ותבניתה, תשכ"ה-1965, הסדר קרקע, הכתת מפה מודית לצרכי רישום וכוכבא באלה, מתחייב היוזם לראות את המגרש בשטחו ו/או בגבולתו החדשים כמגרש חדש נשוא חזקה זה לכל דבר, (מלבד האמור בסעיף קטן (א) להלן מתחייב היוזם לא לבוא בתביעות או דרישות כלשון לפני המינהל בגין הדבר האמור וכל הנובע ממנו).

(ג) אם בעקבות שינוי גבולות המגרש ו/או בשטחו ישנה הערך היסטורי של המגרש, יתוקנו הסכומים האמורים בסעיף 4 לעיל באופן יחסיל לשינוי בערך ההיסטורי של המגרש, וההפרש ישולם לצד חזקה לו מיד עם זרישה בתביעה ריבית ו/או הצמדה מיום אישור העסקה ועד למועד תשלומו בפועל, בהתאם למקובל במינהל בתאריך התשלום.

#### 15. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

(א)

(1) היוזם מצהיר בזאת (הצהרה) שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעינות מים, מלחצבי פרם ומתקמת, מוצבות שיש ואבן חול, טרכרול וכל מוצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות, חומרים ועצים שימצאו בקרקע של המגרש אינם נכללים בחזקה לפי חזקה זה וכי תנאי הרשות לפי חזקה זה אין חלים עליהם. על חזום לאפשר למנהל להוציא או לנצל בשורה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חזקה זה.

(2)

היוזם לא יעשה חפירות במגרש מעל למידה הדורשת לביצוע מטרת חזקה זו.

(3)

היוזם לא ימכור חומרים שהוציא מוהAGR, היהות והם רכשו של המינהל, אלא אם קיבל לכך מראש הסכמת המינהל בכתב. כמו כן לא יוציא היוזם עצים הממצאים במגרש אלא אם קיבל לכך הסכמה מראש ובכתב של הרשות המוסמכת וכן של המינהל ואלה רשאים להנתן מתן הסכומות מŃשלם עבור העצים.

הפר היוזם איסטור זה, רשות המינהל לדוח שווי העצים שהוציאו הנהוגים במנהל בזמן הפרת האיסור ולפי כמות החומרים שנמכרו או לפי שווי העצים שהוציאו הנהוגים במנהל בזמן הפרת האיסור ולפי כמות החומרים או העצים שתוקנו על ידי המינהל. היוזם מתחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו על ידי המינהל בהתאם לאמר לעיל, תוך 14 יום ממועד משולוח הדרישת לתשלום.

(ב)

היוזם מתחייב לבצע את כל הפעולות הנדרשות על פי כל דין בוגע לטיפול בעתיקות ולשאת על השבומו בכל עלות הכרוכה בכך, לרבות עלות פיקוח, סקר ארכיאולוגי, חפירות בדיקה וחפירות הצלחה, שימוש עתיקות והעתיקות, הכל כפי שיידרש על פי רשות העתיקות.

#### 16. זמות פניות

הרשות הנינתה ליוזם לפי חזקה ניינת מעיניה לו וכתה להזקה בלעדית במגרש והיוזם מצהיר כי ידווע לו שהמינהל או נציגו רשאים להיכנס למגרש רק בנסיבות כל מטרה שחילא. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאי המינהל להעיבר במגרש, בעצמו או על-ידי אתרים, צענאות, למסטים, לתיעול, לביקוב ולגוז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתחם חשמל, טלפון או למטרות אחרות, החל לפחות תוננות שתואשרנה על ידי הרשות המוסמכת, והיוזם יאפשר למיניהם או לאחרים מטעמו להיכנס למגרש ולהוציא לפועל את העבודות הדורשות לכך ואת כל התקיונים בקשר לכך אשר יידרשו מזמן לזמן. המינהל מתחייב לפצות את היוזם עבור כל נזק שייגרם ליוזם על-ידי ביצוע העבודות הנ"ל.

#### 17. חוק הגנת חזירות

חוק הגנת חזירות (נouth מושלב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומות או בנוספים לו לא יחול על חזקה זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוחזר בזזה כי היוזם לא שילם למינהל דמי מפתח בגין חזקה זה וכל כזרה שהיא וכי

מוצע, קניין קהילתי, מים, אש, 205/12, 14:54:27, 12:00, 08:00 יומם ב' משעה: 07:00-12:00, 12/12/2011, ו, א"א קנדת קהילתי, מ21142897.

מחוז אגן, רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נזרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקס/מייל: 04-6558252, 04-6558213.

אחתר המינהל: www.mmi.gov.il gov שער הממשלה: www.gov.il



התשלים על-פי חוזה זה וכן השקעות של היוזם בגורם, אם ההיינה, לא ייחסו כתשולם דמי - מפהות, ואשר גם על כן חוק הגנת הדיר (נושט משולב), תשליב-1972 וכל חוק אחר שיבווא במקומו או בנוסף לו לא יהולו על חוזה זה.

#### 18. שמירת על זמינות המינהל

- (א) לא השתמש המינהל בזכותם המשותפת החנותות לו לפי החוזה - לא ייחסב הדבר כייתור על אותה הזכות.
- (ב) שינויים, תיקונים, מטלפות, מהיקות, ויתורים או ארכות בתנאי חוזה זה (להלן - שינויים) לא ייחסבו את הצדדים אלא אם נعوا בכמה ווחתמו על ידי שני הצדדים. שינויים ומהיקות בגין החוזה וכן בגין איש מהמסמכים שייצרו לו לא ייחסבו את הצדדים אלא אם שני הצדדים חתמו בצדדים תامة מלאה.

בפסקה זו -

"חתיימה" - לגבי המינהל ולגבי יוזם שהוא תאגיד, כולל חוותמת.

- (א) קבלת תשלום כלשהו על-ידי המינהל אינה מהוות, כשלעצמה, הכרה בזכויות כלשהן של היוזם ואיינה מקנה לו כל זכות שלא ווחתמה לו על פי החוזה.

#### 19. ביל

בחזאת ביל חוזה זה, אם תחול, ו-5 עותקים ממנו, ישא היוזם.

#### 20. הודיעות

הודיעות על פי חוזה זה תישלחנה בדו"ר רשות.

כל הודעה אשר ישלח צד אחד למשנהו בדו"ר רשום לפי הכתובות המצוינות במטה לחוזה תחשב כאילו נשלחה לנמען חמשה ימים לאחר שנשלחה.

#### 21. תוקף החוזה

לחוזה זה לא יהיה תוקף כל עוד לא יחתם על-ידי שני הצדדים לאחר חתימתו על ידי שני הצדדים יהיה תוקפו של החוזה מתאריך אישור העסקה.

בפסקה זו -  
"חתיימה" -

בראשי תיבות בשולי תטרזה האחורונה למטה וחותמה מלאה בטוף החוזה, ולגבי יוזם שהוא תאגיד כולל חוותמת, לגבי המינהל - כולל חוותמת אחת המוטבעת על פני עמודי החוזה בלבד.

#### 22. מזרות

כותרות סעיפי החוזה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

מִנְחָה וּמִקְרָבֶן יְשַׁבָּא לְ

ולראיה באו האזרחים על חזהו:

๑๖๙

**כַּלְבָּנָה נִזְבֵּן כְּלֹבֶן**

מספר זהות

המילון:

שם  
תואר  
המשה  
חתנים

בש

—  
—

מיסטר ז'וזו

.2 שם  
תוודר  
המשר  
חתרים

המאנץ

אנן החנות מטה מאשר כי זיהיתי את תקופתים בעמודה "היזום" לפני תעודות הוצאות שהציגו בפני וכי חתמו על חוזה זה במכוחו.

שם תואר המשרה חותמת המאשר

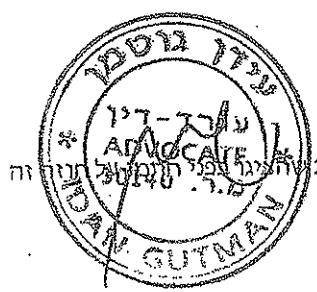
אפשר חיזום הינו תאגידי/חברה/עמווצה יש למלא ולהחותים?

ח.ט. 608/10/15 מארל בזה כי ביום 11/12/15 התייעצמו בפני ה"ה:  
אני עירן המשמש כעירן של עירן, פלטמן ושות' פלטמן

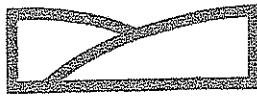
63754733 1.1 2216 56721 1.1

\_\_\_\_\_ 7.51 \_\_\_\_\_ 2

.1.11                          .3.3



כתובת המינהל: www.mmi.gov.il | שער הממשלה: gov | מועד קנייה: 200/22, מיום: 12/12/2011 | משעה: 08:00-12:00, 14:54:27 | נפקחה: 205/12, מיום: 12/12/2011 | משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 | נפקחה: 21142897 | א' אין קבלת קהלה.



משרד הפנים | מוקדני | ישראל

12/12/2011 14:55:35 13 13 מותך 13

gov  
www.gov.il

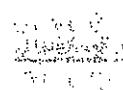
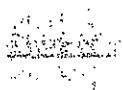


ממשלה

חותימת וחותמות עזיז

תאריך

א21142897 12/12/2011 14:54:27 ת.הפקה: 205/12 תנאים: 200/22: חזה



מוציאי קבלת קהל: ימים א,ב : 08:00-12:00,16:00-17:30 ; יום ג' : 08:00-12:00,16:00-17:30 ; ים חמוץ: 08:00-12:00,16:00-17:30 משלוח: 08:00-12:00,16:00-17:30 ; ים ג',ח' ו': אין קבלת קהל.  
מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558213, פקסים: 04-6558252, 04-6558213  
אתר המינהל: www.mmi.gov.il gov שער הממשלה: www.gov.il

31.12.2011 יט (ט) מ"ב 508

## מאזן בוחן מפורט לתיקופת

יתרת לסייעות התיקופת	סכום זכות لتיקופת	סכום זכות لتיקופת	סכום זכות لتיקופת	יתרת להחלה התיקופת	יתרת להחלה התיקופת	יתרת חשבון
**1. רבוט שוטף						
ס"ה 1803. מלאי חמרי גלז						
1,087,283.00				1,087,283.00	מלאי מפעל הבטון	90100009
3,531,348.00				3,531,348.00	מלאי חומרה	90100010
<b>4,618,631.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>4,618,631.00</b>	ס"ה 1803. מלאי חמרי גלז	
<b>4,618,631.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>4,618,631.00</b>	ס"ה **1. רבוט שוטף	
<b>4,618,631.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>4,618,631.00</b>	ס"ה סכלי	

שם התהילה	שם הלקוח	שם הלקוח	שם הלקוח	שם הלקוח
בעלות ההבראה	משאית איזוקן	קל בון	קל בון	עדמי קובט
	ינדי אקסנט	קל בון	קל בון	אליה רוחנה
	פורד פוקוס	קל בון	קל בון	אס' גבעוני
	ינדי אקסנט	קל בון	קל בון	אשר זדה
	ינדי אקסנט	קל בון	קל בון	בדרכיה זכריה
	ד'הטס סירין	קל בון	קל בון	באה עסל'
	טוייטה קווליה	קל בון	קל בון	בהא פאות
	פורד פוקוס	קל בון	בלונט נגה	בעוד כהנא
	ד'הטס סירין	קל בון	בלונט יוסף	בשארת יוסף
	טוייטה קווליה	קל בון	בלונט יוסוף	דוד גרש
	ד'הטס סירין	קל בון	בלונט יוסוף	אייר אליהו
	טוייטה קווליה	קל בון	בלונט יוסוף	זינה זליגר
	מיצובישי האנטר	קל בון	בלונט יוסוף	יוסי לפיד
	טוייטה קווליה	קל בון	בלונט יוסוף	לב גלן
	שברולט קראז'	קל בון	בלונט יוסוף	מאיר בראל
	ד'הטס סירין	קל בון	בלונט יוסוף	מועד מוחמד
	ד'הטס סירין	קל בון	בלונט יוסוף	מירית מאיר
	טוייטה קווליה	קל בון	בלונט יוסוף	משל גרש
	ד'הטס סירין	קל בון	בלונט יוסוף	מרים קוזקן
	שברולט קראז'	קל בון	בלונט יוסוף	נדר דען
	ד'הטס סירין	קל בון	בלונט יוסוף	דב נאמן
	טוייטה קווליה	קל בון	בלונט יוסוף	יעאל קובט
	סיטרואן פיקאסו	קל בון	בלונט יוסוף	יעין גוטמן
	ינדי אקסנט	קל בון	בלונט יוסוף	עלא פאות
	טוייטה קווליה	קל בון	בלונט יוסוף	קדוש אפרים
	ינדי אקסנט	קל בון	בלונט יוסוף	רайд עלי נاصر
	טוייטה קווליה	קל בון	בלונט יוסוף	רבע מושך
	ינדי אקסנט	קל בון	בלונט יוסוף	רונית דרו
	שכנייס ולDIMOR	קל בון	בלונט יוסוף	שכנייס ולDIMOR
	טוייטה קווליה	קל בון	בלונט יוסוף	ראם בוקען
	ינדי אקסנט	קל בון	בלונט יוסוף	C-5 סיטרואן
	טוייטה קווליה	קל בון	בלונט יוסוף	ברברה לוי
	ינדי אקסנט	קל בון	בלונט יוסוף	אל'ן זצמן
	טוייטה קווליה	קל בון	בלונט יוסוף	יוסף פאות
	ד'הטס סירין	קל בון	בלונט יוסוף	מחנדי יוסוף
	טוייטה קווליה	קל בון	צחי אשור	צחי אשור
	טוייטה קווליה	קל בון	אלכס פישר	אלכס פישר
	טוייטה קווליה	קל בון	יצחק נוי	יצחק נוי
	ינדי אקסנט	קל בון	מוסא משרקה	מוסא משרקה
	טוייטה קווליה	קל בון	בתיה ליבר	בתיה ליבר
	פולקסווגן פאסט	קל בון	ינדי אקסנט 120	אמ' שחדרה מוחמד
	פולקסווגן פאסט	קל בון	ינדי אקסנט 120	אורנה מיהאדן
	פולקסווגן פאסט	קל בון	מazדה 2	מazדה מותג'ני
	איסוזו דמוקס	קל בון	ד'הטס סירין	אייבע עסלה
	מazדה 3	קל בון	ינסן מירקה	אלין מוז
	חאלד אבו מיהוא	קל בון	פולקסווגן פאסט	גון חופשי
	פיאט בראהה	קל בון	מazדה 2	דחלה חאלד
	מazדה 2	קל בון	מazדה 2	מazדה דמוקס
	מazדה 2	קל בון	ינסן מירקה	מazדה 3
	חאלד טאהא	קל בון	מazדה 2	יעקב ציון
	מazדה 2	קל בון	מazדה 2	כmil מארון
	מazדה 2	קל בון	ינסן מירקה	מושטי תמייר
	מazדה 2	קל בון	קאהה ריאו	גואה מרגלית
	סולומן מיר	קל בון	יינדי אקסנט 120	סולומן מיר
	קדוש תנינה	קל בון	פיג'ו 207	קדוש תנינה
	רונ' חכמי	קל בון	מazדה 2	רונ' חכמי
	איסון סמיה	קל בון	מazדה 2	איסון סמיה
	אבי גוז	קל בון	יינדי אקסנט 125	אבי גוז
	אנדר ערומי	קל בון	רנו פלאנס	אנדר ערומי
	דוד אברמוביץ'	קל בון	רנו קבגא	דוד אברמוביץ'
	ילבר אברהם	קל בון	గראנד צ'רוקי	ילבר אברהם
	עמרי רז	קל בון	טוייטה קווליה	עמרי רז
	קובי כהן	קל בון	טוייטה קווליה	קובי כהן
	ראשד סולימן	קל בון	רנו קבגא	ראשד סולימן
	סובתי קדריה	קל בון	רנו קבגא	סובתי קדריה
	שמעון ראג'	קל בון	רנו פלאנס	שמעון ראג'
	חוללה עיד	קל בון	רנו קבגא	חוללה עיד
	isis חרוב גבריאל	קל בון	רנו קבגא	isis חרוב גבריאל
	שלמה SIXT	קל בון	קאהה קרביבל	שלמה SIXT

טלפון	כתובת	שם פרטי	שם משפחה	טלפון	כתובת	שם פרטי	שם המשפחה	טלפון	כתובת	שם פרטי	שם המשפחה
אלון סקורניק	טיוויטה קורולה	ברון		סוחא שוש	גרד פוקו	זינדי אקסנט	זינדי אקסנט	30-783-74		אלון	
55-672-75				סוניסלב פידלסקי	זינדי אקסנט	זינדי אקסנט	זינדי אקסנט	66-231-74		אלון	
66-234-74				זינדי אכרם	דיברטסוי סירין	טירן לוי		74-452-74		אלון	
74-452-74				בוריס קולוטוב	מאודה 2	ירוה איסטריקו	יונדי 120	75-283-71		אלון	
80-564-13				כAMIL חכים	פיאט פונטו	רמ טל	מאודה 2	75-821-68		אלון	
48-032-13				דיברטסוי סירין	חטשאיל עמרם	אפרים מוסקוביץ	רנו קנגה	77-533-74		אלון	
75-821-68				רנו קנגה	טיוויטה קורולה	זאהר בלביסי	רנו קנגה	81-514-72		אלון	
81-514-72				טיוויטה קורולה	שפר כהן	אמפאליס	רנו קנגה	81-516-72		אלון	
81-516-72				רנו קנגה	אוסף חיצ'גסקי	אוסף חיצ'גסקי	רנו קנגה	73-125-79		אלון	
73-125-79								81-517-72		אלון	
81-517-72											



קיסריה, 25 בנובמבר 2012

### חווב+גיאול חוות הלקוחות

על בסיס הנתונים הקיימים בחברה, חוות הלקוחות נכון להיום (כולל תביעות בגין חריגים) נאמד, בסזרדי גודל, בכ- 136 מיליון ₪, על פי הפירוט שלහל:

1. **חווב שוטף** – כ- 53.5 מיליון ₪. גיאול חוות זה, מפורט בטבלה שלහל:

סה"כ	נובמבר	אוקטובר	ספטמבר	אוגוסט	יולי 2012 ( כולל)*	חולשי עבר ועד	גיל חוות ב מיליון ₪
53.5	15.5	15.5	6.4	3.2	12.9		
100%	29.0%	28.9%	11.9%	5.9%	24.3%	שייעור גיאול חוות	בגין חוות סופיים בפרויקטים שונים.

2. **תביעות וחריגים שהוגשו בגין פרויקטים פעילים** – כ- 20 מיליון ₪.

3. **תביעות וחריגים בגין פרויקטים שנחתמו** – כ- 62 מיליון ₪.

KAL BINYAN LTD.

卷之三

•22/11/12≈< טען בראן, מילא אוניבר  
22/11/12 18:10 \* טען גולן, נ.ג

חוב נשיים בלתי מוגטחים

נCHAN ליום 30.9.2012

לחותות נשיים (1)

סה"כ		טכניולוגיות		טרם		כל בגין		גושים בלתי מוגטחים	
בש"ח	כמות	בש"ח	כמות	בש"ח	כמות	בש"ח	כמות	טפקים	עכברן טפקים
(51,117,608)	701	(3,047,072)	91	(3,232,466)	136	(44,838,070)	474		
(3,170,401)	50	(301,187)	2	(1,035,732)	17	(1,833,482)	31		
(216,000)	7	-	-	(90,000)	1	(126,000)	6		
<b>(64,504,009)</b>	<b>751</b>	<b>(3,348,259)</b>	<b>93</b>	<b>(4,358,197)</b>	<b>154</b>	<b>(46,797,552)</b>	<b>511</b>	<b>טפקים</b>	<b>עכברן טפקים</b>

שקל'ם (2)

סה"כ		טכניולוגיות		טרם		כל בגין		גושים בלתי מוגטחים	
בש"ח	כמות	בש"ח	כמות	בש"ח	כמות	בש"ח	כמות	טפקים	עכברן טפקים
(45,857,667)	407	89,506	36	(2,478,772)	21	(43,468,402)	351		

סה"כ חוב נשיים בלתי מוגטחים (3)

סה"כ		טכניולוגיות		טרם		כל בגין		גושים בלתי מוגטחים	
בש"ח	כמות	בש"ח	כמות	בש"ח	כמות	בש"ח	כמות	טפקים	עכברן טפקים
(96,975,276)	1,108	(2,957,565)	126	(5,711,237)	157	(88,306,472)	825		
(3,170,401)	50	(301,187)	2	(1,035,732)	17	(1,833,482)	31		
(216,000)	7	-	-	(90,000)	1	(126,000)	6		
<b>(100,361,675)</b>	<b>1,165</b>	<b>(3,258,752)</b>	<b>128</b>	<b>(6,836,969)</b>	<b>175</b>	<b>(90,267,954)</b>	<b>862</b>	<b>טפקים</b>	<b>עכברן טפקים</b>



מחלאה	אברהם	שם משפחתי	שם פרטי
מכירתהכללי	ויסן	סידר	סידר
מפעל מוצרי בטון	טוטן	תמי	תמי
ויחלום	כךד	גודה	גודה
תודיעונאת	אברהם	אגבאדרה	אגבאדרה
מודיעון את.	יוסף	נחאמיד	נחאמיד
מט"ש יתירה	אמין	סבורי	סבורי
נהלל כביש 75	עליז	פארום	פארום
נהלל כביש 75	עומר	בדאונגה	בדאונגה
נהלל כביש 75	מוחמד	מועד	מועד
נהלל כביש 75	מנור	סואד	סואד
נהלל כביש 75	פיקר	חוاري	חוاري
ראשון לציון	מחמוד	אבושחאדה	אבושחאדה
ראשון לציון	גבאל	איסחרוב	איסחרוב
רכבתbara שבע	עבדאללה	אליכחיר	אליכחיר
רכבתbara שבע	גבר	אבי גומ	אבי גומ
בות עלמין רקון	רוון	חטמי	חטמי
רוון	אברהם	מחאגנה	מחאגנה
רכבתara שבע	אל	וימן	וימן
מט"ש כרמל	אלג'ורה	טירוטה	טירוטה
ראשון לציון	רונית	דרור	דרור
הנחת"ש	גאהה	גאד	גאד
הפעול מט"שים	עמרם	חותשואל	חותשואל
הפעול מט"שים	בליה	קלנטרוב	קלנטרוב
בית עלמין רקון	יעקב	צון	צון
בית עלמין רג'ב	אסף	גבעוני	גבעוני
מח'יען את.	בחא	פאחים	פאחים
מן"ש ברתינה	סמייל	מארון	מארון
מט"ש כרמל	עמר	פוליאק	פוליאק
מט"ש צפת	אלכסנדר	ה	ה
מכבים	אברהם	פישר	פישר
מכבים	אברהם	מחאמיד	מחאמיד
מנהל פרויקטים	מאיר	לי	לי
מנהל פרויקטים	נדאר	בראל	בראל
מנהל פרויקטים	חאלון	גידעון	גידעון
נהלל כביש 75	יעקב	טאורא	טאורא
עקב מוחתית צינה	בוריס	כתרן	כתרן
עקב מורה וס צינה	הגי	קלונטוב	קלונטוב
מנהל פרויקטים	ויסים	שמעון	שמעון
מנהל פרויקטים	יבקו	מאייר	מאייר
נהלל כביש 75	עופר	עדיה	עדיה
התקנות ציד וכיש	בועז	כתרנא	כתרנא
לוחות זמנים	זובי	מוסא	מוסא
רשותם	אנאאר	עומבי	עומבי
מוח"ה פרויקטים	טל	פולק	פולק
התקנות ציד ורקש	מעין	בעיטו	בעיטו
מט"ש אורות רבין	ענת	דקל עוז	דקל עוז
תפעול מס'יח	חנן	אזר-שצברג	אזר-שצברג
כורות זמינים	יעל	עוף	עוף
תפעול מט"שים	דוד	אברהםובץ	אברהםובץ
ראשון לציון	שווין	מיון	מיון
מוסך	מרום	קמוקו	קמוקו
מכירתהכללי	תגית	אלפסי	אלפסי
מכירתהכללי	עדין	ליאו	ליאו

שם משפחה	שם פרטי
אהרון	מאותם
שכרייז	דננה
מרגלית	גאות
תרגינה	לורות
קובטי	עומי
קובט	נאבסלי
גטער	רימה
הוואש	שנות
مارכו	מירין
בראוושניר	סופה
חוור	ברכה
בטנרו	רינה
אדרי	לאה
שורש	סואד
אפרם	קדוש
לפיד	יוסי
גרש	מיישל
רחוביאן	אליא
מנור	בדראן
גלוֹר	לב
סלימאן	ראשד
פאחום	עלא
פַּדְלָסִקִּי	סטנסלב
מאור	תנור
אליהו	יאיר
זאדה	אשר
פאחום	יוסף
עבדאלחלים	אתהמד
קאהדריה	סובוחי
ගෝස	דור
בוקאען	ARAM
מוסא	חאלד
נוּן	יצחק
מוסא	בנשראקון
שואל	באשא
עליל נאסר	ראאד
שכנית	ולגדהיר
תישקבוץ	APERIM
סקורוניאן	אלון
גוטמן	עדן
לֵי	טיניאן
גורה	אופיר
אוסטרריין	יורי
רומיאנטוב	ויאצסלבי
חוּזְנֶסְטִּיל	אסף
חֲדָד	יוסי
בלבסט	זראן
רָת	ז'יחקל טל
יאסן	חַלְל
בדארנה	זנברא
עַסְלָה	אתחמד
בדארכנה	הַגָּא
עַסְלָה	בַּחָאָא
קובטנו	יעאל

מחלקה	שם משפחה	שם פרטי
צדך	עבד אל	גנאר
צדך	אהאב	עאסלה
צדך	חסנו	חנסן
צדך	סולימאן	נמר
צדך	חוסין	גדור
צדך	חמורה	חויגראת
מכירות-כללי	אברהם	נקט
מכירות-כללי	ערן	בן אהיה
הנלה	נדב	נאמר
משפטית	רונית	חופש
משפטית	יעפה	שקיי-שז
משפטית	הדים	פונו
מפעל מוצרי בטון	אורן	לפיד
מפעל מוצרי בטון	ישראל	מסורי
מפעל מוצרי בטון	אשר דוד	בן אדיבה
גהיל כביש 75	גאנור	חויגראת
ראשון לציון	יוסף	דננו
בית עלמץ ירכון	אל	רחובא
בית עלמץ ירכון	מאיר	ברנדמן
מט"ש צפת	שטרדה	שחזרה
מט"ש צפת	חאלד	עלוש
מט"ש צפת	אפרם	פואקיה
מט"ש צפת	שאדי	חטיב
מט"ש צפת	מחמן	עבד אל באסט
מט"ש צפת	אייברים	אבו זאמד
גהיל כביש 75	פראס	אקדמי
עוקף מזרחי-נס ציונה	טמנון	יאISON
עוקף מזרחי-נס ציונה	עובדיה	פרגי
עוקף מזרחי-נס ציונה	סלאם	אසר
עוקף מזרחי-נס ציונה	מוחמד	מוועד
עוקף מזרחי-נס ציונה	באסל	יאסין
עוקף מזרחי-נס ציונה	עמאד	יאISON
עוקף מזרחי-נס ציונה	עבד אללה	מוועד
הראשון לציון	דיאא אל	אבי שחדרה
הראשון לציון	עבד אלעא	סלימאן
הראשון לציון	נאתק	טלמיןאו
הפעול-מט"שים	מאהרה	בלביס'
מוסך	יוסף	בשאראת
קבות אספלט	אמין	דחלה
קבות אספלט	מוחמד	דחלה







דו"ח על בעיות הביצת האלטנטוני		סטטוס	סוג תרומות
מספר הערך	שם פרטי וענף	סטטוס	סכום התרומות
11/25/2012	עקב ג'ען	מנטל	מכרז
3,500,000	בנט מונטה	מנטל	מכרז
150,000	צומת ג'ו צומת זבולון	כBias מס. 70 - קטע צומת ג'ו צומת זבולון	מכרז
1,000,000	הקמתה ביטת עצמאי חוץ - שלב Ai-3	הברחה לימי הרצליה בע"מ	מכרז
500,000	מכרז	רשות ניקוז לשלון	מכרז
1,000,000	מכרז	רשות ניקוז לשלון	מכרז
500,000	מכרז	רשות ניקוז לשלון	מכרז
1,000,000	מכרז	רשות ניקוז לשלון	מכרז
200,000	מכרז	רשות ניקוז לשלון	מכרז
6,350,000	מכרז	רשות ניקוז לשלון	מכרז
4,024,324	דורון	בית עצמאי ריקון רימון	愧疚
4,235,040	דורון	בית עצמאי ריקון תמר	愧疚
2,536,640	אליל	וכבתה להבים חציית התMISSלה אות ביבש 40 וגשר רכבות מעיל נחל הכרוכ	愧疚
5,885,358	אנואר	כbris 75 נחל א. כ. רמת ישע	愧疚
2,088,000	טרמק	מטיש עירון מבנו טיהור שביבים	愧疚
2,257,287	ציוויל	מעץ - ברהה לאומנות לדרכים בשאראל	愧疚
1,440,000	נדאר	מי ריקת טביה בע"מ	愧疚
22,426,649	נדאר	הבטחות תשלים בגין רשותן צירוי למטען ביINGTON מים	愧疚
388,400	נדאר	קל בגין ג'וד אילקלטונגקה עירית קרייה גת	פומיליות
20,000	אברה	עירים ותל אביב	פומיליות
15,472	אברה	רשות נס-סח' (שיכון מלט) בע"מ	סטק
50,000	אברה	בית משפט מהוזה הילא	פומיליות
50,000	אברה	בית משפט מהוזה תיא	פומיליות
50,000	אברה	מבירין ג'וד ניג'וג'ו יופה	פומיליות
50,000	אברה	מבירין ג'וד ניג'וג'ו יופה	פומיליות
100,000	אברה	השכרות משודאים בקייטרה	פומיליות
12,000	אברה	א.ב.ג.ש. פולס השקעות ואוחזות	פומיליות
451,000	אברה	קל בגין ג'וד אברהם סלמאן	פומיליות
4,500,000	אברה	כל היחסים עם סלמאן	פומיליות
75,000	אברה	תעשיות אבן וסיד/דיניקס	סקפ
120,000	אברה	ביה משפט מזור ג'יא	פומיליות
30,000	אברה	ביה משפט עליון ירושלים	פומיליות
5,861,872		סה"כ ערך מילויו מושגים	סה"כ ערך מילויו מושגים

דו"ח ערביות קבועות			מו"מ חשבונות	סטטוס	סוג תוצאות
מספר מסמך	שם&ע"מ	כתובת	שם&כתובת	סטטוס	סוג תוצאות
1125/2012 סמסונג	סמסונג	מוהל	סמסונג	סטטוס	סמלילית
10,000	12/31/9999	תיק 11 - ערער מעלה יפה נ"ז אלום קומיסטריה	אלום קומיסטריה - ביד מופט מוחז הייפה	ביצוע	ביצוע
8,400	09/25/2012	סמיאל בעעת מפותש 28 - יהה נ"ז	סמיאל היבני ותשכון	ביצוע	ביצוע
96,000	12/20/2011	מדל העתק - שבות כפר הורש - נקדים ימה נ"ז	מדל העתק - שבות כפר הורש - נקדים ימה נ"ז	ביצוע	ביצוע
9,600	12/20/2011	מדל העתק - שבות כפר ההורש - הבטוות בע"מ נ"ז	מדל העתק - שבות כפר ההורש - הבטוות בע"מ נ"ז	סה"כ ערערויות מעולמות נ"ז	סה"כ ערערויות מעולמות נ"ז
24,000					
15,415	05/20/2012	כרמיאל 1	מושב היבני והשכון	בחקוק עד גירוש	ביצוע
200,000	12/31/9999	כרמיאל 2 - מרכז מסחרי	LIBVBIAS RAMA	ליךום בתים משותפים	מכרז
15,300	11/06/2012	כרמיאל 4	מושב היבני והשכון	בתקופ עד משותפים	ביצוע
396,000	02/01/2013	קרית שמואל	משרד הבינוי והשיכון	בטיול להקטנת סכום העבות	ቢצע
360,000	02/01/2013	קרית שמואל	משרד הבינוי והשיכון	ב臺ל שלקנות סכום הראבות פורמלית	סה"כ עליות אליגיות (משדר)
986,715					
1,040,000	07/31/2013	אחר ספק ברzel	אחר ספק ברzel	פורמלית	פורמלית
1,040,000	07/31/2013	אחר ספק ברzel	אחר ספק ברzel	פורמלית	פורמלית
2,080,000					סה"כ ערערויות סכימים
3,190,715					סה"כ ערערויות האחות

בכל רגע

מזהה צדקה 20-28 פקס: 1-800-40-28 שנות גמינה  
אזכון כרטיס: 24 03-6178890 [www.kleumi-card.co.il](http://www.kleumi-card.co.il)  
אזרע גאנזון: 03-2808 2808 זיהוי צדקה  
לפנטון צדקה לטלפון: 03-6277898

2 מתקן

מזהן למסקנות ב痴ה 99-5555-010-876-5-  
02/18/12 לזארכן מירום גוטניבס

פִּנְזָקִים בְּבֵלֶט

הנישׁתְּרָא מִלְּכַדְּקָה

לכרטיס שפטים ג-1268  
וואן ז'אן אונדרה

הנְּצָרָה

amazon 30/09/12  
השרות זמין  
当晚可用

שם פרטי/שם משפחה	טלפון	כתובת	כתובת שנייה	כתובת שלישיית	כתובת רביעית
טל פאנדריך טוליק	03-952-00-00	ת. שדרות הירקון 100	ת. שדרות הירקון 100	ת. שדרות הירקון 100	ת. שדרות הירקון 100
טוליק פאנדריך טל פאנדריך	03-952-00-00	ת. שדרות הירקון 100	ת. שדרות הירקון 100	ת. שדרות הירקון 100	ת. שדרות הירקון 100

תוחמות ליבק. גמאייר אשראי ב�ם והריבת יקנעה מושלמת מקומית/חוותית (עדכן עם שני פרויקט), גן לפאר שיאור הלוקחות למכירת לוח סילוני חדש וריביות בסגנון חדש של 3.75%. האבן ורשאי לשאות את שיעורי הריבית מפערות גזאי והחזרופות.



[7]

### לימוז פוליסות ביטוח

#### 1. אש

שווי רכוש מבוטה

\$ 27,097,650	מבנים, מכוני טיהור, מגרסה וחומראים
\$47,670	מלגות (2) וגנרטור
\$4,625,000	משטחים, משקעים ומכונות סחיטה
\$4,518,145	ציוד במל"ש ביתניה

גבול אחריות

\$100,000	פריצה
\$100,000	שחזר מסמכים
\$500,000	כל הסיכוןים למכוני טיהור שפכים ומערכותיהם
\$50,000	נזק ראשון לתבולה (למעט מלאי)

#### 2. צמ"ה - גבול אחריות

\$4,347,100	כליים בערך כיננו
\$217,100	כליים בערך שיפוי
\$30,000	דמי גיראה וחילוץ

#### 3. צד שלישי בלילי - גבול אחריות

\$2,500,000	למקרה
\$4,000,000	لتקופה

#### 4. צד שלישי גו"ה - גבול אחריות

\$2,500,000	למקרה
\$5,000,000	لتקופה

#### 5. צד שלישי צמ"ה - גבול אחריות

\$1,000,000	למקרה
\$2,000,000	لتקופה

#### 6. מעבידים - גבול אחריות

20,000,000 ש"ח	למקרה ולתקופה
----------------	---------------

#### 7. מצרך - גבול אחריות

\$2,000,000	למקרה ולתקופה
-------------	---------------

8. מקצועית- גבול אחריות

\$1,000,000	למקרה ולתקופה
-------------	---------------

9. מקצועית מחלף שומן- גבול אחריות

\$1,800,000	למקרה ולתקופה
-------------	---------------

10. עבודות קבלניות- גבול אחריות

₪ 40,000,000	גבול עבודה
₪ 90,000,000	גבול לפולישה

11. עבודות קבלניות מחלף הר הזיתים- גבול אחריות

₪ 60,000,000	גבול עבודה
--------------	------------

12. עבודות קבלניות כביש 75- גבול אחריות

₪ 82,500,00	גבול עבודה
-------------	------------

13. עבודות קבלניות כביש 40- גבול אחריות

₪ 38,386,426	גבול עבודה
--------------	------------

14. פוליטת נושא משורה- גבול אחריות

\$5,000,000	למקרה ולתקופה
-------------	---------------