



מדינת ישראל

**משרד האוצר-אגף החשב הכללי
חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה
מינהל הדיור הממשלתי**

מכרז מס' נ-17 7/19

למכירת הנכס ברחוב חורי 2, חיפה

יולי 2019

נוהל מכרז למכר מס' נ-18 7/19 עם הליך תחרותי נוסף*
(נכס ברח' חורי 2 חיפה)

להלן נוהל המכרז למכירת נכס המדינה שבכותרת ע"י משרד האוצר, בשם מדינת ישראל (להלן: "האוצר") עם הליך תחרותי נוסף*:

1. הצעות לרכישת נכס מדינה ניתן להגיש עד ליום ולשעה הנקובים במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת (להלן: "מועד סגירת המכרז"). **נדחה מועד סגירת המכרז - יהווה המועד הנדחה שפרטיו פורסמו באמצעי התקשורת "מועד סגירת המכרז" וכן ראה הוראת ס"ק 4.3 להלן.**

2. העמדת הנכס למכירה הינה כמפורט במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת.

3. באחריות המציעים לבדוק מצב הנכס ובכלל זה מצבו התכנוני, הרישוי, המשפטי והפיסי.

4. ההצעות יוגשו בצרף המסמכים המפורטים להלן, שאת מרביתם ניתן לקבל במשרדי מינהלת שירותי ניהול נכסים (להלן: "המינהלת"), או להורידם מאתר האינטרנט של משרד האוצר.

4.1. **טופס "הצעה לרכישת נכס"** - המציע ימלא הטופס ויחתום עליו בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.

4.2. **הסכם מכר** - המציע ישלים את הפרטים החסרים (סכום התמורה ופרטי המציעים) ויחתום על החוזה, בראשי תיבות בכל עמוד ועמוד, כולל נספחי החוזה, ובחתימתו המלאה בעמוד האחרון בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.

4.3. **"ערבות"** - המציע ימציא המחאה בנקאית או ערבות בנקאית או ערבות חברת ביטוח ישראלית, חתומה ע"י חברת הביטוח, עפ"י הנוסח המצורף לנוהל זה.

תוקף הערבות יהיה עד ליום שני, ו' חשון תש"פ, 4.11.19, וסכומה כסכום הערבות המופיע במודעת המכרז שפורסמה בתקשורת (להלן: "הערבות" או "ערבות המכרז").

נדחה מועד סגירת המכרז, על המציע להאריך תוקף הערבות הנדרש, בהתאמה, עד 90 יום ממועד סגירת המכרז החדש.

מובהר בזה כי אף במקרה שבו נדחה ועדת המכרזים את המועד המתוכנן לקבלת החלטה סופית על הזכיה במכרז, רשאי משרד האוצר לדרוש מהמציע את הארכת תוקפה של הערבות והמציע מתחייב לעשות כן.

4.4. **נוהל מכרז זה יצורף אף הוא כשהוא חתום ע"י המציע.**

4.5. **טופס "פניה לעירייה/ רשות מקומית"**; **טופס "פניה לרשות מקומית/תאגיד המים והביוב" וטופס "פניה לחברת החשמל"** - יצורפו אף הם כשהם חתומים על ידי המציע. [בשלב הגשת ההצעה במכרז די בחתימה בראשי תיבות על טפסים אלו].

4.6. **תצהיר לעניין מע"מ** - ככל שהוא יכול לעשות כן מבחינת הדין, יחתום המציע על התצהיר, בנוסח המצורף למסמכי המכרז, בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו. (ראה עוד בנושא המע"מ, סעיף 17 להלן).

4.7. **נסח חברה/ שותפות עדכני מרשות התאגידים**, כמפורט בסעיף 16 לנוהל מכרז זה להלן.

* **עריכת ההליך התחרותי הנוסף הינה בהתאם לשיקול-דעתה הבלעדי של ועדת המכרזים, כמפורט בסעיף 29 להלן.**

- 4.8. **אישור מורשי חתימה עדכני, חתום ע"י עו"ד/רו"ח** - יצורף כאשר ההצעה מוגשת על ידי תאגיד, לרבות חברה בע"מ או שותפות רשומה.
- 4.9. **תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז** - על המציע לחתום על נוסח התצהיר המתאים לזהותו (יחיד על הנוסח המיועד לחתימת יחיד ותאגיד על הנוסח המיועד לחתימת תאגיד), המצורף למסמכי המכרז. המציע יחתום על התצהיר המתאים בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.
- 4.10. על המציע להרשם כמשתתף במכרז אצל מינהלת שירותי ניהול נכסים (בפקס': 03-6341617 או בדוא"ל: mecher@eshed-m.co.il), ולקבל אישור על הרשמתו מאת המינהלת. מובהר כי מציע שלא תאושר הרשמתו כאמור עד ארבעים ושמונה שעות לפני מועד סגירת המכרז, יהא מנוע מלטעון כל טענה ביחס לאי קבלת עדכונים בקשר למכרז, תשובות לשאלות הבהרה וכיוצא"ב.
5. המציע לא יבצע בנוסח המודפס של כל טופס וטופס (האמור בסעיף 4) כל תיקונים, שינויים, השמטות ותוספות כלשהן, למעט מקום בו נדרשת בחירה בנוסח "מחק את המיותר".
6. האוצר רשאי לפסול הצעה שלא מולאה כנדרש. נפלו בהצעה פגמים בלתי-מהותיים ו/או נדרשות השלמות בהצעה, באופן שאין בפגמים ו/או חסרים אלה כדי להביא לפסילת ההצעה על הסף - יפנה האוצר אל המציע בדרישה שיתקן את הפגמים ו/או ישלים את ההשלמות הנדרשות בתוך שבעה ימים. לא תיקן המציע את הפגמים ו/או לא השלים את ההשלמות כאמור - יראו בו כמי שחזר בו מהצעתו, על כל המשתמע מכך.
7. את ההצעה, בצרוף כל המסמכים הנזכרים בסעיף 4 לעיל, **כשהם חתומים**, יש להכניס למעטפה, לסוגרה, לרשום עליה את מס' המכרז ולשלשל בתיבת המכרזים עפ"י מיקומה שבפרסום.
- כאשר המציע הינו תאגיד ייחתמו המסמכים הנזכרים בסעיף 4 לעיל על ידי מי שהינו מוסמך לחתום בשם התאגיד, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס. החתימות יאומתו על ידי עו"ד, אשר גם יאשר כי החותמים הינם מוסמכי החתימה של החברה לצורך ההתקשרות.
- 8. הצעה שלא תמצא בתיבת המכרזים, במועד סגירת המכרז, לא תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. על המציעים להביא בחשבון כי בכניסה למשרד האוצר נערכת בדיקה בטחונית, האורכת כ-15 דקות.**
9. ביקור במקום יעשה בהתאם למועדי הסיור המצוינים במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת.
10. "זר" כמשמעות מונח זה בסעיף 2 לחוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 ובהחלטת מועצת מינהל מקרקעי ישראל (החלטה מס' 1148) יצרף להצעתו תצהיר בנוגע לזכאותו לרכישת זכויות במקרקעין עפ"י הוראות החלטה 1148 הנ"ל. האוצר רשאי שלא לקבל הצעה של מציע שאינו עומד באמות-המידה הנהוגות ברשות מקרקעי ישראל בנושא זה. עוד מובהר כי, במקרה של מכר זכויות בעלות, ייערך המכר בכפוף להגבלה בדבר העברה ל-"זר", כהגדרתו בסעיף 2 לחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, והזוכה במכרז יחוייב לרשום אף הערת אזהרה בדבר ההגבלה דלעיל, לפני רישום הערת אזהרה לזכותו.
11. במקרה של הצעה המוגשת על ידי שני מציעים או יותר במשותף, יהיו התקשרותם עם המדינה והתחייבויותיהם כלפיה עפ"י ההסכמים ביחד ולחוד.
12. במידה שזוכים במכרז אשר הגישו הצעה משותפת, יבקשו להתאגד בישות משפטית של חברה בע"מ או שותפות רשומה אשר תחתום על ההסכמים לעיל עם המדינה, או להעביר את זכיותם על שם חברה/שותפות כאמור, יוכלו לעשות זאת בכפוף לכך שכל הזוכים והם בלבד יהיו בעלי המניות בחברה האמורה/ השותפים בשותפות בהתאמה.
13. הצעה עבור אחר תוגש בצירוף יפוי כח. יפוי הכח, כאמור יוגש במקור או בהעתק מאושר ע"י עו"ד. אם מיופה הכח אינו עו"ד יוגש העתק יפוי הכח מאושר ע"י נוטריון.
14. במקרה של הצעה המוגשת בשם מספר מציעים יחד, יוגש יפוי כח אחד חתום ע"י כל המציעים או מספר יפויי כח אשר בכל אחד מהם יצויין כי מיופה הכח מוסמך להגיש הצעה במכרז בשם המציע ביחד ובערבות הדדית עם יתר המציעים.

15. מציע המשמש כנאמן עבור נהנה אחר יצרף להצעתו רשימה שמית מלאה (בצרוף מספרי תעודת זהות/מספר דרכון) של הנהנים שעבורם הגיש את ההצעה.
- כאשר בין הנהנים תאגידים, יצרף הנאמן להצעתו רשימה שמית מלאה של בעלי המניות (כשישנם) או של חברי התאגיד.
16. הצעה אשר מוגשת על ידי חברה בע"מ או שותפות רשומה, בעלת חובות אגרה שנתית לרשות התאגידים ו/או אשר הוכרזה כחברה מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק, תידחה.
17. באחריות המציע לברר האם חל חיוב במע"מ בקשר עם העסקה שבנדון ולמציע לא יהיו כל דרישות ו/או טענות כלפי האוצר או מי מטעמו בנוגע לעניין זה (יצויין כי לצרכי קביעת מע"מ, המדינה הינה מלכ"ר).
18. ככל שמציע לא יצהיר כאמור בסעיף 4.6 לעיל ו/או ככל שלא יצורף להצעת המציע התצהיר כמבוקש בסעיף 4.6 לעיל, יהיה על המציע, ככל שיוכרז כזוכה במכרז, להוסיף ולשלם מע"מ כחוק, בנוסף לסכום הנקוב בהצעתו כמחיר המוצע לרכישת הנכס, בסוגי עסקאות בהן חל חיוב בתשלום מע"מ. כאשר חל חיוב בתשלום המע"מ, יוסיף המציע וישלם למדינה מע"מ כקבוע בהסכם המכר. לאחר ביצוע התשלום, תמסור המדינה לידי המציע (הקונה) חשבונית עסקת אקראי.
- באחריות המציע לברר האם חל חיוב במע"מ בקשר עם העסקה שבנדון ולמציע לא יהיו כל דרישות ו/או טענות כלפי האוצר או מי מטעמו בנוגע לעניין זה (יצויין כי לצרכי קביעת מע"מ, המדינה הינה מלכ"ר).
19. משרד האוצר / מינהל נכסי הדיור הממשלתי יודיע למציע שהצעתו התקבלה במכתב רשום, על זכייתו במכרז.
- מובהר בזה כי הסכם המכר יכנס לתוקפו רק עם חתימת האוצר עליו.
20. מציע שיציע לרכוש נכס והצעתו תתקבל, ישלם את כל סכום הצעתו למשרד האוצר במועדים הקבועים בהסכם המכר. משרד האוצר רשאי לחלט את הערבות שהפקיד המציע-הזוכה במסגרת הגשת הצעתו, על חשבון התמורה בסמוך לאחר הכרזתו כזוכה. כל סכום שלא ישולם במועדו, כמפורט בהסכם המכר, יחוייב בריבית בשיעור הנקוב בהסכם המכר.
21. מציע שקיבל הודעה על זכייתו במכרז ביחד עם מסמכי ההתקשרות לחתימה, ולא השיב את מסמכי ההתקשרות כשהם חתומים כדין בתוך 10 ימי עסקים מיום קבלתם ו/או מציע שחזר בו מהצעתו ו/או מציע שהצעתו התקבלה, בין במכרז ובין בהליך ההתמחרות שנערך במסגרתו, ככל שנערך, והפר את התחייבותו לרכוש את הנכס, תחולט הערבות שהפקיד, בין ע"י הצגת ההמחאה הבנקאית לפרעון או מימוש הערבות הבנקאית ובין ע"י מימוש הערבות של חברת הביטוח הישראלית.
22. במקרה בו הזוכה לא יעביר את חשבון הנכס בעירייה/ רשות מקומית על שמו בסמוך למועד מסירת החזקה – האוצר יהא רשאי להשתמש בטופס "פניה לעירייה/רשות מקומית" עליו חתם הזוכה במסגרת הגשת הצעתו (ראה ס"ק 4.5 לעיל) ולהעביר את חשבון הנכס בעירייה/רשות מקומית על שם הזוכה החל ממועד העברת החזקה.
23. יוטעם כי ועדת המכרזים רשאית, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, להורות על חילוט ערבות המכרז במקרה בו יתברר לה כי מציע ו/או זוכה במכרז נהג בחוסר תום-לב בהגשת הצעתו ו/או במימוש או אי-מימוש הצעתו, לרבות בהליך ההתמחרות שנערך במסגרת המכרז, ככל שנערך (לאחר שניתנה למציע ו/או זוכה במכרז הזדמנות להשמיע את טענותיו).
- כמו כן, רשאית ועדת המכרזים, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, להורות על חילוט ערבות מכרז של מציע, כולה או חלקה, אחרי שנתנה לו הזדמנות להשמיע את טענותיו, אם התקיים בו אחד מאלה:
- (1) הוא נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים;
 - (2) הוא מסר לוועדת המכרזים מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק;
 - (3) הוא חזר בו מההצעה שהגיש למכרז לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז;
 - (4) אחרי שנבחר כזוכה במכרז הוא לא פעל לפי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי מוקדם ליצירת ההתקשרות של הגוף הציבורי עם הזוכה במכרז.

24. במקרה שתבטל הצעת המציע שהצעתו התקבלה וזאת מכל סיבה שהיא, בין לפני שנחתם איתו חוזה המכר ובין לאחר מכן, לא יהיה האוצר חייב להתקשר עם המציע הבא אחריו או עם כל מציע אחר.
25. משרד האוצר רשאי (אך אינו חייב) להכריז על מגיש ההצעה שדורגה שניה כ"כשיר שני" וכן, עפ"י שיקול-דעתו, על מגיש ההצעה שדורגה שלישית כעל "כשיר שליש", ובלבד שההצעות תקינות ועומדות בתנאי המכרז. משרד האוצר יודיע על כך למציעים שהוכרזו כאמור, במידה שיוכרזו.
26. מבלי לפגוע בזכותו של האוצר לחלט את הערבות של מציע שהצעתו התקבלה וחזר בו מהצעתו, או שבוטל ההסכם עמו מכל סיבה שהיא, רשאי האוצר במקרה כזה גם לקבל את הצעתו של המציע שהוכרז "כשיר שני" או "כשיר שליש", לפי העניין, ויחולו על זכייתו הוראות סעיפים 16 – 23 בשינויים המחוייבים. הוראה זו תחול גם על "כשיר שליש", במידה שיוכרז כזה.
27. האוצר רשאי שלא לקבל את ההצעה שתנקוב במחיר הגבוה ביותר וכן רשאי הוא שלא לקבל כל הצעה שהיא והכל עפ"י שיקול דעתו.
28. עוד מובהר כי במקרה בו יוגשו שתי הצעות או יותר, אשר יהיו זהות מבחינת המחיר בו ינקבו, יהא האוצר רשאי, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, ככל שנדרשים, לבצע הליך של משא ומתן, לרבות התמחרות, או הגרלה בין מציעי ההצעות הזהות.
29. פרסם האוצר כי בכוונתו לערוך הליך תחרותי נוסף בהתאם להוראת תקנה 17 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, יראו את הצעת המציע כהסכמה בלתי חוזרת מצידו להשתתף בהליך תחרותי נוסף ו/או בהתמחרות שתיערך בפני ועדת המכרזים (ושיכול שתקיף מספר סבבים של העלאות מחיר), תוך החלת הוראות תקנה 7 לתקנות חובת המכרזים (ניהול משא ומתן עם מציעים במכרז) בשינויים המחוייבים ועל-פי הכללים שקבעה הועדה. כמו כן יראו את הצעת המציע כהצעה בלתי חוזרת מצידו - לתקופה המצוינת בהצעה - לרכישת הנכס במחיר הנקוב בהצעתו ובהסכם המכר (במקרה של סתירה ביניהם יקבע המחיר הגבוה יותר) ואם נערך הליך תחרותי נוסף או התמחרות - במחיר הגבוה ביותר בו ינקוב המציע בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהתמחרות, ככל שתיערך כאמור. הצעת המציע לרכוש את הנכס במחיר הגבוה ביותר בו ינקוב המציע בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהתמחרות, ככל שתיערך כאמור, תבוא במקום הצעתו במחיר בו נקבעת הגשת ההצעה למכרז ותהא, אף היא, בלתי חוזרת, לתקופה המצוינת בהצעה. פרוטוקול הליך ההתמחרות בו יהיו מצוינים המחירים שאותם יציעו המציעים, יהווה ראיה מכרעת למחירים המוצעים וישמש חלק בלתי נפרד מהצעת כל מציע.
- מובהר כי אין באמור משום התחייבות לעריכת התמחרות והועדה תהא רשאית אף לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר שהוגשה במכרז או את ההצעה הגבוהה ביותר שתקבל בעקבות פניה למציעים לקבלת הצעה מיטבית ביחס להצעות שהגישו במכרז.**
- ועדת המכרזים קבעה כי ההתמחרות, ככל שתיערך, תיערך בפניה במועד ובמקום שעליהם תבוא הודעה, וכי יהיו רשאים להשתתף בה כל המציעים שהצעותיהם נמצאו כשירות. (נמצאו פגמים בלתי מהותיים בהצעות - יידרשו בעלי ההצעות לתקנם כתנאי להשתתפות בהתמחרות). ההתמחרות תחל מהמחיר הגבוה ביותר שהוצע בגין הנכס (ובלבד שההצעה כשירה כאמור) והעלאות המחיר תהיינה במדרגות של 50,000 ₪ (חמישים אלף שקלים חדשים) או כפולות של סכום זה (לא כולל מע"מ). המציע שיציע ראשון בהליך ההתמחרות יכול שייבחר בהגרלה שתיערך בתחילת ההתמחרות. [למען הסר ספק, מובהר כי מציע לא יהא רשאי להשוות את מחיר ההצעה שלו למחיר ההצעה הגבוהה ביותר].
30. על הסכם המכר יחתמו מורשי חתימה שבמשרד האוצר. כמו כן יחתמו מורשי החתימה על כל המסמכים שיאפשרו העברת זכויות המדינה לידי הקונה וזאת לאחר קבלת מלוא התמורה שבהסכם.
31. המינהלת תודיע למציעים, אשר הצעתם לא התקבלה, על כך במכתב רשום תוך 30 יום מיום פקיעת ההצעות.
32. ההמחאה הבנקאית או הערבות הבנקאית או ערבות חברת הביטוח שצרפו להצעתם מציעים אשר הצעתם לא התקבלה, יוחזרו עד מועד חלוף תוקף הערבות.
33. מציע במכרז יהא רשאי, בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה האמורה בסעיף 31 לעיל, לעיין במסמכים הקשורים במכרז, בכפוף ובהתאם להוראות תקנה 21(ה) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993 ובכפוף לכל דין.

5

34. הקונה ידאג להעברת הזכויות בנכס לרישום על שמו וזאת תוך ששה חודשים ממועד תשלום מלוא התמורה עבור הנכס, או כקבוע בהסכם המכר.

35. לבתי המשפט המוסמכים בירושלים ולהם בלבד, תהיה סמכות שיפוט בלעדית בכל סכסוך הנוגע למכרז זה, לקיומו של הסכם המכר ו/או לכל הקשור או הנובע מהם.

36. נוהל מכרז זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.

חתימת המציע

שם/חותמת המציע

חתימת המציע

שם/חותמת המציע

חתימת המציע

שם/חותמת המציע

הצעה לרכישת נכס

אני הח"מ:

1. _____ מרחוב _____ מס' _____ ישוב _____
שם מלא _____
ת.ז. / מס' חברה _____
2. _____ מרחוב _____ מס' _____ ישוב _____
שם מלא _____
ת.ז. / מס' חברה _____
3. _____ מרחוב _____ מס' _____ ישוב _____
שם מלא _____
ת.ז. / מס' חברה _____

כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד ובערבות הדדית;

בהתייחס למכרז שבכותרת, שהודעה על קיומו פורסמה באמצעי התקשורת, מגיש בזה למשרד האוצר באמצעות מינהלת שרותי ניהול נכסים (להלן "המינהלת") את הצעתי לרכוש את הנכס הרשום כ -

גוש: 12222 חלק מחלקה: 10

שמקום הימצאו הוא רח' ח'ורי 2 חיפה (שטח בבנין הידוע בשם "מגדל הנביאים") וכמסומן בתשריטים, נספחים א' (3) ו-א' (4) להסכם המכר

(להלן: "הנכס")

וזאת תמורת סך של _____ ש"ח _____ הסכום במילים _____ שקלים חדשים.

על הסכום הנ"ל, אוסיף ואשלם מע"מ כחוק, במקרה שחל מע"מ על עסקה זו על פי החוק.

ככל שייערך הליך תחרותי נוסף, קרי: פניה אלי לקבלת הצעה מיטבית ביחס להצעתי זו ו/או התמחרות ביחס לרכישת הנכס, הצעתי הינה המחיר הגבוה ביותר בו אנקוב בהצעה המיטבית שלי ו/או בהתמחרות. פרוטוקול הליך ההתמחרות בו יהא מצוין המחיר הגבוה ביותר שאציע במסגרת ההתמחרות, יהווה ראיה מכרעת למחיר שהצעתי וישמש חלק בלתי נפרד מהצעתי זו.

הצעתי זו תהא בתוקף למשך 90 יום ממועד סגירת המכרז, כמשמעותו בנוהל המכרז.

אני מצרף בזה:

1. ערבות בנקאית על פי הנוסח המצורף לנוהל המכרז, או ערבות מחב' ביטוח ישראלית שתוקפה למשך תוקף הצעתי כמפורט לעיל ואשר סכומה הוא כסכום הערבות שפורסם בנוגע למכרז זה או המחאה **בנקאית** שסכומה כסכום הערבות שפורסם בנוגע למכרז זה, ערוכה לפקודת משרד האוצר – מינהל הדיור הממשלתי. [הקף בעיגול את המסמך המצורף]

(ערבות/המחאה מס' _____ בנק/חב' ביטוח _____).

2. הסכם מכר, נוהל המכרז ויתר מסמכי המכרז, אותם הורדתי באתר האינטרנט של מינהל הדיור הממשלתי – מינהל הרכש הממשלתי והנוגעים למכרז זה, כאשר הם חתומים בחתימת ידי. אם המציע הוא חברה - חתומים בחותמת החברה וחתימת מורשי החתימה. בנוסף, על עו"ד לאשר חתימת המציע בשולי ההצעה (מסמך זה) ובשולי הסכם המכר.

בנוסף הריני להצהיר כי:

1. בדקתי את הנכס ובכלל זה את מצבו התכנוני והרישוי, המשפטי והפיסי, ומצאתיו מתאים לדרישותי ומטרותיי ולפיכך אני מוכן לרכוש את הנכס, במצבו הנוכחי (AS-IS) ואני מוותר בזאת על כל טענה בדבר אי התאמה או כל טענה אחרת הנוגעת למצבו של הנכס.
2. קראתי בעיון את נוהל המכרז המצורף להצעתי זו וידוע לי כי התנאים שבנוהל המכרז הינם חלק בלתי נפרד מהתנאים שבהסכם המכר ובטופס זה ועל פיהם הגשתי הצעה זו.
3. ידוע לי כי אם אזכה במכרז ואחזור בי מההצעה, או בקרות אחד מהמקרים האחרים המפורטים בסעיף 23 לנוהל המכרז - יחולט סכום הערבות הבנקאית / ההמחאה הבנקאית / ערבות מחב' ביטוח ישראלית לטובת משרד האוצר (לאחר שתיתן לי הזדמנות להשמיע את טענותי).
4. מוסכם עלי כי אם הצעתי לא תתקבל תוחזר אלי הערבות הבנקאית / ההמחאה הבנקאית / הערבות מחב' הביטוח הישראלית בדואר רשום שישלח לפי הכתובת שמסרתי לעיל וזאת בתוך 30 יום מיום פקיעת הצעתי זו.

תאריך	שם מלא	חתימה
תאריך	שם מלא	חתימה
תאריך	שם מלא	חתימה

מס' טלפון לקבלת הודעות: בית _____ עבודה: _____
מס' פקס': _____

דוא"ל (כתובת מייל): _____

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד מרח' _____ מאשר את חתימת המציע לעיל,
ת.ז.ח.פ. _____,
באמצעות ה"ה _____

ומאשר שחתימה זו/חתימות אלו בצירוף חותמת החברה [*מחק את המיותר] מחייבת את המציע לכל דבר ועניין.

עו"ד,

- ערבות מכרז -

לכבוד
מינהל הדיור הממשלתי
משרד האוצר
ירושלים

הנדון: ערבות מס'

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של **100,000** ₪ (במילים: מאה אלף שקלים חדשים) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (שיקרא להלן: "החייב").

נוכה חשבונכם שמספרו 026250 בבנק הדואר, המתנהל על שם משרד האוצר, תוך שבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהא עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.

ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה עד לתאריך 4.11.19* ועד בכלל.

כל דרישה על-פיה צריכה להגיע בכתב לידי סניף הבנק המפורט מטה, שמענו הוא:

בכבוד רב,

תאריך: _____ בנק: _____

סניף: _____

*** נדחה מועד סגירת המכרז, על המציע להאריך תוקף הערבות הנדרש, בהתאמה, עד 90 יום ממועד סגירת המכרז החדש.**

ככל שהוא יכול לעשות כן
מבחינת הדין, על המציע
להשלים את פרטי
התצהיר במלואם ולאשרו
בפני עו"ד.

תצהיר

אני הח"מ _____, נושאת ת.ז. _____ מס' _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת בלבד, שאם לא כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזאת כדלהלן:

1. הנני עושה תצהירי זה בקשר לרכישת הנכס ברח' חורי 2 חיפה, מאת מנהל הדיור הממשלתי – משרד האוצר, במסגרת מכרז מס' נ-18 7/19 (להלן "הנכס");
2. הנני מצהיר/ה בזאת כי אינני עוסק/ת בענף המקרקעין (קניה ומכירה של מקרקעין) כמשמעות מונחים אלה בחוק מע"מ, ומעולם לא עסקתי בענף זה כאמור;
3. הנני מצהיר/ה כי אני מגישה הצעתי זו לרכישת הנכס במישור הפרטי ולא במשור העסקי ולא לצרכי עסק או לצרכי פעילות מלכ"רית כמשמעותם בחוק מע"מ.
4. הנני מצהיר/ה כי הנכס לא ישמש לצרכי עסקי; ידוע לי שאם רשויות מע"מ יקבעו כי הנני עוסק במקרקעין או רכשתי את המקרקעין כמלכ"ר, אהיה חייב בתשלום המע"מ בגין הרכישה.
5. לעיל שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

_____ חתימה

_____ תאריך

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ התייצב/ה בפני _____, אשר זיהיתי באמצעות ת.ז. _____ / _____ המוכרת לי אישית, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר אמת בלבד וכי יהא/תהא צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה לעיל וחתם/מה עליה בפני.

_____ עו"ד

תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז - יחיד

אני הח"מ _____ מס ת"ז _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז הוחלט על ידי באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
2. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז לא הוצג בפני כל אדם ו/או תאגיד אשר מציע הצעה במכרז זה ו/או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעה במכרז זה.
3. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעה במכרז זה ואין בכוונתי לעשות כן.
4. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו ואין בכוונתי לעשות כן.
5. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
6. הצעה זו מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהוא עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

יש לסמן V במקום המתאים

- למיטב ידיעתי, איני נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז.
- אם כן, אנא פרט:

אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל, הכל בהתאם להוראות חוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988.

תאריך	שם המצהיר	חתימת המצהיר
-------	-----------	--------------

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, מ"ר _____, מרח' _____, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפני _____, שזיהה את עצמו ע"י ת"ז מס' _____ / המוכר לי באופן אישי ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי הוא יהא צפוי לעונשים הקבועים לכך בחוק אם לא יעשה כן, אישר בפני את נכוונות התצהיר דלעיל וחתם עליו.

שם מלא וחותמת

תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז – נושא משרה בתאגיד

אני הח"מ _____ מס ת"ז _____ העובד בתאגיד _____ (שם התאגיד), לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם התאגיד המציע ומנהליו.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי בתאגיד להצעה המוגשת מטעם התאגיד במכרז זה.
3. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז הוחלט על ידי התאגיד באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
4. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז לא הוצג בפני כל אדם ו/או תאגיד אשר מציע הצעה במכרז זה ו/או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעה במכרז זה.
5. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעה במכרז זה ואין בכוונתי לעשות כן.
6. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו ואין בכוונתי לעשות כן.
7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
8. הצעה זו של התאגיד מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהוא עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

יש לסמן V במקום המתאים

למיטב ידיעתי, התאגיד מציע ההצעה לא נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז.

אם כן, אנה פרט:

אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל, הכל בהתאם להוראות חוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988.

תאריך	שם התאגיד	חותמת התאגיד	שם המצהיר	חתימת המצהיר
-------	-----------	--------------	-----------	--------------

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, מ"ר _____, מרח' _____, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפני _____, שזיהה את עצמו ע"י ת"ז מס' _____ / המוכר לי באופן אישי ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי הוא יהא צפוי לעונשים הקבועים לכך בחוק אם לא יעשה כן, אישר בפני את נכונות התצהיר דלעיל וחתם עליו.

שם מלא וחותמת

ה ס כ ס

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____

בין:

ממשלת ישראל
בשם מדינת ישראל
באמצעות מינהל הדיור הממשלתי
במשרד האוצר בירושלים
(להלן: "המוכרת")

לבין:

1. _____ ת.ז. / ח.פ. _____
מרח' _____
2. _____ ת.ז. / ח.פ. _____
מרח' _____
3. _____ ת.ז. / ח.פ. _____
מרח' _____

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית
(כולם יחדיו להלן: "הקונה")

הואיל

והמוכרת הינה הבעלים הרשום של זכויות חכירה **שתסתיים ביום 31.1.2996** (עפ"י שטר תיקון שכירות מס' 18842/98) (להלן: "הזכויות") של אולם בשטח של 520 מ"ר ברוטו ו-3 מרפסות הצמודות אליו בשטח בן כ-600 מ"ר ברוטו בקומה 6 של מגדל הנביאים, המתואר בתשריט שצורף לשטר שכירות מס' 10861/92 ומוקף בצבע ורוד, והחלקים היחסיים ברכוש המשותף, ברח' חורי 2, חיפה, והרשום בלשכת רישום המקרקעין כחלק מחלקה 10 בגוש 12222 (להלן: "הנכס");

העתקים מנסח הטאבו, שטר שכירות מס' 10861/92, תשריט הנכס שצורף לשטר השכירות הנ"ל ושטר תיקון שכירות מס' 18842/98, מצורפים להסכם זה ומסומנים, בהתאמה, "א(1)", "א(2)", "א(3)" ו-"א(5)". למען הנוחיות בלבד, מצורף להסכם זה אף תשריט ובו מתואר שטחו של הנכס כשהוא צבוע בצבע צהוב ומסומן "א(4)".

והואיל

והמוכרת פרסמה מכרז מס' נ-18 7/19 למכירת זכויותיה בנכס (להלן: "המכרז");

והואיל

ובמסגרת הצעתו במכרז והצעתו בהתמחרות שנערכה ביום _____ הציע הקונה לרכוש את זכויות המוכרת בנכס בעבור הסך המצוין בס"ק 2.3 להלן ובכפוף להוראת ס"ק 2.4 להלן;

והואיל

והקונה מעוניין לרכוש מהמוכרת את זכויותיה בנכס בכפוף לרישום הערת אזהרה בדבר הגבלה בהעברה ל-"זר", כהגדרתו בסעיף 2א לחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 (להלן "ההגבלה"), והמוכרת מוכנה למכור לקונה את זכויותיה בנכס בכפוף להגבלה, הכל בהתאם להוראות הסכם זה וכשהנכס נקי מכל שעבוד, עיקול או זכות לצד שלישי כלשהו, למעט הערות מכל סוג שהוא, ככל שרשומות וגם/או תרשומה במרשם המקרקעין ביחס לנכס, למעט ההגבלה ובכפוף לאמור בסעיף 4 להסכם זה להלן;

והואיל

וסוכמו כל תנאי ההסכם והעסקה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. כללי

1.1. המבוא להסכם מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.

1.2. "הנכס" הינו הנכס המצויין במבוא להסכם זה.

2. העיסקה

- 2.1. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה כלפי המוכרת, מתחייבת המוכרת למכור לקונה את זכויותיה בנכס בכפוף להגבלה, כשהן נקיות מכל זכות, עיקול ושעבוד לטובת כל צד שלישי שהוא, למעט הערות מכל סוג שהוא, ככל שרשומות וגם/או תרשמה במרשם המקרקעין ביחס לנכס, למעט ההגבלה ובכפוף לאמור בסעיף 4 להסכם זה להלן.
- 2.2. הקונה מתחייב לקנות מהמוכרת את זכויותיה בנכס בכפוף להגבלה ובכפוף לאמור בסעיף 4 להסכם זה להלן.
- 2.3. בכפוף לאמור בס"ק 2.4 להלן, בתמורה להתחייבויות המוכרת שלפי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת סך של _____ ₪ (להלן: "**התמורה**"). בנוסף לתמורה יוסיף הקונה וישלם למוכרת מע"מ, במידה שחל חיוב במע"מ בקשר עם עסקה זו.
- 2.4. ככל שנערך הליך תחרותי נוסף, קרי: פניה לקבלת הצעה מיטבית ביחס להצעה שהגיש הקונה במסגרת המכרז ו/או הליך ההתמחרות ביחס לרכישת הנכס, יחולו ההוראות הבאות:
- 2.4.1. הקונה מתחייב לשלם למוכרת את המחיר הגבוה ביותר שהציע במסגרת הצעתו המיטבית ו/או הליך ההתמחרות בצירוף מע"מ, במידה שחל חיוב בתשלום.
- 2.4.2. המחיר שיציע הקונה במסגרת הצעתו המיטבית ו/או במסגרת הליך ההתמחרות יקרא להלן "**התמורה**" ויבוא במקום הסכום הנקוב בס"ק 2.3 לעיל.
- 2.4.3. פרוטוקול ההתמחרות בו מצוין המחיר הגבוה ביותר שהציע הקונה במסגרת הליך ההתמחרות, יהווה ראיה מכרעת לתמורה (קרי: המחיר שהציע הקונה) וישמש חלק בלתי נפרד מהסכם זה. פרוטוקול הליך ההתמחרות יצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ויסומן - **נספח ב'**.

3. פירעון התמורה

- 3.1. הקונה מתחייב לשלם למוכרת **לפחות 50%** מסכום התמורה בתוספת המע"מ שבגינם, בתוך 30 יום ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז ו/או בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהליך ההתמחרות.
- 3.2. מבוטל.
- 3.3. הקונה מתחייב לשלם למוכרת את **מלוא סכום התמורה**, בתוך 60 (שישים) ימים ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז ו/או בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהליך ההתמחרות, בכפוף להוראות ס"ק 5.2 להלן (להלן: "**מועד השלמת התמורה**").
- 3.4. מבלי לפגוע בכל זכות וגם/או סעד אחרים העומדים ו/או שיעמדו למוכרת על-פי ההסכם ועל-פי כל דין, מוסכם כי כל סכום שלא ישולם במועדו, כקבוע בס"ק 3.1 ו/או 3.3, ישולם ע"י הקונה למוכרת בצרוף "**ריבית בסיס**", קרי: **ריבית ששיעורה 9% (תשעה אחוזים) לשנה**, שתחושב באופן רבעוני קלנדרי: סכום הריבית מצטבר לקרן הסכום שבפיגור, אחת לרבעון. חלפו מעל תשעים יום מהמועד בו היה על הקונה לשלם למוכרת את הסכום שבפיגור, יחוייב הקונה בנוסף על תשלום הקרן, בתשלום "**ריבית פיגורים חשכ"ל**", כהגדרתה בהוראת תכ"ם מס' 3.1.0.3 "**קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי**" (מיום 04.12.2017), שהעתקה מצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן **נספח ג'**. חישוב ריבית פיגורים חשכ"ל ייעשה בדרך בה מחשב החשב הכללי את ריבית פיגורים החשב הכללי הנ"ל (ראה הוראות נספח ג' הנ"ל והמסמכים המאוזכרים בו).
- 3.5. מובהר ומודגש, למען הסר ספק, כי איחור בתשלום מן התשלומים המפורטים בסעיף זה לעיל ולו ביום אחד יהווה הפרה יסודית של ההסכם, והמוכרת תהא רשאית לממש כל זכות העומדת לה על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין ולרבות ביטול מיידי של הסכם זה.

3.6. מובהר כי תשלום המע"מ, כמפורט בסעיף 3.2 ותשלום ריבית הפיגורים, כמפורט בסעיף 3.4 לעיל, יהיו חלק בלתי נפרד מהתמורה עפ"י הסכם זה (לעיל ולהלן: "מלוא סכום התמורה").

4. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר ומאשר בזאת כדלקמן:-

4.1. כי הוא מכיר את הנכס היטב וכי הוא בדק את הנכס ומערכתיו היטב באמצעות בעלי מקצוע, והוא מבקש לקנות את הנכס במצבו כפי שהוא, מבלי שמוטלת על המוכרת כל אחריות לגבי מצב הנכס.

4.2. כי הוא בדק ומכיר את המצב הפיסי של הנכס על מערכתיו, וכי הוא מבקש לקנות את הנכס במצבו כפי שהוא. הקונה מצהיר ומאשר כי הוא מוותר בזה על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי המוכרת בנוגע לאמור בסעיף זה ו/או בנוגע לכל עניין הקשור ו/או הנובע מהאמור בסעיף זה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק זה לעיל, מצהיר הקונה ומאשר כי נמסר לו ע"י המוכרת שקיימות בעיות איטום ו/או סתימת מרזבים בשתי מרפסות הנכללות בנכס, בעיות שגרמו לחדירות מים לתוך שטחי הנכס שבשימושה של לאומית שירותי בריאות ו/או לשטחים הציבוריים, שטחים המצויים בקומה 5 שמתחת לנכס. המוכרת השתתפה בהוצאות ו/או שיפתה את חברת הניהול בגין הכספים שהוציאה חברת הניהול במסגרת תיקון הנזקים שנגרמו השנה, בשטחים הציבוריים שמתחת לנכס. תיקון בעיות האיטום האמורות שבמרפסות הנכס, מוערך בעשרות אלפי ₪ (לפני מע"מ) והוא יחול על הקונה. הקונה מצהיר ומאשר כי הוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכרת, גם בנוגע לאמור בפסקה זו ו/או בנוגע לכל עניין הקשור ו/או הנובע מהאמור בפסקה זו.

4.3. כי בדק באמצעות בעלי מקצוע את המצב התכנוני והרישוי של הנכס על כל היבטיו, וכי עליו בלבד מוטלת האחריות לברר את כל הפרטים והמידע ביחס לשימושים המותרים בו ו/או ליעוד הנכס וביחס לפעולות הנדרשות לצורך שינוי היעוד של הנכס, במידה שהקונה יבחר בכך. מובהר כי על המוכרת אין ולא תוטל כל אחריות ו/או חבות מכל סוג שהוא, בכל הנוגע למצבו התכנוני וגם/או הרישוי של הנכס, לרבות בנוגע ליעוד הנכס ו/או השימושים המותרים בו ו/או ביחס לשינוי יעודו של הנכס, במידה שהקונה יבחר בכך.

מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק זה לעיל, מצהיר הקונה ומאשר כי נמסר לו ע"י המוכרת שהיתר הבניה המקורי שהונפק לבנין, קבע כי השימוש בקומות 1-6 שבבנין יהיה למסחר, ובתיק הבנין שבמשרדי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה, לא נמצאו אישורים לשינוי השימוש בנכס (או בקומות 1-6, כולן או חלקן) לשימוש כמשרדים, אך בפועל, השימוש בנכס היה למשרדים (ואולפני רדיו וטלוויזיה של רשות השידור, לפחות מאז אמצע שנות התשעים של המאה הקודמת). הקונה מצהיר ומאשר כי הוא שקל אף עניין זה בבואו להגיש את הצעתו והוא מוותר בזה על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי המוכרת בנוגע לאמור בסעיף זה ו/או בנוגע לכל עניין הקשור ו/או הנובע מהאמור בסעיף זה.

4.4. כי נמסר לו על ידי המוכרת, מבלי לגרוע מן האמור בסעיף זה לעיל, כי המוכרת אינה בקיאה במצב הנכס, וכי על הקונה להשקיע, על חשבונו ובאחריותו, השקעות שונות לפי הבנתו, וזאת כדי לשפץ את הנכס ולהתאימו לשימוש.

4.5. כי תנאי למכירה הוא שהנכס נמכר במצבו כפי שהוא, כולל כל פגם בו, בין גלוי ובין נסתר, מבלי שמוטלת על המוכרת כל אחריות שהיא לגבי מצבו.

4.6. כי ראה ובדק את הנכס והסביבה בה ממוקם הנכס, את הזכויות הקשורות בנכס, השימושים המותרים בו וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הנכס, וקיבל כל מידע רלוונטי שביקש מהמוכרת.

מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק זה לעיל, מצהיר הקונה ומאשר כי נמסר לו ע"י המוכרת שאת הבנין מנהלת חברת ניהול, הגובה דמי ניהול מכל דייר שבבנין, מספקת שירותי ניהול, לרבות מטפלת בבעיות השונות המתגלות בבנין עצמו (להבדיל מהנכס) ו/או בשטחים הציבוריים שבבנין. העתק חוזה הניהול מצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו ומסומן "ו". סכום דמי הניהול המשולמים בגין הנכס לכל חודש, עומד על 5,802 ₪ בתוספת מע"מ, נכון לחודש יולי שנה זו.

- 4.7. כי בדק את מצבו המשפטי של הנכס על כל הכרוך בו והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכרת בקשר לכך.
- 4.8. כי ידוע לו ומוסכם עליו כי אין במימון התמורה, כולה או מקצתה, ע"י קבלת הלוואת משכנתא לבקשת הקונה, משום תנאי מוקדם ו/או תנאי מתלה לביצוע תשלום התמורה כמפורט לעיל, כולה או מקצתה, והקונה יהא חייב בתשלום מלוא התמורה במלואה ובמועדה אף אם לא יעלה בידו לקבל הלוואת משכנתא כאמור.

5. מסירת החזקה

- 5.1. החזקה בנכס תימסר לקונה לאחר תשלום מלוא התמורה והמע"מ שבגינה, כשהנכס פנוי מכל מחזיק, עד לא יאוחר מיום 3.11.19, בכפוף להוראת ס"ק 5.2 להלן.
- 5.2. המוכרת רשאית להקדים או לדחות את מועד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, בהודעה בכתב שתמסור לקונה 28 (עשרים ושמונה) יום לפחות לפני מועד המסירה הקבוע בס"ק 5.1 לעיל או לפני מועד המסירה הנדחה, לפי הענין.
- מסרה המוכרת לקונה הודעה על הקדמת מועד מסירת החזקה בנכס - מתחייב הקונה לשלם למוכרת את **מלוא סכום התמורה** כאמור בס"ק 3.3 לעיל, במועד מוקדם יותר מן המועד האחרון הנתון לקונה בהתאם להוראת ס"ק 3.3 לעיל, בהתאמה למועד מסירת החזקה בנכס. לדוגמא, הודיעה המוכרת לקונה כי מועד מסירת החזקה בנכס הוקדם ויהיה עד לא יאוחר מיום 24.10.19 (הקדמה בת עשרה ימים) מתחייב הקונה לשלם למוכרת את מלוא סכום התמורה בתוך 50 (חמישים) ימים ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז ו/או בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהליך ההתמחרות.
- מסרה המוכרת לקונה הודעה על דחיית מועד מסירת החזקה בנכס - מתחייב הקונה לשלם למוכרת את **מלוא סכום התמורה** כאמור בס"ק 3.3 לעיל, במועד מאוחר יותר מן המועד האחרון הנתון לקונה בהתאם להוראת ס"ק 3.3 לעיל, בהתאמה לדחיית מועד מסירת החזקה בנכס. לדוגמא, הודיעה המוכרת לקונה כי מועד מסירת החזקה בנכס נדחה ויהיה עד לא יאוחר מיום 14.11.19 (דחיה בת עשרה ימים) מתחייב הקונה לשלם למוכרת את מלוא סכום התמורה בתוך 70 (שבעים) ימים ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז ו/או בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהליך ההתמחרות.
- מובהר כי שתי הדוגמאות דלעיל הינן דוגמאות בלבד, והמוכרת רשאית להקדים או לדחות את מועד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה במספר ימים נמוך או גבוה יותר מעשרה ימים, והקונה מצהיר ומאשר כי הוא כלל זכות זו של המוכרת במכלול שיקוליו עובר להגשת הצעתו במכרז ו/או בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהליך ההתמחרות, והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי המוכרת בנושא זה ו/או בכל עניין ונושא הכרוך בו ו/או הנובע ממנו.

- 5.3. הקונה מתחייב להתייצב בנכס במועדים שעליהם יקבל הודעות בכתב מאת המוכרת (להלן: "**מועדי מסירת החזקה**") לצורך קבלת החזקה בנכס כאמור.
- 5.4. לא התייצב הקונה במועדי מסירת החזקה - יחשבו המועדים המצויינים בהודעות הנזכרות בס"ק 5.3 לעיל כמועד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, לכל דבר וענין, ולרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לענין הוראות סעיף 8 להלן.
- 5.5. מבלי לגרוע מהתחייבויות המוכרת הקבועות בס"ק 8.1 להלן, החזקה בנכס תימסר לקונה אף אם המוכרת טרם סיימה להסדיר את תשלום מלוא התשלומים לעירייה וסירוב הקונה לקבל חזקה בנכס כאמור תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

6. הערת אזהרה

הקונה יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ביחס לזכויותיו עפ"י הסכם זה, רק לאחר שישלם לידי המוכרת לפחות 15% מהתמורה המגיעה למוכרת עפ"י ההסכם. המוכרת תהא רשאית לעשות שימוש ביפוי הכח הנזכר בסעיף 7.5 להלן, למחיקת הערת אזהרה שתרשם ע"י הקונה בניגוד להוראת סעיף זה.

מוסכם כי המוכרת לא תהיה אחראית לקבלת הלוואה על ידי הקונה למימון התמורה על פי הסכם זה ו/או לרישום שעבוד בגין ההלוואה בלשכת רישום המקרקעין והאחריות הבלעדית לרישום תוטל על הקונה.

7. רישום הזכויות

7.1. הקונה מקבל על עצמו לטפל, בעצמו ועל חשבונו, באמצעות עורכי הדין שלו, ברישום העיסקה בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מקום בו הן רשומות וברישום העברת זכויות המוכרת בנכס לשם הקונה, בכל מקום בו רשומות זכויות אלה, וזאת בתוך שישה חודשים מיום תשלום מלוא התמורה עבור הנכס כמפורט בהסכם זה.

לא השלים הקונה את רישום הזכויות על שמו בתוך שישה חודשים כאמור לעיל, תהא המוכרת זכאית לטפל בעצמה ברישום הזכויות בנכס על שם הקונה, ובמקרה כזה יהא הקונה חייב בתשלום כל ההוצאות שיהיו למוכרת בגין רישום הזכויות, לרבות שכ"ט עורכי-דינה שיטפלו ברישום הזכויות על-שם הקונה.

7.2. המוכרת תסייע לקונה ככל הנדרש לשם ביצוע רישום הזכויות על שמו, תחתום על כל מסמך שיהא בו צורך ותמציא כל אישור שהאחריות להשגתו מוטלת עליה.

7.3. למרות האמור בסעיף 7.2 לעיל, יטפל הקונה בהשגת אישור עירייה לפיו לא קיימים חובות ארנונה ומיס ביחס לתקופה המסתיימת ביום מסירת החזקה בנכס בהתאם להוראות הסכם זה ואישור הועדה המקומית על תשלום או העדר חובות בגין היטל השבחה. הקונה ישא בתשלום האגרה הנדרשת לשם קבלת אישור העירייה דלעיל.

7.4. מוסכם כי המוכרת פטורה מלרשום את העיסקה ופטורה מלרשום את העברת זכויות המוכרת בנכס לשם הקונה.

7.5. על אף האמור לעיל רשאית המוכרת, אם תמצא לנכון לעשות זאת עפ"י שיקול דעתה, לטפל בעצמה ברישום הזכויות בנכס על-שם הקונה אף לפני חלוף שישה חודשים כאמור בסעיף 7.1 לעיל. למטרה זו יחתום הקונה על יפוי-כח בלתי חוזר לפיו ימונו עוה"ד של המוכרת לטפל ברישום הזכויות בנכס על-שם הקונה. נוסח יפוי-כח מצורף להסכם זה כ- **נספח ד'**. אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מחובת הקונה לבצע את הרישום בלישכת רישום המקרקעין כאמור בסעיף 7.1 לעיל.

8. מיסים הוצאות וכד'

8.1. כל המיסים, האגרות, הארנונה ותשלומי החובה, וכן דמי ניהול וכל ההוצאות לרבות הוצאות אחזקה מכל סוג שהוא, החלים על הנכס, ביחס לתקופה המסתיימת ביום מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, חלים על המוכרת אך בכפוף לאמור בס"ק 8.3 להלן ובס"ק 8.4 להלן. מובהר ומוסכם כי ככל שהמוכרת שילמה דמי ניהול ו/או כל תשלום אחר המתייחסים לתקופה שלאחר מסירת החזקה לידי הקונה - ישיב הקונה למוכרת סכומים אלו, ביחד עם התשלום הראשון של התמורה שעפ"י הסכם זה.

8.2. כל המיסים, האגרות, הארנונה ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, וכן כל ההוצאות לרבות הוצאות אחזקה מכל סוג שהוא, החלים על הנכס ביחס לתקופה המתחילה ביום מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, יחולו על הקונה.

8.3. במעמד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, כמפורט בסעיף 5 לעיל, יחתום הקונה על טפסי הודעה על שינוי מחזיקים בנכס, המיועדים לרשות המקומית, לתאגיד המיס ולחברת החשמל, המצורפים להסכם זה כ- **נספח ה'(1)-(3)**.

8.4. כל חוב ו/או חבות בגין היטל פיתוח, הוצאות פיתוח, סלילה וכיו"ב שיש לשלם לכל גורם שהוא, אם ובמידה שיש חובות כאלה, ישולמו ע"י הקונה.

8.5. הקונה מתחייב לשלם היטל השבחה במידה שיחול, בקשר עם העיסקה מושא הסכם זה, וגם/או בקשר עם כל עניין ונושא הכרוך בנכס.

8.6. הקונה מתחייב לשלם את מס הרכישה שיחול בקשר לעסקה שלפי הסכם זה.

8.7. הצדדים יחתמו בתוך שבוע ימים על הצהרת מס שבח בתוספת שומה עצמית, וימסרו את ההצהרה לשלטונות מס שבח במועד הקבוע בחוק. שמו של עוה"ד של הקונה יירשם בהצהרה כמי שמטפל ברישום.

9. שונות

9.1. כל תשלום שעל הקונה לשלמו למוכרת ישולם על-ידו עבור המוכרת ע"י הפקדה לחשבון מס' 026250 בבנק הדואר (09) סניף מס' 01, המתנהל ע"ש **משרד האוצר - מינהל הדיור הממשלתי (מס')** IBAN: IL480090010000000026250, בסכומים ובמועדים האמורים לעיל. הקונה ימסור למשרדי מינהלת שרותי ניהול נכסים: אמות פארק טק, שדרות מנחם בגין 5, בית דגן, את טופס ההפקדה או העתק צילומי שלו בתוך שבעה ימים ממועד הפקדת הכספים.

9.2. המוכרת איננה אחראית בגין כל מצג, פרסום, הודעה או ידיעה שניתנו, אם ניתנו, לפני החתימה על הסכם זה, וזאת בין אם ניתנו על-ידי המוכרת או נציגיה או כל אדם אחר.

9.3. הסכם זה לבדו הוא המשקף את המוסכם בין הצדדים, ולא יהיה כל תוקף לכל שינוי בו אלא אם כן נעשה בכתב ובחתימת שני הצדדים.

9.4. הכותרות לסעיפים בהסכם זה מיועדות לנוחות קריאת ההסכם אך אינן מהוות חלק מההסכם וההסכם לא יפורש על פיהן.

9.5. מבלי לפגוע בהוראות אחרות בהסכם זה, מוסכם בזה כי המוכרת תהיה רשאית לשלם כל תשלום, שחובת תשלומו חלה על הקונה, במקום הקונה, ובלבד שהקונה לא עשה זאת במועד. במקרה כזה תהיה המוכרת זכאית להחזר הסכום ששולם בתוך שבעה ימים מיום שדרשה מן הקונה לעשות כן. כל סכום ששולם כאמור יוחזר בצרוף ריבית פיגורים בשיעור הנקוב בסעיף 3.4 להסכם זה לעיל.

10. הפרות וסעדים

10.1. הפר הקונה את התחייבותו לשלם למוכרת את התמורה במועדים המפורטים בסעיף 3 לעיל ובשלמות אזי הוא יחשב כמי שהפר תנאי עיקרי להסכם. הפרת תנאי עיקרי כזה תחשב הפרה יסודית של ההסכם.

10.2. הפר הקונה את ההסכם הפרה יסודית, אזי הוא יהיה חייב לפצות את המוכרת פיצוי מוסכם בסכום השווה ל - 10% מן התמורה, כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן בין המדד הידוע במועד החתימה על הסכם זה לבין המדד הידוע ביום תשלום הפיצוי המוסכם בפועל.

10.3. הקונה מאשר שסכום הפיצוי המוסכם האמור הוערך כראוי, וכי הוא סכום נכון וראוי בנסיבות העניין.

10.4. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות המוכרת לכל סעד אחר הקיים לה עפ"י כל דין בגין הפרת ההסכם, לרבות אכיפה או ביטול.

11. סמכות שיפוט ייחודית

מוסכם על הצדדים כי בכל עניין הקשור בהסכם זה או הנובע ממנו, תהא סמכות שיפוט ייחודית לבתי המשפט בירושלים ולהם בלבד.

12. הודעות

12.1. כל הודעה בכתב מצד אחד למשנהו שתישלח בדואר רשום לפי הכתובות שלהלן, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך 72 שעות משעת משלוחה.

12.2. כל הודעה בכתב שתימסר ביד לפי הכתובות שלהלן תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך ארבע שעות מעת הימסרה.

13. כתובות הצדדים

כתובת המוכרת – אצל מינהלת שרותי ניהול נכסים, אמות פארק טק, שד' מנחם בגין 5, בית דגן (בנין אמצעי קומה 4).

כתובת הקונה – _____

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המוכרת _____ הקונה _____

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד מרח' _____ מאשר את חתימת הקונה

לעיל, _____, ת.ז. _____,

ת.ז. _____, _____, ת.ז. _____ /

ח.פ. _____ באמצעות ה"ה

ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____

ומאשר שחתימה זו מחייבת את הקונה לכל דבר ועניין.

תאריך: _____

עו"ד,

בשלב הגשת ההצעה יש לחתום בראשי תיבות בלבד בכל עמוד ביפוי כח זה. לאחר הכרזת זוכה במכרז, ככל שיוכרז, יידרש הזוכה להמציא יפוי-כח נוטריוני חתום ומאומת כדין.

נספח ד'

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אני/אנו הח"מ, _____, כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנה/ים בזה את כל אחד מה"ה עוה"ד אסי מסינג ו/או ברוך לוברט ו/או ירון גולן ו/או אפרת פרוקצ'יה ו/או אפרת נחלון ו/או דוד קופל ו/או יעל ענטר ו/או מאיר צייגר ו/או איזבל אלקסלסי ו/או בני פריטש, להיות בא-כוחי/נו החוקי לשם עשייה בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל אחת מהפעולות המפורטות להלן ושל כל אחד מהמעשים המפורטים להלן, בין בשלמות ובין בחלקים, בין בעת ובעונה אחת ובין בזמנים שונים, הכל בכל הנוגע ל"נכס" המוגדר להלן ובכל הנוגע למקרקעין בהם מצוי "הנכס" המוגדר להלן.

"הנכס" ביפוי כח זה משמעו: **משרדים המצויים בקומה שישית בבנין בן 16 קומות, הידוע בשם "מגדל הנביאים", הניצב ברח' חורי 2, חיפה, והרשומים בלשכת רישום המקרקעין כחלק מחלקה 10 בגוש 12222.**

ואלה הפעולות ו/או המעשים שכל אחד ממיופי כוחנו הנ"ל מוסמך לעשות לפי יפוי כח זה:

1. לרשום את הנכס על-שמו, בלשכת רישום המקרקעין ובכל פנקס בו נערך רישום של זכויות במקרקעין, ובכל רשות בה מתנהל פנקס כאמור.
2. לעשות בשמו ובמקומו כל פעולה וכל מעשה (לרבות לחתום, לבקש, להסכים, להתנגד, להצהיר ולהתחייב) בכל ענין הקשור או הכרוך ברישום הזכויות בנכס על-שמו.
3. למחוק כל הערת אזהרה ביחס לנכס אשר נרשמה בלשכת רישום המקרקעין על-ידינו או על-ידי אחרים, לרבות הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו או לזכותנו.
4. לרשום כל הערת אזהרה ביחס לנכס, בין לטובת מדינת ישראל ובין לטובת כל גוף ואדם אחר.
5. להסכים בשמו ובמקומו ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בשמו ובמקומו בכל הנוגע לרכוש המשותף ולבית המשותף בו נמצא הנכס.
6. לעשות בשמו ובמקומו כל פעולה (לרבות לחתום, לבקש, להסכים, להתנגד, להצהיר ולהתחייב) בענין אספקת חשמל, מים, טלפונים (לרבות ניתוק) בכל ענין הקשור או המתייחס לנכס.
7. לקבל עבורנו או במקומו כל אישור וכל מסמך מאת כל אדם, גוף או רשות כפי שיידרש לשם ביצוע כל פעולה שמיופי כוחנו מוסמכים לעשותה לפי יפוי כח זה.
8. ובכלל, לעשות כל פעולה וכל מעשה, לפי שיקול דעת מיופה כוחנו, אשר יהיה צורך בהם, לרבות חתימה, בקשה, הצהרה, הסכמה, התנגדות והתחייבות בשמו ובמקומו, בכל ענין שיהיה צורך בו לשם רישום הנכס על שמו.
9. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע ברשות מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך וניר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה בנכס איזו שהיא פעולה הקשורה לנכס, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש בנכס רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בירור כל התחייבויות/נו לרבות בקשר לשעבוד הרובץ על הנכס.

בכל הנוגע ליפוי הכח הזה הנני/הננו מאשר/מאשרים כדלקמן:

- א. אין במתן יפוי הכח ובפעולות ובמעשים שמנויים ביפוי כח זה כדי לגרוע בכל דרך שהיא מאיזה התחייבות או מחוייבות המוטלים עלינו לפי הסכם רכישת הנכס שהתקשרנו בו עם מדינת ישראל.
- ב. אין במתן יפוי הכח, כדי לחייב את מיופי כוחנו או את מדינת ישראל לבצע איזה מעשה שלפי יפוי הכח.
- ג. כל אחד ממיופי כוחנו יהיה רשאי להעביר את יפוי הכח (כולו או חלקו) לאחר, על מנת שיעשה ויפעל כמיופה כוחנו לפי יפוי כח זה.
- ד. ידוע לנו ואנו מסכימים לכך, כי עורכי הדין המנויים לעיל כמיופי כוחנו הינם עורכי הדין של מדינת ישראל ושל מינהלת שרותי ניהול נכסים, המטפלת במכירת הנכס ואינם מהווים בכל דרך שהיא כעורכי דין שלנו, גם אם יבצעו איזה פעולה או מעשה לפי יפוי כח זה. עורכי דין אלה רשאים לייצג את מדינת ישראל ואת מינהלת שרותי ניהול נכסים הנ"ל בכל הליך משפטי שיהיה נגדנו או שיינקט על-ידינו, וכן לייצג את מדינת ישראל ואת מינהלת שרותי ניהול נכסים הנ"ל בכל ענין הקשור להסכם הנ"ל.
- ה. יפוי הכח יפקע מיד לאחר שהזכויות בנכס יירשמו על-שמנו בלשכת רישום המקרקעין.
- ו. אנו פוטרם את מיופי כוחנו מכל אחריות לגבי כל תוצאה של פעולה הנעשית על-פי יפוי-כח זה.
- ז. יפוי-כח זה הינו בלתי חוזר הואיל וזכויות של צד ג' (דהיינו מדינת ישראל) תלויות בו. איננו רשאים לבטל או לשנות את יפוי-הכח וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתו והוא יחייב גם את יורשי, אפוטרופסי ומנהלי עזבוני. אנו מאשרים שקיבלנו את התמורה המלאה לפי ההסכם שהתקשרנו בו עם מדינת ישראל ביחס לנכס.

ולראיה באנו על החתום, היום _____ ב- _____

אישור נוטריון

בשלב הגשת ההצעה יש לחתום בראשי תיבות בלבד בכל עמוד ביפוי כח זה. לאחר הכרזת זוכה במכרז, ככל שיוכרז, יידרש הזוכה להמציא יפוי-כח נוטריוני חתום ומאומת כדין.



לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 12222 חלקה: 10

הנסך נוצר ע"י שטר:	12374/2010	מיום:	07/03/2010	סוג שטר:	הסדר משיטה ישנה
--------------------	------------	-------	------------	----------	-----------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	5,715.00	עיריית חיפה
--------	----------	----------	-------------

יישוב

חיפה

הערות רשם המקרקעין

הדר
מקרקעין

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 10837 חלקות 113,123-106, גוש שומה 80003024 חלקה 3

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12374/2010	07/03/2010	רישום בעלות לאחר הסדר	"אספר" חברה לבנין בע"מ	חברה	510244932
				החלק בנכס	
				בשלמות	

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
38126/2011/1	02/08/2011	העברת שכירות	מאי מרקט מ.י בע"מ	חברה	511909178
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה ראשית	בתנאי שטר מקורי 680/1990/0	תקופה בשנים	999
				החלק בנכס	
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
			צבע בתשריט		
			כתום וירוק		
		הערות:	וחלק מהמקרקעין המסומן באות א' בצבע כחול. וכן בתנאי שטר מקורי נוסף 13410/1990		
		שטרי תיקון:	32364/2003		
		על כל הבעלים			

04/08/2019 תאריך
 ג' אב תשע"ט
 שעה: 09:20
 224554 נסח מס'

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
 LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
 سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
 وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס הזכויות
 גוש: 12222 חלקה: 10

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5514/2014/1	05/02/2014	העברת שכירות	גולן שפע אור בע"מ	חברה	514940154
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה ראשית	בתנאי שטר מקורי 13410/1990/0	תקופה בשנים 999	
				החלק בנכס	
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
			צבע בתשריט		
			חום		
		הערות:	וחלק מהמקרקעין המסומן באות ב' בצבע כחול בתנאי שטר מקורי נוסף 680/1990		
		שטרי תיקון:	32364/2003		
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
56432/2015/2	24/11/2015	תיקון רישום - חוכר	מדינת ישראל		
				החלק בזכות	
				בשלמות	
			הערות: ע"פ חוק השידור הציבורי, התשע"ד-2014		
		רמת חכירה ראשית	בתנאי שטר מקורי 10861/1992/0	תקופה בשנים 999	תאריך סיום 31/01/2996
				החלק בנכס	
			קיימת הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
		שטרי תיקון:	18842/1998		
		על כל הבעלים			

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
38126/2011/2	02/08/2011	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520029281
		דרגה	סכום		
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		
		על החכירה של: מאי מרקט מי. בע"מ			

04/08/2019 תאריך
 ג' אב תשע"ט
 שעה: 09:20
 224554 נסח מס'

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
 LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
 سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
 وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס הזכויות
 גוש: 12222 חלקה: 10

מס' זיהוי	סוג זיהוי	בעלי המשכנתה	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	תיקון משכנתה	12/03/2018	14627/2018/1
החלק בנסכ	בתנאי שטר מקורי	סכום	דרגה		
חלק במקרקעין	4464/2018/1	ללא הגבלת סכום	ראשונה		
			שטרי תיקון:	14627/2018	
על החכירה של: גולן שפע אור בע"מ					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
12374/2010/1154	07/03/2010	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
		בתנאי שטר מקורי
		26/1957/1
הערות: השמוש והמעבר לצרכי מנהרת רכבת תת-קרקעית ל-100 שנה בשטח התת-קרקעי של הקרקע. י.פ. מס' 514 מיום 20/12/56 עמוד 364.		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12374/2010/1085	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	עיריית חיפה
			בתנאי שטר מקורי
			4297/1981/0
הערות: בדבר העברת חלק מהקרקעות לצורך דרכים צבוריות.			
על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
12374/2010/1145	07/03/2010	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27
		בתנאי שטר מקורי
		9607/1981/0
הערות: קיימת הערה		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12374/2010/1088	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	תאטראות ישראל בע"מ
			בתנאי שטר מקורי
			15901/1982/0
על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12374/2010/1089	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	בניי בנק בע"מ

תאריך
04/08/2019
ג' אב תשע"ט
שעה: 09:20
נסח מס'
224554

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 12222 חלקה: 10

בתנאי שטר מקורי					
7037/1983/0					
על כל הבעלים					
בתנאי שטר מקורי	שם המוטב	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר	
10686/1983/0	שק"ם בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126	07/03/2010	12374/2010/1091	
על כל הבעלים					
בתנאי שטר מקורי	שם המוטב	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר	
7186/1984/0	מפעלי פיינברג בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126	07/03/2010	12374/2010/1092	
על כל הבעלים					
בתנאי שטר מקורי	שם המוטב	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר	
10867/1985/0	פלוס דוד פלוס אסתר	הערת אזהרה סעיף 126	07/03/2010	12374/2010/1094	
על כל הבעלים					
בתנאי שטר מקורי	שם המוטב	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר	
13709/1985/0	עטיה מזל עטיה מרדכי	הערת אזהרה סעיף 126	07/03/2010	12374/2010/1096	
על כל הבעלים					
בתנאי שטר מקורי	שם המוטב	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר	
3108/1986/1	פינקלשטיין לבנה פינקלשטיין דוד	הערת אזהרה סעיף 126	07/03/2010	12374/2010/1101	
על כל הבעלים					

04/08/2019 תאריך
ג' אב תשע"ט
שעה: 09:20

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



224554 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 12222 חלקה: 10

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12374/2010/1103	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	אהרון אידה
			בתנאי שטר מקורי
			4549/1986/0
על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12374/2010/1104	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	עדן יצחק
			בתנאי שטר מקורי
			4550/1986/0
על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12374/2010/1105	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	עדן יצחק
			בתנאי שטר מקורי
			4551/1986/0
על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12374/2010/1106	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	אהרון אידה
			בתנאי שטר מקורי
			4552/1986/0
על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12374/2010/1107	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	פליס דוד
			פליס אסתר
			בתנאי שטר מקורי
			15009/1986/0
על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12374/2010/1108	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	עדן יצחק
			בתנאי שטר מקורי
			15010/1986/0
על כל הבעלים			

04/08/2019 תאריך
ג' אב תשע"ט
שעה: 09:20

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



224554 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 12222 חלקה: 10

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12374/2010/1109	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	סולל בונה בע"מ
			בתנאי שטר מקורי 12567/1987/0
על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12374/2010/1110	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	קציר משה קציר נורית
			בתנאי שטר מקורי 14200/1987/2
על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12374/2010/1111	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	פינקלשטיין דוד פינקלשטיין לבנה
			בתנאי שטר מקורי 8978/1988/2
על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12374/2010/1113	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083
			סכום ללא הגבלת סכום		
			הערות: שקבלו פיינברג ברוך ומגדלים (השקעות ונכסים) בע"מ		
			בתנאי שטר מקורי 10314/1988/0		
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12374/2010/1114	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	חב' רפיד להשקעות בניהול בע"מ אורן חיים
			בתנאי שטר מקורי 7643/1989/0
על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12374/2010/1115	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	שק"ם בע"מ

04/08/2019 תאריך
ג' אב תשע"ט
שעה: 09:20

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



224554 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 12222 חלקה: 10

בתנאי שטר מקורי					
3888/1990/0					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	בתנאי שטר מקורי	
12374/2010/1116	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	זינגר רות	7227/1990/1	
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	בתנאי שטר מקורי	
12374/2010/1117	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	פינקלשטיין דוד פינקלשטיין לבנה	8394/1990/1	
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	בתנאי שטר מקורי	
12374/2010/1118	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	רפיד חב' להשקעות ולניהול בע"מ אורן חיים	10993/1990/0	
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12374/2010/1119	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
סכום					
ללא הגבלת סכום					
הערות: שקיבלו רפי חיון (אחזקות) בע"מ					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	בתנאי שטר מקורי	
12374/2010/1120	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	חב' רפיד להשקעות ולניהול בע"מ	20375/1990/0	
על כל הבעלים					

04/08/2019 תאריך
ג' אב תשע"ט
שעה: 09:20

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



224554 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 12222 חלקה: 10

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12374/2010/1121	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	רפי חיון (אחזקות) בע"מ
			בתנאי שטר מקורי 20376/1990/1
על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12374/2010/1122	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	מונסון אברהם
			בתנאי שטר מקורי 21237/1990/0
על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12374/2010/1123	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל
			בתנאי שטר מקורי 22732/1990/0
על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12374/2010/1129	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	אלפסי אהרון
			בתנאי שטר מקורי 11109/1992/0
על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12374/2010/1128	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	בנק הפועלים בע"מ
			520000118 חברה
			520000282 חברה
			520007030 חברה
			בתנאי שטר מקורי 11522/1992/0
הערות: שקיבלה עיריית חיפה			
על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12374/2010/1132	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	בנק המזרחי המאוחד בע"מ
			520000522 חברה

04/08/2019 תאריך
ג' אב תשע"ט
שעה: 09:20

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



224554 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 12222 חלקה: 10

בתנאי שטר מקורי					
15147/1995/1					
הערות: אלפסי אהרון					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי	סוג זיהוי
12374/2010/1133	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	אלפסי אהרון		
			בתנאי שטר מקורי		
			33589/1997/1		
החלק בנסכ בשלמות					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי	סוג זיהוי
12374/2010/1134	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	בנק המזרחי המאוחד בע"מ	520000522	חברה
			סכום		
			ללא הגבלת סכום		
			בתנאי שטר מקורי		
			44356/1997/1		
הערות: אלפסי אהרון					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי	סוג זיהוי
12374/2010/1138	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	בדר מוחמד	055758650	ת.ז.
			בתנאי שטר מקורי		
			1585/2003/1		
הערות: חלק במקרקעין					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי	סוג זיהוי
12374/2010/1139	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מרכזי דיסקונט בע"מ	520029281	חברה
			סכום		
			ש"ח 330,000		
			בתנאי שטר מקורי		
			3364/2003/1		
הערות: מוחמד בדר					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי	סוג זיהוי
12374/2010/1141	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	בני רן פדרמן בע"מ	510625940	חברה

04/08/2019 תאריך
ג' אב תשע"ט
שעה: 09:20
224554 נסח מס'

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 12222 חלקה: 10

בתנאי שטר מקורי					
18854/2007/2					
<p>הערות: תאור הנכס: משרדים, קומה: 7 שם המתחייב: עצמה ושות' להשקעות*, מהות ההתחייבות: הסכם *מכבים בע"מ</p>					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12374/2010/1142	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	בניני רן פדרמן בע"מ	חברה	510625940
				בתנאי שטר מקורי	
				18854/2007/3	
<p>הערות: תאור הנכס: משרדים, קומה: 9 שם המתחייב: עצמה ושות' להשקעות*, מהות ההתחייבות: הסכם *מכבים בע"מ</p>					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12374/2010/1143	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	בניני רן פדרמן בע"מ	חברה	510625940
				בתנאי שטר מקורי	
				3895/2008/1	
<p>הערות: תאור הנכס: קומה 11, מבנה מס': 2, החלק במקרקעין: בשלמות שם המתחייב: חב' י.ר.ח.מ. 4 בע"מ, מהות ההתחייבות: הסכם מכר</p>					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12374/2010/1144	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	זכי כמאל	ת.ז.	20161386
				בתנאי שטר מקורי	
				55907/2008/1	
<p>הערות: חלק במקרקעין</p>					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
65909/2010/2	29/12/2010	הערת אזהרה סעיף 126	מאהר עבד אלרחמאן	ת.ז.	025888868
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8286/2011/2	10/02/2011	הערת אזהרה סעיף 126	יפתח קיפרמן משרד עורכי דין	חברה	513348474
<p>הערות: תאור הנכס: מרכז מסחרי, קומה: 8, מהות ההתחייבות: הסכם</p>					
על כל הבעלים					

תאריך
04/08/2019
ג' אב תשע"ט
שעה: 09:20

נסח מס'
224554

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 12222 חלקה: 10

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4908/2012/1	30/01/2012	הערת אזהרה סעיף 126	עלי ח'ליל	ת.ז.	059559377
			אולסיה ח'ליל	ת.ז.	309702918
הערות: חלק במקרקעין					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12879/2012/1	19/03/2012	הערת אזהרה סעיף 126	מאהר עבד אלרחמן	ת.ז.	025888868
הערות: בשלמות					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15798/2012/1	04/04/2012	הערה לפי סעיף 11(א), (1) עיריית חיפה (2) לפקודת המסים			
סכום 7,179,060.97 ₪					
הערות: תיק 510420136 מיום 20.3.12					
על ההערה של: מפעלי פיינברג בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20950/2012/1	13/05/2012	הערת אזהרה סעיף 126	מאהר עבד אלרחמן	ת.ז.	025888868
			וסהירה עבד אלרחמן	ת.ז.	060165040
הערות: חלק במקרקעין					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
56784/2012/1	10/12/2012	הערת אזהרה סעיף 126	א.ריינפלד נכסים והשקעות בע"מ	חברה	514837756
הערות: חלק במקרקעין					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
59076/2012/1	20/12/2012	הערת אזהרה סעיף 126	א.ריינפלד נכסים והשקעות בע"מ	חברה	514837756
הערות: יחידת משרדים קומה 9 חלק במקרקעין					
על כל הבעלים					

04/08/2019 תאריך
ג' אב תשע"ט
שעה: 09:20
224554 נסח מס'

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 12222 חלקה: 10

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
41806/2014/1	28/09/2014	הערת אזהרה סעיף 126	יפתח קיפרמן משרד עורכי דין	חברה	513348474
<p>הערות: תאור הנכס: יחידת משרדים יחידה מס': 90, קומה: 9, מהות ההתחייבות: מיום 11/09/14 המתחייב: רפיד חברה להשקעות וניהול בע"מ, חיים אורן</p> <p>על כל הבעלים</p>					
54786/2014/1	11/12/2014	הערת אזהרה סעיף 126	עבד אלרחמן מאהר	ת.ז.	025888868
על כל הבעלים					
2166/2015/1	13/01/2015	הערת אזהרה סעיף 126	מ.מרקוביץ סוכניות בע"מ	חברה	511146334
<p>הערות: יחידות 105-107</p> <p>על כל הבעלים</p>					
12355/2015/1	12/03/2015	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
<p>סכום ₪ 2,300,000</p> <p>הערות: מ.מרקוביץ סוכנויות בע"מ - יחידות מס' 105, 106, 107</p> <p>על כל הבעלים</p>					
15430/2015/3	30/03/2015	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
<p>סכום ₪ 2,700,000</p> <p>הערות: מ.מרקוביץ סוכנויות בע"מ</p> <p>על כל הבעלים</p>					
18561/2015/1	21/04/2015	הערת אזהרה סעיף 126	סנדוס חברה לבניה וכוח אדם בע"מ	חברה	514609304
על כל הבעלים					
19611/2015/1	28/04/2015	הערת אזהרה סעיף 126	ד.ר ברנשטיין - ניהול וייעוץ כלכלי בע"מ	ת.ז.	514705094

04/08/2019 תאריך
ג' אב תשע"ט
שעה: 09:20
224554 נסח מס'

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 12222 חלקה: 10

הערות:	תאור הנכס: משרדים, 144.20 מטר יחידה מס': 95-96, קומה: 9 שם המתחייב: אורן חים, ו חברת רפיד להשקעות ולניהול בע"מ, מהות ההתחייבות: הסכם מיום 15/04/2015
על כל הבעלים	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25621/2015/1	27/05/2015	הערת אזהרה סעיף 126	סנדוס חברה לבניה ונח אדם בע"מ	חברה	514609304
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
42385/2015/1	31/08/2015	הערת אזהרה סעיף 126	יונס אחמד	ת.ז.	336060298
הערות: חלק במקרקעין					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי
749/2016/1	10/01/2016	הערה על מינוי כונס נכסים	רון אברמוב	
הערות: תיק מס' 03-15-559749, מיום 15.07.15 הוצל"פ חיפה				
על ההערה של: מפעלי פיינברג בע"מ				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30875/2016/1	20/06/2016	הערת אזהרה סעיף 126	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
סכום 500,000 ₪					
הלווים: א.ריינפלד נכסים והשקעות בע"מ					
הערות: יחידה 87					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4412/2017/2	24/01/2017	הערת אזהרה סעיף 126	אבנון אורן	ת.ז.	055039440
פרטי המתחייב: עטיה מרדכי ומזל					
הערות: תיאור הנכס: חנות יחידה מס': 49 קומה: שלישית התחייבות מיום 01/10/2009					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30001/2017/1	19/06/2017	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	חברה	520029281

תאריך
04/08/2019
ג' אב תשע"ט
שעה: 09:20

נסח מס'
224554

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 12222 חלקה: 10

סכום	
ללא הגבלת סכום	
הלווים:	מאהר עבד אלרחמן
על כל הבעלים	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
55707/2017/1	06/11/2017	הערת אזהרה סעיף 126	קול המוזיקה - חיים ואייל אטיאס בע"מ	חברה	511833055
הערות: תיאור הנכס: חנות יחידה מס': 36+37 קומה: 3 התחייבות מיום: 30.10.17					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57340/2017/1	14/11/2017	הערת אזהרה סעיף 126	קול המוזיקה - חיים ואייל אטיאס בע"מ	חברה	511833055
פרטי המתחייב: רפיד להשקעות ולניהול בע"מ, עלריג נכסים (1987) בע"מ					
הערות: תיאור הנכס: חנות יחידה מס': 35 קומה: 3 התחייבות מיום: 30.10.2017					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57747/2017/1	15/11/2017	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
סכום					
ללא הגבלת סכום					
הלווים: קול המוזיקה - חיים ואייל אטיאס בע"מ					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57747/2017/2	15/11/2017	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
סכום					
ללא הגבלת סכום					
הלווים: קול המוזיקה - חיים ואייל אטיאס בע"מ					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
60633/2017/1	30/11/2017	הערת אזהרה סעיף 126	מאי מרקט מי. בע"מ	חברה	511909178
הערות: תיאור הנכס: מחסן בקומת המרתף בשטח של 91 מ"ר + מבואה שהינה בשטח של 55.7 מ"ר בקומה השלישית של המגדל וזאת לאחר ניכוי שטח של כ-13.8 מ"ר המהווה שטח של מעליות משותפות [דהיינו 69.5 מ"ר מינוס 13.8 מ"ר] + בור מעלית (מושבתת) שהינו ועוד 7.5 מ"ר בקומת הקרקע ועוד 7.5 מ"ר בקומה הראשונה ועוד 7.5 מ"ר בקומה השנייה ועוד 7.5 מ"ר בקומה השלישית. התחייבות מיום: 26.11.17					

תאריך
04/08/2019
ג' אב תשע"ט
שעה: 09:20

נסח מס'
224554

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 12222 חלקה: 10

על החכירה של: גולן שפע אור בע"מ

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4447/2018/1	22/01/2018	הערת אזהרה סעיף 126	עדי הילה נכסים מניבים (2017) בע"מ	חברה	515718591
פרטי המתחייב: בנייני בנק בע"מ					
הערות: תיאור הנכס: יחידת משרדים הנמצאת בקומה השלישית בבנין, קומה: 3, התחייבות מיום 30/10/2017					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5604/2018/1	28/01/2018	הערת אזהרה סעיף 126	המכללה הארצית להכשרה מקצועית סנין בע"מ	חברה	511579252
הערות: תיאור הנכס: כל השטח של קומה 6 (הממוספרת בתשרי המצורף לשטר המקורי 13410/1990 וכן לתשרי המצורף לשטר הפיצול 32364/2003 כקומה 6 בעוד שבשילוט המעליות במבנה וכן בתשרי הבית המשותף ממוספרת כקומה 7) ואשר בהיתר הבנייה של המבנה רשומה כמפלס +68.89 ואשר ידועה במסמכי רישום הבית המשותף כחלקת משנה 80, כולל 3 מרפסות פתוחות המסומנות בתשרי הבית המשותף בצבע כחול וכהצמדות כג', כד' ו-כה', ולרבות חדר מעליות המסומן בתשרי הבית המשותף באות מ', וצבוע בצבע אפור, אשר הינו צמוד לנכס ביחד עם יחידות 9, 68 ו-79, ולמעט חדר מעליות המסומן בתשרי הבית המשותף באות לט' ואשר הינו צמוד ליחידות אחרות שאינן הנכס.					
על החכירה של: גולן שפע אור בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
52328/2018/1	02/10/2018	הערת אזהרה סעיף 126	בדר מוחמד	ת.ז.	055758650
פרטי המתחייב: רפיד חברה להשקעות וניהול בע"מ, חיים אורן					
הערות: תיאור הנכס: משרד יחידה מס': 94 קומה: תשיעית התחייבות מיום: 29/08/2018					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
66772/2018/1	19/12/2018	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
שם הלוח: עדי הילה נכסים מניבים (2017) בע"מ					
סכום: ללא הגבלת סכום					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1205/2019/1	07/01/2019	הערת אזהרה סעיף 126	מאי מרקט מ.י בע"מ	חברה	511909178
הערות: תיאור הנכס: חנות יחידה מס': 60,61,62 קומה: 4 התחייבות מיום: 20.12.18					

04/08/2019 תאריך
ג' אב תשע"ט
שעה: 09:20

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



224554 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 12222 חלקה: 10

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
26629/2019/1	30/04/2019	צו הריסה	בית משפט לעניינים מקומיים חיפה
הערות: תו"ב 18-09-30899, מיום 4/4/19			
על החכירה של: גולן שפע אור בע"מ			

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
12374/2010/1152	07/03/2010	זיקת הנאה	חלקה כפופה	בזכות חניה-חניון המסומן באות א' בירוק במפלס M0 בתסריט המצורף לתנאים המיוחדים וזכות לתלות שלטים בקירות החיצוניים בקטעים המסומנים באות ב' בצבע כחול מקווקו בשחור בתסריט המצורף לתנאים המיוחדים: יחד עם חלקות 10837/107-113
בתנאי שטר מקורי: 12233/1991/100				
		שם המוטב	לטובת	
		השקם בע"מ		

סוף נתונים


נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

חתימת השטר בפני רשם המקרקעין

אני מעיד כי היום התייצבו לפני במשרדי המשכיר(ים) והשוכר(ים) הנ"ל, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העיסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, התמו לפני מרצונם.

אני מאמת את החתימות בשטר זה לפי הוראות תקנה 14 (ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תש"ל - 1969.
העסקה אושרה לרישום בהתאם לסעיף 7 (א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.

רשם המקרקעין	תאריך
<u>חתימת השטר לפני עורך דין</u>	
<p>אני מעיד כי בתאריך <u>16.1.92</u> התייצבו לפני המשכיר(ים) והשוכר(ים) הנ"ל, ולאחר שזיהיתי אותם (אותם) והסברתי (וליהם) את מהות העיסקה שהוא(שהם) עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן ל(להם) כראוי, חתם(ו) לפני מרצונם.</p>	
<p>אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 16 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל - 1969.</p>	
 חתימה	כתובת
שם עורך הדין	

ימלא כאשר אימות החתימות נעשה בפני ער"ד.

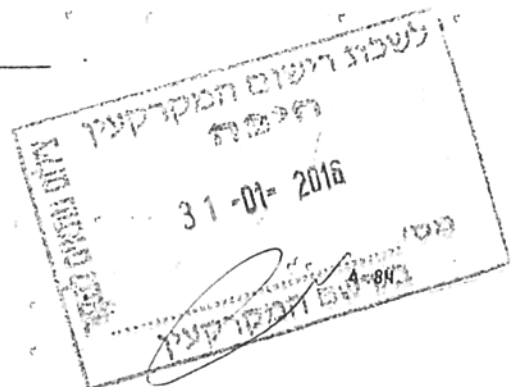
אישור

לשימוש רשם המקרקעין

העסקה אושרה לרישום בהתאם לסעיף 7 (א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969

רשם המקרקעין	<p>העסקה אושרה לרישום כאמור בסעיף 7 (א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969</p> <p>9-09-1992</p> <p>פאעויל מוחומר עוזר בכיר לרשם המקרקעין</p>	תאריך
--------------	---	-------

חותם הלשכה



יחסיות לזמן את מודות
כדאי, חתמו לפני

ה ר ש י מ ה

גוש	חלקה	השטח במ"ר	הגבולות
.א	106	3,000	צפון: מ.ע. מס' 100, 103, 25 דרום: " 112, 111 מזרח: " 108-107, 100 מערב: " 115, 114, 113
.ב	107	479	צפון: מ.ע. 100, 106 דרום: " 108, דרך מזרח: דרך, מ.ע. 100 מערב: מ.ע. 106
.ג	108	472	צפון: מ.ע. 107, 106 דרום: דרך, מגרש מס' 109 מזרח: דרך מערב: מ.ע. 106
.ד	109	511	צפון: מ.ע. 108, 106 דרום: דרך, מ.ע. 110 מזרח: דרך מערב: מ.ע. 111
.ה	110	509	צפון: מ.ע. 109, 111 דרום: דרך מזרח: " מערב: " , מ.ע. 111
.ו	111	643	צפון: מ.ע. 106, 112 דרום: " 110 מזרח: " 110, 109 מערב: דרך, מ.ע. 112
.ז	112	501	צפון: מ.ע. 106, 113 דרום: דרך, מ.ע. 111 מזרח: מ.ע. 111 מערב: דרך, מ.ע. 113
.ח	113	806	צפון: מ.ע. 114 דרום: דרך מזרח: מ.ע. 112, 106 מערב: דרך

1. כל החלקות כפופות לזיקת הנאה שטר 12233/91, שסכמתהם לזכות בנק המועיל, לפי צו לשקטת לסיים בע"מ והערות אחרות.
2. חלקות 110 - 107 כפופות לשטרות לעיריית חיפה שטר 26/57

לשכת רישום המקרקעין
חיפה
31-01-2016
מס' 10837
הרשם המקרקעין

אספר חברה לבנין



ה ס כ ם

שנערך ונחתם בירושלים ביום 16 לחודש ינואר שנת 1992

בין

- (1 "אספר" - חברה לבנין בע"מ שכתובת משרדה הרשום רח' חסן שוקרי 2, חיפה
(2 "מגדל הנביאים" בע"מ שכתובת משרדה הרשום רח' חסן שוקרי 2, חיפה
שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן "המשכיר")
מצד אחד

לבין

רשות השידור
שכתובתה: רח' יפו 97, בנין "כלל", ירושלים (להלן "השוכרת")
מצד שני

והואיל ו"אספר", חברה לבנין בע"מ, מצהירה כי היא הבעלים הרשום של המקרקעין הרשומים בלשכת רישום המקרקעין בחיפה הידועים כחלקות 106 עד 113 בגוש 10837, שהם קרקע ועליו הבנין המסחרי הידוע כ- "מגדל הנביאים", הנמצא בככר סולל בונה בחיפה (להלן - המקרקעין);

והואיל ו"אספר", חברה לבנין בע"מ, מצהירה בזה כי היא הינה חברה בשליטתה המלאה והמוחלטת של "מגדל הנביאים" בע"מ;

והואיל והמקרקעין כוללים בתוכם אולם בשטח של 520 מ"ר ברוטו ו-3 מרפסות הצמודות אליו בשטח של 600 מ"ר ברוטו בקומה 6 של "מגדל הנביאים" המתואר בתסריט המצורף להסכם זה (נספח מס' 1) ומוקף בצבע ורוד (האולם, המרפסות והחלקים היחסיים ברכוש המשותף ייקראו להלן - "המושכר");

והואיל והמשכיר מוכן להשכיר לשוכרת והשוכרת מוכנה לשכור מהמשכיר את המושכר לתקופה של 3 שנים, עם אופציה לשכירות נוספת של עד 17 שנים נוספות, לפי החלטה ובחירה של השוכרת, וכן אופציה לרכישה, כמפורט להלן;

והואיל והשוכרת מעוניינת לשכור את המושכר לצרכי פעולותיה השונות, כגון: אולפני רדיו וטלוויזיה, משרדים, מרכזי מידע ושיווק וכד';

והואיל והמושכר מוחזק ע"י המשכיר כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם;

והואיל ומוסכם בין הצדדים כי פרט לדמי השכירות שלהלן לא שילמה ולא תשלם השוכרת דמי מפתח כהגדרתם בחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972, וכי חוקי הגנת הדייר לא יתולו על השכירות;

והואיל והשוכרת ראתה את המושכר, בדקה אותו ומצאה אותו מתאים לצרכיה;

לפיכך, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

המשכיר מצהיר בזאת כי הוא הבעלים והמחזיק הבלעדי של המושכר ואין כל מניעה חוקית או אחרת להשכיר לשוכרת את המושכר.

2.. /



אספר חברה לבנין בע"מ



- (ב) השוכרת מצהירה שבדקה את הנכס והוא נמצא מתאים לצרכיה.
- (ג) השוכרת מצהירה כי לא שילמה ולא תשלם למשכיר כל סכום שהוא בגין המושכר כדמי מפתח, והיא לא תהיה דיירת מוגנת על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 או על פי כל חוק אחר שיבוא במקומו.
- (ד) במידה ונחוצים רשיונות או אישורים מרשויות מוסמכות לשימוש במושכר למטרותיה של השוכרת עפ"י ההסכם, מתחייבת השוכרת להשיג אישורים ו/או רשיונות כאלה בעצמה.
3. (א) המשכיר משכיר בזה לשוכרת והשוכרת שוכרת בזה מהמשכיר את המושכר לתקופה של 3 שנים, החל ב- 1.2.92 עד 31.1.95 (להלן "תקופת השכירות"), עם אופציה להארכה, כאמור בסעיף ב) להלן.
- (ב) לשוכרת בלבד שמורה האופציה להאריך את תקופת השכירות, בתנאים הנקובים בהסכם זה, לתקופה/ות נוספת/ות של עד 17 שנים נוספות לפי החלטה ובחירה של השוכרת (להלן - "תקופה/ות האופציה").
- (ג) לשוכרת ניתנות בזאת 9 אופציות להארכת תקופת השכירות כדלקמן:
- | | |
|---|-----------------------|
| אופציה ראשונה לתקופה של 24 חודש המתחילה ביום 1.2.95 | נגמרת ביום 31.1.97 |
| אופציה שניה לתקופה של 24 חודש המתחילה ביום 1.2.97 | ונגמרת ביום 31.1.99 |
| אופציה שלישית לתקופה של 24 חודש המתחילה ביום 1.2.99 | ונגמרת ביום 31.1.2001 |
| אופציה רביעית לתקופה של 24 חודש המתחילה ביום 1.2.2001 | ונגמרת ביום 31.1.2003 |
| אופציה חמישית לתקופה של 24 חודש המתחילה ביום 1.2.2003 | ונגמרת ביום 31.1.2005 |
| אופציה שישית לתקופה של 24 חודש המתחילה ביום 1.2.2005 | ונגמרת ביום 31.1.2007 |
| אופציה שביעית לתקופה של 24 חודש המתחילה ביום 1.2.2007 | ונגמרת ביום 31.1.2009 |
| אופציה שמינית לתקופה של 24 חודש המתחילה ביום 1.2.2009 | ונגמרת ביום 31.1.2011 |
| אופציה תשעית לתקופה של 12 חודש המתחילה ביום 1.2.2011 | ונגמרת ביום 31.1.2012 |
4. על השוכרת יחולו בתקופת השכירות, ובתקופה/ות האופציה באם ובמידה שהופעלה, התשלומים הנאים:
- (א) כל המסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים, בין אם קיימים ובין אם יוטלו בעתיד על ידי כל גוף מוסמך, ואשר חלים על המחזיק במושכר, לרבות מסי שלוט ולמעט מס רכוש, מס יוטל, ישולם ע"י המשכיר.
- (ב) כל חיוב בעבור השימוש במים, חשמל, גז, טלפון המוטלים בגין המושכר וכן מוצר או שרות אחר המסופקים למשתמש במושכר, וכמו כן דמי אחזקה. השוכרת תחתום על תוזה אחזקה עם חברת האחזקה בנוסח המצורף (נספח מס' 2).



אספר חברה לבנין בע"מ



ג) מוסכם על הצדדים כי אם לא שילמה השוכרת במועדס איזה מן התשלומים אותם עליה לשלם עפ"י חוזה זה, רשאי המשכיר לשלם כל תשלום כזה במקומה וכל סכום אותו שילם המשכיר, כאמור, יהיה לחוב של השוכרת למשכיר ויוחזר לו לדרישתו הראשונה בתוספת ריבית עליו בשיעור ריבית הנהוגה אצל החשב הכללי.

5. א) השוכרת מתחייבת לשמור על המושכר ולהחזיקו במצב טוב ותקין כפי שקיבלה אותו, למעט בלאי רגיל וסביר הנובע מן השימוש במושכר למטרותיה על פי ההסכם.

ב) השוכרת מתחייבת לתקן מיד ועל חשבונה כל נזק או קלקול אשר נגרם למושכר בתקופת השכירות, למעט האמור בס"ק (ג) להלן.

ג) המשכיר יהיה אחראי לתיקון כל נזק או פגם יסודי במושכר ובתשתיות שלו אם יתגלו במושכר במשך כל תקופת השכירות והוא יתקנם על חשבונו.

ד) אם אחד הצדדים לא יתקן נזק או קלקול שחובת תיקונו חלה עליו עפ"י הסכם זה, בתום שבועיים מיום שנתגלה, יהיה הצד השני רשאי לבצע את התיקון הדרוש על חשבונו והצד החייב בתשלום יהיה חייב להתזיר לצד השני את הסכום שהוציא לתיקון בתוך שבועיים מיום שנדרש לעשות כן כתוספת ריבית הנהוגה אצל החשב הכללי.

6. א) השוכרת רשאית לבנות, להקים ולהתקין במושכר את כל המיתקנים והמערכות הדרושים לה לצורך פעולותיה השונות באופן שיתאימו למטרותיה, בהתאם לתכניות ולמפרטים טכניים שלה - כל זאת ללא צורך בקבלת רשות מהמשכיר.

ב) במשך תקופת השכירות ותקופה/ות האופציה תהיה השוכרת רשאית, בכל עת ומדי פעם בפעם, לעשות במושכר שינויים, תוספות ושיפוצים מסוג כלשהו, למעט שינוי קונסטרוקציה או מערכות של הבנין כולו, כפי שתמצא לנכון, ללא צורך בקבלת אישור מהמשכיר.

ג) בתום תקופת השכירות תחזיר השוכרת את המושכר למצבו ביום תחילת השכירות, למעט בלאי טבעי, אלא אם כן קיבלה אישור בכתב להשאיר במושכר את כל השינויים שביצעה במושכר או חלקם.

ד) ביצעה השוכרת שינוי במושכר והיה בשינוי זה משום הקמת מחוברים במושכר והמשכיר לא דרש את פירוקם בגמר תקופת השכירות, יעברו מחוברים אלה לבעלותו של המשכיר בלא שיצטרך לשלם לשוכרת תשלום כלשהו בגינם, כפוף לאמור בסעיף 13 להלן.

7. השוכרת תהיה רשאית להתקין במקומות המיועדים לשילוט בבנין שלטים מכל סוג שהוא בתאום עם המשכיר, בתנאי שיתקבלו רשיונות מן הרשויות הנוגעות בדבר ובתאום עם חברת הניהול.

8. התנאים הנקובים בסעיפים 2, 3, 6, 10, 11, 14, 15, 16, 18, 19 ו-20, הינם תנאים יסודיים שהפרתם ע"י אחד מן הצדדים תהיה הפרה יסודית של הסכם זה. הפר צד כלשהו תנאי מתנאים אלה, יהיה הצד השני רשאי לבטל את תוקפו של הסכם זה והמפר יהיה חייב לשלם לנפגע פיצויים מוסכמים ומעורכים מראש בסכום השווה לשכ"ד של שלושה חודשים על הנזקים שנגרמו לו עקב ההפרה. אם המפר יהיה המשכיר יהיה עליו לשלם לשוכרת בנוסף לפיצויים הנ"ל את ההוצאות שהוציאה השוכרת להתאמת המושכר לצרכיה שיחושבו באופן יחסי בין סה"כ תקופת השכירות (לרבות תקופה/ות האופציה) לבין תקופת השכירות עד מועד ההפרה.

4.. /



א.א.
אספר חברה לבנין בע"מ

א.א.
מגיד דונביאים
בלע



9. מוסכם בזה בין הצדדים כי השוכרת רשאית להפסיק את השכירות עפ"י הסכם זה לפני תום תקופת השכירות או תקופת כל אופציה, לפי הענין, אולם היא תהיה חייבת להציע למשכיר דייר ו/או דיירים חילופיים, בתנאי שיתחייבו ליטול על עצמם בחוזה עם המשכיר את מלוא התחייבויות השוכרת לפי הסכם זה. הפסיקה השוכרת את השכירות עפ"י סעיף זה, לא יחולו הוראות סעיף 14 א' על הדייר ו/או הדיירים החילופיים.

10. דמי השכירות החודשיים נקבעים בזה לסך של 19,200 ש"ח (תשעה עשר אלף ומאתיים שקל חדש) לחודש, בתוספת מ.ע.מ. (להלן - "דמי השכירות").

11. א. דמי השכירות לשנתיים הראשונות בסך 460,800 ש"ח (ארבע מאות וששים אלף ושמונה מאות שקל חדש) בתוספת מ.ע.מ. ישולמו מראש כנגד חשבונית תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבונית - וזאת לאחר מסירת החזקה במושכר לשוכרת.

ב. בשנה השלישית יהיו דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן (להלן - המדד) בשיעור של 90%, או צמודים לשער היציג של דולר ארה"ב (להלן - דולר) בשיעור של 100%, לפי הגבוה, והם ישולמו כל 3 חודשים מראש כנגד חשבונית. המדד יהיה המדד הידוע במועד בו תוגש חשבונית לתשלום לעומת מדד הבסיס שהוא המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה. כשער בסיס לדולר נקבע השער היציג של הדולר - 2.40 ש"ח = \$1.

ג. מימשה השוכרת את האופציה להארכת השכירות כאמור בסעיף 3 (ב) לעיל ו-12 להלן, יהיו דמי השכירות לשנים בהן מומשה האופציה צמודים למדד המחירים לצרכן כדלקמן:

(1) בשנה הרביעית והחמישית - יהיו דמי השכירות צמודים ב- 90% למדד או ב- 100% לשער היציג של הדולר, לפי הגבוה, וישולמו באופן ובמועדים כאמור בסעיף 3 (ב) לעיל.

(2) החל מהשנה השישית ואילך, יחושבו דמי השכירות לפי הגבוה מבין שתי הברירות להלן:

- לדמי השכירות ששולמו בעד החודש האחרון של השנה החמישית יתווספו בכל תשלום (החל מהשנה השישית ואילך) 95% מהפרשי ההצמדה למדד הידוע במועד בו תוגש חשבונית לתשלום לעומת המדד שפורסם ב- 15 לחודש האחרון של השנה החמישית.

- לחילופין, דמי השכירות החל מהשנה השישית ואילך, יהיו צמודים ב- 100% לשער היציג של הדולר כאמור בסעיף 3 (ב) דלעיל.

דמי השכירות ישולמו באופן ובמועדים כאמור בסעיף 3 (ב) דלעיל.

12. לגבי תקופות האופציה יתחדש הסכם זה מאליו, באופן אוטומטי במסגרת האופציה הנתונה לשוכרת עפ"י הסכם זה, אלא אם הודיעה השוכרת למשכיר על אי מימוש האופציה עד 3 חודשים מראש ובכתב.

13. השוכרת מתחייבת להחזיר את המושכר למשכיר בתום תקופת השכירות, לרבות תקופה/ות האופציות המוקנות לשוכרת לפי ההסכם. זה עם פינוי המושכר, רשאית השוכרת לקחת עמה מיתקנים ומכשירים שהם רכושה ואשר ניתן לפרקם ולהוציאם, כגון: מזגנים, מכשירים, טלוויזיות, אנטנות, ציפויים אקוסטיים, ציפויים מבודדים וכד'.
השוכרת מתחייבת להחזיר את המושכר למשכיר כשהוא במצב טוב ותקין כפי שקיבלה אותו מן המשכיר למעט בלאי רגיל הנובע מן השימוש במושכר למטרותיה עפ"י ההסכם.

/5..



אספר חברה לבנין בע"מ
מגדל זנג' אים
מגדל זנג' אים



14. א) (1) לאחר 5 או 7 או 9 שנות שכירות, תהיה לשוכרת האופציה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרכוש את המושכר ובלבד שתמסור על כך הודעה מראש ובכתב למשכיר עד 4 חודשים לפני סיום כל אחת מהשנים הנ"ל. במקרה כזה, תסתיים תקופת השכירות ביום הרכישה, והמשכיר יתזיר לשוכר את דמי השכירות ששולמו לו מראש, אם שולמו, בעד התקופה שלאחר יום הרכישה.

(2) המשכיר יזכיר לשוכרת בכתב את זכותה לרכוש את הנכס עפ"י האופציה הנתונה לה כאמור לעיל. הוא יודיע על כך לשוכרת לפחות 60 יום לפני המועד שבו זכאית השוכרת להודיע על ממוש האופציה לרכישה, היינו ששה חודשים לפני תום 5, 7, או 9 שנות שכירות.

לא הודיעה השוכרת למשכיר על רצונה לממש את האופציה לרכישה לאחר שלא קיבלה מהמשכיר הודעה מצידו כאמור לעיל - לא יפגע הדבר בזכותה של השוכרת למוש האופציה והיא תהיה קיימת ולא תהיה בטלה אלא עד לאחר שהזכיר המשכיר לשוכרת על הדבר האופציה כאמור, והשוכרת לא מימשה אותה עד תום ששה חודשים מהיום שהתקבלה הודעת המשכיר כאמור.

איו באמור בס"ק זה כדי לפגוע באמור בס"ק 1 הקודם לזה.

ב) מחיר רכישת המושכר נקבע בזה ל- 2,400,000 ש"ח (שני מיליון וארבע מאות אלף שקל חדש) והוא יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן על בסיס המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה, בשיעורים כדלקמן:

(1) אם המושכר יירכש לאחר תום השנה החמישית - 90%.

(2) אם המושכר יירכש לאחר תום השנה השביעית או לאחר תום השנה התשיעית - הצמדה כדלהלן: הצמדה של 90% לגבי חמש השנים הראשונות ולגבי השנים הבאות הצמדה של 95%.

ג) לחלופין תהיה התמורה צמודה לשער היציג של הדולר בשיעור של 100% וכל זאת לפי הגבוה מבין השניים. שער הבסיס של הדולר הוא 2.4 ש"ח.

ד) לא מימשה השוכרת את האופציה לרכישה כאמור בהסכם זה, יהיה המשכיר רשאי למכור את המושכר לאחרים בתום השכירות ע"פ הסכם זה, ובתנאי שבחווה המכירה שביניהם, יקבלו הקונים על עצמם את מלוא התחייבויותיו של המשכיר כלפי השוכרת לפי הסכם זה.

15. המשכיר מתחייב כלפי השוכרת, ללא כל תשלום:

א) להרשות לה להתקין על גג הבנין ו/או במרפסות תורן לאנטנות, אנטנות, צלחות לקליטה ושידור וציוד אחר ע"פ צרכיה של השוכרת, בתנאי שהשוכרת תקבל לצורך ההתקנות הנ"ל את הרישוי המתאים מכל גוף שהוא, אם הרישוי נחוץ. כמו כן להרשות לה להשתמש ב"פיר" הבנין לצרכי העברת כבלי תקשורת וציוד אחר.

ב) להרשות לשוכרת, ללא תשלום נוסף, לבנות במרפסות מבנים לצרכיה לאחר שתקבל לכך את כל ההיתרים הדרושים מכל הרשויות המוסמכות ושילמה על חשבונה בלבד את כל האגרות, המסים וההטלים הקשורים בביצוע הבנייה, ובתנאי שמהנדס הקונסטרוקציה של הבנין יאשר את הבנייה.

16..



אספר חברה לבנין בע"מ
מגדל הנוב-איים
בע"מ



16. א) משך כל תקופת השכירות, השוכרת בלבד תהיה אחראית בגין כל נזק מכל סוג שהוא, בין בגוף, ובין ברכוש, אשר ייגרם לכל אדם, והקשור בתכולת המושכר או בשימוש בו.

ב) השוכרת תדאג לבטח את רכושה שיהיה במושכר וכן לבטח צדדים שלישיים מכל נזק אפשרי. מוסכם בזה כי המשכיר אינו ולא יהיה אחראי, לכל נזק שייגרם לרכוש השוכרת או לכל צד שלישי או רכוש אחר.

ג) מוסכם ומוצהר בזה כי השוכרת תשפה ו/או תפצה את המשכיר בגין כל תשלום שהמשכיר יחוייב בו אם יחוייב בבית משפט עקב נזק כלשהו לאדם או לרכוש כתוצאה מהשימוש במושכר, ובתנאי שניתנה לשוכרת הזדמנות להתגונן בפני התביעה.

17. א) כל סכום אותו על השוכרת לשלם למשכיר ואשר לא שולם במועדו כאמור בהסכם, ישא ריבית יומית בעבור כל יום פיגור על פי שיעור הריבית אשר יהיה נהוג אצל החשב הכללי בעת תשלומו בפועל.

ב) מוסכם על הצדדים כי בכל מקרה שבו תאחר השוכרת בפינוי המושכר כנדרש על פי ההסכם, תשלם השוכרת למשכיר סך של 900 ש"ח עבור כל יום בו איחרה בפינוי כאמור, כדמי שימוש ראויים מוסכמים מראש. למען הסר ספק, מצהירים הצדדים כי אין סכום זה בא לגרוע מזכותו של המשכיר לתבוע בנוסף כל סעד או פיצוי אחר בגין האיחור בפינוי המושכר. הסך הנ"ל יהיה צמוד כפי שדמי השכירות צמודים.

18. א) השכירות עפ"י הסכם זה תרשם בלשכת רישום המקרקעין בחיפה ולשם כך יחתמו הצדדים במעמד חתימתו של הסכם זה על שטרי שכירות שיאומתו ע"י עורך דין ועל ההצהרות הדרושות למס שבח מקרקעין.

ב) המשכיר ימציא לרשות תעודה מן העירייה לרשם המקרקעין ואישור להעברה ממש שבח מקרקעין.

ג) המשכיר ימציא לרשות את מסמכי ההתאגדות של המשכיר וכן החלטת החברה (המשכיר) לבצע את העיסקה עפ"י הסכם זה כשהחלטה מאושרת ע"י עורך-דין כנדרש ע"י רשם המקרקעין.

ד) המסמכים האמורים בסעיף (ב) ו- (ג) לעיל יומצאו לרשות תוך 3 חודשים מיום חתימת הסכם זה.

19. א) מס שבח מקרקעין, אם יחול, יחול על המשכיר וישולם על ידו במועד.

ב) מס רכישה, אם יחול, יחול על השוכרת וישולם על ידה במועד.

20. א) מאחר ועל בעלות חב' אספר במקרקעין רובצות משכנתאות לטובת בנק הפועלים בע"מ לפי שטרות מס' 14655/74 ו-5162/78 (שתוקנו והועברו בחלקן) ואח"כ הועברו שוב לבנק הפועלים בע"מ, המשכיר ממציא לשוכרת התחייבות בנק הפועלים שהמשכנתאות לא תפגענה בזכויות הרשות עפ"י הסכם זה. ההתחייבות מצורפת להסכם זה (נספח מס' 3) ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ב) במשך תקופת השכירות ותקופות האופציה/ות להארכת השכירות, אם תמומש משכנתא הרובצת על המקרקעין, בין אם היא רשומה כיום ובין אם תוטל בעתיד, מתחייב המשכיר למנוע פגיעה בחזקת השוכרת ובזכויותיה במושכר לפי תנאי הסכם זה וכן להימנע מעשיית פעולה כלשהי שיש בה כדי לפגוע בזכויות אלה.

17..



אספר חברה לבנין בע"מ

Handwritten signature of the representative of Asper Building Co. Ltd.



ג) מימשה השוכרת את האופציה לרכישת המושכר, יעביר המשכיר את הבעלות במושכר לשוכרת בלשכת רישום המקרקעין כשהמושכר נקי מכל משכנתא, שעבוד, עיקול, חוב וזכות צד ג' וכשהוא רשום כיחידה נפרדת בבית משותף.

21. שילם צד מן הצדדים תשלום כלשהו אותו חייב לשלם עפ"י הסכם זה הצד האחר, יחזירו הצד האחר לצד המשלם מיד לדרישתו.

22. כתובת הצדדים לענין הסכם זה הינו:

המשכיר: "מגדל הנביאים", רח' חסן שוקרי 2, קומה 8, חיפה.

השוכרת: רח' יפו 97, בנין "כלל", ירושלים.

23. הודעה לפי הסכם זה, או לפי כל דין, תיחשב כאילו נתקבלה על ידי הנמען כעבור 72 שעות מעת מסירתה למישלוח בדואר רשום בבית-הדואר בישראל, או במסירתה לנמען באופן אישי.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אספר חברה לבנין בע"מ
1. המשכיר: אספר-חברה לבנין בע"מ
מגדל הנביאים
2. מגדל הנביאים בע"מ

אניג
השוכרת: רשות השידור
לשכת רישום המקרקעין

לשכת רישום המקרקעין
תל אביב
01-01-2016
מס' תעודת זהות: 5204
מס' תעודת זהות: 5204

ה ס כ ה

שנערך ונחתם בחיפה ביום _____ לחודש _____ ש

מגדל הנביאים חברה לניהול ולאחזקה
בע"מ (1987)
חפ/5-123161-51

ב י ן :

מצד אחד

ר ש ו ת ה ש י ד ו ר

ל ב י ן :

מר משה חנוך

(להלן "המחזיק")

מצד שני

בחווה זה יתייחדו כמונחים המפורטים להלן המשמעות הבאה בצידם.
- "חברת הניהול" - חטיבת הניהול והאחזקה (1987) בע"מ.
- "החברה" - מגדל הנביאים בע"מ.

פרוייקט מגדל הנביאים למסחר, לשירותים מסחריים ומשרדים המוקם על ידי החברה על המקרקעין הידועים כחלקות: 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, ו-113 בגוש 10837.

"הפרוייקט"

אותו שטח ו/או שטחים של הפרוייקט שיאוכלסו מדי פעם בפעם לשימוש מסחרי ו/או למשרדים, וכן שטחים המהווים רכוש משותף.

"שטחי המסחר" (המשרדים)

בעלים, שוכרים או בעלי זכות חזקה בשטחי המסחר והמשרדים.

"המחזיק"

חוזי רכישת ו/או השכרת שטחים בפרוייקט שהסכם זה מצורף להם ומהווה חלק בלתי נפרד מהם.

"החווה"

יחידות שטחיות ו/או יחידות שטחיות ו/או השוכר לחברה

שטחי המסחר

מתקני מארג אויר, מעליות, דרגנועים, מתקני חשמל, אינסטלציות, תאורה, מתקני מים, ביוב, תעול, מתקני בקרה ומתקנים אחרים של הפרוייקט המשמשים את כלל המחזיקים השטחי והמשרדיים או חלקם במושגין או בעקיפין.

"המתקנים"

אספה חברה לכנין בע"מ

מגדל הנביאים

הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, החלפה, נקיין, בדק, ביטוח, גינון, ושמירה על הרכוש המשותף, המתקנים המשותפים שטחי המסחר והמשרדים, לרבות מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לגרוע למיזוג, אוויר ורשת חשמלים ותאורות ועריפת ומליטות מופעים, ארועים, תערוכות וככל שירות או פעולה אחרת שהחברה תחליט לבצע בשמחים הנ"ל.

כפי שתוכן שתופיע ע"י יועץ החשבונאות לשם ביצוע השירותים וניהולם.

זכויות

החובות והביצוע
השירותים

והחברה בונה ומשלימה את פרויקט מגדל הנביאים אשר משמש כפרוייקט מודרני למסחר, לשירותים מסחריים ומשרדים,

ה ו א י ל :

ושטחי המסחר והמשרדים שבפרוייקט מיועדים לשימושים כהם נועדו על ידי המחזיקים והחברה,

ו ה ו א י ל :

וכמחזיק זכויות בעלות ו/או שכירות ו/או חזקה בחלק משטחי המסחר והמשרדים בהתאם לחוזה,

ו ה ו א י ל :

ובהתאם לאמור בחוזה בין המחזיק לחברה יש לבצע את השירותים במאורגן, ולחתום על חוזה ניהול זה,

ו ה ו א י ל :

והפרת הניהול קפלה על עצמה למלאן ותמלאן גפנית תפקידי זה,

ו ח ו א י ל :

והסכם זה בא להסדיר את החתומים וזכויות החדלים בין הצדדים בכל הנוגע לניהול וביצוע השירותים בשטחי המסחר והמשרדים,

ו ח ו א י ל :

והמחזיק מסכים לכך שהניהול והביצוע הבעדי של השירותים בשטחי המסחר והמשרדים על כל המבנים שבהם, יבוצע אך ורק על ידי חברת הניהול והוא מתחייב לנהוג בהתאם לתנאי הסכם זה ולהשתתף בהוצאות הניהול כמפורט במסגרתו,

ו ה ו א י ל :

וברצון הצדדים להסכם זה להסדיר את היחסים המשפטיים שביניהם במסגרתו,

ו ה ו א י ל :

לשכת רישום המקרקעין
התל אביב
01-01-2016
מס' 1447

אספר חברה לבנין ב

מגדל הנביאים
בע"מ

לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. חברת הניהול מקבלת על עצמה את ניהול וביצוע השירותים בשטחי המסחר והמשרדים והמחזיק מסכים לכך ומוטר לחובות הניהול את הניהול והביצוע הבלעדי של השירותים בכל הנוגע לזכויותיו בשטחי המסחר והמשרדים ומתחייב לנהוג בהתאם להוראות המפורשות בהסכם זה.
2. חברת הניהול תקבל לידיה את הניהול והביצוע של השירותים לפי הסכם זה לגבי כל חלק מהשטח המסחרי והמשרדים שיושם בשלב מסוים מיד לאחר השלמתו ובכל אופן לא יאוחר מהתאריך בו יקבל המחזיק הראשון את החזקה בנכס.
3. חלואת וטשטן זה תתחיל בתאריך שייקבע למטרה זו על ידי החברה על ידי מתן הודעה בכתב עם שאוחר שיהיה יום מדינתי של ענין המחזיקים אוכלם בכל אופן, ויום מחזור הודעה שבשטח לא יאוחר מאשר בתאריך בו קובע המחזיק את החזקה בנכס או בתאריך בו צויין היה המחזיק לטפל את החזקה בנכס בהתאם לחוזה הכלל לפי התאריך המוקדם יותר.
4. המחזיק מסכים מראש לכך שחברת הניהול תקבל מעת לעת תקנות וכללי התנהגות של המחזיקים בפרויקט באותו התוכן כפי שיראה לה והוא מתחייב לנהוג לפיהן, וזאת כל עוד אין הן נוגדות בפרוש את הוראות הסכם זה.
5. א. לארגן ולהחזיק משרד בו תרוכזנה פעולות ניהול וביצוע השירותים בשטחי המסחר והמשרדים שאליו יוכל כל מחזיק לפנות עם דרישות ומשאלות הנוגעות לניהול וביצוע השירותים בשטחי המסחר והמשרדים ולפעולותיה של חברת הניהול בקשר לכך וזאת עד כמה שהן נוגעות לשירותים.
- ב. לארגן, להקים ולהחזיק ולהעסיק מנגנון מומחים ועובדים טכניים מקצועיים מנהליים ואחרים לבצוע העבודות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים בשטחי המסחר והמשרדים, וכן לנהל ולבצע את השירותים כולם או בחלקם באמצעות קבלנים, קבלני משנה, פונקציות, בעלי מלאכה, מהנדסים, אדריכלים, יועצים, פרסומאים או בכל דרך אחרת שיהיה שווה ערך ופריחה וחיוב.
- ג. לבצע את אותם הביטוחים של שטחי המסחר והמשרדים לפי שתקבול מעת לעת לפי שיקול דעתה הבלעדי. חברת הניהול תעשה ככל יכולתה לטובת שווייה צוות שצויה חברת הבטוח תהיה מנועה מלחזור למחזור.

לשכת הישום המקרקעין
 01-2016
 מס' 101

אספר חברה לכנין בע"מ
 מגדל הנביאים
 בע"מ

6. המחזיק מתחייב ומסכים בזאת:
 א. להיות קשור רק עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול ולביצוע השירותים בשטחי המסחר והמשרדים לפי הסכם זה, להשתתף בהוצאות הכרוכות בביצוע השירותים ובניהולם בגין זכויותיו בבית העסק על בסיס המפתח שייקבע על ידי חברת הניהול ויאושר על ידי רואה החשבון שלה.

ב. להמנע בעצמו או על ידי מישהו אחר זכות חברת הניהול מפעולה או טיפול שנמסרו לפי הסכם זה בלעדית לידי חברת הניהול אלא אם הסכימה לכך חברת הניהול בכתב ולפני ביצוע הפעולה או הטיפול.

ג. כי הוא והאנשים הכפופים למרותו והבאים מכוחות ומטעמו ישתפו פעולה עם חברת הניהול ויעזרו לה בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כזו ידרשו כדי לאפשר את הניהול והביצוע הסדיר והטוב של עבודותיו הפרוייקט ולמלא אחרי כל החייבויות הנובעות במישורין או בעקיפין מהסכם זה.

ד. להדשות לחברת הניהול ולבאים מכוחה את הכניסה לנכס בזמן סביר בתאום עם המחזיק לשם ביצוע הפעולות הקשורות בניהול וביצוע שירותי הפרוייקט בין אם עבודות אלו תשמשה עבור המחזיק עצמו ובין אם עבור מחזיק אחר.

ה. להסכים לכך שהסכם זה יירשם בכשכת רישום המקרקעין על ידי רישום העוה כי הוא קיים ומחייב ו/או רישום זיקת הנאה ו/או כל דרך אחרת, הכל לפי שיקול דעתה של חברת הניהול.

ו. כי חברת הניהול רשאית לארגן ו/או לייזום ו/או להתיר לאחרים לייזום ארועים, תערוכות, מופעים ולעשות כל שימוש אחר בכל חלק מן הרישום והמשותף שבו ויחייב את המחזיק ליישם את כל החובות המוטלות עליו.

7. א. חברת הניהול תוציא את כל הוצאות ניהול וביצוע השירותים בשטחי המסחר והמשרדים וזאת עבור המחזיקים בכפוף לאמור בפסקא ב' להלן, ההוצאות שחברת הניהול תוציא כאמור תהיינה משני סוגים.

הוצאות הנוגעות לניהול והביצוע השירותים בשטחי המסחר והמשרדים באופן פלילי, ממנו יהנו או יוכלו שיהנו שם המחזיקים.

בהוצאות אלה ישתתפו כל המחזיקים לפי זכויותיהם בשטחי המסחר והמשרדים על בסיס מפתח שיוכן על ידי חברת הניהול ויאושר על ידי רואה החשבון שלה, ובתנאי שהמפתח שיקבע כנ"ל לא יפכה באיזה צורה שהיא את המחזיק לעומת מחזיקים אחרים, בקטגוריה זהה לשלו.

(2) הוצאות הנוגעות לניהול וביצוע שירותים המיועדים למחזיקים שונים באופן מיוחד לפי הזמנתם, מהן יהנה כל מחזיק כזה או מחזיקים אלה בנפרד ושארן כל המחזיקים

משרד המשפטים
 המחלקה המקרקעין
 תל אביב
 1.01.2016

אספר חברה לכנין בע"מ

מנהל הנכס
 תל אביב

האחזרים מעוניינים בהם ו/או נהנים מהם. בהוצאות מסוג זה יהיה חייב לשאת המחזיק עלטובתו או בגינו הן נעשו.

ב. כמו כן, תוציא חברת הניהול הוצאות שתעשינה על חשבון החברה עבור חלקי השטחים המטורייים והמשרדים הנמצאים כבר בחזקתה, אולם לא הוקנו ו/או פורס הוקנו ו/או שרם נמסרו למחזיקים ו/או הוחזרו לחברה ו/או שהחברה במישרין או בעקיפין נהנית מהם עצמה כמחזיקה או הוצאות שתוצאנה על חשבון החברה לפי דרישתה ו/או שישא החברה.

ג. חברת הניהול תהא זכאית לכלול בחשבון הוצאות ניהול וביצוע השירותים, טכום המיועד לכיסוי הוצאות הפחת של המתקנים בשיעור של 0.5% לחיזש מעלות המתקנים שתגבה לפי מ"ד משטח הנכס כאשר טכום זה צמוד למדד יוקר המחיה, כאשר המדד הבסיסי הינו המדד הידוע בתאריך חתימת הסכם זה לעומת המדד באריך המועד בו יבוצע התשלום.

חברת הניהול תהא רשאית לשנות את הסכום הנ"ל על פי שיקול דעתה ובהתאם לצורך בחידוש ציוד כפי שיתברר מעת לעת.

ד. חברת הניהול תהא רשאית, אך לא חובה, ליישם חוזנים נוספים אשר ישמשו לרווחתם ולנוחיותם של באי הפרוייקט, לרבות מתקני בקרה, בפניחות וככל מתקן אשר יהא בו כדי לשפר את איכות ורמת השירותים כיאה לבנין מודרני המכיל שטחים מסודרים ומשרדים.

8. א. המחזיק מתחייב בזאת לשלם לחברת הניהול את חלקו המשווער בהוצאות ניהול וביצוע השירותים עבור כל חודש מראש, בהתאם לחשבונות בכתב שיוגשו לו על ידי חברת הניהול מדי כל חודש ואשר יבועשו על אומדן של הוצאות. התשלום יעשה תוך 14 יום מהיום בו הגישה חברת הניהול את החשבון לקונה.

ב. המחזיק מחוייב ליישם ולשמש לחובות הנ"ל את חלקו המשווער בהוצאות הנזכרות בסעיף קטן (א) לעיל בין אם הוא מחזיק בנכס בעצמו, בין שהשכיר אותו, או מסר את השימוש בו לאחר בין אם אין אדם המחזיק בנכס.

ג. תוך תקופה שלא תעלה על 9 חודשים מתום כל שנה, תערוך חברת הניהול חשבון סופי של הוצאות הניהול וביצוע השירותים ותמציא העתק מחשבון זה לכל המחזיקים.

ד. המחזיק מתחייב בזאת לשלם לחברת הניהול את ההפרשים במידה ויחזו שאח"כ, בין הסכומים ששיכם הקונה על חשבון חלקו המשווער בהוצאות ובין סכומי ההוצאות ו/או שישו ו/או שישו מחשבון השנתי, במידה וההפרשים יהיו לזכותו של המחזיק, יוחזרו ההפרשים לקונה.

9. א. בכל מקרה והמחזיק יפגד בתשלום כל שהוא המגיע או שירגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה ו/או אם יפר את ההסכם או כל הוראה מהוראותיו תהיה חבבת הניהול רשאית לנקוט, לפי בחירתה היא,

מס' 2016-01-01
מנהל הנכסים המקרקעין
מס' 2016-01-01

אספר חברה לכנין בע"מ

מנהל הנכסים

אחראי על יוזמי או תחילתו של תהליך זה, אמלי על פניו הזכותה לכל
סנד חוקי אחר.

(1) לקבל מהמחזיק בגין כל תשלום שכל שולט במועדו, ריבית
בשיעור הריבית החריגה שתואר בהודעה אותה עת בבנק לאומי
לישראל בע"מ מיום הפיגור ועד התשלום בפועל.

(2) להפסיק בשלמות או בחלקים את ניהול וביצוע השרותים
כדייר ו/או לנכס.

(3) לדרוש צו מניעה ו/או צו עשה, עפ"י העניין.

(4) לנתק את אספקת מיזוג האוויר לנכס, וחשפון ופול מערפת
אחרת של הנכס הניזונה ו/או הניתנת מאמצעי חברת
הניהול.

(5) לתבוע את פינאי הנכס במידה והמחזיק אינו הבעלים של
הנכס.

ב. כל הוצאות או תשלומים שיחולו על חברת הניהול עקב הפדת
ההטכס על ידי המחזיק ו/או שיודשו כדי לאחוז בצעדים נגדו,
ישולמו על ידי המחזיק.

ג. סרובו או אי נכונותו של המחזיק לקבל שרות כלשהו ו/או רצונו
להפסיק את ניהול וביצוע השירותים בשטחי המסחר והמשרדים לגבי
זמיוניו או נזלו או פוזקו, לא ישוידו אותו מחובת השתתפות
בהוצאות ניהול וביצוע השירותים בהתאם לתנאי והטכס זה, אלא אם
יוטכס אחרת בכתב בין הצדדים.

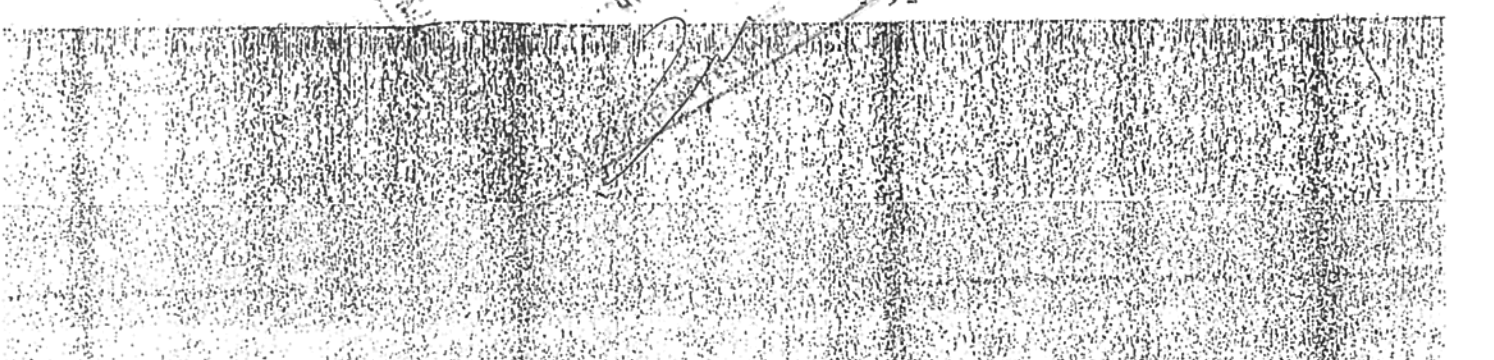
10. בתמורה למפולה של חברת הניהול וביצוע השירותים בשטחי המסחר
והמשרדים בהתאם להטכס זה, היא תקבל 15% (חמישה עשר ממאה) מכלל
ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים בשטחי המסחר והמשרדים.
שכר שיפזק זה יוטף לכל חשבון חודשי וייפרע על ידי המחזיק.

11. חברת הניהול מתחייבת לנהל ספרי חשבונות על כל הוצאותיה
והכנסותיה בגין ניהול וביצוע השירותים בשטחי המסחר והמשרדים וכן
כרטיסיה שתכלול כרטיס נפרד לכל מחזיק ומחזיק בחלק כלשהו משטחי
המסחר והמשרדים. חברת הניהול תעסיק רואה חשבון מוסמך לשם בדיקת
חשבונות אלה ולשם עריכת ואישור של הדו"חות הכספיים והמאזנים של
חברת הניהול. שכרו של רואה החשבון ייחשב להוצאה בקשר לניהול
השירותים בשטחי המסחר והמשרדים, במידה וחברת הניהול תזקק לשרות
המשפטי, הרי תהא רשאית לשכור לשם כך עורכי דין ושכרם אף הוא
ייחשב להוצאה בקשר לניהול השרותים.

12. כל מחזיק בשטחי המסחר והמשרדים רשאי לעיין במשרדי חברת הניהול
בזמנים מוזמנים ומוסמכים ומוסמכים רשאים לתפוס אותה לשנה
המועדים לעיון בדו"ח זה ייקבעו על ידי חברת הניהול, לפי שיקול
דעתה.

מגדל הנביאים
בע"מ
2016-01-01

אספר חברה לכנין בע"מ



13. המחזיק מתחייב בזאת כי במידה ויווצרה להשכיר את הנכס לתקופה כלשהיא, יהא עליו, לפני חתימת חוזה ההשכרה, לגרום לכך כי השוכר יחתום על חוזה ניהול מתאים עם חברת הניהול.

14. המחזיק מתחייב להעביר את כל זכויותיו ופיקודו על הנכס למחזיק, וכן להעביר את כל חובותיו ופיקודו על הנכס למחזיק, וכן להעביר את כל חובותיו ופיקודו על הנכס למחזיק, וכן להעביר את כל חובותיו ופיקודו על הנכס למחזיק.

15. חברת הניהול רשאית להעביר הטיפול בניהול וביצוע השירותים לידי כל חברה, תאגיד או גוף משפטי אחר. והיה וחברת הניהול תחליט להעביר את הטיפול בניהול וביצוע השירותים בשמאי המטור והמשרדים על כל הנובע ממנו, כרבות כל זכויותיה וחובותיה על פי הסכם זה, לרבות הפקדון הנזכר בסעיף 7(ג) על כל הפירות שנושא, לידי חברה, תאגיד או גוף כאמור, הקיימים או שיקמו לצורך זה, יהיה עליה לקבל מאת אותה חברה, תאגיד או גוף כאמור, לפני ההעברה, כתב התחייבות שעל פיו, ייקבלו את מילוי כל ההתחייבויות של חברת הניהול על פי הסכם זה, והענק מכתב התחייבות זה יועבר לכל אחד ואחד מן המחזיקים בשמאי ומשפטי ויחשבו כמקובל.

16. למען הסדר ספק, מובהר בזאת כי המחזיק התחייב בחוזה לעשות שימוש בנכס אך ורק כ-
... המחזיק יהא זכאי לשנות בעתיד את השימוש בנכס או של הנכס אך ורק בתנאי שיקבל לכך את הסכמתה המוקדמת ובכתב של חברת הניהול.

17. המחזיק מתחייב לשאת בהוצאת ביולו של חוזה זה.

18. הצדדים קובעים בזאת את פירוט התחייבותם לצידי קופצת חוזיתם בהתאם לחוזה זה כדלקמן:

- א. לגבי חברת הניהול - בנין מגדל הנביאים חיפה.
- ב. לגבי המחזיק - ב ש ו ת ה ש י ד ו ר

וכל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי אחת מהכתובות דלעיל תיחשב כאילו הגיעה לידיעתו ולרשותו של הצד הנשגד תוך שלושה (3) ימים מעת שגורה אליו.

וכדאיה באנו על החתום היום:

לשכת רישום המקרקעין
חיפה
01-2015

אספר חברה לכנין בע"מ
(05-הסכם ניהול 11/8)
מגדל הנביאים
בע"מ

בנק הפועלים

סניף הברוש

סלפון:

תאריך:

חשפרנו:

7. הטכמתנו כמפורט במסמך זה דלעיל ניתנת לכס בתנאים, כדלקמן:
 1. בכפרף לכל האמור לעיל, אנו נהיה רשאים בכל עת, כפי שנמצא לנכון, לממש את המשכנתא הרובצת על המקרקעין לטובתנו, ללא צורך בהסכמתכם.
 2. בהתאם לחוראות בלתי חוזרות שתקבלו מאת המשכיק, תשלמו את כל הכספים שיגיעו מכם למשכיר על פי ההסכם, לרבות דמי השכירות עבור כל תקופת השכירות ולרבות התמורה בגין רכוש המושכן על ידכם, אם וכאשר תממשו את האחריות לדיירות המושכן והתאם להסכם. ללא חובלתו של הלווה, לא תהיה הפועלים בע"מ סניף הברוש שבתובתו היא אחימאיר 33 תל אביב, מאשררו, לאחר חתימת ההסכם, הסכמתכם לאמור בסעיף קטן 2 דלעיל.
 3. האמור במסמך זה דלעיל מחייב אותנו כל הבא מכווננו.

בכבוד רב,
בנק הפועלים בע"מ

סניף הברוש 568.

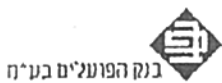
אנו מטכימים לכל האמור במסמך זה לעיל ומאשרים כי נפעל בהתאם:

מגדל הנביאים
בע"מ
מגדל הנביאים בע"מ

אספר חברה לבנין בע"מ
אספר חברה לבנין בע"מ

חייבו לאמור כי מטעם החתום לחוראות החלתי חוזרות שיובתנו לפי ע"י המשכיר, כמפורט במסמך זה לעיל, וכי התחייבותנו זו הינה בלתי חוזרת באשר זכריותיכם תלויות.

לשכת רישום המקרקעין
תל אביב
2016-01-01
מס' 17755
מס' 17755



רח' אחימאיר 33, רמת אביב ג'. תל אביב

בנק הפועלים

בנק הפועלים

סניף הברוש

טלפון: 6423161

תאריך: 31.12.91

מספר: 180/91

לכבוד
רשות השירות
ירושלים
א.נ.

חנדון: חלקות 106 עד 113 בגוש 10837 (להלן-"המקרקעין")

הואיל ועל המקרקעין רשומות משכנתאות לטובת בנק הפועלים בע"מ על פי שטרי משכנתא מס' 14655/74, ו-5162/76 כפי שתוקנו לפי שטר מס' 3902/77, ובחלקן הועברו לאכרם גזונטהייט ולאחר מכן הועברו ממנו לבנק הפועלים בע"מ לפי שטר העברת משכנתא מס' 13408/90, וכפי שתוקנו לפי שטר מס' 13409/90 (לכל המשכנתאות הנ"ל ולכל המשכנתאות הרובצות על החלקות הנדונות לטובתנו, בין הכלולות בשטרות הנ"ל ובין אס לאו, יקרא להלן-"המשכנתא");

והואיל ואתם עומדים לחתום על הסכם עם אספר החברה לבנין בע"מ ומגדל הנביאים בע"מ (להלן, ביחד ולחוד-"המשכיר"), (להלן-"ההטפס") עשויים הלטו מקומה ו האויזן אוציון כמגדל הנביאים והבנוי על המקרקעין, הכולל אולט בשטח של כ- 520 מ"ר ו-3 מרפסות הצמודות אליו בשטח של כ-600 מ"ר ברטו (האולם, המרפסות והחלקים היחסיים ברכוש המשותף יוקרא להלן-"המושכר");

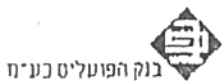
והואיל ובנוסף לשכירות תינתן לכם אופציה לרכישת המושכר כאמור בהסכם; והואיל ובכוונת המשכיר להמחות על דרך השעבוד לטובתנו את כל הזכויות, הכספים ותשלומים אחרים כשלהם שיגיעו לו מכס בהתאם להסכם לרבות דמי השכירות עבור כל תקופת השכירות ולרבות התמורה בגין רכישת המושכר על ידכם, אס וכאשר תמומש אופצית רכישת המושכר על ידכם בהתאם להסכם, ללא הגבלה בסכום;

לפיכך, ובהתאם לבקשת המשכיר הרינו לאשר לכם בזאת, כדלקמן;

א. אט תמומש על ידינו המשכנתא הרובצת על המקרקעין כמשך וקופת השכירות, המשכנתא תמומש בכפוף לזכויותיכם במושכר על פי ההסכם.

ב. הננו מסכימים בזה כי אס וכאשר תממשו את האופציה לרכישת המושכר בהתאם להסכם, חמשהותא לא תחול על המושכר שיורכש על ידכם כאמור, באופן שרישום המושכר על שמכם, כאשר ירשמו המקרקעין כבית משותף, ייעשה כשהוא חופשי מחמשכנתא ורובצת על המקרקעין לטובתנו.

ג. אנו מסכימים כי בפנקס המקרקעין המתנהול בלשכת רישוט המקרקעין בחיפה, תרשט הערת אזהרה בקטה למטמך זה ו/או ההסכם.



בנק הפועלים כע"מ

רח' אחימאיר 33, רמת אביב ג, תל אביב

שכנת רישום המקרקעין
חלופה
2016-01-01
מס' 14655/74
בנק הפועלים

№ 016364



עיריית חיפה

לכבוד
ל: רישום המקרקעין
חיפה

תעודה לפי סעיף 324 לפקודת העיריות (נוסח חדש) וסעיף 10 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.

שם בעל הנכס הנכס הנכס כתובת הנכס כ"ה כ"ו 2 י"ג
שם בעל הזכות החדש כ"ה כ"ו 2 י"ג ת"ז כ"ה כ"ו 2 י"ג
גוש * 10837 חלקה * 113, 106 חלקה * 10837
החלקים המועברים בנכס *

לפי בקשת בעל הנכס הנ"ל, אין התנגדות מצדי לרישום פעולת א"ת - ש"ה - מ"ת - מ"ת - מ"ת
ביחס לנכס דלעיל, בתנאי שתבוצע לפני 31/12/92
כל החובות המגיעים לעיריית חיפה בגין הנכס האמור לעיל/שולמו במלואם עד לתאריך הנ"ל.
לא קיים חוב/או שולם/או נתקבלו ערובות עבור היטל מס השבחה.
אישור זה אינו משחרר את בעל הנכס ו/או המחזיק בו ממשלום חוב שקיים בזמן מתן האישור ואשר בטעות לא נתגלה, לא נדרש ולא שולם בעת מתן האישור.
תנאים מיוחדים

עמדת רישום
רעיון גביית ארטיקה
א"ת הארטיקה והגביית

בכבוד רב
ראש העירייה
יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ולבניה חיפה

מ"ת - ש"ה - מ"ת - מ"ת - מ"ת
36.60

Handwritten signature

№ 16364

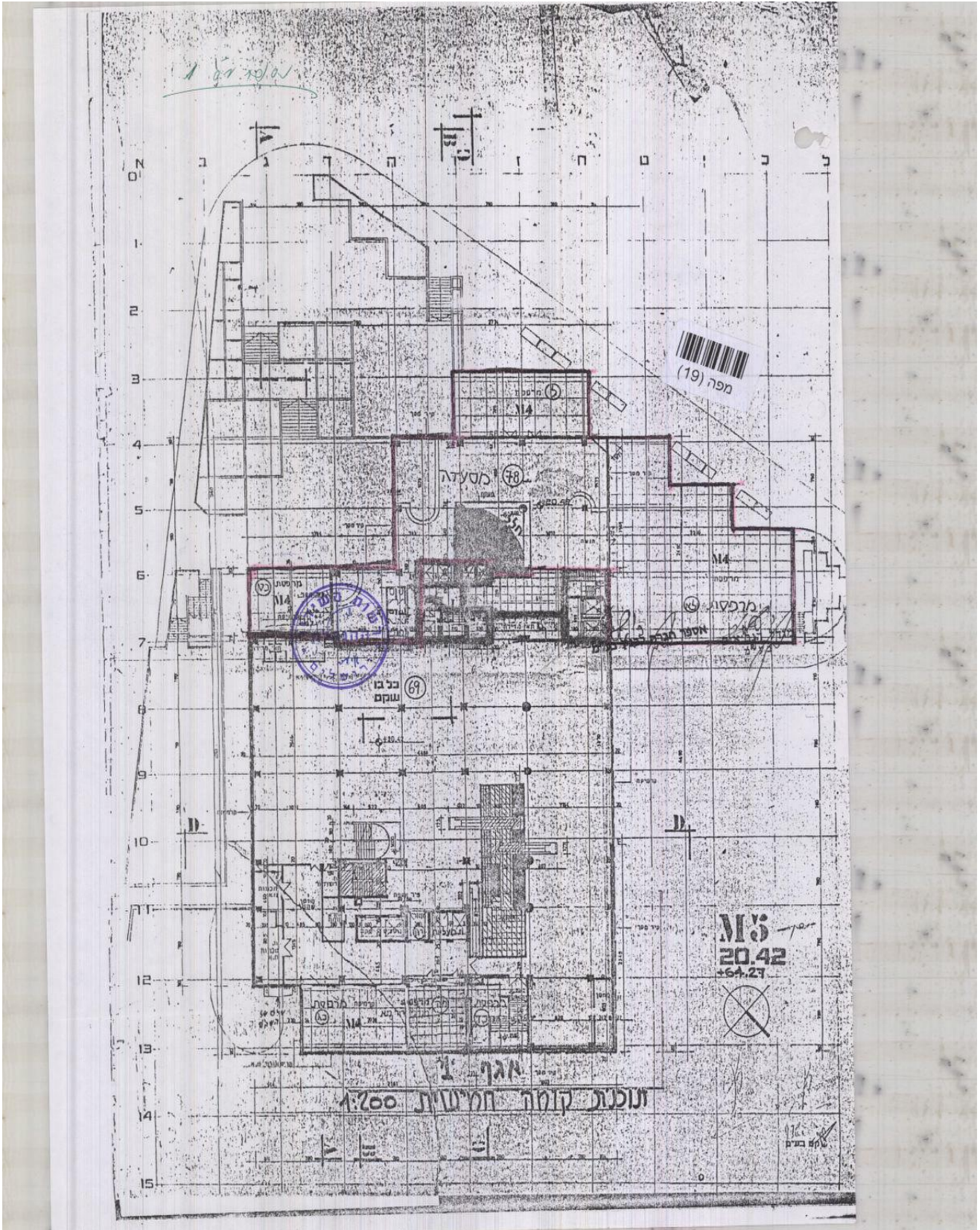
חיפה 2.7.92

* תעודה זו מתייחסת למספרי החשבונות המפורטים להלן בלבד.				
תקבולים	שליטים	מים	ארנונה	
			10837/106	מספר חשבון
			10837/113	שם
אין התנגדות			א"ת - ש"ה - מ"ת - מ"ת - מ"ת	שולם עד
תאריך	חתימה	תאריך	חתימה	
		2/7/92		

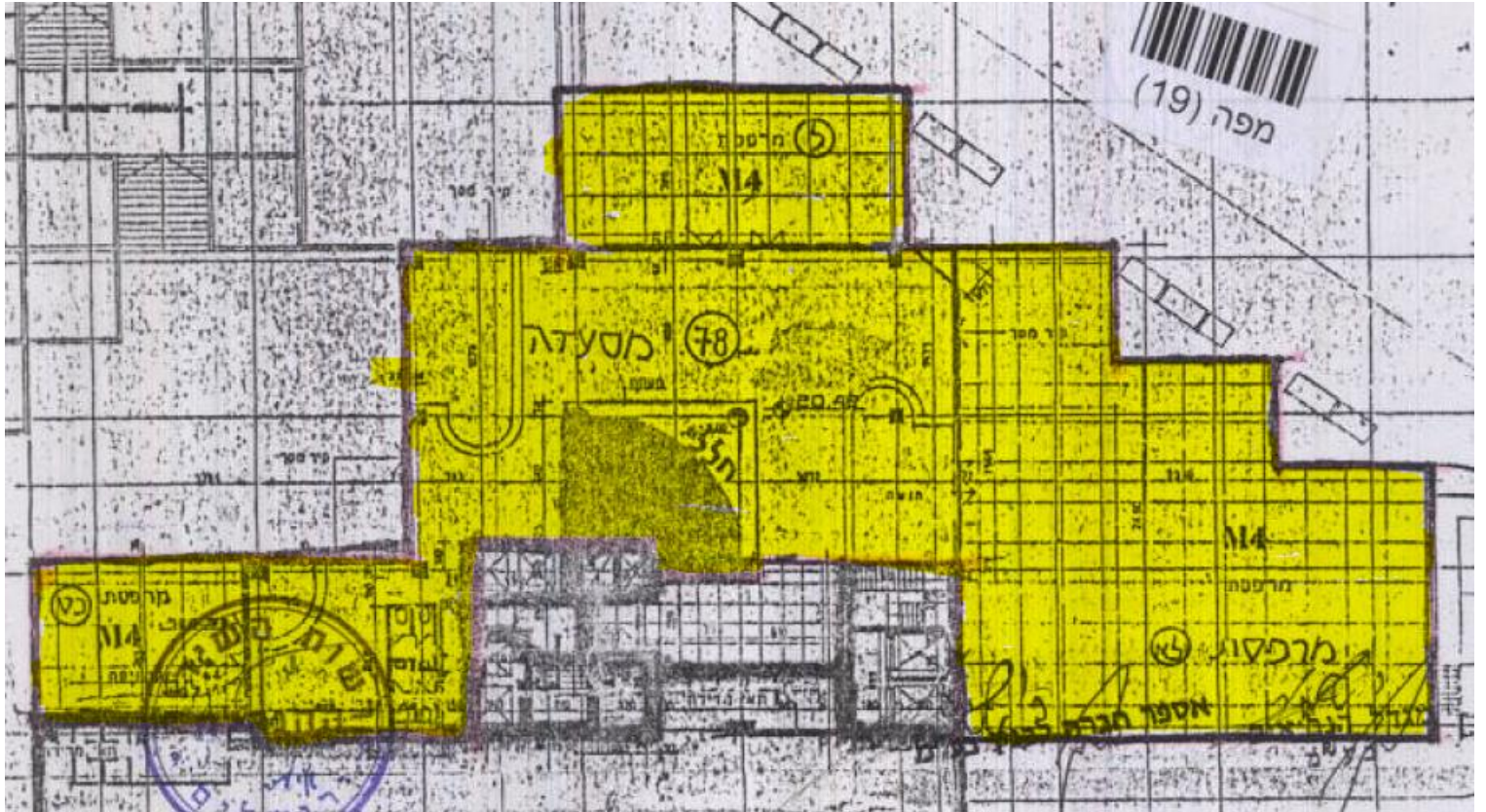
חתימת מקבל האישור

שרת רישום המקרקעין
חיפה
2006-01-01
מס'
מ/ת"מ

נספח א(3)



נספח א' (4)



נד' (5)

מדינת ישראל

משרד המשפטים/אגף המידע והסדר מקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב חיפה

שטר תיקון שכירות

(תיקון לשטר מס' 10861/92 מיום 9.9.92)

השטר הזה מעיד כי כנגד התמורה שקיבלה

"אספר" חברה לבנין בע"מ חברה מס' 510244932 (להלן - המחכירה)

מאת רשות השידור (להלן - החוכר)

מסקימים הצדדים לתקן את תנאיו של שטר השכירות הרשום בלשכת רישום המקרקעין בחיפה לפי שטר מס' 10861/92 מיום 9.9.82 כדלקמן, והמחכירה מצהירה בזה שהיא בעלת המקרקעין הנזכרים ברשימה המצורפת (נספח מס' 1) ושתנכס כמתואר להלן נקי מכל ערעור זכות צד שלישי.

אלה תנאי השכירות בשטר זה:

א. תיאור המושכר

אולם בשטח של 520 מ"ר ברוטו ו-3 מרפסות הצמודות אליו בשטח של 600 מ"ר ברוטו בקומה 6 של "מגדל הנביאים", המתואר בתסריט המצורף לשטר 10861/92 הנ"ל כשהוא מוקף בצבע זרוד וחוזר ומצורף לשטר זה (נספח מס' 2) וכן חלקים יחסיים ברכוש המשותף (האולם, המרפסות והחלקים היחסיים ברכוש המשותף ונקראים בשטח זה - הנכס). התסריט המצורף לשטר זה זהה לתסריט שצורף לשכירות הרשומה.

ב. תקופת השכירות

תקופת השכירות מוארכת ב- 999 שנים ותיא הגיע לקיצה ביום 31.1.2996 או ביום העברת הבעלות על הנכס לשוכר, לפי המוקדם (להלן - תקופת השכירות).

ג. דמי השכירות

דמי השכירות לכל תקופת השכירות שולמו מראש וחתימת המחכירה על שטר זה מהווה אישור על קבלתם.

ד. תנאי השכירות

תנאי השכירות הם כמפורט בתנאים המיוחדים להלן:

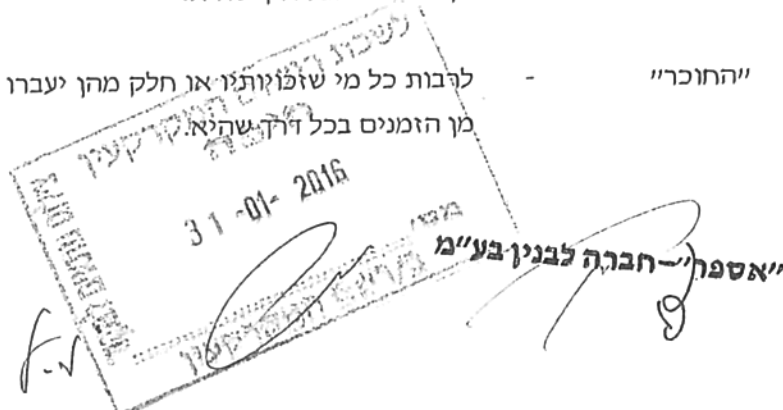
לשכת רישום המקרקעין
חיפה
31-01-2018
מס' 18842/98
המשרד המשפטי

"אספר" - חברה לבנין בע"מ

תנאים מיוחדים

1. למונחים הבאים תיחד המשמעות הנקובה לצדם כדלקמן:

- ז
- "המקרקעין" - חלקות 106 עד 113 בגוש 10837 המפורטים ברשימה המצורפת (נספח מס' 1).
- 1.2 "הבנין" - משמעותו הבנין הנבנה על המקרקעין והידוע כבנין מגדל הנביאים בחיפה.
- 1.3 " הנכס " - אולם בשטח של 520 מ"ר ברוטו, ו-3 מרפסות הצמודות אליו בשטח של כ-600 ברוטו (קונטור חיצוני), בקומה השישית של הבנין כמתואר בתשריט, נספח מס' 2, חלק בלתי נפרד משטר זה, והחלקים היחסיים ברכוש המשותף.
- 1.4 "הבית המשותף" - משמעותו בנין לאחר שירשם כבית משותף עפ"י הוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובהתאם להתנאות החוזה, אשר נחתם בין המחכירה לבין החוכר ביום _____.
- 1.5 "האדריכל" - כל אדם שימונה לכך על ידי המחכירה או מגדל הנביאים.
- 1.6 "מגדל הנביאים" - חברת מגדל הנביאים בע"מ.
- 1.7 " הפרוייקט " - פרוייקט מגדל הנביאים למסחר ומשרדים שהוקם על ידי מגדל הנביאים על המקרקעין.
- 1.8 " המחכירה " - לרבות כל מי שזכויותיה או חלק מהן יעברו אליו בכל זמן מן הזמנים בכל דרך שהיא.
- 1.9 " החוכר " - לרבות כל מי שזכויותיו או חלק מהן יעברו אליו בכל זמן מן הזמנים בכל דרך שהיא.



2. הצדדים מסכימים ומתחייבים הדדי :

2.1 הואיל והמחכירה התחייבה לרשום את הבנין כבית משותף ולהעניק לחוכר בעלות בנכס, והואיל והתעוררו קשיים ברישום הבית המשותף, הוסכם כי עד לרישום של הבית המשותף תוארך תקופת השכירות עפ"י שטר מס' 10861/92 מיום 9.9.92, לתקופה נוספת של 999 שנה, אולם זכויות החוכר יהיו עפ"י התנאים המיוחדים נשוא שטר זה. השכירות תגיע לקיצה ביום 31.1.2996 או ביום העברת הבעלות בנכס לחוכר, לפי המוקדם מביניהם.

2.2 החוכר רשאי לעשות בנכס כל שימוש אשר לא הוגבל בחוזים האחרים אשר נחתמו בין המחכירה לבין רוכשים אחרים של יחידות בבנין. השימושים האסורים עפ"י סעיף זה הינם: בתי קולנוע ותיאטראות ו/או אולם קולנוע ו/או מקום להקרנת סרטי וידיאו או סרטים אחרים ו/או אולם תיאטרון ו/או אולם למופעים כלשהם, סופרמרקט, חנות כל-בו, בנק, מוסד בנקאי, בית מרקחת, דראגסטור, חנות למימכר מכשירי חשמל, חנות למימכר מוצרי קוסמטיקה ופרפומריה. מבלי לפגוע באמור לעיל, מובהר בזאת כי החוכר יהא זכאי לערוך בנכס מופעים לצורכי הפקה ושידור.

2.3 החל מיום מסירת החזקה בנכס לחוכר תאפשר המחכירה וכן מגדל הנביאים, ביחד וכ"א לחוד, לחוכר לנהל את עסקו בנכס ללא כל הפרעה ו/או מטרד מסוג כלשהו המונעים מבאי הנכס את הכניסה והיציאה לנכס בצורה בטוחה ונוחה וללא מפגעים.

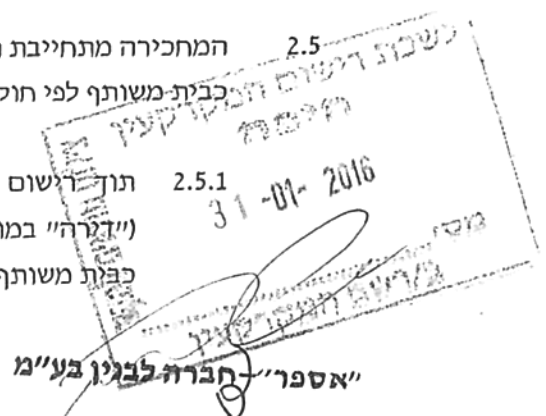
2.4 החוכר או כל מי שיוסמך לכך על ידיו יהיה רשאי לבצע בנכס עבודות תקונים שיפוצים ושינויים פנימיים לרבות שינויים במחיצות הפנימיות על מנת להתאים הנכס לצרכיו או לצרכיו של מי שהחזקה תועבר אליו ע"י החוכר בין בשכירות ובין בהעברת זכויות וזאת על אחריותו ועל חשבונו והכל על פי הוראות כל דין.

שיפוץ או שינוי פנים, שיעשה על ידי החוכר או כל רוכש אחר בבנין אסור שיפגע בצורתו החיצונית של הבנין, אלא אם נתקבלה לביצועו הסכמת כל בעלי היחידות בבנין והשינויים בוצעו עפ"י הוראות כל דין ולאחר קבלת אישור מאת כל רשות מוסמכת.

2.5 המחכירה מתחייבת והחוכר מסכים כי הבנין יירשם בפנקס הבתים המשותפים כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ותחולנה על רישומו הוראות אלו:

2.5.1 תוך רישום הבית כבית משותף יירשם הנכס כיחידת רישום נפרדת ("דירה" במובן החוק הנ"ל), שמורה זכות למחכירה לרשום כל אגף בבנין כבית משותף נפרד, אם הדבר ינתן לפי הדין.

ה"ג
f.n



2.5.2 על היחסים בין בעלי היחידות שיכללו בבנין כבית משותף יחול תקנון מוסכם כפי שתקנון זה ינוסח על דעתם של עורכי הדין אלכסנדר תירוש, אטיאס, מאיר ופרוכטר מרחי' כורי 2, מגדל הנביאים, חיפה.

2.6 המחכירה מתחייבת בזה להעביר את הבעלות בנכס כיחידה נפרדת בלשכת רישום המקרקעין על שם החוכר, עם רישום הבית כבית משותף. עד לרישום הבעלות על שם החוכר, תרשם חכירה ל- 999 שנה על שם החוכר עפ"י שטר חכירה זה.

2.6.1 הנכס ירשם כיחידה נפרדת בבית משותף (כהגדרתו בחוק).

2.6.2 החוכר מצהיר ומאשר כי הובא לידיעתו שהמחכירה ומגדל הנביאים חתמו חוזים למכירת נכסים בבנין לתאגידי הבאים:

- (א) סולל בונה ארצות חוף בע"מ.
- (ב) רבדים (נכסים) בע"מ.
- (ג) תיאטראות ישראל בע"מ.
- (ד) בניני בנק בע"מ.
- (ה) שקס בע"מ.

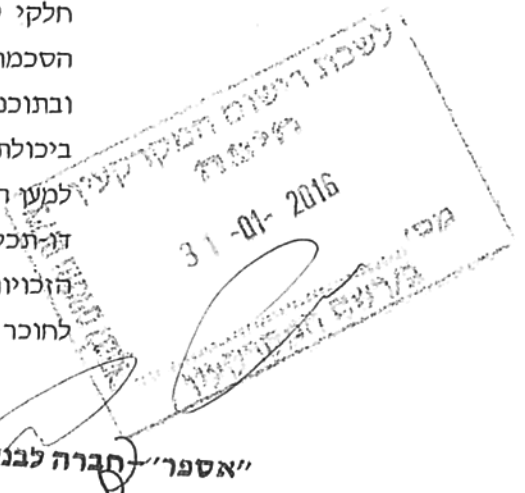
וכי בחוזים אלו יוחדו הוראות ותנאים להוצאת חלקים מן הרכוש המשותף והצמדתם לתאגידי הנ"ל ו/או למי מהם וכן באשר לזיקות הנאה ו/או שימוש בחלק מן הרכוש המשותף.

כל ההוראות וההתנאות המיוחדות המתייחסות לכל תאגיד בנפרד ואשר מדובר בהם ברישא של סעיף זה מצורפות לשטר חכירה זה כנספח מס' 3 לו ומהוות חלק בלתי נפרד הימנו והחוכר מצהיר כי כל הפרטים האמורים בנספח זה הובאו לידיעתו טרם חתימת שטר זה.

2.6.3 מבלי לפגוע באמור בסעיף 2.6.2 לעיל, יוצמד כל שאר הרכוש המשותף בבנין, בין אם הוא כזה לפי הדין ובין אם הוא כזה לפי המקובל, לכל היחידות שתכללנה בבנין, ביחס של שטח הרצפה של כל יחידה ויחידה חלקי סך כל שטחי הרצפה של היחידות בבנין, והחוכר נותן בזה את הסכמתו מראש לאמור לעיל אף אם לא פורט ו/או לא צויין הדבר במפרט ובתוכניות, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות מוקנות של החוכר או ביכולתו לעשות שימוש יעיל בנכס וברכוש המשותף של הבנין.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי שטחי חניה, מרפסות, מחסנים, מקלטים דו-תכליתיים וכד', יוצאו מן הרכוש המשותף, וזאת מבלי לפגוע בכל הזכויות העומדות לחוכר עפ"י שטר זה.

לחוכר תהא זכות שימוש, בין היתר, במקלט הדו-תכליתי בעיתות חירום.



Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.

החלקים ממנו אשר יוצמדו לנכס, או לכל יחידה אחרת בבנין ויהיה בשימוש הבלעדי של בעליה פרט לקירות החיצוניים המגבילים אותה, אף אם יוצמדו אליה.

למימוש המטרות שמדובר בהן בסעיף זה יחתום החוכר ו/או מי שיבוא מטעמו (רוכש או שוכר) על הסכם שירותים עם חברת הניהול ליתן את השירותים הנ"ל בהתאם לנוסח ההסכם עליו חתם החוכר עם חברת הניהול במעמד חתימת חוזה השכירות.

4.3. כל האמור לעיל לענין שמירה, ההחזקה, הבדק והתקונים בבנין לרבות לענין הנכס ונשיאה בהוצאותיהם יחול על החוכר ושאר רוכשי היחידות בבנין לפי חוזי רכישה שנחתמו או שיחתמו אף לפני רישום הבנין כבית משותף.

5. החוכר מתחייב לשאת בכל התשלומים לרבות מס רכוש על הנכס (במידה ויהיה מס כזה) ארנונה ותשלומי חובה אחרים אשר יחולו על הנכס, הכל עפ"י כל דין, וזאת למן מועד תחילת תקופת השכירות.

כן מתחייב החוכר לשאת בכל המיסים האגרות, ההיטלים, בין אם קיימים ובין אם יוטלו בעתיד עפ"י כל דין וכן תשלומים עבור צריכת מים, חשמל, גז, טלפון אשר יוטלו בגין השימוש בהם בנכס, וזאת למן מועד תחילת תקופת השכירות.

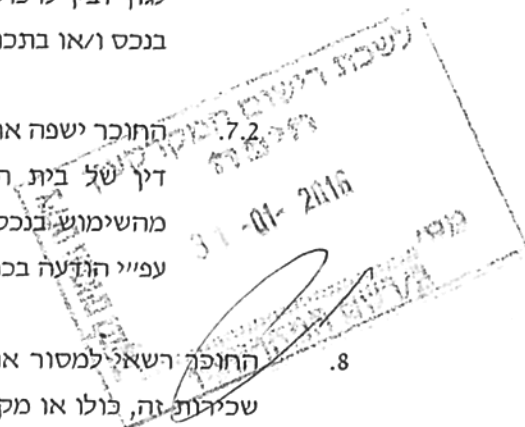
6. לענין זכויות המחכירה ו/או מגדל הנביאים שמדובר בהן בסעיף 2.6.4 לעיל, מוסכם בין הצדדים כי המחכירה או מגדל הנביאים, אם תנצלן ובהתאם ולפי שיידרש מניצולן למעשה ואף אם תנצלן לאחר רישום הבנין כבית משותף ולאחר העברת הנכס על שמו של החוכר, זכאית תהיה לבקש את תיקון צו רישום הבנין כבית משותף והתקנון כפי שירשם ללא הסכמת החוכר ושאר בעלי היחידות בבנין וכי זכות זו תעוגן אף היא בתיקון לתקנון המצוי כפי שמדובר בו בסעיף 2.6.4 לעיל ובלבד שלא תהיה בכך כל פגיעה בזכויות החוכר קבוע בשטר זה.

7.1. משך תקופת השכירות, החוכר בלבד יהא אחראי לכל נזק מכל מין וסוג שהוא, בין לגוף ובין לרכוש, אשר ייגרם, אם ייגרם, לכל אדם ו/או רכוש כתוצאה מהשימוש בנכס ו/או בתכולתו ו/או בכל הכרוך והקשור בכך.

7.2. החוכר ישפה את המחכירה בגין כל התשלום שהמחכירה תחוייב לשלמו, עפ"י פסק דין של בית המשפט, מחמת נזק כלשהו לאדם או לרכוש שייגרמו כתוצאה מהשימוש בנכס, ובלבד שהמחכירה איפשרה לחוכר להתגונן בפני תביעה כאמור עפ"י הודעה בכתב ממנה לחוכר.

8. החוכר רשאי למסור או להשכיר את זכות השכירות או חלק ממנה או להעביר את שטר שכירות זה, כולו או מקצתו, לגבי הנכס בשלמותו או בכל חלק ממנו, בבת אחת או בזמנים שונים, וכן למשכן, לשעבד ולעשות כל פעולה בזכות השכירות או בחלק ממנה כאמור לזכות

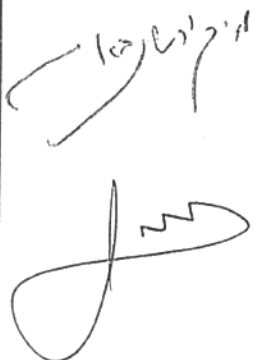
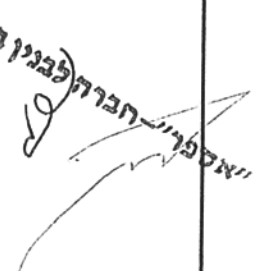
"אספה" חברה לבנין בע"מ



מי שימצא לנכון ובתנאים שימצא לנכון, במשך כל תקופת השכירות או חלק ממנה - הכל לפי רצון החוכר ובלי צורך בקבלת הסכמתה של המחכירה.

9. הרשות לכל צד להעביר את זכויותיו בנכסיו בשלמות או בחלקים לכל מי שירצה, למשכנו ולשעבדו בלי צורך בהסכמת הצד האחר.

10. הסכם הניהול שפין החוכרת לבין מגדל הנביאים חברה לניהול ולאחזקה (1987) בע"מ ימשיך להיות בר תוקף.

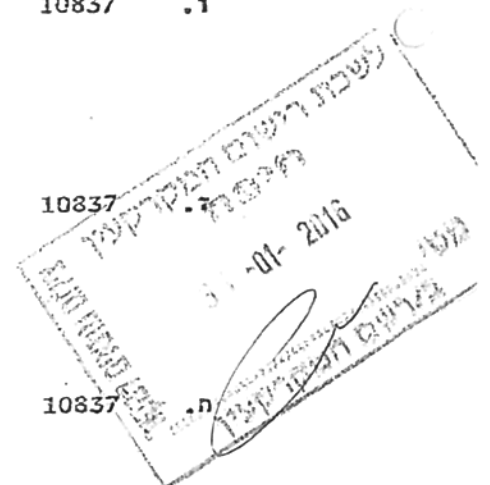
חתימת החוכר	השם	חתימת המחכירה	השם
	ארשות השידור באמצעות מרדכי קירשנבויים המנכ"ל ומרדכי לוי סמנכ"ל כספים וכלכלה		אספר חברה לבנין בע"מ ע"י מנהליה רן פדרמן וגיל פדרמן

סימוכין: 6091



ה ר ש י מ ה

הגבולות	השטח במ"ר	חלקה	גוש	
100, 103, 25 צפון: מ.ע. מס' 112, 111 דרום: " מזרח: " מערב: "	3,000	106	10837	א.
100, 106 צפון: מ.ע. 108, דרך דרום: " מזרח: דרך, מ.ע. 100 מערב: מ.ע. 106	479	107	10837	ב.
107, 106 צפון: מ.ע. 109 דרום: דרך, מגרש מס' 109 מזרח: דרך מערב: מ.ע. 106	472	108	10837	ג.
108, 106 צפון: מ.ע. 110 דרום: דרך, מ.ע. 111 מזרח: דרך מערב: מ.ע. 111	511	109	10837	ד.
109, 111 צפון: מ.ע. דרום: דרך מזרח: " מערב: " , מ.ע. 111	509	110	10837	ה.
106, 112 צפון: מ.ע. 110 דרום: " מזרח: " מערב: דרך, מ.ע. 112	643	111	10837	ו.
106, 113 צפון: מ.ע. 111 דרום: דרך, מ.ע. 111 מזרח: מ.ע. 111 מערב: דרך, מ.ע. 113	501	112	10837	ז.
114 צפון: מ.ע. דרום: דרך מזרח: מ.ע. 112, 106 מערב: דרך	806	113	10837	ח.



אספרן - חברה לבנין בע"מ

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

1. חלק מחלקות 107, 108, 109, 110 מפקע לטובת עיריית חיפה לפי שטר 26/57.
2. כל החלקות כפופות להערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת עיריית חיפה, בדבר העברת חלק מהחלקות לצורך דרכים צבוריות, לפי שטר 4297/81.
3. כל החלקות כפופות לשכירות שטרות 680/90 ו- 13410/90 לטובת שק"ם בע"מ, לזיקת הנאה שטר מס' 9294/95 לזכות השקם בע"מ, חכירה לטובת רשות השידור לפי שטר 10861/92, משכנתאות לזכות בנק הפועלים בע"מ וכן הערות אזהרה שונות.

לשכונת רישום המקרקעין
חיפה
01-2015
מס' 10861/92

אספרן-חברה לבנין בע"מ

J.N
f.N

חתימת השטר בפני רשם המקרקעין

אני מעיד כי היום התייצבו/ו לפני במשרד המשכירים והשוכרים הנ"ל, ולאחר שויהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, קתמו לפני מרצונם, אני מאמת חתימת שטר זה לפי הוראות תקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1969.

העסקה אושרה לרישום בהתאם לפע"ף 7(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

תאריך _____
 רשם המקרקעין _____

חתימת השטר לפני עורך דין

אני מעיד כי בתאריך 28.8.97 התייצבו/ו לפני במשרד המשכירים והתוכר/ים הנ"ל, ולאחר שויהיתי אותם והסברתי לו/להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, קתמו לפני מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 16(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1969.

שם עורך הדין _____
 כתובת _____
 חתימה _____

אישור עורך דין ע"י סעיף 16(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל-1969

אני כואשד כי בתאריך 27.4.98 בדקתי את הפורטים המופיעים בשטר זה והמסמכים עצמם לו, כאמור בתקנה 9 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1969 מצאתים מתאימים ודאווינו לעסקה המבוקשת.

דוד אטון ע"ד ונוטריון
 ת.ד. 2229, ב, מגדל-העיר
 בן יהודה 34 קומה 6, חי' 616
 טלפון 02-6259084

חתימה _____

לשימוש רשם המקרקעין:

אישור

העסקה אושרה לרישום בהתאם לפע"ף 7(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

חוזם הלשכה

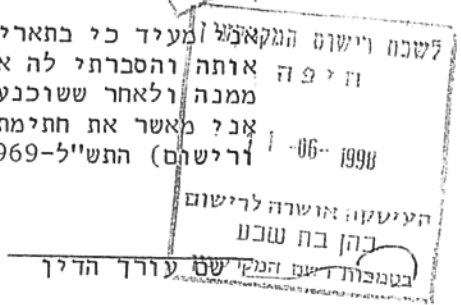
חתימת השטר בפני עורך דין

מעיד כי בתאריך 29.12.97 התייצבה לפני במשרד השוכרת הנ"ל, ולאחר שזיהיתי אותה והסברתי לה את מהות העסקה שהיא עומדת לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לה כראוי, קתמה לפני מרצונה.

אני מאשר את חתימתה על שטר זה לפי הוראות תקנה 16(א) לתקנון המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל-1969.

חתימה _____

דוד אטון ע"ד ונוטריון
 ת.ד. 2229, ב, מגדל-העיר
 בן יהודה 34 קומה 6, חי' 616
 טלפון 02-6259084



שלא כואשד אמות חתימת נעשה במו ע"ד



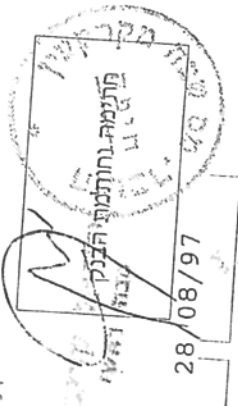
97196976

אישור גרונטורה בהשקעת המקרקעין

מלש 7 ט'

מספר השומה	תקופה	מספר	הערות	הערות	הערות
10837	3	01	06	00	00
10837	3	01	07	00	00
10837	3	01	08	00	00
10837	3	01	09	00	00
10837	3	01	10	00	00
10837	3	01	11	00	00
10837	3	01	12	00	00
10837	3	01	13	00	00

אישור זה בתוקף אם יתקיים אחד מהתנאים הבאים:
 1. אושר בחותמת המשרד האזורי ובחותמת הפקיד המורשה.
 2. הוחתם בחותמת הבנק בעת התשלום ולפני



1.00 28/08/97

שווי המכירה
תאריך המכירה

בע"מ 51024932 מספר חברה לבנין

ב פס 500705701 רשות, והערה/המשרד

שם הקונה

ב מס' אהוד הקונה 28/04/98
אלקלעי ליליאן

התנימה
תאריך





מדינת ישראל / האגף
מס הכנסה ומס רכוש

אזור: 50010101310

שם: מוסד זרות

מס. בית: 2

תל. בית: 2

שם ישוב: 2

תל. בית: 2

שם: 2

תל. בית: 2

שם: 2

תל. בית: 2

שם: 2

תל. בית: 2

שם: 2

תל. בית: 2

שם: 2

תל. בית: 2

שם: 2

תל. בית: 2

שם: 2

תל. בית: 2

שם: 2

תל. בית: 2

שם: 2

תל. בית: 2

6591 D910

אישור לרישום בספרי המזקנה
בהתאם לסעיף 54 לחוק מס רכוש וקרן פיקוחים, תשכ"א-1961

תחנות המס
המס הכנסה
מס רכוש

בתנאי שהסכום הרשום בשורה המאופיינת משולם
לאושר יגיש הבנק עד לתאריך 2016/01/01
אישור על פירוק
החברה

שם מסן ואסטר
אוסור זה כורה יפה עד ליום
2016/01/01

שנת רישום המסדקעין
תשפ"ו
2016-01-01
מס הכנסה ומס רכוש
מדינת ישראל



לכבוד
שם המוקרקעין
חיפה

עיריית חיפה

תעודת לפי סעיף 324 לפקודת העיריות (נוסח חדש) וסעיף 10 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.

0010285

שם בעל הנכס _____ אספר כתובת הנכס _____

שם בעל הזכות החדש _____ ת"ז _____ תאור הנכס _____

גוש* _____ חלקה* _____ חלוקה מחדש: גוש* _____ חלקה* _____

החלקים המועברים בנכס* _____

לפי בקשת בעל הנכס הנ"ל, אין התנגדות מצדי לרישום פעולת _____

30.4.98

ביחס לנכס דלעיל, בתנאי שתבוצע לפני

כל החובות המוגיעים לעיריית חיפה בגין הנכס האמור לעגל שולמו במלואם עד לתאריך הנ"ל.

לא קיים חוב/או שולם/או נתקבלו ערובות עבור היטל מס השבחה. אישור זה אינו משחרר את בעל הנכס ו/או המחזיק בו מנשולם חוב שקיים בזמן מתן האישור ואשר בטעות לא נתגלה. לא נדרש ולא שולם בעת מתן האישור.

תנאים מיוחדים _____

בכבוד רב,
ראש העירייה
וי"ר הוועדה המקומית
עיריית חיפה
אגף הבנייה המאוחדת
213/2717

0010285

החלוקה לתקבולים


03.98

חיפה

תקבולים	שלטים	מיזם	ארנונה	מס' חשבון
א"י קשר חמ"א ה"ס 1000 (אין התקבולות)			4110-0026010 חמ"א חמ"א	שם
24.3.98			30/4/98	שולם עד
תאריך	תאריך	תאריך	תאריך	תאריך
20/4/98	24/3/98	20/4/98		

חתימת מקבל האישור

לשם רישום המקרקעין
חיפה
01-01-2013
מס' _____

נספח ג'		קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי		הוראת תכ"ם:
ריבית הכנסות וגביה	פרק ראשי:	משרד האוצר אגף החשב הכללי תכ"ם – ריבית, הצמדה וחובות		
מנגנוני ריבית והצמדה	פרק משני:			
3.1.0.3	מספר הוראה:			
תת מהדורה: 01	מהדורה: 01			

1. מבוא


- 1.1. ריבית פיגורים החשב הכללי (להלן – ריבית פיגורים חשכ"ל) היא ריבית הקבועה בהסכמי ההתקשרות של משרדי הממשלה ויחידות הסמך, אשר משולמת בגין איחור בתשלומים למשרדי הממשלה מכוח הסכמי ההתקשרות ומכוח הוראות הדין.
- 1.2. מתודולוגיית חישוב ריבית הפיגורים חשכ"ל, אשר מחליפה את המנגנון הישן, מביאה בחשבון, בין היתר, את סביבת הריבית הנמוכה המצויה בשווקים.
- 1.3. מטרת ההוראה
- 1.3.1. לקבוע את אופן יישום ריבית פיגורים חשכ"ל.
- 1.3.2. ההוראה מבחינה בין שתי קבוצות שעושות שימוש בריבית פיגורים חשכ"ל:
- 1.3.2.1. משרדי הממשלה ויחידות הסמך.
- 1.3.2.2. גופים נוספים המאמצים את ריבית פיגורים חשכ"ל באופן וולונטרי או מכוח הוראות כל דין.
- 1.3.3. ראה הגדרות הוראה זו בנספח א – הגדרות.

2. הנחיות לביצוע

- 2.1. אופן חישוב ריבית הפיגורים במשרדי הממשלה ויחידות הסמך
- 2.1.1. ב – 90 הימים הראשונים לפיגור לא תחושב ריבית פיגורים חשכ"ל על הקרן, ותמשיך להצטבר ריבית הבסיס, ככל שזו נקבעה בהסכם ההתקשרות (להלן – תקופת הגרייס).
- 2.1.2. בתקופה שעד שנה ממועד תחילת הפיגור, בניכוי תקופת הגרייס, ריבית הפיגורים תהיה ריבית הבסיס בתוספת מרווח שנתי של 1.5%.
- 2.1.3. בתקופה שבין שנה ממועד תחילת הפיגור ועד תום שנתיים ממועד הפיגור, ריבית הפיגורים תהיה ריבית הבסיס בתוספת מרווח שנתי של 3%.
- 2.1.4. בתקופה שבין שנתיים ממועד תחילת הפיגור ואילך, ריבית הפיגורים תהיה ריבית הבסיס בתוספת מרווח שנתי של 4.5%.
- 2.1.5. בכל מקרה, מרווח ריבית הפיגורים מעל ריבית הבסיס לא יעלה על מרווח שנתי של 4.5%.
- 2.1.6. הוראות תחילה לחישוב המנגנון החדש
- 2.1.6.1. עבור חובות שצברו ריבית פיגורים עד ליום 31 בינואר 2017, יחול מנגנון החישוב החדש בהתעלם מתקופת הגרייס ובהתאם לעומק הפיגור. ראה דוגמה בנספח ב – דוגמאות לחישוב.
- 2.1.6.2. עבור יתר החובות, שנוצרו מיום 01 בפברואר 2017 ואילך, תיצבר ריבית הפיגורים החל ממועד הפיגור בהתאם למנגנון החדש.
- 2.1.6.3. הוראות תחילה ברשות האכיפה והגבייה – ראה הודעה "קביעת ריבית פיגורים ברשות האכיפה והגבייה". מס' ה. 3.1.0.3.1.
- 2.1.7. במקרים חריגים, יוכל חשב המשרד לפנות לסגן הבכיר האחראי על חטיבת המימון והאשראי באגף החשב הכללי לאשר אורכות תפעוליות למועד התחילה.
- 2.2. אופן יישום ריבית פיגורים חשכ"ל עבור גופים שאינם משרדי הממשלה או יחידות סמך
- 2.2.1. עבור חובות שצברו ריבית פיגורים עד ליום 30 ביוני 2017, יחול מנגנון החישוב החדש בהתעלם מתקופת הגרייס ובהתאם לעומק הפיגור.

בתוקף מיום:	04.12.2017	עמוד 1 מתוך 5
שם המאשר:	גיל כהן	תפקיד: סגן בכיר לחשב הכללי

אתר הוראות תכ"ם: קישור.אתר.הוראות.תכ.ם
 לפניות ושאלות: takam@mof.gov.il

נספח ג'		קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי		הוראת תכ"ם:
ריבית הכנסות וגביה	פרק ראשי:	משרד האוצר אגף החשב הכללי תכ"ם – ריבית, הצמדה וחובות		
מנגנוני ריבית והצמדה	פרק משני:			
3.1.0.3	מספר הוראה:			
תת מהדורה: 01	מהדורה: 01			

- 2.2.2. עבור חובות שצברו ריבית פיגורים מיום 01 ביולי 2017 ואילך, תיצבר ריבית הפיגורים החל ממועד הפיגור בהתאם למנגנון החדש.
- 2.3. אופן השימוש בריבית פיגורים חשכ"ל
- 2.3.1. משרד ממשלתי ויחידת סמך יכללו במסמכי ההתקשרות שלהם התייחסות לשיעור ריבית פיגורים חשכ"ל כמפורט לעיל, למעט מצב בו יאשר החשב הכללי ריבית מיוחדת אחרת בהסדרים כספיים ספציפיים.
- 2.3.2. המשרד יצבור את ריבית הפיגורים החל מיום הפיגור. כך לדוגמה, חיוב שלא נפרע עד ליום 03 בינואר 2017, המוגדר כיום האחרון לתשלום, יצבור ריבית פיגורים החל מיום 04 בינואר 2017.
- 2.3.3. ריבית פיגורים חשכ"ל תוצג בפירוט של שתי ספרות מימין לנקודה העשרונית.
- 2.3.4. לצורך חישוב ריבית פיגורים חשכ"ל, יש להניח כי משך כל שנה הינו 365 ימים. חישוב הריבית לתקופה חלקית תעשה בהתאם לימים בפועל (actual).
- 2.3.5. יובהר כי אין להוסיף לריבית פיגורים חשכ"ל את רכיב ההצמדה.
- 2.3.6. ככל שלא קיימת ריבית הסכמית, ריבית הבסיס לעניין חישוב הפיגורים תעמוד על 0%.
- 2.3.7. צבירת ריבית פיגורים חשכ"ל לקרן תעשה בהתאם למפורט בהוראת תכ"ם "קביעת שיעורי ריבית" מס' 3.1.0.1.
- 2.4. הוראות מעבר לרשות האכיפה והגבייה
- 2.4.1. יישום ריבית פיגורים חשכ"ל ברשות האכיפה והגבייה תבצע על פי הודעה, "קביעת ריבית פיגורים ברשות האכיפה והגבייה" מס' ה. 3.1.0.3.1.

3. מסמכים ישימים

- 3.1. הוראת תכ"ם "קביעת שיעורי ריבית" מס' 3.1.0.1.
- 3.2. הודעה "עדכון ריביות החשב הכללי".
- 3.3. הודעה "קביעת ריבית פיגורים ברשות האכיפה והגבייה" מס' ה. 3.1.0.3.1.


4. נספחים

- 4.1. נספח א – הגדרות
- 4.2. נספח ב – דוגמאות לחישוב
- 4.3. נספח ג – טבלת שינויים שבוצעו בהוראה

בתוקף מיום:	04.12.2017	עמוד 2 מתוך 5
שם המאשר:	גיל כהן	תפקיד: סגן בכיר לחשב הכללי

אתר הוראות תכ"ם: קישור.אתר.הוראות.תכ.ם

לפניות ושאלות: takam@mof.gov.il

נספח ג'		קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי		הוראת תכ"ם:
ריבית הכנסות וגביה	פרק ראשי:	משרד האוצר אגף החשב הכללי תכ"ם – ריבית, הצמדה וחובות		
מנגנוני ריבית והצמדה	פרק משני:			
3.1.0.3	מספר הוראה:			
תת מהדורה: 01	מהדורה: 01			

נספח א

הגדרות

1. המנגנון הישן – מנגנון לפיו ריבית הפיגורים מחושבת כריבית החשב הכללי בתוספת מרווח של 6.5%.
2. המנגנון החדש – כמפורט בסעיף 2.1 להלן.
3. פיגור – היום שלמחרת המועד האחרון שהוגדר לתשלום החוב ואילך.
4. ריבית בסיס – הריבית ההסכמית שקבעו הצדדים להסכם ההתקשרות, ככל שקבעו.
5. ריבית בנק ישראל – הריבית המוצהרת של בנק ישראל, כפי שמפורסמת באתר בנק ישראל.
6. ריבית החשב הכללי – ריבית בשיעור הנקבע מעת לעת ומתפרסם על ידי החשב הכללי [בהודעה](#) "עדכון ריביות החשב הכללי", המשמשת את משרדי הממשלה לצורך התקשרויות עם גורמים שונים, בהתאם לתנאי ההתקשרות. זוהי ריבית בנק ישראל בתוספת הנקבעת על ידי החשב הכללי, העומדת על 1.5%.

עמוד 3 מתוך 5


בתוקף מיום: 04.12.2017

תפקיד: סגן בכיר לחשב הכללי

שם המאשר: גיל כהן

לפניות ושאלות: takam@mof.gov.il

אתר הוראות תכ"ם: [קישור לאתר הוראות תכ"ם](#)

נספח ג'		קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי		הוראת תכ"ם:
ריבית הכנסות וגביה	פרק ראשי:	משרד האוצר אגף החשב הכללי תכ"ם – ריבית, הצמדה וחובות		
מנגנוני ריבית והצמדה	פרק משני:			
3.1.0.3	מספר הוראה:			
תת מהדורה: 01	מהדורה: 01			

נספח ב


דוגמאות לחישוב

1. דוגמה לחישוב המנגנון הישן – עבור חוב שנכנס לפיגור בחודש פברואר 2016 שבו ריבית הבסיס עומדת על 1.6%, החל מהיום הראשון לפיגור גובה ריבית פיגורים החשב הכללי הוא 8.1%.
2. דוגמה לחישוב המנגנון החדש – עבור חוב שבו ריבית הבסיס היא 1%, שייכנס לפיגור ביום 01 במאי 2017, המנגנון החדש יפעל כמפורט להלן:
 - 2.1. במשך שלושה חודשים (תקופת הגרייס) עד ליום 31 ביולי 2017 ריבית הפיגורים תהיה 1%.
 - 2.2. מיום 01 באוגוסט 2017 ועד ליום 30 באפריל 2018 ריבית הפיגורים תעמוד על 2.5%.
 - 2.3. בשנת הפיגור השנייה, מיום 01 במאי 2018 ועד ליום 30 באפריל 2019 ריבית הפיגורים תעמוד על 4%.
 - 2.4. בשנת הפיגור השלישית החל מיום 01 במאי 2019 ריבית הפיגורים תעמוד על 5.5%, וכך תמשיך גם לאחר מכן בשנים הבאות.
3. דוגמה ליישום ריבית בהוראות מעבר כמפורט בסעיף 2.1.6 לעיל:
 - 3.1. עבור חוב שנוצר במהלך חודש ינואר 2017 תיצבר ריבית הפיגורים בהתאם למנגנון החישוב הישן, כך שריבית הפיגורים תחושב כריבית החשב הכללי בתוספת מרווח של 6.5%.
 - 3.2. החל מיום 01 בפברואר 2017 תיצבר ריבית בהתאם למנגנון החדש ללא תקופת גרייס. הריבית תחושב כריבית הבסיס בתוספת מרווח של 1.5%, כיוון שמדובר בשנת הפיגור הראשונה.

בתוקף מיום:	04.12.2017	עמוד 4 מתוך 5
שם המאשר:	גיל כהן	תפקיד: סגן בכיר לחשב הכללי

לפניות ושאלות: takam@mof.gov.il

אתר הוראות תכ"ם: [קישור לאתר הוראות תכ"ם](#)

נספח ג'		קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי		הוראת תכ"ם:
ריבית הכנסות וגביה	פרק ראשי:	משרד האוצר אגף החשב הכללי תכ"ם – ריבית, הצמדה וחובות		
מנגנוני ריבית והצמדה	פרק משני:			
3.1.0.3	מספר הוראה:			
תת מהדורה: 01	מהדורה: 01			

נספח ג

טבלת שינויים שבוצעו בהוראה

טבלת שינויים			
מהדורה	תאריך	סעיף/ים מושפע/ים	תיאור השינוי / נימוקים

בתוקף מיום:	04.12.2017	עמוד 5 מתוך 5
שם המאשר:	גיל כהן	תפקיד: סגן בכיר לחשב הכללי
אתר הוראות תכ"ם:	קישור לאתר הוראות תכ"ם	לפניות ושאלות: takam@mof.gov.il

נספח ה' (1)

פניה לעירייה / רשות מקומית

תאריך: _____

לכבוד

ג. א. נ.,

הנדון: העברת חזקה בנכס ברח' חורי 2 חיפה, גוש 12222, חלק מחלקה 10

הריני לאשר כי החל מיום _____ הנכס שבנדון עבר לחזקתי.

בהתאם לכך אבקש להעביר על שמי את חשבון הנכס המתנהל אצלכם ואת כל חיובי המיסוי העירוני שביחס לנכס שבנדון, החל ממועד העברת החזקה המצויין לעיל.

כתובת למשלוח הודעות חיוב: _____

מצ"ב הסכם לפיו רכשתי את הזכויות בנכס / פרוטוקול מסירת חזקה מיום _____

על החתום:

שם _____

ת.ז. / ח.פ. _____

חתימה _____

נספח ה' (2)

פניה לרשות המקומית / תאגיד המים והביוב

תאריך: _____

לכבוד

ג. א. נ.,

הנדון: - העברת חזקה בנכס ברח' חורי 2 חיפה, גוש 12222, חלק מחלקה 10

מספר חשבון מים קודם (ככל שידוע) _____

הריני להודיעכם כי החל מיום _____ הנכס שבנדון עבר לחזקתי.

בהתאם לכך אבקש להעביר על שמי את חיובי המים והביוב החל ממועד העברת החזקה המצוין לעיל.

כתובת למשלוח הודעות חיוב: _____

מצ"ב הסכם לפיו רכשתי את הזכויות בנכס / פרוטוקול מסירת חזקה מיום _____

על החתום:

שם _____

ת.ז. / ח.פ. _____

חתימה _____

נספח ה' (3)

פניה לחברת החשמל

אל: חברת החשמל לישראל בע"מ

הנדון: קבלת בעלות על חשבון חוזה ברחוב חורי 2 חיפה

לקוח נוכחי: _____

מספר חוזה: _____

מספר מונה: _____

כתובת אספקה: _____

הנני להודיעכם כי שכרתי/קניתי את הנכס הנ"ל והוא בחזקתי מיום _____.

מצ"ב פרוטוקול קבלת חזקה ובו מפורטת גם קריאת המונה במועד העברת החזקה.

אבקשכם להעביר את הבעלות על חוזה החשמל בנכס המפורט לעיל על שם _____

ביום העברת החזקה המופיע בפרוטוקול המצ"ב.

טלפון נייד: _____

כתובת למשלוח דואר: _____

כתובת לקבלת חשבונות בדוא"ל: _____

בברכה,

שם הקונה/השוכר _____

חתימת הקונה/השוכר _____

הסכם ניהול

שנערך ונחתם בחיפה ביום 9 לחודש 8 2017

בין: נציגות הבית של "מגדל הנביאים" - חיפה
 מרח' ח'ורי 2, חיפה
 ע"י נציגיה המורשים של הנציגות: בדר מוחמד + בן גרובנר + גיל פדרמן
 על פי החלטת הנציגות מיום 24.7.17

להלן "הנציגות"

מצד אחד

לביין: חברת שובל ניהול מגדל הנביאים בע"מ ח.פ. 515697217
 מרח' ח'ורי 2 חיפה
 ע"י מנהלה המורשה של החברה: מר מיכאל פרצ'יק ת.ז. 059670828 ועמוס טבקה
 ת.ז. 059206953

להלן: "החברה או "חברת הניהול" - בהתאמה"

מצד שני

- והנציגות הינה נציגות שנתמנתה כדון ע"י אסיפת בעלי היחידות בבניין "מגדל הנביאים" - שהתקיימה ביום 10.8.16 והוסמכה ע"י הרוב הנחוץ בחוק - חוק המקרקעין - התשכ"ט - 1969 (להלן: "החוק") כדון לנהל מ"מ עם החברה ולחתום עמה על הסכם הניהול.
- והבעלים של כל היחידות בניין - הקרוי "מגדל הנביאים", זכאים להירשם כבעלים של פרויקט מגדל הנביאים למסחר ומשרדים מרח' ח'ורי 2, חיפה על המקרקעין הידועים כגוש 12222 חלקי חלקה 10 (להלן ייקרא: "המקרקעין", או "הבניין" או "הפרויקט" - בהתאמה)
- והבניין טרם נרשם כבית משותף, אולם הינו בהליך רישום בית משותף, וקיים תשריט של כל הבניין המצוי במשרד עו"ד מיכאל מאייר.
- ובבניין 10 קומות משרדים, קומת חניה בבעלות צד ג' ו - 5 קומות מסחר, הכל כמפורט בתוכנית רצ"ב **כנספה A** (המצוי במשרד עו"ד מיכאל מאייר בחיפה) ותמצית מוקטנת שלו מצורפת בזה להסכם זה.
- וכלל היחידות השונות בבניין מוחזקות ע"י בעליהן ו/או ע"י שוכרים של הבעלים של אותן יחידות ו/או ע"י כונס נכסים ו/או אין להן בעלים דה פקטו(להלן: "המחזיקים").
- וניהול וביצוע השירותים בבניין דורש חברת ניהול - שתשמש כמתחזק - כהגדרתה בסעיף 71 לחוק, על מנת שחברת הניהול - תבצע באופן מקצועי ומיטבי את הניהול השוטף של הבניין לרבות אבטחה ושמירה ועל מנת לשמור על רמת התחזוקה גבוהה, טובה מקצועית של הפרויקט:
- והחברה - הינה חברה חדשה שהוקמה באופן מיוחד ע"י חברת האם **שובל גרופ ניהול בע"מ 514821883** שהינה חברה ותיקה, מקצועית, מיומנת שעוסקת שנים רבות במתן שירותי ניהול לבניינים, מסוג הבניין "מגדל הנביאים".

והואיל

והואיל

והואיל

והואיל

והואיל

והואיל

והואיל

והואיל

- והואיל והחברה מצהירה, מאשרת ומתחייבת באמצעות נציגיה - כי הינה בעלת היכולת הכלכלית, הכישרים, הידע, הניסיון, המיומנות וכוח האדם המתאימים והנדרשים לביצוע כלל התחייבויותיה על פי הסכם זה:
- והואיל ועד למועד תחילת החוזה הבניין מתוחזק ומנוהל ע"י חברת ניהול א.ד.ס - שמסיימת את התקשרותה עם הנציגות בהסכם הניהול לפי בקשתה ביום 31.7.17:
- והואיל ונציגות פנתה במכרז סגור אל מספר חברות ניהול העוסקות במתן שירותי ניהול מסוג וממין שמשמש את הבניין, והחברה (באמצעות חברת האם שלה) הינה אחת מהחברות אליהן הופנתה הבקשה לקבלת הצעה אליהן:
- והואיל ונציגי החברה מצהירים ומאשרים, כי ערכו ביקור מקצועי בבניין, קיבלו מידע הנוגע לבניין הן בכתב והן בע"פ נציגי הנציגות ונציגי חברת הניהול היוצאת, ובדקו היטב את כל המידע הן תכנונית, הן פיזית הן כלכלית, והן משפטית לשביעות רצונם המלא והמושלם, והגישו את הצעתם למכרז הסגור - לנציגות, רק ולאחר שבחנו היטב מכל בחינה שהיא את מצב הבניין ואת כלל השירותים שעליהם ליתן בבניין - ולפיכך מצהירים שאין להם ולא תהיינה להם כל טענות ו/או תביעות נגד הבניין, הנציגות, הבעלים ו/או צד אחר מטעמם ו/או הקשור אליהם מכל סוג ומין:
- והואיל והנציגות, מעוניינת למסור את ניהול וביצוע כלל השירותים בפרויקט - כפי שהוגדרו **בנספח ב'** להלן בחוזה זה ובהתאם לכתב הכמויות שהוצע על ידי החברה בטבלה וסוכם עם הנציגות על פי הטבלה **בנספח ג'** כוזק בלתי נפרד מחוזה זה, לידי החברה למתן ואספקת שירותים, והחברה מעוניינת לקבל על עצמה את מתן כלל שירות הניהול בפרויקט, הכול כמפורט בהסכם זה ובנספח ב' להלן:
- והואיל והחברה נתנה הצעה לנציגות למתן שירותי ניהול, ולאחריו קיימה עם נציגי הנציגות מו"מ, וביקשה לקבל את הניהול והאחזקה:

לפיכך, הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

- 1. מבוא ונספחים:**
- 1.1 המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרות הסכם זה נועדו לנוחות הקריאה בלבד ואין לתת להן משמעות פרשנות כלשהי.
- 1.3 החברה מתחייבת לפעול בשקיפות ובהגינות כלפי הנציגות והמחזיקים.
- 1.4 החברה מתחייבת להפעיל את החברה אך ורק לפרויקט דן ולא לשום פעילות ו/או עבודה נוספת ו/או אחרת ו/או משותפת.
- בתום סיום החוזה אם בתום התקופה או כתוצאה מהפסקת פעילותה ע"י הנציגות, מתחייבת החברה לבצע העברת מניות בחברה באופן מסודר לכל צד ג' (חברה חליפית) שתכנס במקומה, באם וככל והחברה החליפית תחפוץ בכך. מובהר ומוסכם בזאת כי החברה תהיה אחראית עד למועד העברת המניות לכל חובות, התחייבויות, חיובים ותביעות שיהיו לכל צד ג', רשויות, ספקים וכיו"ב נגד החברה והחברה החליפית לא תהא חייבת באף לא אחד מאלה הנ"ל.
- 1.5 החברה מתחייבת באמצעות נציגיה המורשים - ששמו יימסר לנציגות כל עת שיתחלף מי מהם, באופן שוטף ולהמציא לנציגות כל מידע, וכל מסמך, וכל חשבון וכל דו"ח ו/או אחר שתידרש להמציאו מעת לעת לא כל שיהיו ובאופן מידי.
- 1.6 החברה מצהירה ומאשרת כי ידוע לה שלבניין **קנין** רישיון עסק עד לחודש מאי 2018 - ולפיכך עליה לדאוג שגם בתקופה זאת תמציא את כלל ההיתרים והאישורים השנתיים הנחוצים מטעם הרשויות והמשרדים כדי שרישיון העסק יהיה בתוקף, לרבות ומבלי לגרוע - אישורי כבאות, משטרה ומשרד הבריאות.

16

שובל נ"י
אגף הנביאים
1977

- 1.7 החברה מתחייבת לדאוג בעצמה ועל חשבונה ועל אחריותה להארכה והמצאת רישיון העסק לבניין מחדש מאי 2018 ואילך. וכן מתחייבת לדאוג להמצאת חידוש רישיון עסק מדי כל שנה ושנה.
- 1.8 הוראות סעיף זה בחוזה מהוות הוראות מהותיות והפרת של איזה מהן מהווה הפרה יסודית של החוזה.

2. הסכם הניהול

- 2.1 החברה – מוגדרת להלן: כ"מתחזק" – בבניין, ולפיכך, כלל התקשרותה והתחייבותיה כלפי המחזיקים – הינם ישירות עם המחזיקים בבניין, בכפוף לזכות הנציגות להפקיע מהחברה מעת לעת, ככל שהנציגות תמצא לנכון לפי שיקול דעתה הבלעדי - כל זכות ו/או סמכות של החברה מול מי מהמחזיקים בבניין, למעט זכויות ו/או סמכויות לעניין גבייה ובכפוף לכך שהחברה -- כפופה ישירות לנציגות ולהוראות של הנציגות מעת עת.
- 2.2 החברה מתחייבת בכל תקופת ההסכם לספק את כלל שירותי הניהול בבניין – המפורטים בנספח ב' בחוזה ובהסכם זה, וכן מתן ו/או אספקת שירותים נוספים – כפי שיידרשו מעת לעת ע"י הנציגות בבחינת תוספת – לשירותים המצוינים בנספח ב' – ככל שיהיה צורך מעת לעת ללא תוספת תשלום ובהסכמת הצדדים.
- 2.3 החברה מתחייבת כי בכל תקופת ההסכם תעסיק אנשי מקצוע ו/או קבלני משנה טובים ביותר, מקצועיים, מיומנים, ותדאג שכלל ביצוע השירותים שעליה ליתן לפי תנאי הסכם זה ונספח ב' והתחייבותה בטבלה לפי נספח ג' – תהא טובה מאוד, איכותית, רציפה, קבועה ומבוקרת וכלל החומרים, וציוד שתשתמש בו לצורך מתן השירותים תמיד יהיו בנמצא ללא חוסרים, וכשהם מאיכות טובה, בעלת תקן ישראלי. מתן השירותים של הניקיון השוטף והשמירה יהיו כל העת ללא הפסק, ובאופן שבכל שטח ציבורי בבניין יהיה נקי ושמור ומתוחזק.
- 2.4 הוראות סעיף זה בחוזה מהוות הוראות מהותיות והפרה של איזה מהן מהווה הפרה יסודית של החוזה.

3. שטחי הניהול

- 3.1 הנציגות מוסרת את ניהול וביצוע כלל השירותים בבניין לידי החברה, והחברה מקבלת בזאת את ניהול וביצוע כלל השירותים בבניין, הכל כמפורט בחוזה זה.
- 3.2 השירותים על פי הסכם זה יינתנו על ידי החברה בכלל השטחים הציבוריים, הכוללים את כלל השטחים הציבוריים מחוץ לבניין הכולל מזרקות, גיטון, חשמל, מים, וכיו"ב והן את השטחים הציבוריים המצויים הן בשטחי המסחר והן בשטחי המשרדים בפרויקט, לרבות במעברים ציבוריים, מסדרונות, כלל חלונות המסך של הבניין ניקוי תיקון ואחזקה שלהם, קירות חיצוניים, מעליות, מבואות למעליות, חדרי מדרגות, מבוא לכרמלית (עד לעמדת הכרטיסן), חלונות, זכוכיות, גגות, מרפסות, חדרי תקשורת לכל הבניין, חדרי תקשורת וחשמל קומתיים, מיזוג אוויר מרכזי, מחסני ו/או חדרי חשמל, ארונות חשמל, אינסטלציה, חדרי דודים, גנרטור, תאורה, מתקני מים, ביוב, אינסטלציה, חדרי שירותים, צנרת גלויה וחבויה, מתקני בקרה וכיו"ב, כיבוי אש, רישיון עסק, למעט החניון, הכל מסומן בצבע צהוב על גבי התוכניות נספח א' להסכם זה (להלן: "שטחי הניהול").
- למען חסר ספק – כל שטח שאינו בבעלות ו/או אחזקה ייחודית של מתחזק בבניין לרבות כל קירות חוץ (מסך ובטון) – הינו שטח ציבורי, עליו חל מתן השירות ע"י החברה.
- 3.3 מוסכם כי בכל מקרה כל השירותים, אשר יינתנו בפרויקט יהיו כקבוע במפרט נספח ב' להסכם כהגדרתו בסעיף 5.1 להלן וכמפורט בהסכם זה וכמפורט בכתב הכמויות לפי הטבלה בנספח ג'.

- 3.4 הוראות סעיף זה בחוזה מהוות הוראות מהותיות והפרה של איזה מהן מהווה הפרה יסודית של החוזה.

מ.ל.



ש.ל. ניהול
ש.ל. ניהול בע"מ
515602

4. תקופת ההסכם

- 4.1 תקופת ההסכם הינה שלוש (3) שנים החל מיום 01.8.2017 (להלן: "תחילת הפעילות") ועד ליום 31.7.2020. (להלן: "תקופת החוזה").
- 4.2 בתקופת החוזה מתחייבת החברה לתת שירותי ניהול שוטפים לשטחי הניהול, כמפורט בסעיף 5 להלן.
- 4.3 על אף האמור בסעיף 4.1 לעיל ו/או בכל סעיף אחר בחוזה זה ובכפוף לאמור בסעיף לסעיף זה, הרי שכל צד לחוזה יהיה רשאי להביא את חוזה הניהול וההתקשרות לסיום עם מתן הודעה של 90 יום מראש ללא כל צורך בסיבה ו/או עילה שהיא. על אף האמור בסעיף זה, הרי שהחברה מתחייבת כי בכל מקרה לא תוכל להביא חוזה זה לסיום לפני חלוף שנה אחת מיום תחילת החוזה. החברה מתחייבת בכל מקרה לשמש כחברת ניהול ולעמוד בכל תנאי החוזה ונספחיו לפחות שנה אחת מלאה.
- 4.4 מוסכם בזאת, כי בתום 90 יום ממועד קבלת ההודעה ע"י הצד השני – יבוא חוזה זה לקיצו ויהיה בטל ומבוטל מבלי שיהווה הפרה כלשהי של מי מהצדדים.
- 4.5 מוסכם בזאת, כי עד לתום תקופת ההודעה – דהיינו 90 יום, על החברה להמשיך ולספק את מלוא השירותים שלה לפי חוזה באופן הטוב והמקצועי והאחראי ביותר – שעליה ליתן, ומאידך על המחזיקים להמשיך ולשלם לחברה את דמי הניהול – כסדרם עד לתום תקופת ההודעה.
- במקרה של הפסקת הסכם זה על פי הוראת סעיף 4.3 לעיל לא יהיה לצד המקבל את ההודעה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה ו/או זכות לפיצויים כלשהם בגין קיצורו של הסכם זה, ואולם, המחזיקים באמצעות פניית הנציגות אליהם ישיבו לחברה את כל הסכומים היחסיים ששילמה עבור החוצאות מראש שנתיות כפרמיות כגון ביטוח (ככל ששילמה), אם וככל והנציגות תפסיק את ההתקשרות עם החברה בהתאם לזכותה לפני תום תקופת החוזה – שלוש השנים, עד למועד מיום סיום החוזה ואילך והחברה תשיב לידי הנציגות בעבור המחזיקים את דמי הניהול שקיבלה עבור התקופה העודפת, אם קיבלה.
- 4.6 עם סיומו של הסכם זה מכל סיבה שהיא, תעביר החברה לנציגות, את כל הנהלת החשבונות של גביית דמי הניהול את הדוחות הנזכרים בסעיפים 5 - 6 להלן למועד סיום ההסכם ותשתף פעולה ככל שידרש לצורך העברת הניהול לנציגות או לצד ג' מטעם הנציגות ו/או המחזיקים השונים הפרויקט.
- 4.7 **הוראות סעיף זה בחוזה מהוות הוראות מהותיות והפרה של איזה מהן מהווה הפרה יסודית של החוזה.**

5. שירותי ניהול שוטף בפרויקט

- 5.1 החברה מתחייבת ליוזן ולספק את כלל שירותי הניהול השוטפים בשטחי הניהול בפרויקט עם ומיד תחילת הפעילות, ברמה גבוהה, במיומנות ובמקצועיות עם צוות מיומן ומקצועי ועם ציוד ו/או חומרים מטיב מעולה ובעלי תו תקן, כמפורט במפרט השירותים השוטפים, הרצ"ב **כנספת ב'** להסכם זה (להלן: "שירותי הניהול") והאמור בהסכם זה ועל פי כתב הכמויות בטבלה הכוללים מתן ואספקה של שירותי ניקיון, אחזקה, שמירה וטיפול והחלפה - כמפורט **בכנספת ג'**.
- 5.2 החברה תבצע את שירותי הניהול כאמור בהסכם זה, תוך שמירה על התקנים ואמצעי המיגון והביטחון המרביים בבניין.
- 5.3 החברה מתחייבת לא לעשות כל פעולה שיש בה כדי להפריע לרכוש המחזיקים בבניין וכל היחידות (מסחר ומשרדים בבניין), עובדיהם והמבקרים בו, וכן תדאג לכך שעובדיה ו/או מי מטעמה לא יסתובבו בשטח הבניין מעבר לנדרש לשם קיום תנאי הסכם זה.

17.6

שוכל ניהול
אמינים בע

- 5.4 מובהר ומוסכם כי דמי הניהול ישולמו על ידי המחזיקים ובמקרה שאין מחזיקים בשטח מסוים, על ידי הבעלים של אותו שטח מסוים, למען חסר ספק יובהר, כי לעניין תשלום דמי הניהול אין כל ערבות הדדית בין הבעלים של השטחים בפרויקט.
- 5.5.1 חברת הניהול תגבה דמי ניהול מכל מחזיק ומחזיק בבניין לפי הפירוט בטבלה המצייב מסומנת – **מסומנת ד'** כנספת לחוזה הן לשטחי המסחר והן למשרדים. החברה אינה רשאית לגבות תשלום העולה על שיעור גובה דמי הניהול המפורטים בנספח ד' לעיל, אלא אך ורק ובאם יאושר בכתב ומראש על ידי הנציגות, בהתאם להוראות הסכם זה.
- 5.5.2 מובהר ומוסכם בזאת, כי הנציגות תהא רשאית לקבוע לכל מחזיק תוספת תשלום לכל מ"ר בשטח היחסי של כל מחזיק סכום קבוע, אשר ישולם עם תשלומי דמי הניהול, אך סכום זה יהיה שייך אך ורק לנציגות בלבד ויועבר לחשבון קרן פחת של הנציגות על מנת שישמש את הנציגות לביצוע שיפורים ושידורים בבניין.
- 5.6 החברה אחראית לדאוג ולבצע את הגביה מכל מחזיק ומחזיק. ככל שתהיה מניעה של מחזיק מלשלם – החברה תהיה רשאית לפעול נגדו משפטית אצל המפקחת על בתים משותפים מכת היותה מתחזק בכפוף לאישור הנציגות.
- 5.7 הנציגות מתחייבת לסייע לחברה בכל הקשור והנוגע לגביית דמי הניהול מהמחזיקים, ככל שתהיה אליה פניה כזאת עם מיסמך מוכח לטובתה. מצ"ב יפוי כח להגשת תביעות נגד מחזיקים אצל המפקחת ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 5.8 כל תשלום של מחזיק לחברה ייעשה אך ורק כנגד קבלה, כשלאחר פירעון התשלום בפועל תפיק החברה חשבונית מס כדין.
- 5.8.1 החברה מתחייבת להמציא לנציגות נכח שלושה חודשים מאזן בוחן של החברה הכולל את כלל ההכנסות, הוצאות מכל סוג ומין.
- 5.8.2 החברה מתחייבת להמציא דו"ח מפורט מדי שנה לרבות דו"ח מבוקר לנציגות על פעילות החברה וזאת תוך 6 חודשים מסיום שנת הפעילות.
- 5.8.3 כל העלויות החשבונאיות, לרבות בגין הכנת הדו"חות שלעיל, יכללו במסגרת הוצאותיה של חברת הניהול.
- 5.9 הנציגות באמצעות חברת הניהול, רשאית לגבות מבעלי היחידות באופן יחסי תשלומים מיוחדים ונוספים על אלה של דמי הניהול. לצרכי ביצוע שיפורים ושידורים הנחוצים בבניין מעת לעת.
- 5.10 החברה תהיה אחראית לדאוג להמצאת קבלנים (שיעשה במכרז) לביצוע השיפורים ו/או השידורים ו/או התוספות ככל שיידרשו לעשות כן מהנציגות וכן לבצע את הפיקוח על עבודתם של אלה בכלל השטחים הציבוריים – והתשלום יבוצע ע"י חשבון קרן הפחת באמצעות החברה ישירות לבעלי המקצוע ו/או הספקים כנגד קבלת חשבונית מס.
- 5.11 החברה תשקוד על כך שכלל עובדיה והשומרים המוצבים על ידה או מטעמה יפעלו כמיטב יכולתם כדי להגן על הבניין המטופל ו/או הנשמר על ידם, לרבות המבקרים ו/או העובדים בו, ויבצעו את כל המוטל עליהם בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם זה.
- 5.12 מוסכם בזאת, כי על אף המצוין בכל הצעה ו/או נספח לחוזה זה, חברת הניהול תדאג לשמירה בבניין ע"י העמדת שומר אחד גם בימי שישי שבת, ערבי חג וחגים באופן מלא – כך שהשמירה בבניין תהיה 24 שעות ביממה 7 ימים בשבוע 365 ימים בשנה.
- 5.13 הוראות סעיף זה בחוזה מהוות הוראות מהותיות והפרה של איזה מהן מהווה הפרה יסודית של החוזה.

k. n. g.
A

דיווח ובקרה

6.1

מבלי לפגוע באמור בסעיף 5 לעיל, הרי שהחברה מתחייבת לנהל ספרי חשבונות בשיטת הכפולה והמבוקרת ע"י רו"ח, על כל כלל הוצאותיה והכנסותיה בגין שירותי

כל ניהול
חשבוני
5597217

הניהול באופן נפרד ולמסור לנציגות ולמחזיקי היחידות בבניין (ככל שתבקש מהם לעשות כן מעת לעת – בהתאם לזכותם על פי החוק) באופן שוטף את הנתונים הבאים:

- 6.1.1 פירוט כל הוצאה מבוקשת.
 - 6.1.2 תקציב מתוכנן לשנת הכספים הבאה, כל שנה.
 - 6.1.3 דו"ח גביה חודשי.
 - 6.1.4 דו"ח גביה מצטבר.
 - 6.1.5 דו"ח מעקב קרן חידוש ושיפור, אם ישולמו לקרן כזו כספים כלשהם.
 - 6.1.6 דו"ח טיפול ואחזקה למערכות השונות בפרויקט.
 - 6.1.7 דו"ח מעקב ביקורת ניקיון.
 - 6.1.8 דו"ח מעקב שירותי אבטחה.
 - 6.1.9 דו"ח גביה של כל מחזיק ומחזיק בבניין.
 - 6.1.10 דו"ח הוצאות חודשי.
- 6.2 כמו כן, מתחייבת החברה ליתן לנציגות ו/או לכל מי מטעמה לעיין בספרי הנהלת החשבונות שמנהלת החברה ולהמציא לידם כל נוסמך שיידרש ולפנות ישירות לדו"ח של החברה ולקבל ממנו כל מסמך, הסבר ופירוט כפי שיתבקש מעת לעת.
- 6.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה מתחייבת להמציא את הדו"חות והמאזנים בהתאם להצעתה אשר מצי"ב לחוזה ומסומנת **בנספח ד' 1**.
- 6.3 **הוראות סעיף זה בחוזת מהוות הוראות מהותיות והפרה של איזה מהן מהווה הפרה יסודית של החוזה.**

7. דמי הניהול

- 7.1 דמי הניהול אשר ייגבו ממחזיקי היחידות השונים בבניין ייגבו על ידי החברה. החברה תמציא לכל מחזיק חשבונית מס בעבור כל חודש מדי חודש בחודש המפרט את התשלום (תשלום למי"ר בעבור השטח המצויף) – בעבור החודש שחלף.
- 7.2 מדי חצי שנה יעבירו המחזיקים המחאות פרוטות מראש בגובה דמי התשלום החודשיים, לפירעון בחמישי לכל חודש והחברה תפקידם לפירעון בחשבון הייעודי שיפתח לפרויקט זה. ככל שלא תימסרנה המחאות ו/או לא ייפרע תשלום במועד, תהיה רשאית החברה לגבות ריבית פיגורים בגין האיחור בשיעור הנהוג בבנק בל"ל לפיגורים במועד הרלוונטי.
- 7.3 בכפוף לאמור להלן, החברה תהיה זכאית לדמי ניהול חודשי כולל בסך 20,000 ₪ בצירוף מע"מ (עשרים אלף ₪) בהתאם להצעתם שמצ"ב ד' 1 ולסיכום שהגיעה הנציגות עם החברה עובר לחתימה על חוזה זה, בגין שירותי הניהול, אשר ישולם יחד עם דמי הניהול שחייב כל אחד מהמחזיקים בהתאם לחלקו היחסי לפי המפתח הגביה המפורט בסעיף 5.3 לעיל בחלוקת הסכום לפי מי"ר בפרויקט בפירוט הבא ובהתאם בטבלה בנספח ד' להלן:

- (1) מסחרי ומשרדי ללא מיזוג – 8.82 ₪ למי"ר לחודש.
- (2) מסחרי ומשרדי עם מיזוג – 13 ₪ למי"ר לחודש.

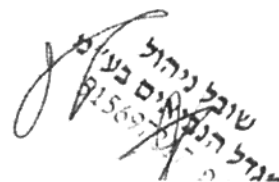
(להלן: "דמי ניהול")

מוסכם בזאת, כי עודפים או גירעונות בסוף כל שנה מדמי הגביה של דמי הניהול מכל המחזיקים יהיו של הנציגות.

פירוט דמי הניהול החודשיים עבור כל מחזיק נוצרף על גבי **נספח ד'**.

- 7.4 מוסכם בזאת כי החברה מתחייבת לפתוח חשבון בנק לגביית תשלומי דמי הניהול השוטפים וכן לתשלום עבור ההוצאות, בסניף יהוד 837 בנק לאומי, כאשר מורשי החתימה בחשבון זה יהיו נציג אחד של הנציגות היו"ר או חבר אחר **יחד** עם נציג החברה ורק שתי חתימות בתוספת חותמת החברה תחייב לכל דבר ועניין. מוסכם בזאת, כי מדי חודש יגיע נציג החברה אל נציג הנציגות המורשה מעת לעת על מנת למשוך שיקים יחד לשם תשלום לכלל ההוצאות כנגד חשבונית ו/או דרישת תשלום.




שוכל ניהול
גדל הנציגים בע"מ
915677

- 7.5 מוסכם ומובהר בזאת, כי החברה לא תהיה רשאית לקבל תשלום דמי ניהול העולה על סכום השכר החודשי שהוצע על ידה, למעט אם יאושר על ידי הנציגות, בהתאם להוראות הסכם זה.
- 7.6 מוסכם בזאת כי בנוסף לחשבון המיוחד של החברה בעבור הניהול של הבניין, תפתח החברה גם חשבון נוסף מיוחד שייקרא – "חשבון מגדל הנביאים – קרן פחת". (להלן: "חשבון קרן פחת") בבנק בל"ל סניף 837 ביהוד. בחשבון קרן פחת יהיו מורשה החתימה: אך ורק שני חברים הנציגות היו"ר + אחד מיתר חברי הנציגות בלבד. כספי חשבון קרן פחת (לאחר ניכוי מע"מ ונטס הכנסה) ישמשו אך ורק לצרכי השקעה ושיפור ותחזוקה בבניין והוצאות ישירות ו/או עקיפות של הנציגות לניהול השוטף של הבניין לרבות שכירה של בעלי מקצוע - המחייבים תשלומים מיוחדים ולא לכל מטרה אחרת, ולפי החלטת הנציגות ושיקול דעתה הבלעדי, אלא אם הנציגות תחליט אחרת מעת לעת. עלויות הקמת וניהול החשבון, ככל שיהיו, ישולמו מחשבון קרן הפחת. נציגי החברה יחתום לכי בקשת הנציגות על מסמכי פתיחת החשבון קרן פחת. חשבון זה לא יעמוד ביתרת חובה.
- מובהר ומוסכם כי החברה תוציא חשבונית מס בעבור כל תקבול שיעבור לחשבון קרן פחת ותמציאו ללקוח המשלם. החברה זכאית לקבל את תשלום המע"מ בגין כל תקבול שכזה עם הדרישה לקבלו מאת הנציגות.
- 7.7 החברה מצהירה ומאשרת, כי הודע לה (ולכן גם לקחה זאת בתחשיביה עם מתן הצעתה), שהמחזיק של אולם הקולנוע – תיאטרון אלמידן משלם דמי ניהול מיוחדים בסך של 300\$ לחודש בלבד. לפיכך ככל שהנציגות תצליח בכל דרך ואופן לגבות בעתיד תשלום גבוה יותר בעתיד, הרי שכל תוספת שכזאת תועבר ישירות לחשבון קרן פחת ומטרונוי.
- 7.8 החברה מצהירה ומאשרת, כי הודע לה (ולכן גם לקחה זאת בתחשיביה עם מתן הצעתה), שהמחזיק בשטחים המפורטים בנספח ד' בקומה 2 – 3 בבניין (פיינברג ז"ל) אינו משלם כל תשלום שהוא, והנכס מצוי בכינוס נכסים של הבנק ו/או עיריית חיפה – אינו משלם כל תשלום שהוא בגין דמי ניהול. לפיכך ככל שהנציגות תצליח בכל דרך ואופן לגבות בעתיד תשלום כלשהו, הרי שכל תשלום שכזה יועבר ישירות לחשבון קרן פחת ומטרונוי.
- 7.9 החברה מצהירה ומאשרת, כי ידוע לה שהחניון המצוי בקומה 1 ובקומה 1-1 – בבעלות ו/או ניהול חברת "סנטרל פארק" – אינו משלם דמי ניהול. קיים הסכם בין הנציגות לחניון – שמשלמת ישירות לחשבון הפחת של הנציגות. על החברה ליתן השירותים לחניון בהתאם להסכם שבין הנציגות לחניון. הרי שכל תשלום שכזה יועבר ישירות לחשבון קרן הפחת המיוחדת שתוקם ע"י הנציגות לצרכי השקעה השיפור ותחזוקה המחייבים תשלומים מיוחדים
- 7.10 החברה מצהירה ומאשרת, כי ידוע לה, שמותקנות אנטנות טלווריות על גג הבניין, וכל התקבולים מהם ואלה שיתקבלו כתוצאה מהתקנה של אנטנות ו/או מתקנים נוספים של צדדים שלישיים – הם תקבולי הנציגות בלבד – שהוכנסו ויוכנסו לחשבון קרן פחת ולפיכך, כל תוספת שכזאת תועבר ישירות לחשבון קרן פחת ומטרונוי.
- 7.11 אם ובמידה ובתום כל שנה של תקופת החוזה (קרי ביום 31.7 לכל שנה) יחול שינוי מוכח וראוי בהתאם לספרי החברה ומאשר ע"י רוי"ח של הנציגות בלבד בהוצאות הנדרשות בגין שטחי הניהול, בגין עלייה בשכר המינימום העולה על 5% לעומת השנה הקודמת לה לרבות ו/או עליה בשיעור העולה על 8% בתשלומי החשמל, הרי שלחברה זכות לבקש להעלות את שיעור דמי הניהול בשיעור שיוסכם בין הצדדים בתוך שבועיים מיום דרישת החברה לעדכן את דמי הניהול. בהעדר הסכמה בין הצדדים בנוגע לשיעור עליית דמי הניהול, כאמור, יפנו הצדדים לבוררות בפני בורר, רואה חשבון אשר ימונה ע"י יו"ר לשכת רואי החשבון בישראל - בחיפה, הבורר ייתן את החלטתו בתוך חודש ימים ממועד הפניה אליו. החתימה על חוזה זה מהווה חתימה על שטר בוררות לצרכי סעיף זה. הבורר לא יהיה קשור בסדרי הדין והצדדים יופיעו בפניו ללא עורכי דין (אך עם רוי"ח ו/או כל כלכלן אחר) ויצגו ראיותיהם. הבורר ינמק פסקו, כאשר הוראות חוזה זה והתחייבויות החברה יחוו את הבסיס לפסק הבורר.

17.10

שני ניהול
ד"ר מאיר פרידמן

- 9.1 מובהר, מוצהר ומוסכם בזאת בין הצדדים, כי בגין מילוי התחייבויותיה של החברה ע"פ הסכם זה משמשת החברה **קבלן עצמאי** המעניק שירותי ניהול, ולפיכך לא יחולו יחסי עובד ומעביד, על כל המשתמע מכך, בין הצדדים.
- 9.2 בהתאם לכך ולמען הסר ספק, מובהר, כי העובדים אשר יפעלו מטעמה של החברה בבניין לביצוע הסכם זה אינם ולא יחשבו כעובדי הנציגות ו/או מי מהמחזיקים, ואין בינם לבין הנציגות ו/או מי מהמחזיקים כל יחסי עובד - מעביד, על כל המשתמע מכך.
- 9.3 לפיכך אין בכל זכות ו/או יכולת של הנציגות ו/או מי מהמחזיקים לתדרך ו/או לפקח ו/או להדריך ו/או להורות לכל אחד מהמועסקים ע"י החברה כדי ליצור מערכת יחסים של עובד מעביד בין הלקוח לעובדי החברה, וכל תדרוך, הכוונה, הוראה, פיקוח מטעם הנציגות ו/או מי מהמחזיקים הינו כן רק להנטיח כי ביצוע הוראות הסכם זה יעשה על הצד הטוב ביותר ובמלואו.
- 9.4 עוד יודגש כי לא תהיינה לחברה ולכל המועסקים על ידה כל זכויות של עובד, כגון שכר, פיצויים או הטבות אחרות, בקשר עם ביצוע הסכם זה או הוראות שניתנות על פיו, או בקשר עם ביטול או סיום הסכם זה מכל סיבות שהן.
- 9.5 על החברה יחולו כל הנסיים ותשלומי החובה האחרים שמעביד חייב לשלם בהתאם לדיון ולנוהג, לרבות תשלומים לביטוח לאומי, מס מקביל ויתר זכויות סוציאליות, והיא בלבד תהא אחראית לכל תביעה של עובד מעובדיה הנובעת מיחסי עבודה שבינה לבין עובדיה ובקשר לשירותים נשוא ההסכם.
- 9.6 החברה תהא אחראית כלפי השלטונות, המשרדים הממשלתיים, הרשויות המקומיות וכל רשויות מוסמכות אחרות כלשהן עבור כל החובות המוטלות או שתוטלנה על ידי הרשויות האמורות על פי הוראות כל דין בקשר לשירותי ניקיון כאמור בהסכם זה.
- 9.7 על החברה יחולו כל ההוצאות והתשלומים הכרוכים במתן השירותים ע"פ ההסכם, והנציגות לא תישא באף אחד מתשלומים ו/או הוצאות אלה בכל צורה ואופן.
- 9.8 מבלי למעט מכל האמור לעיל, החברה מתחייבת להעסיק עובדים ישראלים בעלי תעודות זהות ישראליות בלבד ו/או עובדים זרים בכפוף להצגת אישורי עבודה (אך לא עובדים מהשטחים!) ובגיל עבודה מתאים ולעמוד בכל הדרישות החוקיות של כלל חוקי עבודה באופן מלא ומושלם.
- 9.9 **הוראות סעיף זה בחוזה מהוות הוראות מהותיות והפרה של איזה מהן מחווה הפרה יסודית של החוזה**

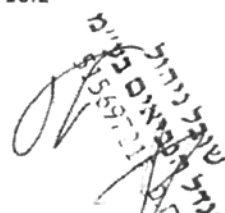
10. כללי

- 10.1 החברה לא תעביר זכויותיה וחובותיה על פי הסכם זה ו/או חלק מהן ו/או לא תסב אותן לאחר אם קיבלה הסכמת הבעלים לכך מראש ובכתב, על אף האמור לעיל בס"ק זה, תהיה החברה זכאית להסב זכויותיה לחברה בשליטתה וניהולה (היינו חברה שהיא בעלת לפחות 51% מהון המניות בה ובעלת הזכות למינוח לפחות 51% מהדירקטורים בה), יובהר, כי הנציגות תהא רשאית להעביר ו/או לשעבד ו/או להסב את זכויותיה בפרויקט ו/או בחלקו לאחרים ובלבד שזכויות החברה ע"י הסכם זה לא תפגענה.

הוראות סעיף זה בחוזה מהווה הוראה מהותית והפרה שלה מהווה הפרה יסודית של החוזה

- 10.2 לצורך ניהול הפרויקט ושאר התחייבויותיה על פי הסכם זה, תחזיק החברה על חשבונה צוות עובדים ו/או קבלני משנה מיומנים ומקצועיים ככל שידרש על מנת לעמוד בהתחייבויותיה על פי הסכם זה ובתנאי שלא יפחת נאמור בנספח ג' להסכם זה. מובהר כי החברה אחראית באופן בלעדי מכל הקשור לעובדים המועסקים על ידיה בפרויקט וכי לא יחולו יחסי עובד מעביד בין הבעלים למנהלת ו/או עובדיה ו/או כל עובד בפרויקט כן מתחייבת החברה להעסיק את עובדיה ולשלם להם את כל הנדרש לפי דין אף במקרה של פיטורין. החברה תשפה את הבעלים ו/או המחזיקים





בכל מקרה של תביעה מאת עובדיה של החברה כנגד הבעלים בגין טענת יחסי עובד מעביד.

ככל שיידרש שינוי במצבת כח אדם – לפי החלטות הנציגות, לרבות במספר העובדים או בהיקף שעות העבודה, באופן קבוע, תוגש הצעת מחיר מתאימה מהחברה לאישור הנציגות, ולאחר קבלת אישור, אם וככל שתאושר, יתבצע השינוי כאמור.

הוראות סעיף זה בחוזה מהווה הוראה מהותית והפרה שלה מהווה הפרה יסודית של החוזה

10.3 כל שינוי של תנאי חוזה ייעשה אך ורק בכתב ובחתימה של שני הצדדים עליו לרבות שינוי של סעיף זה, אחרת אין ולא יהיה כל תוקף לשינוי כלשהו ו/או טענה להסכם ו/או נוהג.

10.5 מבלי לפגוע או למעט מכלל האמור לעיל, הנציגות תהא רשאית בכל עת להורות לחברה להחליף עובדים ו/או נותני שירותים ו/או ספקים – שאינם משביעים את דעתה והחברה מתחייבת לפעול באופן מידי בהתאם להוראות הנציגות ואין לחברה כל זכות להתנגד לכך.

הוראות סעיף זה בחוזה מהווה הוראה מהותית והפרה שלה מהווה הפרה יסודית של החוזה

10.6 לצרכי עבודתה ולפי שיקול דעתה החברה תסכור ממי מהבעלים בקומה 3, חדר או שני חדרים: חדר אב הבית וחדר אבטחה בקומה שלישית ותשלם בעבור כך דמי שכירות כפי שתידרש החברה מאותם בעלים.

10.7 החברה מתחייבת לשלם במועד ובאופן שוטף קבוע וכנדרש לרבות לחברת החשמל ותאגיד המים ופניו אשפה את כלל התשלומים השוטפים שחלים בגין השטחים הציבוריים וכן לשלם לכלל הרשויות והמשרדים את האגרות, המיסים וההיטלים החלים על כלל נותני השירותים ו/או הספקים ו/או החברות – לשם מתן שירותים קבועים ו/או מזדמנים ו/או לשם השגת רישיונות וכיו"ב.

הוראות סעיף זה בחוזה מהווה הוראה מהותית והפרה שלה מהווה הפרה יסודית של החוזה

10.8 החברה מתחייבת לפתח את השטחים הציבוריים ולשפר המראה שלהם, באופן כזה שכלל השטחים הציבוריים מחוץ לבניין בקומות 3 – 4, תבוצע בהם עבודת גינון קבועה ותמידית, השלטים יתוקנו ויצבעו ו/או יוחלפו לרבות השלט "מגדל הנביאים" כולל תאורה, כלל המעקות ו/או הברזלים ייצבעו, מדי תקופה.

החברה מתחייבת לדאוג לשילוט אחיד של כלל פירוט המסחר בקומות המסחר וכלל המשרדים בכל הבניין – באופן שבקומות 3 – 4 יהיה שילוט גדול, ומספק להדרכה והקלת ההתמצאות של הבאים לבניין – שילוט שהנציגות תאשר, ואשר יחליף השילוט הקיים. כמו כן, יותקן שילוט מתאים (שיאושר ע"י הנציגות), בכל מעלית של פירוט המסחר או המשרדים המשמשים את הקומות הרלוונטיות בכל מעלית בגודל אחיד, יפה וברור. יותקנו שלטי הכוונה להנעה למעליות רלוונטיות (לקומות 7 – 8). החברה תדאג, לניקיון המעליות, ולצביעה של פנים המעליות וכן לצביעה בהירה, נקיה ויפה של מעליות נקומת 1- (חניון הסופר) עד לקומה 4) וניקיון קבוע של הזכוכיות. הכל לשביעות רצון הנציגות. יותקנו עציצים וריהוט דקורטיבי בשטחים הציבוריים בקומות 3 ו-4.

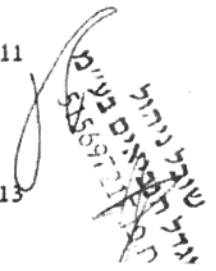
10.9 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה, לבין הוראה במסמך ו/או בהסכם אחר יגברו הוראות הסכם זה.

10.10 על הפרת הסכם זה יהולו הוראות חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 וחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

10.11 מוסכם בין הצדדים, כי על מנת שלא יפגע ניהולו השוטף של הבניין, הרי שתרופתה היחידה של החברה בכל מקרה של תביעה ו/או סכסוך בין הצדדים ותמצה אך ורק בתובענה כספית שתוגש לבית המשפט המוסמך כאמור להלן, ולא בצו מניעה או באכיפת ביצועו של הסכם זה בעין.

10.13 הפרת סעיף מהסעיפים המצוינים כסעיפים מהותיים בחוזה תחווה מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.




ש"ר
גדל הנביאים
5858910

נספח ב' – להסכם הניהול

פרויקט מגדל הנביאים למסחר, לשירותים מסחריים המוקם ע"י החברה על המקרקעין הידועים כחלקה: 10 בגוש 12222 ברח' ח'ורי 2, חיפה.

"הפרויקט"

הפעלה, תיקון, אחזקה, הידוש, החלפה, ניקיון, בדיק, ביטוח, גינון, שמירה ואבטחה, אחזקה של כלל הרכוש המשותף בכלל השטחים הציבוריים, המתקנים המשותפים של שטחי המסחר והמשרדים לרבות מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לגרוב למיזוג, אורזר והסקת השטחים האמורים, תשלומי חשמל ומים בשטחים הציבוריים, שילוט מתאים ואחיד בכלל השטחים הציבוריים, טיפול ותקפזה על פעילות תקינה של כלל המעליות, אחזקתן, צביעה ו/או החלפה בנזך ומחוף למעליות, אחזקה, טיפול והחלפה של בוזים, אסלות הדחה, מתקני ניגוב ידיים, סבוניות, טיפול וניקיון ואחזקה של כלל המעברים כולל המעבר לכרמלית עד לענודת הכרטיסן, ניקיון ותמידי של כלל החלונות והזכוכיות ננזך הבניין בחלק הפנימי ורק בשטחים הציבוריים, טיפול, אחזקה, תיקון וניקיון קירות המסך מזכוכית, ועריכת ופרסום ככל שיהיה מעת לעת, וכל שירות או פעולה אחרת שהחברה תחליט לבצע בשטחים הנ"ל, השגת רישיון עסק לכל שנה ושנה.

"השירותים"

כל פעולה שתבצע ע"י חברת הניהול לשם ביצוע השירותים וניהולם.

"ניהול וביצוע השירותים"

שטחים המוחזקים ע"י בעלים ו/או שוכרים ושאינם שטחים ציבוריים.

"שטחי המסחר והמשרדים"

כלל השטחים בבניין ומחוצה לו שאינם בבעלות ו/או אחזקה של המחזיקים להוציא את שטח החניון בבניין (אך כולל את שטחי המבואות למעליות הנמצאות גם בחניונים) וכן את הצנרות והתשתיות העוברות בחניונים) וכן, קירות מסך, קירות, מעברים, מבואות, לובי, מעבר לכרמלית – (עד לעמדת הכרטיסן), קירות פנים, חלונות, זכוכיות, חדרי שירותים, חדרי בקרה וכיו"ב.

"שטחים ציבוריים"

בעלים, שוכרים או בעלי זכות חזקה בשטחי המסחר והמשרדים.

"המחזיק"

נציגות בעלי הנכסים – היחידות במגדל הנביאים שנבחרה באסיפת בעלי המניות מעת לעת.

"הנציגות"

חזה הניהול, שנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

"החזה"

הנכס - הבניין כמוגדר בחזה שבין הנציגות לחברה.


"הנכס"

נותקני מזוג אוויר מכל הסוגים, מעליות, מתקני חשמל, אינסטלציות, חדרי שירותים, תקרות אקוסטיות, מקלטים, תאורה, מתקני מים, ביוב, תיעול, צנרת חשמל, מים, ביוב, בזק, תקשורת, גנרטור חירום, מתקני בקרה ומתקנים אחרים של הפרויקט - הבניין המשמשים את כלל המחזיקים חלקם בשטחי המסחר והמשרדים או חלקם במישרין או בעקיפין.

"המתקנים"

שנבל גיהול
מגדל הנביאים בע"מ
51562017
ח.פ.

1. חברת הניהול מקבלת על עצמה את ניהול וביצוע השירותים באופן בלעדי בכלל השטחים הציבוריים בנכס (לא בתוך שטחי המסחר והמשרדים המוחזקים ע"י המחזיקים, אך אספקה של תשתיות עד לכל יחידה ויחידה בנכס ומוחזקת ע"י מחזיק שטחי מסחר ומשרדים), ומתחייבת לנהוג בהתאם להוראות המפורטות בנספח זה ובהסכם הניהול.
2. חברת הניהול מתחייבת כי כלל השירותים שיינתנו על ידה יהיו טובים ביותר, באיכות טובה ביותר, ע"י בעלי מקצוע מיומנים, מקצועיים, ישראלים בלבד, עם ציוד ומתקנים מסוג ואיכות טובים ביותר בעלי תו תקן וציוד מתכלה באיכות טובה מאוד לרבות תכשירי ניקיון, נייר, טואלטיקה, תכשירי ניקוי, מנורות, מפסקים, שקעים, וכיו"ב.
3. חברת הניהול תקבל לידיה את הניהול והביצוע של שירותים לפי הסכם זה החל מיום 1.8.17 לגבי כל חלק מהשטחים הציבוריים ותדאג להשיג רישיון עסק לבניין.
4. תקופת הסכם זה תתחיל ותסתיים בתאריך שנקבע בהסכם הניהול על ידי הצדדים בהסכם.
5. הנציגות מסכימה לכך שחברת הניהול תקבע נעת לעת תקנות וכללי התנהגות של מחזיקים בפרויקט – בכפוף לאישור הנציגות מראש, והמחזיקים מחויבים לנהוג לפיהן.
 - א. לארגן ולהחזיק משרד בו תרוכזה פעולת ניהול וביצוע השירותים בשטחים הציבוריים שאליו יוכל כל מחזיק לפנות עם דרישות ומשאלות הנוגעים לניהול וביצוע השירותים בשטחי ציבוריים ולפעילותיה של חברת הניהול בקשר לכך וזאת עד כמה שהן נוגעות לשירותים.
 - ב. לארגן, להקים להחזיק ולהעסיק מנגנון מומחים ועובדים טכניים מקצועיים מנהליים ואחרים לבצוע העבודות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים בשטחים הציבוריים, וכן לנהל ולבצע את השירותים כולם או בחלקם באמצעות קבלנים, קבלני משנה, פועלים, בעלי מלאכה, מהנדסים, יועצים או בכל דרך אחרת כפי שתקבע חברת הניהול ובהתאם להתחייבותה על פי הצעתה – ובהתאם להתחייבותיה בהסכם הניהול.
 - ג. לבצע את אותם הביטוחים של השטחים הציבוריים, בהתאם לנספח הביטוח בהסכם הניהול בממועד ולשלם את הפרמיות במועד.
 - ד. להשיג בעלי מקצוע מיומנים וטובים ולערוך מכרזים לחברות לשם ביצוע שימוצים ו/או שיפורים מעת לעת לפי החלטת הנציגות – ולפקח על ביצוע העבודה של החברות הזוכות, ובכפוף לכך שהפיקוח לא יקים לחברה אחריות שאינה נתונה לה.
 - ה. לבצע את גביית תשלומי הניהול מכל מחזיק ומחזיק ולנקוט בהליכים נגד סרבני תשלום.
 - ו. חברת הניהול תרכוש מתקנים נוספים, ככל שצריך ונחוץ, אשר ישמשו לרווחתם ולנוחיותם של באי הפרויקט, לרבות מתקני בקרה, בטיחות וכל מתקן אשר יהא בו כדי לשפר את איכות ורמת השירותים כיאה לבנין מודרני המכיל שטחים מסודרים ומשרדים. המחזיקים ישאו בכל העלויות שלמי סעיף זה.
 - ז. חברת הניהול תדאג לעמידה בכל הדרישות ו/או התקנים והתקנות הנדרשות מבניין "מגדל הנביאים" – וכן תדאג ומתחייבת כי מזי שנה בשנה והחל מחודש מאי 2018 יחודש רישיון העסק לבניין, בכפוף לאמור בהסכם העיקרי.
 - ח. חברת הניהול, אינה מורשית ומנועה מלגבות תשלומי דמי ניהול שונים מהקבוע בהסכם מכל מחזיק ומחזיק, אלא אם החליטה לנשות הנחה או לוותר עליהם מחמת החלטה פילנטרופית – לגוף עמונה פילנטרופית, ולאחר שהנציגות אישרה זאת. בכל מקרה לא יהיה בכך, כזי להגדיל ו/או להטיל חבות גבוהה יותר על מחזיקים אחרים בשל ויתור ו/או הנחה כלשהי של חברת הניהול.

 2016

שופט ניהול
מגדל הנביאים בע"מ
915697117

- ט. חברת הניהול מחויבת לדאוג, כי בכל תקופת ההסכם עמה יהיו אנשי קשר – המצויים בכוננות הגעה לבניין, כל אימת שיווצר מצב דחוף המחייב מתן פתרון ו/או תיקון למצבים דחופים ביותר לרבות, שמירה, תיקון, חילוף, שמירת הסדר, ניקיון. שמות אנשי הקשר ומספרי הטלפון הזמינים יהיו כל העת בידי השומרים בבניין – באופן שניתן יהיה לעשות בהם שימוש מידי.
6. א. הבעלים של כל יחידה יהיה חייב בתשלום דמי הניהול, ככל ששוכר או מחזיק מסרב לשלם דמי ניהול, ואף ולאחר קבלת פסק דין נגדו אצל המפקחת, ממשיך בסירובו. או אז במקרה שכזה – הבעלים יהיה חייב באופן ישיר לתשלום דמי הניהול, שחייב המחזיק (בערכים נומינליים – לא כולל הוצאות משפט) לחברת הניהול.
- ב. כל מחזיק בבניין ישלם לחברת הניהול את חלקו המדויק לפי הטבלה ה – בחוזה הניהול, שהינו שטח הנטו של היחידה המוחזקת על ידו לפי הטבלה ד' בחוזה הניהול בצירוף 22% על שטח זה כפול סכום דמי הניהול הנקובים בהסכם הניהול – הכוללים או שאינם כוללים מיזוג.
- ג. חברת הניהול תמצוא פירוט ומידע מלא, מאזני בוחן רבעוניים דו"חות שנתיים (מבוקרים) ביחס לנלל הוצאות וההכנסות, ופירוט בחשבוניות של כלל התשלומים וזאתקבולים – שלהם בפרויקט וינציאו מידע זה לכל אחד מהמחזיקים בבניין לפי בקשתו.
- ד. חברת הניהול מתחייבת לפעול בפרויקט – נמשק סגור, מבלי לצרף כל חברה ו/או גוף כלשהו נוסף ו/או אחר ולא לשתף כל הוצאה ו/או הכנסה מכל גורם אחר שאינו קשור בבניין.
- ה. חברת הניהול מתחייבת, שכלל העובדים הקבועים בבניין (אב בית, איש אחזקה, שומרים ועובדי ניקיון), יעבדו אך ורק בבניין ולא ישונעו מאתר אחד למשנהו – ולא יעבדו בכל פרויקט אחר ו/או נוסף.
7. א. מוסכם בזאת, כי בכפוף לאישור מוקדם ובכתב של הנציגות לפי בקשת חברת הניהול – המצאה הוכחה לסרבנות של מחזיק כלשהו ביחידה, באחד או יותר מן התרופות דלהלן:
- (1) להפסיק בשלמות או בחלקים את ניהול וביצוע השירותים לדייר ו/או ליחידה המוחזקת על ידו.
- (2) לנתק את אספקת מיזוג האוויר ליחידה (ככל שמיזוג האוויר מרכזי ולא פרטי) למתקן הניזונה ו/או הניתנת נואמצעי חברת הניהול.
- ב. כל ההוצאות או תשלומים שיחולו על חברת הניהול עקב הפרת ההסכם על ידי המחזיק ו/או שידרשו כדי לאחוז בצעדים נגדו, ישולמו על ידי המחזיק.
- ג. סירובו או אי נכונותו של המחזיק לקבל שרות כשלהוא ו/או רצונו להפסיק את ניהול וביצוע השירותים בשטחים הציבוריים לגבי זכויותיו בו כולו או חלקו, לא ישחררו אותו מחובת השתתפות בהוצאות ניהול וביצוע השירותים בהתאם לתנאי הסכם הניהול, אלא אם יוסכם אחרת בכתב בין הצדדים או שהדבר יאושר ע"י הנציגות.
8. חברת הניהול מתחייבת לנהל ספרי חשבונות על כל הוצאותיה והכנסותיה בגין ניהול וביצוע השירותים בשטחים הציבוריים וכן כרטיסיה שתכלול כרטיס נפרד לכל מחזיק ומחזיק בחלק כלשהוא משטחי המסחר והמשרדים. חברת הניהול תעסיק רואה חשבון מוסמך לשם בדיקת חשבונות אלה לשלם עריכת ואישור של הדו"חות הכספיים והמאזנים של חברת הניהול.
9. כל מחזיק בשטחי המסחר והמשרדים רשאי לעיין במשרדי חברת הניהול בהעתק מהדו"ח הכספי המבוקר ע"י רו"ח ואשר יתפרסם אחרת לשנה. המועדים לעיין בדו"ח זה ייקבעו על ידי חברת הניהול בתיאום עם אותו המחזיק.

שופט ניהול
דל הנב
515697417

10. כל בעלים של יחידה בבניין, מתחייב בזאת, כי במידה ויחפוץ להשכיר את היחידה שלו לתקופה כלשהיא, יהא עליו, לאחר החתימה על חוזה השכירות להעביר עותק מחוזה השכירות לאב הבית ו/או נציג חברת הניהול בבניין.
11. חברת הניהול לא תהא רשאית בשום מקרה לצמצם את מתן השירותים. צמצום שירותים יהא אפשרי ומותר אך ורק ולאחר הגשת בקשה מפורטת לנציגות עם טיעונים מוכחים – ורק ובמידה והנציגות לפי שיקול דעתה הבלעדי – תאשר זאת, יהא ניתן לצמצם שירותים. החלטת הנציגות הינה לפי שיקול דעתה בלבד ואין ולא ניתן לערער עליה.
12. חברת הניהול אינה רשאית להעביר הטיפול בניהול וביצוע השירותים לידי כל חברה, ו/או תאגיד או גוף משפטי אחר בכל תקופת ההסכם.
- אם וככל שהנציגות תאשר לפי שיקול דעתה הבלעדי לאשר העברת הטיפול בניהול הבניין לחברה אחרת, אזי יהיה על החברה החליפית לעמית בכל התחייבויות, הערבויות והביטחונות על פי הסכם הניהול ונספח זה לרבות הפיקדון. רק לנציגות יש את הזכות לאשר או לאשר כל בקשה להעברת הניהול – ולפי שיקול דעתה בלבד, מבלי שניתן יהיה לתקוף ו/או לבוא בכל טענה לנציגות בגין כך.
- אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע ביכולתה של החברה להעסיק קבלני משנה לצורך ביצוע עבודות שלפי ההסכם.
13. המחיר המקסימלי שיגבה ע"י חברת הניהול מכל מחזיק ומחזיק יהיה כפי שסוכם בין הנציגות לחברת הניהול.
14. לנציגות שמורה הזכות להורות על הוספת שירותים מעבר להתחייבויות חברת הניהול לפי שיקול דעתה, וחברת הניהול מתחייבת לבצען בכפוף לתשלום נוסף שיקבע בהסכמה בין הצדדים ובאין הסכמה – ע"י תמחור של $cost + 10\%$.

שוכל ניהול
מגדל הנביאים בע"מ
515697217

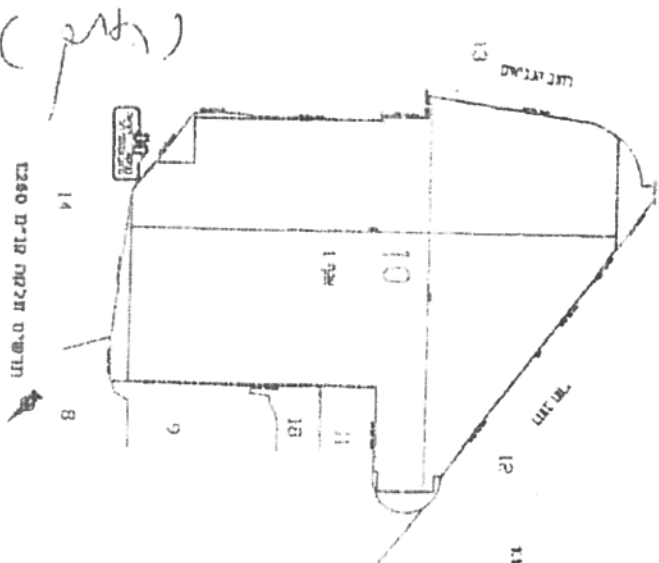


W:\ספרייה - מ"מ-272-נספח ב להסכם הניהול.docx



שוכל ניהול
מגדל הנביאים בע"מ
515697217

A



תושי"ס מל"ב ד-101-1280

תושי"ס מל"ב ד-101-1280

משרד המבנים והתשתיות
 מנהל תכנון ובנייה
 תל אביב-יפו

מס' חלק	שטח	מס' חלק	שטח	מס' חלק	שטח	מס' חלק	שטח
1	...	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	...

מס' חלק	שטח	מס' חלק	שטח	מס' חלק	שטח	מס' חלק	שטח
1	...	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	...

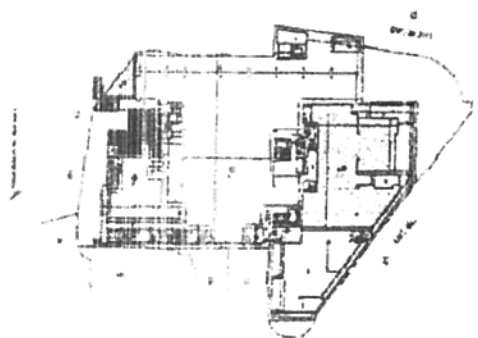
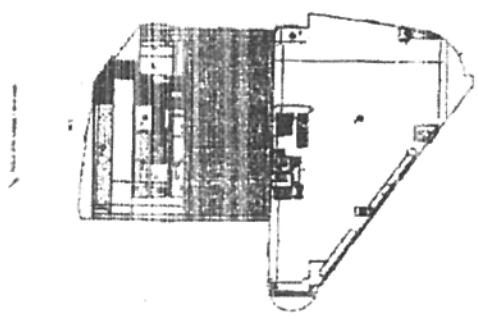
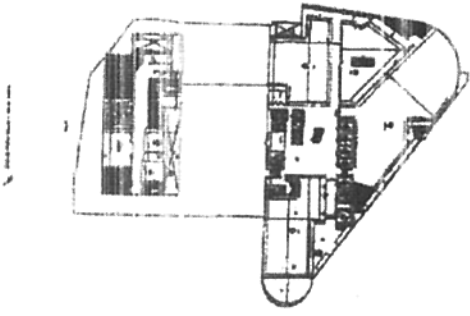
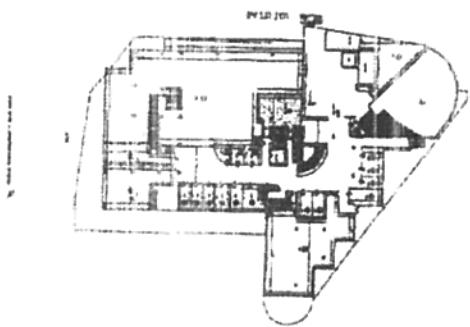
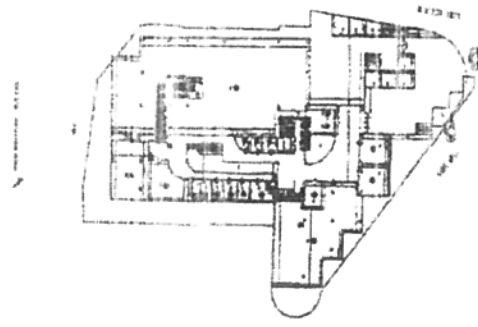
מס' חלק	שטח	מס' חלק	שטח	מס' חלק	שטח	מס' חלק	שטח
1	...	2	...	3	...	4	...
5	...	6	...	7	...	8	...
9	...	10	...	11	...	12	...
13	...	14	...	15	...	16	...
17	...	18	...	19	...	20	...
21	...	22	...	23	...	24	...
25	...	26	...	27	...	28	...
29	...	30	...	31	...	32	...
33	...	34	...	35	...	36	...
37	...	38	...	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	...

מס' חלק	שטח	מס' חלק	שטח	מס' חלק	שטח	מס' חלק	שטח
1	...	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	...

A 17.6

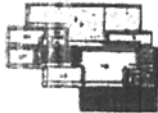
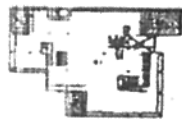
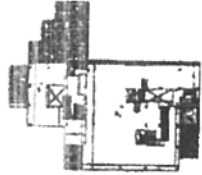
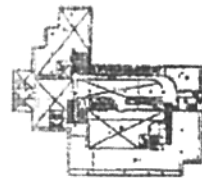
מ.מ.מ.
 נקודת הארזות שבנים בני"מ

מנהל התכנון והבנייה
 שטח ארזות
 5159777
 ח.פ.



Handwritten signature or initials, possibly 'A. 2004'.

Handwritten signature and stamp. The stamp contains the text:
מנדל השקלאים בע"מ
31569217
אורגניזציה



Handwritten signature or initials, possibly 'A' and '27.10'.

Handwritten signature and text: מנהל הנכס, שירותי ניהול, ח.פ. 5857.

תעריף חודשי	כמות	מרכיב עלות
15000		שמירה
40000	1	שמירה 24/7
18000	2	ניקיון
800		מכונת שטיפה
3000	1	חומרי טואלטיקה וחומרי ניקיון
10000	1	עובד אחזקה
20000	1	מנהל בניין
6700	6	מעליות, בודק מעליות, אפיק
	1	בודק מעליות ובקרת שרות + יועץ מעליות
8500	1	ביטוח - צד ג' / מבנה
1500	1	אחזקה-מבנה/שער/שילוט
1250	1	ארונות חשמל
2500	1	מיזוג ללא חלפים
417	1	מאגרי מים
7000	1	מים צריכה
23000	1	תשלומי חשמל
2000	1	מערכות כיבוי אש
500	1	אגרת כיבוי אש
800	1	גינון
500	1	גברטור
3000	1	חלונות חיצוני
6000		פינוי אשפה
10000	1	בצ"מ ועלויות שלא נכנסו לסעיף ספציפי
3500	1	הוצאות ניהול כגון: שכירת חדר, ציוד משרדי,
	1	תקשורת אינטרנט
2500	1	משפטיות
	1	הנה"ח
600	1	רו"ח לחברה ודו"ח שנתי
187067	1	סה"כ ללא ניהול
20000		דמי ניהול
207067	1	סה"כ

196.067

[Handwritten signature]

שובל ניהול
 מגדל הנביאים בניין 555
 ח.פ.

טבלת שטחים ובסיס חייב חודשי

הבעלים	קומה	חלקת משנה	הזיור	שטח רצפה במ"ר	אזור מרמב"ה	שטח ממוזג כולל 22%	שטח ללא מיזוג כולל 22%	תעריף	חיוב חודשי ללא מע"מ
				7.66				5300	1020.00
				0.7		0.00		8.82	0.00
תאטרונת ישראל	שניה	25	תאטרונת ישראל	189.9	0.1	25.38		13.00	329.94
מינקבא	שלישית	31	דורס אחזקות בע"מ	12.3	0.1		15.01	8.82	132.39
מיקי מאיר	שלישית	30	מגדל הנביאים	22.3	0.1		27.21	8.82	239.99
מגדל הנביאים	שלישית	32	עו"ד סג"ר מארון	40.1	0.2		48.92	8.82	239.99
ד"ר סחמי	שלישית	33	ד"ר סחמי	447.6	1.9		53.00	8.82	467.46
ד"ר סחמי	שלישית	34	נאות (מאהר)	447.5	1.9		53.00	8.82	467.46
מאהר	שלישית	35	רפיד - עלריג	270	1.1		270.00	8.82	304.55
רפיד + עלריג	שלישית	35		28.3	0.1		34.53	8.82	288.41
רפיד + עלריג	שלישית	35		26.8	0.1		32.70	8.82	299.17
רפיד + עלריג	שלישית	36	חלולית	27.8	0.1		33.92	13.00	122.98
מגדל הנביאים	שלישית	37		7.75	0.0	9.44		13.00	723.19
מגדל הנביאים	שלישית	40		-5.6	0.2	55.63		13.00	380.64
מגדל הנביאים	שלישית	38	א.ד.מ	24	0.1	29.28		13.00	380.64
מגדל הנביאים	שלישית	39		24	0.1	29.28		8.82	299.17
מגדל הנביאים	שלישית	42	מיזוטופיה עדנא	27.08	0.1			8.82	258.25
מגדל הנביאים	שלישית	43		24	0.1		29.28	8.82	2254.30
מגדל הנביאים	שלישית	41	עו"ד דואן גיבלי	209.5	0.9		255.59	13.00	1514.63
רמי	שלישית	44	ד"ר יונס אחמד	95.5	0.4	116.51		8.82	12512.23
מגדל הנביאים	שלישית	45	מגדל הנביאים	116.8	0.4		1418.62	8.82	216.80
מגדל הנביאים	שלישית	46	תאטרון אל מיראן	30.15	0.1		24.58	8.82	228.09
מגדל הנביאים	שלישית	47	בנק לאומי	21.2	0.1		25.36	8.82	228.09
בנק לאומי	שלישית	48	קפה מגדל הנביאים	21.2	0.1		25.36	13.00	594.75
קפה מגדל הנביאים	שלישית	49	מאהר	37.3	0.2	45.75		13.00	567.06
מאהר	שלישית	50		35.75	0.2	43.62		13.00	330.72
מאהר	רביעית	54	תמרס לעובדים זרים	20.85	0.1	25.44		13.00	330.72
מגדל הנביאים	רביעית	55	איתני סור	20.85	0.1	25.44		13.00	285.48
מגדל הנביאים	רביעית	56		19	0.1	21.96		13.00	285.48
מגדל הנביאים	רביעית	57	מגדל הנביאים	19	0.1	21.96		13.00	624.00
מגדל הנביאים	רביעית	58	מגדל הנביאים	39	0.2	48.00		8.82	24525.07
מגדל הנביאים	רביעית	59	חרוול	227.9	0.9	9.6		8.82	714.42
מגדל הנביאים	רביעית	60	מגדל הנביאים	7	0.4		81.00	8.82	720.42
מגדל הנביאים	רביעית	68	מנאי מרקט	56.95	0.3		81.68	8.82	720.42
מנאי מרקט	רביעית	61	מנאי מרקט	56.95	0.3		81.68	13.00	297.44
מגדל הנביאים	רביעית	52	מניסיון ישן הוא האדון חימה	18.75	0.1	22.88		13.00	294.19
עדן יצחק	רביעית	53		18.55	0.1	22.63		13.00	294.19
קרן אבנון	רביעית	64	אבנון קרן	5.55	0.1	22.63		8.82	299.17
אלפסי	רביעית	65	אס.א. איי סטייל	27.8	0.1		33.92	8.82	319.55
קציר	רביעית	66	תאמר כלפסי	29.7	0.1		36.23	8.82	312.39
אלפסי	רביעית	67	פיצרייה הנביאים	19.7	0.1	24.03		8.82	125.33
אלפסי	רביעית	70	מסעדה מדיקל	11.65	0.0		14.21	13.00	214.11
פינקלשטיין	רביעית	73	שאדיה ביטל	13.5	0.1	16.47		13.00	214.11
פאלס	רביעית	71		13.65	0.0	16.47		13.00	184.73
פינקלשטיין	רביעית	72	מדינת בנימין (פינקלשטיין)	11.65	0.0	14.21		13.00	184.73
פינקלשטיין	רביעית	74		11.65	0.0	14.21		8.82	216.27
פינקלשטיין	רביעית	75		20.3	0.1		24.52	8.82	1511.84
פינקלשטיין	רביעית	76		140.5	0.6		171.41	13.00	2964.00
מגדל הנביאים	רביעית	77	רוא"מ רמזות כמון (1993)	179.1	0.8	218.00		13.00	2210.00
מגדל הנביאים	רביעית	62	רשות תש"ד / תאגיד השידור הישראלי	170	0.7	170.00		8.82	4651.76
מגדל הנביאים	שלישית	35		42.3	1.8		527.41	8.82	19338.29
רפיד + עלריג	שלישית	78	מגדל שפע אור	1846.35	7.8		2372.80	8.82	20928.45
רשות השידור	שלישית	79	מגדל שפע אור	1944.95	8.2		60.00	8.82	529.20
שפע אור	שלישית	80	מגדל שפע אור						
שפע אור	שלישית	79	ווידה הכרומת						
שפע אור	שלישית	81							
שפע אור	שלישית	83	מגדל שפע אור	262.81	1.1			8.82	2781.56
מועדני דוקאן 131.76	שלישית	83	מועדני דוקאן 131.76					8.82	2320.54
מועדני דוקאן 60.09	שלישית	83	מועדני דוקאן 60.09					8.82	263.10

נספח ו'

* ביטוח משולב אש וזקת תוצאותי (כולל רעידת אדמה וזקי טבט)

מבנה ותכולה ע"ס 100,000,000 ₪

פריצה ע"ס 250,000 ₪

פינוי הריסות בנוסף לסכום הביטוח 2,000,000 ₪

הוצאות מיוחדות בנוסף 500,000 ₪

כל הסיכונים בנוסף 500,000 ₪

זקי התמטטות המכנה עד 5,000,000 ₪ (כולל זק תוצאתי)

ביטוח ערוף בגין שנייים עד 500,000 ₪

אבדן דמי נדול 840,000 ₪ (שיפוי 24 חודש)

אבדן דמי שכירות 1,000,000 ₪ (שיפוי 24 חודש)

הכנת תביעה 50,000 ₪

ביטוח צד שלישי

גבול אחריות 20,000,000 ₪

ביטוח שבר מכבי

ערך הצידו כחדש 9,500,000 ₪

W:\ספרים - נמ-272-נספח ו' לחסכב תהול.doc



מגדל תנאים בע"מ
מחול ואחיות
מבנים תנ"מ

שדבך ניהול
מגדל תנאים בע"מ
515697227
ח.פ.

