



מדינת ישראל

משרד האוצר - אגף החשב הכללי

חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה

מינהל הדיור הממשלתי

מכרז נ-37 10/20

לרכישת נכס ברחוב ח'ורי 2 חיפה

אוקטובר 2020

הזמנה להציע הצעות

מינהל הדיור הממשלתי באגף החשב הכללי, משרד האוצר (להלן: "עורך המכרז"), יוצא במכרז למכירת נכס המפורט בטבלה הבאה (להלן: "הנכס"), ומעוניין לקבל הצעות לרכישת הנכס בהתאם לתנאים המפורטים בהזמנה להציע הצעות זו (להלן: "ההזמנה").

תנאי המכירה יהיו כמפורט בהזמנה, על נספחיה, ובהסכם המכר המצורף לה, על נספחיו (להלן: "ההסכם").

מובהר בזה כי במקביל לפרסום המכרז לרכישת הנכס שפרטיו מפורטים בהזמנה להלן, מפורסם מכרז להשכרת הנכס, כאשר תינתן עדיפות מוחלטת להשכרת הנכס על פני מכירתו, קרי: ככל שתהא הצעה כשירה העומדת בתנאי הסף וביתר התנאים של מכרז השכירות, תבחר ועדת המכרזים בהצעה להשכרת זכויות המדינה בנכס, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של עורך המכרז שלא לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.

תוכן עניינים

מספר העמוד	שם הפרק
3	פרטי הנכס
3	קבלת מסמכי המכרז
3	תנאי סף
3	סיוורים
4	בדיקות המציע
4	שאלות הבהרה
4	מענה עורך המכרז לשאלות הבהרה
4	ערבות המכרז
4	הגשת ההצעות
5	תוקף ההצעה
5	הצעה משותפת והצעה עבור אחר
5	בדיקות ההצעות
5	הליך תחרותי נוסף
6	הודעה על הזכיה
6	כשיר שני
7	ההתקשרות עם הזוכה
7	סמכויות וזכויות עורך המכרז
8	הוצאות
8	סמכות שיפוט
8	קניין רוחני
8	סודיות ההצעה וזכות העיון

פרטי הנכס

1. מדינת ישראל היא בעלת הזכויות בנכס:

מועדי סיוורים	סכום ערבות המכרז בש"ח	גבולות הסטייה לקבלת הצעה כשרה מתחת לאומדן באחוזים	מחיר מינימום בש"ח (ללא מע"מ, ככל שחל)	תיאור הנכס	מהות הזכות	תת-חלקה	חלקה	גוש	כתובת הנכס
28.10.2020 4.11.2020 11.11.2020 כולם בשעה 10:00	50,000	—	2,400,000	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	מכירת זכות חכירה מהוונת.		חלק מחלקה 10	12222	חורי 2 חיפה

תנאים מיוחדים הנוגעים לנכס, לשימוש בו ולמצבו:

ראה הוראות סעיף 3 להסכם המכר.

קבלת מסמכי המכרז

- את מסמכי המכרז ניתן להוריד ללא תשלום מאתר האינטרנט של משרד האוצר בכתובת: <https://mof.gov.il/AG/AssetsandLogistics/GovernmentHousing/Pages/GovernmentHousingTenders.aspx> (להלן: "אתר האינטרנט").
- את מסמכי המכרז ניתן אף לקבל במשרדי מינהלת שרותי ניהול נכסים (אצל חב' אשד משאבי ניהול והנדסה בע"מ) ברח' אמות פארק טק, שד' מנחם בגין 5, ת.ד. 184 בית דגן 5020000, בימים א' עד ה', בשעות 09:00 עד 15:00, בתיאום טלפוני מראש, בטל': 03-5386659.

תנאי סף

- כללי –
 - רשאי להשתתף במכרז מציע אשר עומד, במועד האחרון להגשת ההצעות, בדרישות הסף המצטברות שיפורטו להלן.
 - ככלל, אלא אם צוין במפורש אחרת, כל תנאי הסף להשתתפות במכרז מפורטים בסעיף זה. יש להגיש את כלל האישורים והמסמכים הנדרשים במסמכי המכרז במועד הגשת ההצעה. למען הסר ספק, תנאי הסף הוא העמידה בדרישה המהותית וזאת להבדיל מהגשת אישורים ומסמכים אשר מטרתם להעיד על קיום הדרישה המהותית ואשר אינם מהווים לכשעצמם תנאי סף.
 - עורך המכרז יהיה רשאי לבקש מהמציע הבהרות, מסמכים או פרטים נוספים לשם הוכחת עמידתו בתנאי הסף הנ"ל, לשביעות רצונו המלאה.
 - ההצעה יכולה להיות מוגשת על ידי מספר מציעים, אך לא יותר משלושה (להלן: "הצעה משותפת"). כל אחד מהמציעים בהצעה המשותפת יקרא להלן: "יחיד מציע", ויחיד המציע בהצעה המשותפת ייקראו להלן ביחד ולחוד: "המציע".
- תנאי סף מנהליים –
 - המציע עומד בהוראות חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, ככל שהן חלות עליו (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים").
 - לצורך הוכחת עמידה בתנאי סף זה יגיש המציע את התצהיר שבנספח 3, אישור על ניהול פנקסים הנדרש לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים ואישור שהמציע נוהג לדווח לפקיד

השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל המכס ומע"מ על עסקאות שעליהן מוטל מס לפי החוק הנ"ל.

5.2. הגשת ערבות מכרז כמפורט בסעיף 14 להלן.

סיוורים

6. המציעים אינם חייבים להשתתף בסיוורים שיתקיימו בנכס. יש לוודא את קיומם של הסיוורים באתר האינטרנט, יום לפני מועד קיומו של הסיוור.

בדיקות המציע

7. באחריות המציעים לבדוק את מצב הנכס וסביבתו ובכלל זה את מצבו התכנוני, הרישוי, המשפטי והפיזי. חזקה על מציע כי בדק בעצמו את הנכס ואת סביבתו, בכל ההיבטים הרלוונטיים, ומצאם מתאימים לצרכיו.

8. למציע לא תהיה כל טענה או תביעה כנגד עורך המכרז או כנגד מי מטעמו, באשר לנכס או לסביבתו, והוא מוותר על כל טענה בדבר אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפיה, מום או פגם כלשהו. למען הסר ספק מובהר בזאת כי הנתונים המפורטים בהזמנה מובאים אך ורק לנוחות המשתתפים, ואין עורך המכרז אחראי לדיוקם או לשלמותם.

9. באחריות המציע לברר האם חל חיוב במע"מ בנוגע להתקשרות מושא המכרז, ולמציע לא יהיו כל דרישות או טענות כלפי עורך המכרז או מי מטעמו בנוגע לעניין זה (יצוין כי לצרכי קביעת מע"מ, עורך המכרז הוא מלכ"ר).

שאלות הבהרה

10. בכל מקרה של אי בהירות או הערות בנוגע למכרז או לתנאיו ניתן לפנות לעורך המכרז בשאלות הבהרה, לרבות בקשר לסתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, ניתן לשלוח אל היועץ המשפטי החיצוני לוועדת המכרזים, בדוא"ל: office@tseigerlaw.co.il או בפקס: 02-6536610, עד לא יאוחר מעשרה ימים לפני המועד האחרון להגשת ההצעות, כהגדרתו בסעיף 18 להלן.

מענה עורך המכרז לשאלות הבהרה

11. תשובות והבהרות תינתנה בכתב בלבד ויהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. רק תשובות והבהרות בכתב יחיבו את עורך המכרז. תשובות עורך המכרז לשאלות שהוגשו כאמור לעיל, יפורסמו בדף המכרז שבאתר האינטרנט. על מציע להתעדכן בתשובות עורך המכרז וכן בעדכונים שוטפים אשר יפורסמו כאמור בנוגע למכרז זה.

12. במענה לשאלות הבהרה עורך המכרז רשאי לבצע כל שינוי במסמכי המכרז, וכן ליתן פרשנות או הבהרה להוראות מסמכי המכרז.

13. עורך המכרז אינו מחויב לנוסח שאלה שהוגשה, ובכלל זה רשאי עורך המכרז, בעת ניסוח תשובות הבהרה שישלחו למציעים, לקצר נוסח של שאלה או לנסח מחדש. נוסח התשובות של עורך המכרז הוא הנוסח המחייב ומהווה חלק בלתי נפרד מהמכרז.

14. עורך המכרז שומר לעצמו את הזכות להשיב לשאלות הבהרה שהוגשו לאחר המועד הקבוע בסעיף שגיא! **מקור ההפניה לא נמצא**, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

ערבות המכרז

15. המציע ימציא המחאה בנקאית לפקודת מינהל הדיור הממשלתי, החשב הכללי, משרד האוצר או ערבות בנקאית מבנק בארץ שהוא תאגיד בנקאי שקיבל רישיון בנק לפי סעיף 4(א)(1)(א) לחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981, או ערבות חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, על פי הנוסח המדויק של כתב הערבות המצורף **בנספח 2**.

16. במקרה בו מוגשת הצעה משותפת, יכלול שם הנערב בערבות המכרז לפחות את שמו של אחד מיחיד המציע.

17. ערבות המכרז תהא ניתנת להארכה בתקופה נוספת על פי דרישת עורך המכרז. ניתנה דרישה כאמור יאריך המציע את תוקף ערבות המכרז ויארך תוקף ההצעה בהתאם. מציע שלא יאריך את ערבותו, רשאי עורך המכרז לחלט את ערבותו, וכן לפסול את הצעתו.

18. מציע אשר הצעתו לא זכתה, ולא הוכרז כשיר שני (או כשיר שלישי, וכן הלאה), תוחזר לו ערבות המכרז תוך 14 ימים ממועד חתימת עורך המכרז על ההסכם עם הזוכה.

הגשת הצעות

19. על המציע לשלשל את הצעתו, במעטפה סגורה, ללא כל סימני זיהוי של המציע, שעליה יירשם מספר המכרז בלבד, לתיבת המכרזים המצויה במשרד האוצר, רח' קפלן 1 ירושלים, קומה 3 - ארכיב החשב הכללי, בשעות ובימי העבודה וזאת עד לא יאוחר מיום 22.11.2020, בשעה 11:00 (לעיל ולהלן: "המועד האחרון להגשת הצעות").

20. הצעה שלא תמצא בתיבת המכרזים במועד האחרון להגשת הצעות לא תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. על המציעים להביא בחשבון כי בכניסה למשרד האוצר נערכת בדיקה ביטחונית, האורכת כ-15 דקות.

21. ניתן יהיה לשלשל הצעות לתיבת המכרזים החל מיום 15.11.2020 בשעה 12:00.

22. הצעת המציע תכלול את כל המסמכים הבאים כשכל פרטיהם מלאים וחתומים על פי הוראות ההזמנה:

- 22.1. **מסמכי ההזמנה**, כשהם חתומים בחתימת המציע בתחתית כל עמוד ועמוד.
- 22.2. **התשובות לשאלות ההבהרה**, כשהן חתומות בחתימת המציע בתחתית כל עמוד ועמוד.
- 22.3. הצהרת והצעת המציע המצורפים **כנספח 1**. המציע יחתום על נספח זה בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.
- 22.4. **ערבות המכרז**, כמפורט בסעיפים 14 עד 17 לעיל.
- 22.5. **ההסכם** – המציע ישלים את הפרטים החסרים (סכום התמורה ופרטי המציע) ויחתום על ההסכם בכל עמוד ועמוד, לרבות על נספחי ההסכם, וכן בחתימתו המלאה בעמוד האחרון בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.
- 22.6. **נסח עדכני מרשות התאגידים** – יצורף כאשר ההצעה מוגשת על ידי תאגיד.
- 22.7. **אישור מורשי חתימה עדכני, חתום על ידי עו"ד או רו"ח** – יצורף כאשר ההצעה מוגשת על ידי תאגיד.
- 22.8. **נספח 3** – תצהיר לעניין חוק עסקאות גופים ציבוריים (ככל שהמציע חייב להגיש תצהיר זה לפי החוק).
- 22.9. אישור על ניהול פנקסים הנדרש לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים ואישור שהמציע נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל המכס ומע"מ על עסקאות שעליהן מוטל מס לפי החוק הנ"ל (ככל שהמציע חייב להגיש אישורים אלה לפי החוק).
23. כאשר המציע הוא תאגיד ייחתמו המסמכים הנזכרים בסעיף 21 לעיל על ידי מי שהוא מוסמך לחתום בשם התאגיד, בצירוף חותמת התאגיד.
24. המציע לא יבצע בנוסח המודפס של מסמכי המכרז תיקונים, שינויים, השמטות ותוספות כלשהם, למעט מקום בו נדרשת בחירה בנוסח "מחק את המיותר".
25. כל מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד. האמור לעיל חל גם על מי ששולט במציע, או הנשלט על ידי המציע, או הנשלט על ידי גורם שלישי השולט גם במציע. לצורך כך יהיה למונח "שליטה" המשמעות שניתנה לו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

תוקף ההצעה

26. הצעת המציע תהיה בתוקף במשך 120 ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות.

27. עורך המכרז יהיה רשאי לקבוע כי תוקף ההצעה יוארך לתקופה נוספת, בהודעה בכתב.

הצעה משותפת והצעה עבור אחר

28. במקרה של הגשת הצעה משותפת, תהיה התקשרות יחידי המציע עם עורך המכרז והתחייבותיהם כלפיו על פי ההסכם ביחד ולחוד. מסמכי ההזמנה וההסכם ייחתמו על ידי כל יחידי המציע.

29. הצעה עבור אחר תוגש בצירוף ייפוי כוח. ייפוי הכוח כאמור יוגש במקור או בהעתק מאושר על ידי עו"ד. אם מיופה הכוח אינו עו"ד יוגש העתק ייפוי הכוח מאושר על ידי נוטריון.

30. במקרה של הצעה המוגשת בשם מספר מציעים יחד, יוגש ייפוי כוח אחד חתום על ידי כל המציעים או יוגשו מספר ייפויי כוח, אשר בכל אחד מהם יצוין כי מיופה הכוח מוסמך להגיש הצעה במכרז בשם המציע ביחד ובערבות הדדית עם יתר המציעים.

31. מציע המשמש כנאמן עבור נהנה אחר יצרף להצעתו רשימה שמית מלאה (בצרוף מספרי תעודות זהות או מספרי דרכונים) של הנהנים שעבורם הגיש את ההצעה. כאשר בין הנהנים תאגידים, יצרף הנאמן להצעתו רשימה שמית מלאה של בעלי המניות (כשישנם) או של חברי התאגיד.

בדיקת ההצעות

32. עורך המכרז או צוות מטעמו, אשר יכול לכלול יועצים חיצוניים, יבדקו את ההצעות במכרז, ובכלל זאת עמידת המציעים בתנאי הסף (ככל שקיימים) ובמחיר המינימום (ככל שנקבע), את צירוף כלל המסמכים והאישורים הנדרשים בהזמנה ואת תקינותם, והמלצותיהם יובאו בפני ועדת המכרזים.

33. ועדת המכרזים או מי מטעמה רשאית לבקש ממציע לבאר פרט מסוים מתוך הצעתו, להשלים פרט חסר מתוכה או להמציא מסמך נוסף או חלופי המוכיח את עמידתו בתנאי המכרז ובתנאי הסף של המכרז, וזאת בתוך פרק זמן קצוב. אי מענה לפניו כאמור, או מענה שלא בפרק הזמן שהוגדר עלול לגרום לפסילת ההצעה.

34. לאחר שניתנה למציע הזדמנות להשלים ולתקן, ועדת המכרזים רשאית לפסול הצעה שעדיין אינה עונה על דרישות המכרז, או, בהתאם לשיקול דעתה, לבקש השלמה נוספת.

35. הצעה אשר מוגשת על ידי חברה או שותפות רשומה, בעלת חובות אגרה שנתית לרשות התאגידים או אשר הוכרזה כחברה מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כתברה מפרת חוק, תיפסל.

36. הצעה נמוכה ממחיר המינימום תיפסל.

הליך תחרותי נוסף

37. ייערך הליך תחרותי נוסף בהתאם להוראות תקנה 17 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, על דרך של התמחרות, במועד ובמקום שעליהם תבוא הודעה, לרבות בהיוועדות חזותית.

38. בהתמחרות יהיו רשאים להשתתף שלושת המציעים בעלי ההצעות הכשרות הגבוהות ביותר, וכן מציעים שהצעותיהם הכשרות אינן נמוכות בלמעלה מ-30% מההצעה הכשרה הגבוהה ביותר.

39. הגשת הצעה במכרז זה תהווה הסכמה בלתי חוזרת מצידו של המציע להשתתף בהליך התחרותי הנוסף, אשר ייתכן שיכיל מספר סבבים של העלאות מחיר.

40. ההתמחרות תחל מהמחיר הגבוה ביותר שהוצע בגין הנכס (ובלבד שההצעה כשירה כאמור) והעלאות המחיר תהיינה במדרגות של 5,000 ₪ (חמשת אלפים שקלים חדשים) או כפולות של סכום זה בלבד (לא כולל מע"מ).

41. המציע שיציע ראשון בהליך ההתמחרות יהיה מציע שיתנדב לכך או שייבחר בהגרלה שתיערך בתחילת ההתמחרות (במקרה של מספר מתנדבים או אף מתנדב).

42. ההתמחרות תסתיים כאשר אף אחד מהמציעים לא יהיה מוכן להעלות את הצעתו מעבר להצעה המשופרת הגבוהה ביותר, במדרגות שנקבעו. בסוף ההליך יינתן פרק זמן של שתי דקות למציעים לשם מתן הצעה משופרת טרם נעילתו.

43. הצעת המציע לשכור את הנכס במחיר הגבוה ביותר בו ינקוב בהליך התחרותי הנוסף תבוא במקום הצעתו במחיר בו נקב בעת הגשת ההצעה למכרז ותהא, אף היא, בלתי חוזרת, לתקופה המצוינת בהצעה.

44. פרוטוקול ההליך התחרותי הנוסף בו יהיו מצוינים המחירים שאותם יציעו המציעים, יהווה ראייה מכרעת למחירים המוצעים וישמש חלק בלתי נפרד מהצעת כל מציע. בסיום ההליך התחרותי הנוסף מתחייבים המציעים לחתום על הצעותיהם המשופרות, ככל שיוגשו. הפרוטוקול וההצעה הזוכה יצורפו כנספח להסכם ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.

הודעה על הזכיה

45. ועדת המכרזים תחליט על בחירת ההצעה המתאימה ביותר או שתחליט שלא לבחור בכל הצעה שהיא, בהתאם לתקנה 21 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן: "התקנות"). למציעים תימסר הודעה בכתב מטעם הוועדה על החלטת ועדת המכרזים.

כשיר שני

46. ועדת המכרזים תהיה רשאית להכריז על המציע שדורג במקום שלאחר ההצעה הזוכה כ"כשיר שני". עם קבלת ההודעה בעניין זה יוארך תוקף הצעתו של הכשיר השני והוא יאריך את תוקף ערבות המכרז (ככל שקיימת) בשלושה חודשים נוספים.

47. במקרה שבו ביטלה ועדת המכרזים את זכייתו של הזוכה או שבוטל ההסכם עמו מכל סיבה שהיא, יהיה רשאי עורך המכרז להתקשר עם המציע שהוכרז ככשיר שני. אם יחליט לעשות כן, ההוראות החלות על הזוכה יחולו על הכשיר השני בהתאמה.

48. ועדת המכרזים תהיה רשאית בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי להכריז גם על "כשיר שלישי" וכן הלאה. הכשירים הנוספים יעמדו בדרישות המפורטות בסעיף 45 לעיל, בהתאמה.

ההתקשרות עם הזוכה

49. תוך 7 ימים ממועד קבלת ההודעה על הזכיה במכרז, ימציא הזוכה לעורך המכרז את ההסכם על נספחיו כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעורך המכרז בעקבות זכייתו, לרבות ערבות בנקאית בסכום ובתנאים המפורטים בהסכם.

50. הזוכה יהיה רשאי לצרף למסמכים הנזכרים בסעיף 48 לעיל, את התצהיר **שבנספח 4**, ככל שהוא טוען כי אינו חב בתשלום מע"מ. ככל שהזוכה לא יצרף את התצהיר **שבנספח 4** כאמור, יהיה על הזוכה להוסיף ולשלם מע"מ כחוק, נוסף לסכום הנקוב בהצעתו כמחיר המוצע לרכישת הנכס, בסוגי עסקאות בהן חל חיוב בתשלום מע"מ. לאחר ביצוע התשלום, תמסור המדינה לידי המציע (הקונה) חשבונית עסקת אקראי.

51. אם הזוכה יבקש כי ההסכם ייחתם בין עורך המכרז לבין חברה שבבעלותו, עורך המכרז ייענה לבקשתו ככל שהזוכה הוא בעל המניות היחיד בחברה האמורה.

52. אם יחיד הזוכה יבקש כי ההסכם ייחתם בין עורך המכרז לבין חברה או שותפות רשומה שבבעלותו, עורך המכרז ייענה לבקשתו ככל שכל יחיד הזוכה, והם בלבד, יהיו בעלי המניות בחברה האמורה או השותפים בשותפות האמורה, בהתאמה.

53. ההסכם יכנס לתוקפו עם חתימת מורשי החתימה במשרד האוצר עליו. כמו כן יחתמו מורשי החתימה על כל המסמכים שיאפשרו העברת זכויות המדינה לידי הזוכה, וזאת לאחר קבלת מלוא התמורה.

סמכויות וזכויות עורך המכרז

54. אם התגלה פגם בהצעת המציע לרבות תוספת, חוסר, שינוי או הסתייגות בין בגוף המסמכים, בין במסמכים נלווים ובין בדרך אחרת, ינהג עורך המכרז בהתאם לשיקול דעתו המוחלט, והוא רשאי, בין היתר, לפסול את ההצעה או להתעלם מכל שינוי, תוספת או הסתייגות כאמור, לראותם כאילו לא נעשו ולראות את ההצעה ככשרה, וכל החלטה של עורך המכרז, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט ומבלי שתהא עליו חובת שימוע, יחייבו את המציע לכל דבר ועניין.

55. בהגשת הצעתו מסכים המציע לכך שעורך המכרז יהיה רשאי, אך לא חייב, לפי שיקול דעתו בתנאים שיקבע ומבלי שתהא עליו חובת שימוע, ביחס לכל סעיפי המכרז ללא יוצא מן הכלל: (א) לאפשר למציע שהצעתו מסויגת, חסרה או פגומה, לתקן או להשלים את הצעתו לרבות צירוף אסמכתאות נוספות להוכחת עמידה בתנאי הסף; (ב) לדון עם מציע בפרטי הצעתו ולבקש מהמציעים, שהצעותיהם נמצאו מתאימות, בין אם מדובר במציע בודד ובין אם מדובר במספר מציעים (לרבות דיון עם חלק מהמציעים בלבד), לתקן את הצעותיהם, בין בעל פה ובין בכתב, בין בשלב אחד ובין במספר שלבים.

56. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאית ועדת המכרזים לפסול הצעה או לבטל את ההכרזה על הזוכה גם במקרים הבאים:
- 56.1 יש בידי ועדת המכרזים הוכחות, להנחת דעתה, כי הזוכה או אדם אחר מטעמו נתן טובת הנאה כלשהי בקשר עם הזכייה במכרז.
- 56.2 התברר לוועדת המכרזים כי הצהרה כלשהי של הזוכה שניתנה במכרז אינה נכונה או שהזוכה לא גילה עובדה מהותית, אשר לדעת ועדת המכרזים היה בה כדי להשפיע על קביעתו כזוכה במכרז.
- 56.3 התרחש אירוע אשר יש בקיומו משום חשש להיעדר אפשרות מצד מציע, לרבות הזוכה, למלא אחר כל התחייבויותיו על פי ההסכם, לרבות הטלת עיקולים על נכסי המציע, כולם או חלקם, או שמונה לנכסי המציע, כולם או חלקם, נאמן או מנהל מיוחד או כונס נכסים זמני או קבוע או מפרק זמני או קבוע.
- 56.4 התברר לוועדת המכרזים כי הועבר 25% או יותר מהון המניות הנפרע והמונפק של הזוכה, ללא הסכמה מראש ובכתב של ועדת המכרזים.
- 56.5 לעורך המכרז או לרשויות אחרות יש ניסיון רע עם המציע, ואם מדובר בתאגיד – גם ניסיון רע עם היחידים והגופים השולטים בו והפועלים מטעמו.
- 56.6 אם המציע ינהג בחוסר תום לב או יפר התחייבות מהתחייבויותיו לפי ההזמנה, לרבות אי הארכת ערבות המכרז כנדרש או אי המצאת ההסכם על ידי הזוכה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא עם ההסכם החתום, עורך המכרז יהיה רשאי, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז.
57. ועדת המכרזים תהיה רשאית לבטל את המכרז, כולו או חלקו, לשנותו ולעדכנו, או לדחותו מכל סיבה אחרת, לפי שיקול דעתה הבלעדי. עורך המכרז לא יהיה חייב לפצות את המציעים במקרה של ביטול המכרז.
58. עורך המכרז רשאי שלא לקבל הצעה של מציע שהוא "זר", כמשמעות מונח זה בסעיף 2 לחוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 ובפרק 5.1 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אשר אינו עומד באמות המידה הנהוגות ברשות מקרקעי ישראל בעניין זה. עוד מובהר כי במקרה של מכר זכות הבעלות ייערך המכר בכפוף להגבלה בדבר העברה ל"זר", כהגדרתו לעיל, והזוכה יחויב לרשום הערת אזהרה בדבר ההגבלה דלעיל לפני רישום הערת אזהרה לזכותו.

הוצאות

59. המציע לא יהיה זכאי להחזר הוצאות או לפיצוי כלשהו בקשר עם המכרז, לרבות במקרה של הפסקתו, עיכובו, שינוי תנאיו או ביטולו.

סמכות שיפוט

60. לבתי המשפט המוסמכים בירושלים, ולהם בלבד, תהיה סמכות שיפוט בלעדית בכל סכסוך הנוגע למכרז זה, לקיומו של ההסכם או לכל עניין הקשור או הנובע מהם.

קניין רוחני

61. כל מסמכי המכרז ותכניהם הם קניינו הרוחני של עורך המכרז. אין המציע רשאי להעתיקם או להשתמש בהם למטרה אחרת מלבד להגשת הצעותיו.

סודיות ההצעה וזכות העיון

62. עורך המכרז מתחייב שלא לגלות תוכן הצעה לצד שלישי שאינו מעובדי עורך המכרז או יועצים המועסקים על ידו לצורך המכרז, אשר גם עליהם תחול חובת הסודיות ואי השימוש בהצעה אלא לצורכי המכרז בלבד.

63. יחד עם זאת, בהתאם לתקנה 21(ה) לתקנות מציעים שלא זכו במכרז רשאים לבקש לעיין בהצעה הזוכה, וכן במסמכים נוספים הקשורים במכרז מלבד במסמכים שהם בגדר סוד מסחרי או מקצועי או שעלולים לפגוע בביטחון המדינה, יחסי החוץ שלה, כלכלתה וביטחון הציבור.

64. אם ברצון מציע למנוע עיון בסעיפים של הצעתו בשל טענה לסוד מסחרי, סוד מקצועי, או כל טעם אחר המוזכר בתקנות, עליו לציין זאת באופן מפורש במכתב נלווה להצעתו, בצירוף הנימוקים לכך. מובהר כי לא יהא בעצם הבקשה כדי למנוע עיון בסעיפים הרלוונטיים, והחלטה בנושא תתקבל על ידי ועדת המכרזים, ולמציע לא תהיה כל טענה, דרישה או תביעה כנגד ועדת המכרזים או עורך המכרז או מי מטעמם בקשר לכך.

65. מציע שטען שחלק מסוים מהצעתו הוא סוד מסחרי או מקצועי, יהיה מנוע מלדרוש לעיין בחלק זה של ההצעה הזוכה.

66. במקרה בו ועדת המכרזים תדחה את טענת הזוכה בדבר היותו חלקים מהצעתו סוד מסחרי או מקצועי, עורך המכרז יודיע לו על כך לפחות 5 ימי עבודה טרם העמדת זכות העיון בפועל.

67. בכפוף לאמור לעיל, בהשתתפותו במכרז מסכים המציע, כי הצעתו תועמד במלואה, על נספחיה, לעיונם של יתר המציעים במכרז בהתאם להוראות הדין והתקנות.

חתימת המציע	שם / חותמת המציע

חתימת המציע	שם / חותמת המציע

חתימת המציע	שם / חותמת המציע

נספח 1

הצעת המציע והצהרותיו

אני הח"מ:

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

כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד ובערבות הדדית;

לאחר שעיינתי במסמכי ההזמנה להציע הצעות של המכרז שבכותרות, אני מציע לשלם תמורת רכישת הנכס, בהתאם לתנאי הסכם המכר, תמורה בסך של _____ ש"ח (_____ שקלים חדשים), לא כולל מע"מ.

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

התמורה המינימאלית שניתן להציע היא 2,400,000 ₪, לא כולל מע"מ. הצעות שיפחתו מסכום זה ייפסלו על הסף.

בנוסף הריני להצהיר כי:

- קראתי בעיון את מסמכי ההזמנה להציע הצעות, הבנתי את כל האמור בהם, הגשתי את הצעתי בהתאם להם ואני מסכים לכל האמור במסמכי ההזמנה להציע הצעות. לפיכך לא אציג תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה או אי הבנה, ואני מוותר מראש על טענות כאמור.
- הנני עומד בכל התנאים נדרשים מהמציעים במכרז זה וכי הצעה זו עומדת בכל הדרישות שבמסמכי ההזמנה להציע הצעות.
- אני מקבל על עצמי את כל תנאי הסכם המכר ונספחיו ומתחייב למלא אחר הוראותיו, במלואן ובמועדן.
- הצעה זו מוגשת ללא קשר או תיאום עם מציעים אחרים. בפרט, לא הייתי מעורב בניסיון להניא מציע אחר מלהגיש הצעה או בניסיון לגרום למציע אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו, ולא הצגתי את הצעתי בפני מציע אחר ואין בכוונתי לעשות כן.

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור _____
חתימה

5. בדקתי את הנכס ואת סביבתו, ובכלל זה את מצבם התכנוני והרישוי, המשפטי והפיסי, ומצאתי שהם מתאימים לדרישותיי 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.
6. ידוע לי כי מסמכי ההזמנה להציע הצעות, לרבות נספח זה, יהוו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.
7. הצעתי זו היא בלתי ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא בתוקף במשך 120 ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות או לתקופה נוספת של 120 ימים, בהתאם לקביעת עורך המכרז.
8. להבטחת קיום ההצעה מצורפת בזאת ערבות מכרז בתוקף, בנוסח ובסכום המפורטים במסמכי ההזמנה להציע הצעות.
9. אם תתקבל הצעתי אני מתחייב, תוך 7 ימים ממועד קבלת ההודעה על הזכייה במכרז, להמציא את הסכם המכר על נספחיו כשהוא חתום על ידי, בצירוף כל המסמכים שעלי להגיש לעורך המכרז בעקבות הזכייה, לרבות ערבות בנקאית בסכום ובתנאים המפורטים בהסכם המכר.
10. אם מסיבה כלשהי לא אעמוד בהתחייבויותיי אני מסכים כי ערבות המכרז תחולט, כולה או מקצתה, כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
11. ככל שההצעה מוגשת על ידי תאגיד – אנו מצהירים כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו וכי אין מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.
12. ככל שההצעה מוגשת על ידי מציע שאינו תאגיד (יש לסמן את האפשרות הנכונה):
- אני מצהיר כי איני חייב לנהל פנקסי חשבונות ורשומות ואיני חייב בחובות דיווח על פי על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ועל פי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975.
- מצ"ב אישור על ניהול פנקסים הנדרש לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 ואישור שהמציע נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל המכס ומע"מ על עסקאות שעליהן מוטל מס לפי החוק הני"ל.

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

מס' טלפון לקבלת הודעות: בית _____ עבודה: _____

מס' פקס': _____

דוא"ל (כתובת אימייל): _____

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 התאגיד [*מחק את המיותר]

מחייבת את המציע לכל דבר ועניין.

עו"ד, _____

נספח 2

ערבות מכרז

שם הבנק/חברת הביטוח: _____

מס' הטלפון: _____

מס' הפקס: _____

כתב ערבות

לכבוד
ממשלת ישראל
באמצעות משרד האוצר – מינהל הדיור הממשלתי

הנדון: ערבות מס' _____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך 50,000 ₪ (במילים: חמישים אלף שקלים חדשים) אשר תדרשו מאת: _____ (להלן: "החייב") בקשר עם מכרז נ-37 10/20.

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר רשום או במסירה ידנית, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד תאריך 22.3.2021*.

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חב' הביטוח שכתובתו _____
שם הבנק/חב' הביטוח

כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח

מס' הבנק ומס' הסניף

הערבות אינה ניתנת להעברה או להסבה.

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

* אם המציע נדרש להאריך את תוקף הערבות על ידי משרד האוצר, על המציע להאריך את תוקף הערבות עד למועד הדחוי שאותו ציין משרד האוצר בדרישתו.

נספח 3

תצהיר לעניין חוק עסקאות גופים ציבוריים

(יש למלא באמצעות מורשי החתימה מטעם המציע או יחידי המציע, ככל שהמציע חייב להגיש תצהיר זה לפי החוק)

- אני הח"מ _____, ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:
- הנני משמש בתפקיד _____ כ _____ (שם המציע).
 - הנני מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המציע.
 - יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:**
 - המציע או בעל זיקה* אליו לא הורשעו** ביותר משתי עבירות***;
 - המציע או בעל זיקה* אליו הורשעו** ביותר משתי עבירות***, אך במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
 - *"בעל זיקה" – כהגדרתו בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
 - ** "הורשע" – הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 31.10.02.
 - *** "עבירה" – עבירה לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987 או עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991.
 - יש לסמן את הסעיף הרלוונטי מבין האמורים להלן:**
 - חלופה א' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") אינן חלות על המציע.
 - חלופה ב' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן.
 5. למציע שסימן את החלופה ב' בסעיף 4 לעיל – **יש להמשיך ולסמן בחלופות המשנה הרלוונטיות להלן:**
 - חלופה (1) – המציע מעסיק פחות מ-100 עובדים.
 - חלופה (2) – המציע מעסיק 100 עובדים לפחות, והוא מתחייב לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן. במקרה שהמציע התחייב בעבר לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לפי הוראות חלופה (2) לעיל, ונעשתה עמו התקשרות שלגביה הוא התחייב כאמור באותה חלופה (2) הוא מצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן.
 - 6. למציע שסימן את החלופה (2) בסעיף 5 לעיל – המציע מתחייב להעביר העתק מתצהיר זה למנכ"ל משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים בתוך 30 ימים ממועד התקשרותו עם העירייה (ככל שתהיה התקשרות כאמור).
 - 7. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

(חתימת המצהיר)

אימות

אני הח"מ, עו"ד _____, מ.ר. _____, מאשר בזאת כי ביום _____ פגשתי את מר _____ נושא ת.ז. _____, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה כן חתם בפני על תצהירו ואישר את תוכנו ואמינותו.

חתימה + חותמת

תאריך

אישור עורך דין - לתאגיד

אני, הח"מ _____, עו"ד _____, מאשר בזאת כי התצהיר נחתם על ידי ה"ה _____, ת.ז. _____, המורשה בחתימתו לחייב את המציע בהתאם להוראות תקנון המציע ובהתאם לכל דין.

חתימה + חותמת

תאריך

חתימה

נספח 4

תצהיר

(התצהיר ייחתם רק אם הזוכה טוען כי אינו חב בתשלום מע"מ)

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

1. הנני עושה תצהירי זה בקשר לרכישת הנכס ברח' חורי 2 חיפה, מאת מנהל הדיור הממשלתי – משרד האוצר, במסגרת מכרז מס' נ-37 10/20 (להלן: "הנכס");
2. הנני מצהירה בזאת כי אינני עוסקת/בענף המקרקעין (קניה ומכירה של מקרקעין) כמשמעות מונחים אלה בחוק מע"מ, ומעולם לא עסקתי בענף זה כאמור;
3. הנני מצהירה כי אני מגישה הצעתי זו לרכישת הנכס במישור הפרטי ולא במישור העסקי ולא לצרכי עסק או לצרכי פעילות מלכ"רית כמשמעותם בחוק מע"מ;
4. הנני מצהירה כי הנכס לא ישמש לצרכי עסקי;
5. ידוע לי שאם רשויות מע"מ יקבעו כי הנני עוסקת/במקרקעין או שרכשתי את הנכס כמלכ"ר, אהיה חייבת בתשלום המע"מ בגין הרכישה;
6. 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/יה 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

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מינהל הדיור הממשלתי

הסכם מכר

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____ 2020

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

מצד אחד

1. _____ ת.ז./ח.פ. _____
 מרח' _____

2. _____ ת.ז./ח.פ. _____
 מרח' _____

3. _____ ת.ז./ח.פ. _____
 מרח' _____

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

מצד שני

הואיל והמוכרת הינה הבעלים הרשום של זכויות חכירה **שתסתיים ביום 31.1.2996** (עפ"י שטר תיקון שכירות מס' 18842/98) (להלן: "הזכויות") של "הנכס" כהגדרתו להלן;

והואיל והמוכרת פרסמה מכרז למכירת זכויותיה בנכס (להלן: "המכרז");

והואיל ובמסגרת הצעתו במכרז הציע הקונה לרכוש את זכויות המדינה בנכס בעבור הסך המצוין **בנספח הצעת והצהרת המציע**, ובמסגרת הצעתו בהתמחרות (ככל שנערכה התמחרות) הציע הקונה לרכוש את זכויות המדינה בנכס בעבור הסך המצוין בפרוטוקול ההתמחרות ובהצעתו המשופרת של הקונה, המצורפים **כנספח ג'**;

והואיל והקונה מעוניין לרכוש מהמוכרת את זכויותיה בנכס, והמוכרת מוכנה למכור לקונה את זכויותיה בנכס, הכל בהתאם להוראות הסכם זה וכשהנכס נקי מכל שעבוד, עיקול או זכות לצד שלישי כלשהו, למעט הערה בדבר אתר עתיקות ולמעט הערות מכל סוג שהוא, ככל שרשומות ו/או תרשומה במרשם המקרקעין ביחס לנכס, ובכפוף לאמור בסעיף 3 להסכם זה להלן;

והואיל וועדת המכרזים לענייני הדיור הממשלתי החליטה לקבל את הצעתו של הקונה והמוכרת הסכימה למכור לקונה את הנכס, בתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

1.1. המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. להסכם זה מצורפים הנספחים המפורטים להלן:

- נספח א' -** כל מסמכי המכרז, לרבות תשובות לשאלות הבהרה ו**נספח הצהרות והצעת המציע**.
- נספח ב' -** העתקים מנסח הטאבו, שטר שכירות מס' 10861/92, תשריט הנכס שצורף לשטר השכירות הנ"ל ושטר תיקון שכירות מס' 18842/98, מסומנים, בהתאמה, "ב(1)", "ב(2)", "ב(3)" ו-"ב(4)". למען הנוחיות בלבד, מצורף להסכם זה אף תשריט ובו מתואר שטחו של הנכס כשהוא צבוע בצבע צהוב ומסומן "ב(5)".
- נספח ג' -** פרוטוקול הליך ההתמחרות, ככל שנערכה, והצעתו המשופרת של הקונה.
- נספח ד' -** ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר.
- נספחים ה'(1)-(3) -** טופסי הודעה על שינוי מחזיקים בנכס המיועדים לרשות המקומית, לתאגיד המים והביוב ולחברת החשמל.
- נספח ו' -** הסכם ניהול.

2. הגדרות

יחולו על חוזה זה המונחים שלהלן וכן סעיף 25(ד) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 בשינויים המחויבים, אם אין הוראה אחרת לעניין הנדון ואם אין בעניין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.

2.1. **"הנכס"** – 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, המצוי ברח' חורי 2, חיפה, והרשום בלשכת רישום המקרקעין כחלק מחלקה 10 בגוש 12222.

2.2. **"המדד"** – מדד המחירים לצרכן כולל פירות וירקות המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולחקר כלכלי מדי חודש ולרבות אותו מדד אשר יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, וכל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו ואם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.

2.3. **"המדד הבסיסי"** – המדד האחרון שהיה ידוע ביום פרסום המכרז.

2.4. **"ריבית בסיס"** – ריבית ששיעורה 9% (תשעה אחוזים) לשנה, שתחושב באופן רבעוני קלנדר, מצטבר לקרן.

2.5. **"ריבית פיגורים החשב הכללי"** – שיעור ריבית פיגורים החשב הכללי שנקבע בהוראת תכ"ס מס' 3.1.0.3 "קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי" או כל הוראת תכ"ס שתחליף אותה.

3. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר כדלקמן:

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

3.2. עוד מצהיר הקונה ומאשר, מבלי לגרוע מכלליות האמור בפסקה הראשונה של ס"ק 3.1. לעיל, כי נמסר לו ע"י המוכרת שבחודשים יוני-יולי 2020, התגלה כי שכן שלו זכויות בנכס הגובל בנכס, פרץ פתח למרפסת של הנכס והשליך במרפסת פסולת בניה (שהצטברה בעקבות שיפוצים שהוא עושה בנכס שלו). בעקבות גילוי הדבר, הגישה המוכרת תלונה למחלקת הפיקוח על הבניה בעיריית חיפה, ואף שלחה, באמצעות בא-כוחה, אל החברה ובעל המניות העיקרי בה, מכתב התראה ודרישה לסגירת הפתח שנפרץ ולסילוק פסולת הבניה מהמרפסת. מכתב המוכרת נענה במכתב עו"ד שבו הכחישו הנ"ל את טענות המוכרת וטענו כי עבודות השיפוצים בשטחם נערכו על-פי היתר וכדין, וכי פסולת הבניה וחפצים שבורים שנמצאו במרפסת הנכס היו שם עוד מהעת בו החזיקה רשות השידור בנכס. לא ידוע למוכרת מהן הפעולות בהן נקטה, אם בכלל, מחלקת הפיקוח על הבניה של עיריית חיפה. הקונה מצהיר ומאשר כי הוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכרת, גם בנוגע לאמור בס"ק זה ו/או בנוגע לכל עניין הקשור ו/או הנובע מהאמור בס"ק זה.

3.3. כי נמסרו לו על ידי המוכרת התנאים המיוחדים המפורטים בהזמנה להציע הצעות **שבנספח א'**, והקונה מצהיר ומאשר כי הוא שקל אף עניינים אלה, והוא מוותר בזה על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי המוכרת בנוגע לאמור בתנאים מיוחדים אלה ו/או בנוגע לכל עניין הקשור ו/או הנובע מהאמור בסעיף זה.

3.4. 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 לייעוד הנכס וביחס לפעולות הנדרשות לצורך שינוי היעוד של הנכס, אם הקונה יבחר בכך. מובהר כי על המוכרת אין ולא תוטל כל אחריות ו/או חבות מכל סוג שהוא, בכל הנוגע למצבו התכנוני ו/או הרישוי של הנכס, לרבות בנוגע לייעוד הנכס ו/או השימושים המותרים בו ו/או ביחס לשינוי ייעודו של הנכס, אם הקונה 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.

3.5. כי ידוע לקונה שעליו להשקיע, על חשבונו ובאחריותו, השקעות שונות לפי הבנתו, וזאת כדי לשפץ את הנכס ולהתאימו לשימוש.

3.6. 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.

3.7. 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 כ-6,330 ₪ בתוספת מע"מ, נכון לחודש אוגוסט שנה זו. יצויין כי תקופת הסכם הניהול, נספח ו' להסכם זה, תמה ביום 31.7.2020, אך הצדדים לו ממשיכים לקיים את הוראותיו, קרי: חברת הניהול נותנת שירותי ניהול בבנין ובעלי הזכויות/המחזיקים משלמים לה דמי ניהול. למוכרת נמסר כי קיימת היתכנות לחתימת הסכם ניהול חדש, אך אין בידיה כל מידע ו/או נתונים בנוגע לכך.

3.8. כי בדק את מצבו המשפטי של הנכס על כל הכרוך בו והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכרת בקשר לכך.

3.9. כי ידוע לו ומוסכם עליו כי אין במימון התמורה, כולה או מקצתה, על ידי 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.

4. העסקה והתמורה

4.1. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה כלפי המוכרת, מתחייבת המוכרת למכור לקונה את זכויותיה בנכס, כשהן נקיות מכל זכות, עיקול ושעבוד לטובת כל צד שלישי שהוא, למעט הערה בדבר אתר עתיקות ולמעט הערות מכל סוג שהוא, ככל שרשומות ו/או תרשומה במרשם המקרקעין ביחס לנכס, ובכפוף לאמור בסעיף 3 לעיל.

4.2. הקונה מתחייב לקנות מהמוכרת את זכויותיה בנכס ובכפוף לאמור בסעיף 3 להסכם זה לעיל.

4.3. בתמורה להתחייבויות המוכרת שלפי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת סך של _____ ₪ (להלן: "התמורה"). בנוסף לתמורה יוסיף הקונה וישלם למוכרת מע"מ, אם חל חיוב במע"מ בקשר עם עסקה זו.

4.4. ככל שנערך הליך התמחרות במסגרת המכרז, המחיר שהציע הקונה במסגרת הצעתו המיטבית במסגרת הליך ההתמחרות יבוא במקום הסכום הנקוב בסעיף קטן 4.3 לעיל, וייקרא להלן "התמורה". פרוטוקול הליך ההתמחרות, ככל שנערכה, והצעתו המשופרת של הקונה מצורפות **בנספח ג'**.

5. פרעון התמורה

5.1. הקונה מתחייב לשלם למוכרת לפחות 50% מסכום התמורה, בתוך 30 ימים ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז.

5.2. הקונה מתחייב לשלם את סכום המע"מ, אם חל חיוב בתשלום לגבי עסקה זו, תוך 15 ימים ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז. הקונה ישלם את המע"מ בהעברה בנקאית לחשבון הבנק של המוכרת שפרטיו מצוינים בסעיף קטן 10.1 להלן. לאחר ביצוע התשלום תמסור המוכרת לידי הקונה חשבונית עסקת אקראי.

5.3. הקונה מתחייב לשלם למוכרת את יתרת סכום התמורה, בתוך 60 ימים ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז.

5.4. מבלי לפגוע בכל זכות ו/או סעד אחרים העומדים ו/או שיעמדו למוכרת על פי ההסכם ועל פי כל דין, מוסכם כי כל סכום שלא ישולם במועדו, כקבוע בסעיף קטן 5.1 ובסעיף קטן 5.2, ישולם על ידי הקונה למוכרת בצרוף ריבית בסיס. חלפו מעל תשעים יום מהמועד בו היה על הקונה לשלם למוכרת את הסכום שבפיגור, יחויב הקונה בנוסף על תשלום הקרן, בתשלום ריבית פיגורים החשב הכללי.

5.5. 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, לרבות ביטול מיידי של הסכם זה.

5.6. מובהר כי תשלום המע"מ, כמפורט בסעיף 5.2 ותשלום ריבית הפיגורים, כמפורט בסעיף 5.4 לעיל, יהוו חלק בלתי נפרד מהתמורה עפ"י הסכם זה (לעיל ולהלן: "מלוא סכום התמורה").

6. מסירת החזקה

6.1. החזקה בנכס תימסר לקונה לאחר תשלום מלוא סכום התמורה, כשהנכס פנוי מכל מחזיק, עד לא יאוחר מיום _____, בכפוף להוראת סעיף קטן 6.2 להלן.

6.2. המוכרת רשאית לדחות את מועד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, בהודעה בכתב שתמסור לקונה 28 (עשרים ושמונה) יום לפחות לפני מועד המסירה הקבוע בסעיף קטן 6.1 לעיל או לפני מועד המסירה הנדחה, לפי העניין.

בהסכמת הקונה, המוכרת אף רשאית להקדים את מועד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, בהודעה בכתב, בהתאם למועד שיסוכם בין הצדדים.

מסרה המוכרת לקונה הודעה על דחיית מועד מסירת החזקה בנכס – מתחייב הקונה לשלם למוכרת את מלוא סכום התמורה כאמור בסעיף קטן 5.3, במועד מאוחר יותר מן המועד האחרון הנתון לקונה בהתאם להוראת סעיף קטן 5.3 לעיל, בהתאמה לדחיית מועד מסירת החזקה בנכס. לדוגמא, הודיעה המוכרת לקונה כי מועד מסירת החזקה בנכס יידחה ב-10 ימים, מתחייב הקונה לשלם למוכרת את מלוא סכום התמורה בתוך 70 ימים ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז.

מסרה המוכרת לקונה הודעה על הקדמת מועד מסירת החזקה בנכס – מתחייב הקונה לשלם למוכרת את מלוא סכום התמורה, במועד מוקדם יותר מן המועד האחרון הנתון לקונה בהתאם להוראת סעיף קטן לעיל 5.3, בהתאמה להקדמת מועד מסירת החזקה בנכס. לדוגמא, הודיעה המוכרת לקונה כי מועד מסירת החזקה בנכס יוקדם ב-10 ימים, מתחייב הקונה לשלם למוכרת את מלוא סכום התמורה בתוך 50 ימים ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז.

מובהר כי הדוגמא דלעיל הינה דוגמא בלבד, והמוכרת רשאית 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, 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.

6.3. הקונה מתחייב להתייצב בנכס במועדים שעליהם יקבל הודעות בכתב מאת המוכרת (להלן: "מועדי מסירת החזקה") לצורך קבלת החזקה בנכס כאמור.

6.4. לא התייצב הקונה במועדי מסירת החזקה – יחשבו המועדים המצוינים בהודעות הנזכרות בסעיף קטן 6.3 לעיל כמועד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, לכל דבר וענין, ולרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לענין הוראות סעיף 9 להלן.

6.5. מבלי לגרוע מהתחייבויות המוכרת הקבועות בסעיף קטן 9.1 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.

7. הערת אזהרה

- 7.1. הקונה יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ביחס לזכויותיו על פי הסכם זה, רק לאחר שישלם לידי המוכרת לפחות 15% מהתמורה המגיעה למוכרת על פי ההסכם. המוכרת תהא רשאית לעשות שימוש בייפוי הכוח הנזכר בסעיף 8.6 להלן, למחיקת הערת אזהרה שתירשם על ידי הקונה בניגוד להוראת סעיף זה.
- 7.2. 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.

8. רישום הזכויות

- 8.1. הקונה מקבל על עצמו לטפל, בעצמו ועל חשבונו, באמצעות עורכי דינו, ברישום העסקה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בכל מקום בו הן רשומות, וברישום העברת זכויות המוכרת בנכס על שם הקונה, בכל מקום בו רשומות זכויות אלה, וזאת בתוך שישה חודשים מיום תשלום מלוא סכום התמורה.
- 8.2. 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 שכר טרחת עורכי דינה שיטפלו ברישום הזכויות על שם הקונה.
- 8.3. 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.
- 8.4. למרות האמור בסעיף 8.3 לעיל, יטפל הקונה בהשגת אישור עירייה לפיו לא קיימים חובות ארנונה ומיסים ביחס לתקופה המסתיימת ביום מסירת החזקה בנכס בהתאם להוראות הסכם זה ואישור הוועדה המקומית על תשלום או העדר חובות בגין היטל השבחה. הקונה יישא בתשלום האגרה הנדרשת לשם קבלת אישור העירייה דלעיל.
- 8.5. מוסכם כי המוכרת פטורה מלרשום את העסקה ופטורה מלרשום את העברת זכויות המוכרת בנכס על שם הקונה.
- 8.6. על אף האמור לעיל רשאית המוכרת, אם תמצא לנכון לעשות זאת על פי שיקול דעתה, לטפל בעצמה ברישום הזכויות בנכס על שם הקונה אף לפני חלוף שישה חודשים כאמור בסעיף 8.1 לעיל. למטרה זו יחתום הקונה על ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לפיו ימונו עורכי הדין של המוכרת לטפל ברישום הזכויות בנכס על שם הקונה. נוסח ייפוי הכוח מצורף להסכם זה כנספח ד'. אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מחובת הקונה לבצע את הרישום בלשכת רישום המקרקעין כאמור בסעיף 8.1 לעיל.

9. תשלומים, מיסים והוצאות

- 9.1. כל המיסים, האגרות, הארנונה ותשלומי החובה, וכן כל ההוצאות לרבות הוצאות אחזקה מכל סוג שהוא, החלים על הנכס, ביחס לתקופה המסתיימת ביום מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, חלים על המוכרת, בכפוף לאמור בסעיפים 9.3 ו-9.4 להלן.
- 9.2. 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.

- 9.3. במעמד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, כמפורט בסעיף 6 לעיל, יחתום הקונה על טופסי הודעה על שינוי מחזיקים בנכס, המיועדים לרשות המקומית, לתאגיד המים והביוב ולחברת החשמל, המצורפים להסכם זה **כנספחים ה'(1)-(3)**.
- 9.4. כל חוב ו/או חבות בגין היטל פיתוח, הוצאות פיתוח, סלילה וכיו"ב שיש לשלם לכל גורם שהוא, אם יש חובות כאלה, ישולמו על ידי הקונה.
- 9.5. הקונה מתחייב לשלם היטל השבחה אם יחול, בקשר עם העסקה מושא הסכם זה, ו/או בקשר עם כל עניין ונושא הכרוך בנכס.
- 9.6. הקונה מתחייב לשלם את מס הרכישה שיחול בקשר לעסקה שלפי הסכם זה.
- 9.7. 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.

10. שונות

- 10.1. כל תשלום שעל הקונה לשלמו למוכרת ישולם על ידו עבור המוכרת על ידי הפקדה לחשבון מס' 026250 בבנק הדואר (09) סניף מס' 01, המתנהל על שם **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.
- 10.2. 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.
- 10.3. הסכם זה לבדו הוא המשקף את המוסכם בין הצדדים, ולא יהיה כל תוקף לכל שינוי בו אלא אם כן נעשה בכתב ובחתימת שני הצדדים.
- 10.4. הכותרות לסעיפים בהסכם זה מיועדות לנוחות קריאת ההסכם אך אינן מהוות חלק מההסכם וההסכם לא יפורש על פיהן.
- 10.5. מבלי לפגוע בהוראות אחרות בהסכם זה, מוסכם בזה כי המוכרת תהיה רשאית לשלם כל תשלום, שחובת תשלומה 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 החשב הכללי.

11. הפרות וסעדים

- 11.1. הפר הקונה את התחייבותו לשלם למוכרת את התמורה במועדים המפורטים בסעיף 4 לעיל ובשלמות אזי הוא יחשב כמי שהפר תנאי עיקרי להסכם. הפרת תנאי עיקרי כזה תחשב הפרה יסודית של ההסכם.
- 11.2. 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 בין המדד הידוע ביום תשלום הפיצוי המוסכם בפועל לבין המדד הבסיסי.
- 11.3. הקונה מאשר שסכום הפיצוי המוסכם האמור הוערך כראוי, וכי הוא סכום נכון וראוי בנסיבות העניין.

11.4. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות המוכרת לכל סעד אחר הקיים לה על פי כל דין בגין הפרת ההסכם, לרבות אכיפה או ביטול.

12. סמכות שיפוט ייחודית

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

13. הודעות

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

13.2. כל הודעה בכתב שתימסר ביד לפי הכתובות שלהלן תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך ארבע שעות מעת הימסרה:

כתובת המוכרת – אצל מינהלת שרותי ניהול נכסים, אמות פארק טק, שדי 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 שה"ה

1. _____ ת.ז. _____, 2. _____

ת.ז. _____ חתמו, 3. _____ ת.ז. _____ /

חברת _____ ח.פ. _____ באמצעות ה"ה

_____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____

חתמו בפני ביום _____ על ההסכם דלעיל ומאשר שחתימתם זו מחייבת את הקונה,

כהגדרתו בהסכם דלעיל, לכל דבר ועניין.

תאריך: _____

עו"ד, _____

נספח א'

מסמכי המכרז לרבות נספח הצעת והצהרת המציע

ש.ג.

חתימת השטר בפני רשם המקרקעין

אני מעיד כי היום התייצבו לפני במשרדי המשכירים) והשוכרים) הנ"ל, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הוכן להם כראוי, חתמו 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

חתימת השטר לפני עורך דין

אני מעיד כי בתאריך 16.1.92 התייצבו (ו) לפני המשכיר(ים) והשוכר(ים) הנ"ל, ולאחר שזיהיתי אותו (אותם) והסברתי (וליהם) את מהות העסקה שהיא (שהם) עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הוכן לו (להם) כראוי, חתמו (ו) לפני מרצונם.
אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 16 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תש"ל - 1969.
עורך-דין, ירושלים
בן הלל 6.


חתימה

כתובת

שם עורך הדין

ימלא כאשר אימות החתימות נעשה בפני ע"ד.

אישור

לשימוש רשם המקרקעין

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

העסקה אושרה לרישום
כאמור בסעיף 7 (א)
לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969
- 9 - 09 - 1992
פאעוץ מוזהמד
עורך בכיר לרשם המקרקעין

רשם המקרקעין

תאריך

חותם הלשכה

לשכת רישום המקרקעין
חיפה
31-01-2016
רשם המקרקעין

הסכמת לוקח את מחרת
כראוי, חתמו לפני

ה ר ש י מ ה

גוש	חלקה	השטח במ"ר	הגבולות
10837	106	3,000	צפון: מ.ע. מס' 100, 103, 25 דרום: " 112, 111 מזרח: " 108-107, 100 מערב: " 115, 114, 113
10837	107	479	צפון: מ.ע. 100, 106 דרום: " 108, דרך מזרח: דרך, מ.ע. 100 מערב: מ.ע. 106
10837	108	472	צפון: מ.ע. 107, 106 דרום: דרך, מגרש מס' 109 מזרח: דרך מערב: מ.ע. 106
10837	109	511	צפון: מ.ע. 108, 106 דרום: דרך, מ.ע. 110 מזרח: דרך מערב: מ.ע. 111
10837	110	509	צפון: מ.ע. 109, 111 דרום: דרך מזרח: " מערב: " , מ.ע. 111
10837	111	643	צפון: מ.ע. 106, 112 דרום: " 110 מזרח: " 110, 109 מערב: דרך, מ.ע. 112
10837	112	501	צפון: מ.ע. 106, 113 דרום: דרך, מ.ע. 111 מזרח: מ.ע. 111 מערב: דרך, מ.ע. 113
10837	113	806	צפון: מ.ע. 114 דרום: דרך מזרח: מ.ע. 112, 106 מערב: דרך

1. כל החלקים נמסרים לזיכרון לזכות בנכס הנמכר, 12233/51, ששטחו 12,233/51 מ"ר, ונמצאים ברחוב ח'ורי 2, חיפה.
2. חלקות 110 - 107 נמסרות לשכר לטובת ח'ורי 2, חיפה מס' 26/57.



אספר חברה לבנייה

ה ס כ ם

שנערך ונחתם בירושלים ביום 16 לחודש ינואר 1992 שנת

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 יחולו 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



- 2 -

- (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 ונגמרת ביום 31.1.97
אופציה שנייה 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 הבאים:
- (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 רכוש, אם 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 חוזה אחזקה עם חברת האחזקה בנוסח המצורף (נספח מס' 2).

/3..



אספר חברה לבנין בע"מ



- 3 -

- ג) מוסכם על הצדדים כי אם לא שילמה השוכרת במועדס איזה מן התשלומים אותם עליה לשלם עפ"י תוזה 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 חשבוננו.
- 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 חשבוננו והצד החייב בתשלום יהיה חייב להחזיר לצד השני את הסכום שהוציא לתיקון בתוך שבועיים מיום שנדרש לעשות כן בתוספת 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 שיהושבו באופן יחסי בין סה"כ תקופת השכירות (לרבות תקופה/ות האופציה) לבין תקופת השכירות עד מועד ההפרה.

4..



אספר חברה לננין בע"מ

ממלכת ישראל
מנהל רכש



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 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..



אסתר חברה לבנין בע"מ

מגול זנב אים



- 5 -

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 יחזיר 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 למימוש 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 ירכש לאחר תום השנה החמישית - 90%.

(2) אם המושכר ירכש 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 וצידוד 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 וצידוד 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



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 בפנינו המושכר כנדרש על פי ההסכם, תשלם השוכרת למשכיר סך של 900 ש"ח עבור כל יום בו אחרה בפנינו 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 בפנינו 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 ממס 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

מגדן הנביאים



הסכם ייחוד

שנערך ונחתם בחיפה ביום _____ לחודש _____ ש...

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

מצד אחד

ל בין : - רשות השידור

מר משה חנו

(כהן "המחזיק")

מצד שני

בחוזה זה יתייחדו כמונחים המפורטים להלן המשמעות הבאה בצידם.

- "חברת הניהול" - החברה לניהול הנכס ולאחזקה (1987) בע"מ.
- "החברה" - מגדל הנביאים בע"מ.
- "הפרויקט" - פרויקט 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.
- "שטחי המסחר והמשרדים" - אותו שטח ו/או שטחים של הפרויקט שיאוכלסו מדי פעם לפעם לשימוש מסחרי ו/או כמשרדים, וכן שטחים המהווים רכוש משותף.
- "המחזיק" - בעלים, שוכרים או בעלי זכות חזקה בשטחי המסחר והמשרדים.
- "החוזה" - חוזה רכישת ו/או השכרת שטחים בפרויקט שהסכם זה מצורף להם ומהווה חלק בלתי נפרד מהם.
- "שטחי המסחר והמשרדים" - חלקי שטחי המסחר והמשרדים שצוינו בחוזה ו/או העוכר לחברה.
- "המתקנים" - מתקני מזג אוויר, מעליות, דרגנועים, מתקני חשמל, אינסטלציות, תאורה, מתקני מים, ביוב, תעול, מתקני בקרה ומתקנים אחרים של הפרויקט המשמשים את ככלי המחזיקים בשטחי המסחר והמשרדים או חלקם במישור או בעקיפין.

אספר חברה לבנין בע"מ

מגדל הנביאים
חיפה
10/20
10/20

- 5 -

לכו הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. חברת הניהול מקבלת על עצמה את ניהול וביצוע השירותים בשמחי המסחר והמשרדים והמחזיק מסכים לכך ומוטר לחב"ת הניהול את הניהול והביצוע הבלעדי של השירותים בכל הנוגע לזכויותיו בשמחי המסחר והמשרדים ומחייב לנהוג בהתאם להוראות המפורטות בהסכם זה.
2. חברת הניהול תקבל לידיה את הניהול והביצוע של השירותים לפי הסכם זה כגבי כל חלק מהשמח המסחרי והמשרדים שיושם בשלב מסוים מיד לאחר השלמתו ובכל אופן לא יאוחר מהתאריך בו יקבל המחזיק הראשון את החזקה בנכס.
3. **הוראות השמח זה תתחיל בתאריך שייקבע למטרה זו על ידי החברה על ידי מתן הודעה בכתב שיש להגישו ליו"ר מליאה נכס נכס למחזיק או לכל אופן, ואם מחזיק הודעה שבכתב לא יאוחר מאשר בתאריך בו קיבל המחזיק את החזקה בנכס או בתאריך בו צויין ח"ת המחזיק לקבל 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 שייראה לה והוא מתחייב לנהוג לפיהן, וזאת כל עוד אין הן נוגדות בצדד את הוראות הסכם זה.
5. א. לארגן ולהחזיק משרד בו תרוכזנה פעולות ניהול וביצוע השירותים בשמחי המסחר והמשרדים שאליו יוכל כל מחזיק לפנות עם דרישות ומשאלות הנוגעות לניהול וביצוע השירותים בשמחי 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 בשמחי המסחר והמשרדים, וכן לנהל ולבצע את השירותים כולם או בחלקם באמצעות קבלנים, קבלני משנה, פונטים, בעלי מלאכה, מהנדסים, אדריכלים, יועצים, פרסומאים או בכל דרך אחרת שיש להחלטת חברת הניהול.
 - ג. לבצע את אותם הביטוחים של שמחי המסחר והמשרדים לפי שתקבע מעת לעת לפי שיקול דעתה הבלעדי. חברת הניהול תעשה ככל יכולתה לקבל פוליסות נסוח לפיהן חברה הבטוח תהיה מנועה מלחזור למחזיק.

לשכת רישום המקרקעין חיפה
 רישום
 מס' 01-2016
 מס' 2016-01-01

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 וכביצוע העבודות בשטחי המסחר והמשרדים לפי הסכם זה, להשתתף בהוצאות הכרוכות בבצוע השירותים וניהולם 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 זולת חברת הניהול מפעולות או טיפול שנמסרו לפי הסכם זה בלעדית לידי חברת הניהול אלא אם הסכימה לכך חברת הניהול בכתב וכפני ביצוע הפעולה או המיפול.

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 עבודות המסחר והמשרדים אחר כל החיוביות הנוגעות במישרין או בעקיפין מהסכם זה.

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

ה. להסכים לכך שהסכם זה יירשם בכשכת רישום המקרקעין על ידי רישום הערה 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 או חלקים מהשטח שבו נמצאים שטחי שיקול דעתה המעלה.

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 כללי, ממנו יהנו או יוכלו להנות שש המחזיקים.

הוצאות אלה ישתפו כל המחזיקים לפי זכויותם בשטחי המסחר והמשרדים על בסיס מפתח שיוכך על ידי חברת הניהול ויאושר על ידי רואה החשבון שלה, ובתנאי שהמפתח שיקבע כנ"כ 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 ושאינן כל המחזיקים



מספר חברה לכניו בע"מ

מגדל הנבאים
 כ"ח

- 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 המסחריים והמשרדים הנמצאים כבר בחזקתה, אולם לא הוקנו ו/או מרם 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 המפורשת פהוצאות אפה תישא החברה.
- ג. חברת הניהול תהא זכאית לכלול בחשבון הוצאות ניהול וביצוע השירותים, סכום המיועד לכיסוי הוצאות הפחת של המתקנים בשיעור של 0.5% לחזש מעלות המתקנים שתגבה לפי מ"ד משטח הנכס כאשר סכום זה צמוד למדד יוקר המחיה, כאשר המדד הבסיסי הינו המדד הידוע בתאריך חתימת הטכס זה לעומת המדד בגין המועד בו יבוצע התשלום.
- ד. חברת הניהול תהא רשאית לשנות את הסכום הנ"ל על פי שיקול דעתה ובהתאם לצורך בחידוש ציוד כפי שיתברר מעת לעת.
- ה. חברת הניהול תהא רשאית, אף פא ויוצת, שישווה החזקתה לנכסיהם אשר ישמשו לרווחתם ולנוחיותם של באי הפרוייקט, לרבות מתקני בקרה, בטיחות וכל מתקן אשר יהא בו כדי לשפר את איכות ורמת השירותים כיאה לבנין מודרני המכיל שטחים מסחריים ומשרדים.
- 8. א. המחזיק מתחייב בזאת לשלם לחברת הניהול את חלקו המשוער בהוצאות ניהול וביצוע השירותים עבור כל חודש מראש, בהתאם לחשבוניות בכתב שיוגשו לו על ידו חברת הניהול מדי כל חודש ואשר יבועסו על אומדן של הוצאות. התשלום יעשה תוך 14 יום מהיום בו הגישה חברת הניהול את החשבון לקונה.
- ב. המחזיק מתחייב בזאת לשלם לחברת הניהול את חלקו המשוער 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 הפרשים במידה ויחיו פאשיו בין הסכומים ששיכם הקונה על חשבון חלקו המשוער בהוצאות ובין סכומי ההוצאות הממשיות והמשוערות המשוערות במידה והפרשים יהיו לזכותו של המחזיק, יוחזרו הפרשים לקונה.
- 9. א. נכס מקרה והמחזיק יפגר בתשלום כל שהוא המגיע או שוגיע ממנו לחברת הניהול לפי הטכס זה ו/או אם יפר את ההטכס או כל הולאה מהוראותיו תהיה חברת הניהול רשאית לנקוט, לפי בחירתה היא,

מס' 01-2016
 חתימת המחזיק
 חתימת המנהל הכלכלי
 חתימת המנהל הכלכלי

אספר חברה לכניו בע"מ

מנדל הבניינים

מחויבתי זו יחידה מן החובות שיש להחליט עליהן, ממליץ לפנות לזכותה לכל סעד חוקי אחר.

(1) לקבל מהמחזיק בגין כל תשלום שלא שולם במועדו, ריבית בשיעור הריבית החריגה שתואר בהודעה אחרת 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, חשמל, חשמל, חשמל וכל מערכת אחרת של הנכס הניזונה ו/או הניתנת מאמצעי חברת הניהול.

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

ב. כל ההוצאות או תשלומים שיחולו על חברת הניהול יקב הפת ההסכם על ידי המחזיק ו/או שידרשו 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 הוצאות או תשלום או פוזיקו, שאי ישוריו אותו מחובת השתתפות בהוצאות ניהול וביצוע השירותים בהתאם לתנאי הסכם זה, אלא אם יוטעם אחרת בכתב בין הצדדים.

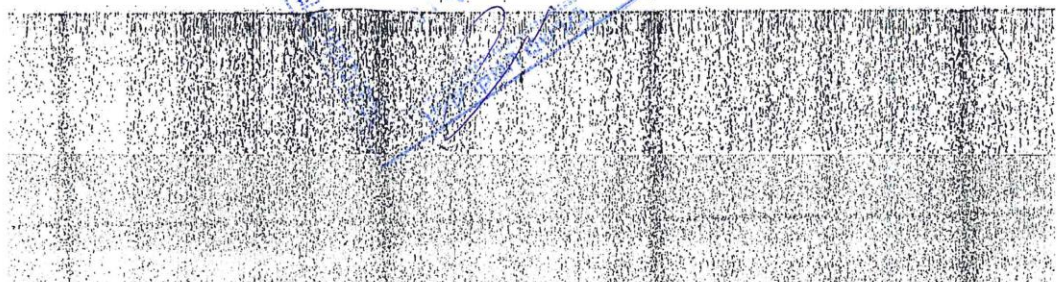
10. בתמורה למפולה של חברת הניהול וביצוע השירותים בשטחי המסחר והמשרדים בהתאם להסכם זה, היא תקבל 15% (חמשה עשר מאאה) מכלל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים בשטחי המסחר והמשרדים. שכר שיפזל זה יומף לכל חשבון חודשי וייפרע על ידי המחזיק.

11. חברת הניהול מתחייבת לנהל ספרין חשבונות על כל הוצאותיה והכנסותיה בגין ניהול וביצוע השירותים בשטחי המסחר והמשרדים ולכן כרטיסיה שתכלול כרטיס נפרד לכל מחזיק ומחזיק בחלק כלשהו משטחי המסחר והמשרדים. חברת הניהול תעסיק רואה חשבון מוסמך לשם בדיקת חשבונות אלה ולשם טריכת ואישור של הדוחות 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 יחשב להוצאה בקשר לניהול השרותים.

12. כל מחזיק בשטחי המסחר והמשרדים רשאי לעיין במשרדי חברת הניהול בתנאים מוגבלים וזמניים, לראות ולשער יתשרטת אחת לשנה. המועדים לעיין בדו"ח זה ייקבעו על ידי חברת הניהול, לפי שיקום דעתה.

מגדל הנביאים
בע"מ
2016-01-01
מחלקת רישום המקרקעין
חיפה

אספר חכר לכנין בע"מ



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

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

15. חברת הניהול רשאית להעביר המיפול בניהול וביצוע השירותים לידי כל חברה, תאגיד או גוף משפטי אחר. והיה וחברת הניהול תחליט להעביר את המיפול בניהול וביצוע השירותים בשמחתי המסחר והמשרדים על כל הנובע ממנו, כרבות כל זכויותיה וחובותיה על פי הסכם זה, לרבות הפקדון הנזכר בסעיף (ג) על כל הפירות שנשא, לידי חברה, תאגיד או גוף כאמור, הקיימים או שיקמו לאורך 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 וכל חובותיה, והענק מכתב התחייבות זה יועבר לכל אחד ואחד מן המחזיקים בשמחתי המסחר והמשרדים.

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 מתווכותיהם לשירותי קבלת חוזים וניהול חוזה זה כדלקמן:

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

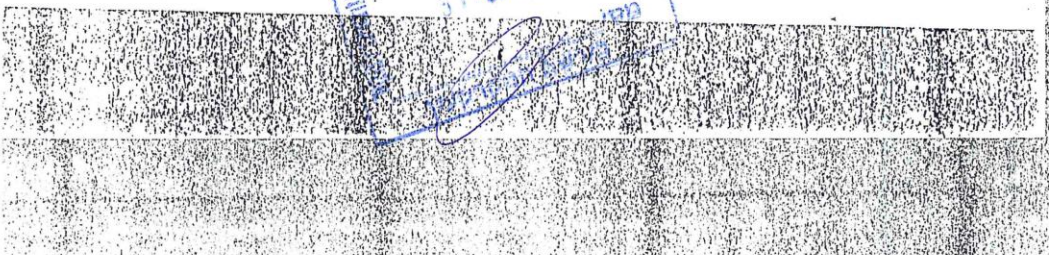
וכל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי אחת מהכתובות דלעיל תיחשב כאילו הגיעה לידיעתו וכרשותו של הצד הנשגד תוך שלושה (3) ימים מעת שגורה אליו.

וכדאיה באנו על החתום היום:

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

מגדל הנביאים
בע"מ

לשכת רישום המקרקעין
חיפה
01-01-2016



01/01/92

09:34

ALRIG LTD 972 3 5240382

P:01

בנק הפועלים

סניף הברוש

טלפון:

תאריך:

חשפון:

7. הסכמתנו כמפורט במסמך זה דלעיל ניתנת לכס בתנאים, כדלקמן:
1. בכפוף לכל האמור לעיל, אנו נהיה רשאים בכל עת, כפי שנמצא לנוכח, לממש את המשכנתא הרובצת על המקרקעין לטובתנו, ללא צורך בהסכמתכם.
 2. בהתאם לחוזרות בלתי חוזרות שתקבלו מאת המשכיק, תשלמו את כל הכספים שוגיעו מכם למשכיר על פי ההסכם, לרבות דמי השכירות עבור כל תקופת השכירות ולרבות התמורה בגין רכישת המושכר על ידכם, אם וכאשר תממשו את האוטונומיה לרישית המושכר, והתאם להסכם, ללא הגבלה דההוה, לפנות הפועלים בע"מ סניף הברוש שכתובתו היא אחימאיר 33 תל אביב.
 3. תאשרו, לאחר חתימת ההסכם, הסכמתכם לאמור בסעיף קטן 2 דלעיל, האמור במסמך זה דלעיל מחייב אותנו ואת כל הבא מכוחנו.

בכבוד רב,

בנק הפועלים בע"מ

סניף הברוש 568

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

מגדל הנביאים

מגדל הנביאים בע"מ

אספר חברה לבנין בע"מ

אספר חברה לבנין בע"מ

חידושי האזור כי נפעל בהתאם לחוזרות הבלתי חוזרות שיוצגו לנו על ידי המשכיר, כמפורט במסמך זה לעיל, וכי התחייבותנו זו הינה בלתי חוזרת באשר זכויותיכם תלויות.

לשבת רישום המקרקעין
חיפה
31-01-2016
מס' /רישום המקרקעין



בנק הפועלים בע"מ
רח' אחימאיר 33, רמת אביב ג, תל אביב

01/01/92

09:33

ALRIG LTD 972 3 5240382

P:02

בנק הפועלים

סניף הברוש

טלפון: 6423161

תאריך: 31.12.91

חשבונית: 180/91

לכבוד

רשות השידור

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, ובחלקו הועברו! אברהם 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 אם לאו, יקרא להלן - "המשכנתא");

והואיל ואחת עומדים לחתום על הסכם עם אספר החברה לבנין בע"מ ומגדל הנביאים בע"מ (להלן, ביחד ולחוד - "המטכיר"), (להלן - "ההטבח") לשעתיים חלון מנוחה א האנין איציות כמגדל הנביאים והבנוי על המקרקעין, וכולל אולט בשטח של כ- 520 מ"ר ו-3 מרפסות הצמודות אליו בשטח של כ-600 מ"ר ברוטו (הארס, המרפסות והחלקים היחסיים ברכוש המשותף ויקרא 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, אם וכאשר תמוטש אופצית רכישת המושכר על ידכם בהתאם להסכם, ללא הגבלה בסכום;
- לפיכך, ובהתאם לבקשת המשכיר הרינו לאשר לכם בזאת, כדלקמן;
- א. את תמוטש על ידינו המשכנתא הרובצת על המקרקעין כמשך תקופת השכירות, המשכנתא תמוטש בכפוף לזכויותיכם במושכר על פי ההסכם.
 - ב. הננו מסכימים בזה כי אם וכאשר תמוטש את האופציה לרכישת המושכר בהתאם להסכם, חמשהתא לא תחול על המושכר שוירכש על ידכם כאמור, באופן שרישום המושכר על שטכם, כאשר ירשמו המקרקעין כבד משותף, ייעשה כשהוא חופשי מחמשכנתא וחובצות על המקרקעין לטובתנו.
 - ג. אנו מסכימים כי בפנקס המקרקעין המתנהול בלשכת רישוט המקרקעין בחיפה, תרשט הערת אזהרה בקשה למטכר זה ו/או ההסכם.

בנק הפועלים
 ח'ורי 2 חיפה
 31-01-2016
 מסי
 מ/רשם המקרקעין


 בנק הפועלים בע"מ
 רח' אחימאיר 33, רמת איכיל, חיפה

№ 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 רמי אביאל כתובת הנכס כ"א כ"ר 2 חיפה
 שם בעל הזכות החדש רמי אביאל ת"ז 3212 תאור הנכס ק"ק 10837
 גוש* 10837 חלקה* 113, 106 חלוקה מחדש: גוש* חלקה*

החלקים המועברים בנכס*
 לפי בקשת בעל הנכס הנ"ל, אין התנגדות מצדי לרישום פעולה א"ת - ח"ל - מ"ק - ק"ק

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 /או המחזיק בו מתשלום חוב שקיים בזמן מתן האישור ואשר בטעות לא נתגלה, לא נדרש ולא שולם בעת מתן האישור.
 תנאים מיוחדים

רשימת חובות ארנונה
 א"ת הארנונה והגבייה

בכבוד רב
 ראש העיריית
 ויו"ר הוועדה המקומית
 לתכנון ולבניה חיפה
3660
 חתום

№ 16364

חיפה 27.92

* תעודה זו מתייחסת למסמרי החשבונות המפורטים להלן בלבד.				
מספר חשבון	שם	שולם עד	אין התנגדות	תקבולים
10837/106				
10837/113				
		7/11/92		
		27/92		
תאריך	חתימה	תאריך	חתימה	תאריך

חתימת מקבל האישור

לשרת רישום המקרקעין
 חיפה
 31-01-2012
 מסי
 מרשם

טופס 8

גרש 07

מדינת ישראל/האג
אגף מס ובסיס ומס רכוש
מס רכישה

אישור לרישום בפנקסי המקרקעין
לתשלום: 304

מספר השוואה 92012756

מספר	תחום	תחום	תחום	תחום	תחום	תחום	תחום
0837	3	0106	000	00	3	001/001	

38
113
5

שחיה ללמנוביץ
רנז חולית שומה

2,400,000.00

16/01/92

51024493 2

70010037 3

אספר חברה לבנין בע"מ

שם המוכר

רשות השידור

שם הקונה

ב מס' זהות המוכר

ב מס' זהות הקונה

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

אוחנה רות 27/05/92

חתימה תאריך

מדינת ישראל/האג
מס שבח מקרקעין

גרש 07

אישור לרישום בפנקסי המקרקעין

אינ יתרה לתשלום במס שבח
לא חייב באישור ממ"ר

מספר השוואה 92012756

מספר	תחום	תחום	תחום	תחום	תחום	תחום	תחום
010837	3	0106	000000	00	3	001/001	

37
113

שחיה ללמנוביץ
רנז חולית שומה

שוי המכירה

תאריך המכירה

510244932

700100373

אספר חברה לבנין בע"מ

שם המוכר

רשות השידור

שם הקונה

ב מס' זהות המוכר

ב מס' זהות הקונה

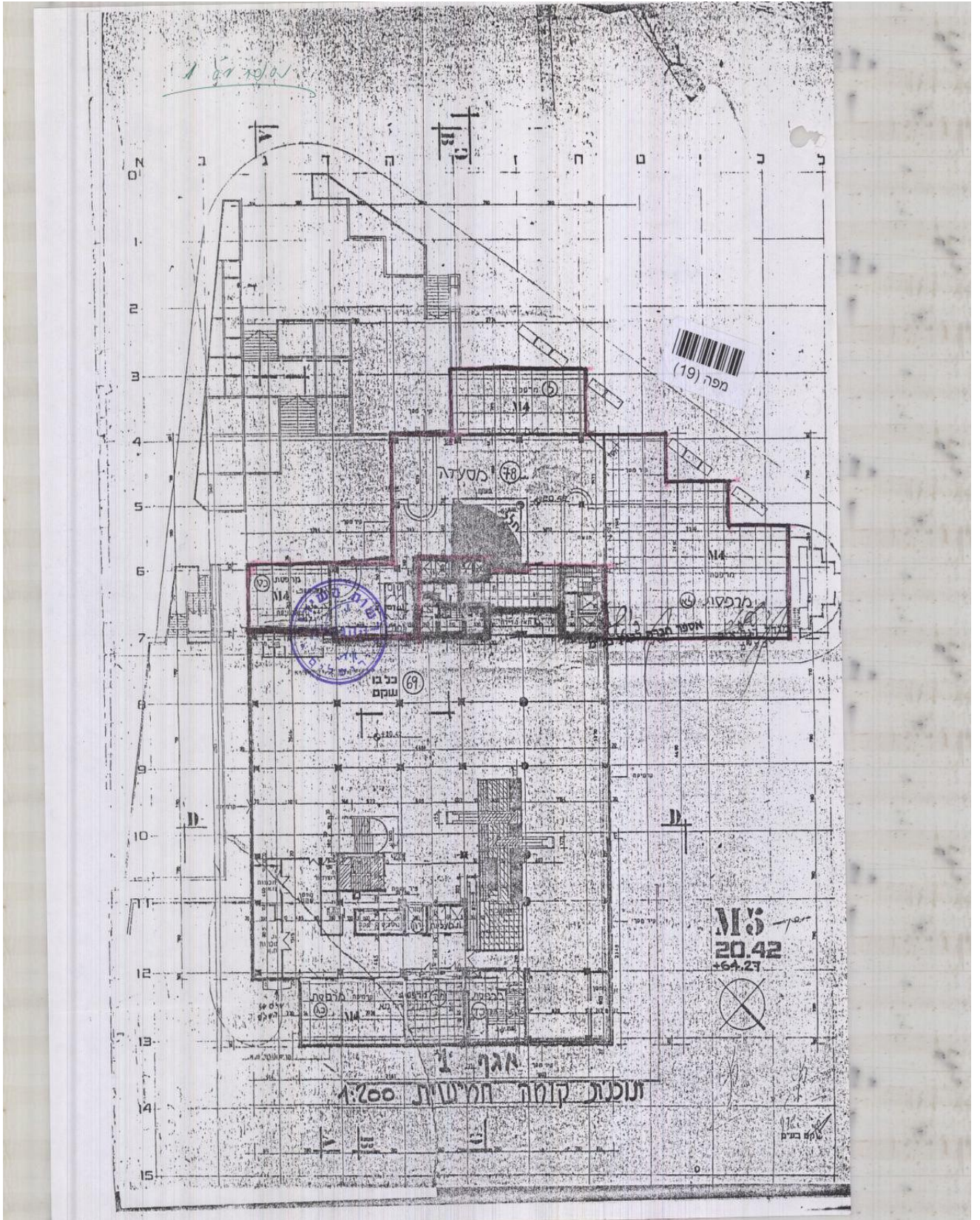
אישור זה בר תוקף אם שולם לפני
או צוין שהמכירה בטורה ממס שבח.

גבעוני בלה 25/06/92

חתימה תאריך



נספח ב(2)



חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

חתימה

ב (3)

מדינת ישראל

משרד המשפטים/אגף המירשט 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)

מסכימים הצדדים לחקן 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) ושהנכס כמתואר להלן נקי מכל ערעור זכות צד שלישי.

אלה תנאי השכירות בשטר זה:

א. תיאור המושכר

אולם כשטח 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 ורוד וחוזר ומצורף לשטר זה (נספח מס' 2) וכן חלקים יחסיים ברכוש המשותף (האולם, המרפסות והחלקים היחסיים ברכוש המשותף ונקראים בשטח זה - הבסס). התסריט המצורף לשטר זה זהה לתסריט שצורף לשכירות הרשומה.

ב. תקופת השכירות

תקופת השכירות מוארכת ב- 999 שנים והיא תגיע 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 וחתומה המחכירה על שטר זה מתווה אישור על קבלתם.

ד. תנאי השכירות

תנאי השכירות הם כמפורט בתנאים המיוחדים להלן:

לשכת רישום המקרקעין
חיפה
31-01-2016
1884932

"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 "האדריכלי" - כל אדם שימונה לכך על ידי המחכירה או מגדל הנביאים.
 - 1.6 "מגדל הנביאים" - חברת מגדל הנביאים בע"מ.
 - 1.7 " הפרוייקט" - פרויקט 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.

"אספן" - חברה לבנין בע"מ
 31-01-2016
 משרד הנדל"ן והמבנים
 ת.ד. 1000 חיפה

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 מטריד 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 כחידת רישום נפרדת ("דג"ח" במובן החוק הנ"ל), שמורה זכות למחכירה לרשום כל אגף בבנין כבית משותף נפרד, אם הדבר ינתן לפי הדין.



Handwritten initials and signatures.

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 מרח' 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 לתאגידיים הבאים:

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

וכי בחוזים אלו יוחדו הוראות ותנאים להוצאת חלקים מן הרכוש המשותף והצמדתם לתאגידיים 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.

לשכת רישום המקרקעין
חיפה
31-01-2016
מס' מרשם היחידות
"אספר" חברה לבנין בע"מ

2.6.4 בתקנון הבית המשותף תהיה נתונה הזכות למחכירה ו/או למגדל הנביאים לשנות את תקנון הבית על כל חלקיו, למעט התנאים הדרושים לשם השימוש בנכס על ידי החוכר, ולבנות את שאר הבנין, כפי שהיא תחליט מדי פעם בפעם, בלי הסכמת החוכר או מי שיהיה מדי פעם בפעם בעליו הרשום וכלי הסכמת שאר בעלי היחידות בבנין, לבקש ולקבל לשם זאת כל שינוי בתוכנית בנין העיר ובהיתר הבנייה כדין, ולבצע את הבנייה בהתאם להם תוך ניצול כל זכויות הבנייה שתוקניה בשינוי התוכנית הנ"ל ובלבד שיעודו של הבנין כבנין מסחרי לא ישונה וזכויות החוכר לא יפגעו. המחכירה תהיה זכאית להקנות את הזכות שמדובר בה בסעיף קטן זה לבעלי יחידה מתוך היחידות שתרשמנה תוך רישום הבית המשותף שתקבע על ידה וזכות זו תשמר.

2.7 החוכר מסכים בזה לכל פעולה שהיא המתחייבת מהוראות תכנית בנין עיר החלה על המקרקעין וכל שינוי בהן ובכלל זה פעולות רה-פרצלציה (איחוד ו/או חלוקה) וכן הפרשות לצרכי ציבור ופעולות אחרות הנדרשות עפ"י כל דין ו/או כל חיוב חוקי שהוא. כל זאת בתנאי שכל שינוי בתכנית בנין עיר לא יהיה בו פגיעה בנכס.

2.8 המחכירה רשאית לעשות בחלקים האחרים של הבנין שאינם מוחכרים לפי שטר חכירה זה כל עיסקה ו/או פעולה שהיא מבלי להזדקק להסכמה כל שהיא מצד החוכר.

2.9 המחכירה נותנת לחוכר הסכמתה להתקנת תורן לאנטנות, אנטנות ו/או צלחות קליטה ושידור וכל ציוד אחר מסוג זה על גג הבנין ו/או במרפסות הצמודות לנכס ובלבד שיקבל קודם להתקנתן את כל האישורים הדרושים לשם כך עפ"י כל דין מאת כל רשות מוסמכת אם ובמידה והם דרושים וכן יתאם את ההתקנה עם האדריכל ויקבל הסכמתו בכתב ומראש באשר למיקום.

3. החוכר או מי שיבוא מטעמו יהיה רשאי להתקין שילוט בתנאי שיקבל לזאת את ההיתר הדרוש לפי הדין ובתנאי נוסף שצורת השילוט, מיקומו ואופן התקנתו יאושרו קודם לכן ע"י האדריכל לגבי המיקום.

4.1 מגדל הנביאים רשמה כדין חברה בערבון מוגבל שתפקידה יהיה להחזיק את הבנין במצב תקין, נקי ומסודר, לשמור עליו ולבצע ברכוש המשותף את כל התקונים שידרשו מזמן לזמן ושהיא תבצעם תמורת תשלום לרבות רווח סביר כמפורט בהסכם השירותים המתואר להלן (להלן "חברת הניהול"), או מבצעת בעצמה את כל התפקידים ותתן את השירותים הנ"ל אף זאת תמורת תשלום סביר כמפורט בהסכם השירותים.

4.2 תוקניה לחברת הניהול או למגדל הנביאים כל הזכויות המוקנות לפי הדין להנהלת בית פשותף - לענין שמירת, החזקת, בדיק ותקון הרכוש המשותף בבנין להוציא את

ל' נ' פ' נ'

"אספני" (חברה לבנין בע"מ)



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 הנייל 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 7. 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

[Handwritten signatures]



"אספני" 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 שזין החוכרת לבין מגדל הנביאים חברה לניהול ולאחזקה (1987) בע"מ ימשיך להיות בר תוקף.

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

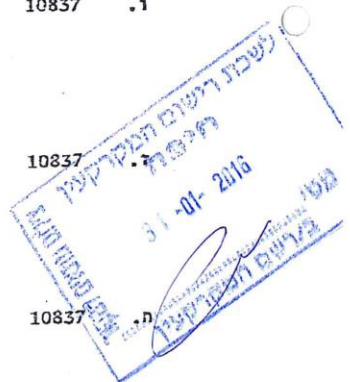
סימוכין: 6091



נספח מס' 1

ה ר ש י מ ה

הגבולות	השטח במ"ר	חלקה	גוש	א
צפון: מ.ע. מס' 100, 103, 25 דרום: " 112, 111 מזרח: " 108-107, 100 מערב: " 115, 114, 113	3,000	106	10837	א.
צפון: מ.ע. 100, 106 דרום: " 108, דרך מזרח: דרך, מ.ע. 100 מערב: מ.ע. 106	479	107	10837	ב.
צפון: מ.ע. 107, 106 דרום: דרך, מגרש מס' 109 מזרח: דרך מערב: מ.ע. 106	472	108	10837	ג.
צפון: מ.ע. 108, 106 דרום: דרך, מ.ע. 110 מזרח: דרך מערב: מ.ע. 111	511	109	10837	ד.
צפון: מ.ע. 109, 111 דרום: דרך מזרח: " מערב: " מ.ע. 111	509	110	10837	ה.
צפון: מ.ע. 106, 112 דרום: " 110 מזרח: " 110, 109 מערב: דרך, מ.ע. 112	643	111	10837	ו.
צפון: מ.ע. 106, 113 דרום: דרך, מ.ע. 111 מזרח: מ.ע. 111 מערב: דרך, מ.ע. 113	501	112	10837	ז.
צפון: מ.ע. 114 דרום: דרך מזרח: מ.ע. 112, 106 מערב: דרך	806	113	10837	ח.



אספני - חברה לבנין בע"מ

2/...

(Handwritten signatures and initials)

-2-

1. חלק מחלקות 107, 108, 109, 110 מופקע 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 לשכירויות שטרות 680/90 ו- 13410/90 לטובת שק"ם בע"מ, לזיקת הנאה שטר מס' 9294/95 לזכות השקט בע"מ, הכירה לטובת רשות השידור לפי שטר 10861/92, משכנתאות לזכות בנק הפועלים בע"מ וכן הערות אזהרה שונות.



אספר - חברה לבנין בע"מ

י"נ
f.n

חתימת השטר בפני רשם המקרקעין

אני מעיד כי היום התייצב/ו לפני במשרדי המשכירים והשוכרים הנ"ל, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.
אני מאמת חתימות שטר זה לפי הוראות תקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשי"ל-1969.
העסקה אושרה לרישום בהתאם לסעיף 7(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

תאריך	רשם המקרקעין
חתימת השטר לפני עורך דין	
אני מעיד כי בתאריך <u>28.8.97</u> התייצב/ו לפני במשרדי המשכירים והשוכרים הנ"ל, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.	
אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 16(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשי"ל-1969.	
שם עורך הדין	חתימה
כתובת	

סמל כותב אותם מחויבות ושטר בני ערך

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

אני מאשר כי בתאריך 29.4.98 בדקתי את המיטות המופיעים בשטר, וי המסמכים יצורפו לו, כאמור בתקנה 9 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשי"ל-1969. מצאתים מתאימים וראויים לעסקה ומבוקשת.

שם עורך הדין

שם עורך הדין

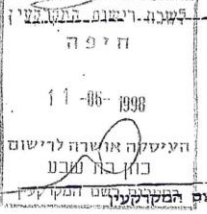
לשימוע רשם המקרקעין:

אישור

העסקה אושרה לרישום בהתאם לסעיף 7(א) לחוק המקרקעין, התשי"ל-1969.

חתימה

חתימה



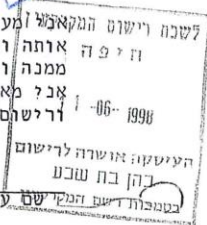
חתימת השטר בפני עורך דין

אני מעיד כי בתאריך 29.12.97 התייצבה לפני במשרדי 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, חתמה לפני מרצונה.
אני מאשר את חתימתה על שטר זה לפי הוראות תקנה 16(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשי"ל-1969.

שם עורך הדין

חתימה

חתימה



טופס 7098

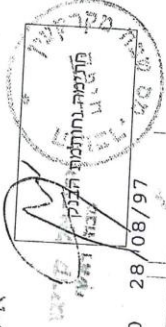
מחוז חיפה / תל אביב
 אתר סוכנות הישג



אישור גרעין בהשקעה במקרקעין

97196976

מש"ט



1.00 28/08/97

תאריך המכרז

שני הנכסיה

בע"מ 51024493 2 אספר חברה לבנין

ב ע"מ 500 רשות השקעה/המש"ר

אשר זה בדוק אם תקיים אחד מהתנאים הבאים:
 1. אושר בחתומת המש"ר האזורי ובחתומת הפקיד המורשה.
 2. הותמם בחתומת הבנק בעת התשלום ולפני

מספר העוברה	היקף	היקף	היקף
10837 3	0106	0000	0000
10837 3	0107	0000	2000/000
10837 3	0108	0000	1000/000
10837 3	0109	0000	0000/000
10837 3	0110	0000	7000/000
10837 3	0111	0000	6000/000
10837 3	0112	0000	5000/000
10837 3	0113	0000	4000/000

תאריך

שם הקונה

מ"מ זרות הקונה

28/04/98

אלקלעי ליליאן

חתימה



מ"ש 7 ט"ו

טופס 7098
 מדות ושקל / מאונך
 אחר סג' המכרז וסג' רישו



אישור לרישום בנקסי המקרקעין



יש להחליט על פירוש
 ופירוט רגל

מספר השומה	מספר חשבון	מספר חשבון	מספר חשבון	מספר חשבון	מספר חשבון	מספר חשבון	מספר חשבון	מספר חשבון	מספר חשבון
10037	3	0106	000	00	3	000/000			
10037	3	0107	000	00	2	000/000			
10037	3	0108	000	00	1	000/000			
10037	3	0109	000	00	0	000/000			
10037	3	0110	000	00	7	000/000			
10037	3	0111	000	00	2	000/000			
10037	3	0112	000	00	5	000/000			
10037	3	0113	000	00	4	000/000			

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

מס' חשבונית
 מס' חשבונית



6591 0510

אישור לרישום בספרי המקרקעין
 בהתאם לסעיף 54 לחוק מס רכוש וקרן פיקודים, תשכ"ג-1964

תאריך: _____

מדינת ישראל / המאגזן
 ספק הרכיב מס רכוש

אזור: _____

רשות המידות: _____

מספר חוות: _____

מספר חזות: _____

שם ישוב: _____

תחום מועדנים: _____

רוב: _____

מס בית: _____

תחום: _____

מספר חלקה: _____

שטח: _____

אישור זה כוחו יפה עד ליום _____

שם מס' וחסו' המאגזן: _____

בתנאי שהסכום הדשום בשופר-המאגזן משולם
 ואושר על-ידי הבנק עד לתאריך _____

החתימה: _____

חתימת המועדנים: _____

חתימת המועדנים: _____

לשכת רישום המקרקעין
 חיפה
 31-01-2016
 מנכ"ל
 מרדכי רייזמן



לכבוד
 לשכר
 אום המקרקעין
 חיפה

עיריית חיפה

תעודה לפי סעיף 324 לפקודת העירייות (נוסח חדש) וסעיף 10 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.
 0010285

שם בעל הנכס אספר כתובת הנכס רח' 2 מוסר
 שם בעל הזכות החדש רמלי רמלי ת"ז האור הנכס רמלי רמלי
 גוש* 10837 חלקה* 106 - 113 חלוקה מחדש: גוש* חלקה*
 החלקים המועברים בנכס* המטען
 לפי בקשת בעל הנכס הנ"ל, אין התנגדות מצדו לרישום פעולת הקצת
 ביחס לנכס דלעיל, בתנאי שתבוצע לפני 30.4.98
 כל החובות המגיעים לעיריית חיפה בגין הנכס האמור לעיל שולמו במלואם עד לתאריך הנ"ל.
 לא קיים חוב/או שולס/או נתקבלו ערובות עבור היטל מס השבחה.
 אישור זה אינו מושרר את בעל הנכס ו/או המחזיק בו מנתשלום חוב שקיים באופן מתן האישור ואשר בטעות לא נתגלה, לא דורש ולא שולם בעת מתן האישור.
 תנאים מיוחדים

בכבוד רב,
 ראש העירייה
 ויו"ר הוועדה המקומית
 עיר-תכנון והבנייה חיפה
 אגף הנבייה המאוחדת
 מי ששנה דימה

0010285
 החלוקה לתקבולים

חיפה 24.03.98

מס' חשבון	ארגונה	מיים	שלטים	תקבולים
4110-0026010	רמלי רמלי			רמלי רמלי
	30/4/97			
		24/3/98		
		20/4/98		
			62.90 - 1111	24.3.98

חתימה

לשכת רישום המקרקעין
 חיפה
 31-01-2016
 מי ששנה דימה

ב (4)

תאריך: 04/08/2020
 י"ד אב תש"פ
 שעה: 09:27

נסח מס' 204603

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

הנכס מצר ע"י שטר: 12374/2010 מיום: 07/03/2010 סוג שטר: הסדר משיטה ישנה

תיאור הנכס

רשיות	שטח במ"ר
עריית חיפה	5,715.00

יישוב
 חיפה

הערות רשם המקרקעין

הדר
 מקרקעין

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 10837 חלקות 106-113, 123, 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 מי. בע"מ	חברה	511909178
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה ראשית	בתנאי שטר מקורי 680/1990/0	תקופה בשנים 999	
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	החלק בנכס 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			

עמוד 1 מתוך 17

04/08/2020
י"ד אב תש"פ
שעה: 09:27

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



204603 נסח מס'

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

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22363/2020/2	17/05/2020	העברת שכיחות חלקית	המכללה הארצית להכשרה מקצועית סנין בע"מ	חברה	511579252
			החלק בזכות		
				45 / 89	
22363/2020/3	17/05/2020	עודף	גולן שפע אור בע"מ	חברה	514940154
			החלק בזכות		
				44 / 89	
		רמת חכירה ראשית	בתנאי שטר מקורי 13410/1990/0	תקופה בשנים 999	
			החלק בנכס		
			קימת הגבלה בהעברה	קימת הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
			צבע בתשריט		
			חום		
		הערות:	וחלק מהמקרקעין המסומן באות ב' בצבע כחול בתנאי שטר מקורי מסוף 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		
			קימת 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		
				החלק בנכס	
				חלק במקרקעין	

עמוד 2 מתוך 17

04/08/2020
י"ד אב תש"פ
שעה: 09:27

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



204603 נסח מס'

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

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

עמוד 3 מתוך 17

04/08/2020
י"ד אב תש"פ
שעה: 09:27

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



204603 נסח מס'

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

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12374/2010/1089	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	בניני בנק בע"מ
			בתנאי שטר מקורי
			7037/1983/0
על כל הבעלים			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12374/2010/1091	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	שק"ם בע"מ
			בתנאי שטר מקורי
			10686/1983/0
על כל הבעלים			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12374/2010/1092	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	מפעלי פייברג בע"מ
			בתנאי שטר מקורי
			7186/1984/0
על כל הבעלים			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12374/2010/1094	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	פלוס דוד
			פלוס אסתר
			בתנאי שטר מקורי
			10867/1985/0
על כל הבעלים			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12374/2010/1096	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	עטיה מזל
			עטיה מרדכי
			בתנאי שטר מקורי
			13709/1985/0
על כל הבעלים			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12374/2010/1101	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	פינקלשטיין לבנה
			פינקלשטיין דוד
			בתנאי שטר מקורי
			3108/1986/1

עמוד 4 מתוך 17

תאריך
04/08/2020
שעה: 09:27
י"ד אב תש"פ

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

נכח מס' 204603

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

על כל הבעלים				
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				

עמוד 5 מתוך 17

04/08/2020
י"ד אב תש"פ
שעה: 09:27

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



204603 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	בתנאי שטר מקורי	
			ללא הגבלת סכום		10314/1988/0
הערות: שקבלו פייברג ברוך ומגדלים (השקעות ונכסים) בע"מ					
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			

עמוד 6 מתוך 17

04/08/2020
י"ד אב תש"פ
שעה: 09:27

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



204603 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 12222 חלקה: 10

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12374/2010/1115	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	שק"ם בע"מ
			בתנאי שטר מקורי 3888/1990/0
על כל הבעלים			

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

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

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12374/2010/1118	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	רפיד חב' להשקעות ולניהול בע"מ
			אורן חיים
			בתנאי שטר מקורי 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	בתנאי שטר מקורי	
			ללא הגבלת סכום		11994/1990/0
הערות: שקיבלו רפי חיון (אחזקות) בע"מ					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12374/2010/1120	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	חב' רפיד להשקעות ולניהול בע"מ

עמוד 7 מתוך 17

04/08/2020
י"ד אב תש"פ
שעה: 09:27

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



204603 נסח מס'

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

בתנאי שטר מקורי					
20375/1990/0					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' שטר מקורי	
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	מס' שטר מקורי	
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	מס' שטר מקורי	
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	מס' שטר מקורי	
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	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12374/2010/1132	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	בנק המזרחי המאוחד בע"מ	חברה	520000522
				בתנאי שטר מקורי	
					15147/1995/1
הערות: אלפסי אהרון					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' שטר מקורי	
12374/2010/1133	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	אלפסי אהרון		

עמוד 8 מתוך 17

04/08/2020
י"ד אב תש"פ
שעה: 09:27

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



נסח מס' 204603

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

החלק בנכס	בתנאי שטר מקורי				
בשלמות	33589/1997/1				
על כל הבעלים					

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

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

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

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12374/2010/1141	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	בנין רן פדרמן בע"מ	חברה	510625940
		הערות:	בתנאי שטר מקורי		
		תאור הנכס: משרדים, קומה: 7		18854/2007/2	
שם המתחייב: עצמה ושות' להשקעות*, מהות ההתחייבות: הסכם *מכבים בע"מ					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12374/2010/1142	07/03/2010	הערת אזהרה סעיף 126	בנין רן פדרמן בע"מ	חברה	510625940

עמוד 9 מתוך 17

04/08/2020
י"ד אב תש"פ
שעה: 09:27

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



204603 נסח מס'

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

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם המוטב	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
510625940	חברה	בנין רן פדרמן בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126	07/03/2010	12374/2010/1143
<p>הערות: תאור הנכס: משרדים, קומה: 9 שם המתחייב: עצמה ושות' להשקעות*, מהות ההתחייבות: הסכם *מכבים בע"מ</p>					
על כל הבעלים					

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם המוטב	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
510625940	חברה	בנין רן פדרמן בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126	07/03/2010	12374/2010/1143
<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' זיהוי	סוג זיהוי	שם המוטב	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
20161386	ת.ז.	זכי כמאל	הערת אזהרה סעיף 126	07/03/2010	12374/2010/1144
<p>הערות: חלק במקרקעין</p>					
על כל הבעלים					

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

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

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

עמוד 10 מתוך 17

04/08/2020
י"ד אב תש"פ
שעה: 09:27

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



204603 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 12222 חלקה: 10

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					
15798/2012/1	04/04/2012	הערה לפי סעיף 11(א), (1) עיריית חיפה (2) לפקודת המסים	שם המוטב		
סכום					
7,179,060.97 ₪					
הערות: תיק 510420136 מיום 20.3.12					
על ההערה של: מפעלי פיינברג בע"מ					
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					
56784/2012/1	10/12/2012	הערת אזהרה סעיף 126	א.ריינפלד נכסים והשקעות בע"מ	חברה	514837756
הערות: חלק במקרקעין					
על כל הבעלים					
59076/2012/1	20/12/2012	הערת אזהרה סעיף 126	א.ריינפלד נכסים והשקעות בע"מ	חברה	514837756
הערות: יחידת משד"ים קומה 9 חלק במקרקעין					
על כל הבעלים					
9827/2013/1	21/02/2013	הערת אזהרה סעיף 126	צח שמעון	ת.ז.	053314803
הערות: מהות הנכס: משד"ים, יחידה מס': 89+88 שם המתחייב: חברת רפיד להשקעות ולניהול בע"מ-אורן חיים מהות ההתחייבות: הסכם					
על כל הבעלים					

עמוד 11 מתוך 17

תאריך
04/08/2020
י"ד אב תש"פ
שעה: 09:27

נסח מס'
204603

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
15170/2013/1	21/03/2013	הערת אזהרה סעיף 126	מגדל הנביאים בע"מ	חברה	510640667
			סנטרל פארק בע"מ	חברה	512684895
החלק בנכס					
בשלמות					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
61595/2013/1	22/12/2013	הערת אזהרה סעיף 126	מאהר קונדוס	ת.ז.	028243541
הערות: תאור הנכס: חנות יחידה מס': 48, קומה: 03 שם המתחייב: ברוך ממן, מהות ההתחייבות: הסכם					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2481/2014/1	22/01/2014	הערת אזהרה סעיף 126	מ.מרקוביץ סוכנויות בע"מ	חברה	511146334
הערות: תאור הנכס: קומת משרדים יחידה מס': 114-112, קומה: 15 שם המתחייב: בניני רן פדרמן בע"מ, מהות ההתחייבות: הסכם					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7661/2014/1	18/02/2014	הערת אזהרה סעיף 126	מאהר עבד אלרחמן	ת.ז.	025888868
			סהירה עבד אלרחמן	ת.ז.	060165040
הערות: תאור הנכס: משרד בקומת משרדים 7M "מגדל הנביאים" כולל חניה יחידה מס': 83 זמני, קומה: 7 שם המתחייב: זוה ואברהם אמיתי, מהות ההתחייבות: הסכם מיום 12.1.2014					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27818/2014/1	01/07/2014	הערת אזהרה סעיף 126	נחאס פהמי	ת.ז.	015540479
הערות: חלק במקרקעין					
על כל הבעלים					

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
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					

עמוד 12 מתוך 17

04/08/2020
י"ד אב תש"פ
שעה: 09:27

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



204603 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 12222 חלקה: 10

על כל הבעלים						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
2166/2015/1	13/01/2015	הערת אזהרה סעיף 126	מ.מרקוביץ סוכנויות בע"מ	חברה	511146334	
הערות: יחידות 105-107						
על כל הבעלים						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
12355/2015/1	12/03/2015	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	
סכום						
2,300,000 ₪						
הערות: מ.מרקוביץ סוכנויות בע"מ - יחידות מס' 105, 106, 107						
על כל הבעלים						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
15430/2015/3	30/03/2015	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	
סכום						
2,700,000 ₪						
הערות: מ. מ. מרקוביץ סוכנויות בע"מ						
על כל הבעלים						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
18561/2015/1	21/04/2015	הערת אזהרה סעיף 126	סנדוס חברה לבניה וכוח אדם בע"מ	חברה	514609304	
על כל הבעלים						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
19611/2015/1	28/04/2015	הערת אזהרה סעיף 126	ד.ר ברנשטיין - ניהול וייעוץ כלכלי בע"מ	ת.ז.	514705094	
הערות: תאור הנכס: משרדים, 144.20 מטר יחידה מס': 95-96, קומה: 9 שם המתחייב: אורן חים, 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 וכוח אדם בע"מ	חברה	514609304	
על כל הבעלים						

עמוד 13 מתוך 17

04/08/2020
י"ד אב תש"פ
שעה: 09:27

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



204603 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 12222 חלקה: 10

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					
749/2016/1	10/01/2016	הערה על מינוי כונס נכסים	רון אברמוב		
הערות: תיק מס' 15-03-559749, מיום 15.07.15					
הוצל"פ חיפה					
על ההערה של: מפעלי פייברג בע"מ					
30875/2016/1	20/06/2016	הערת אזהרה סעיף 126	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
סכום					
500,000 ₪					
הלויים:					
א.רייפלד נכסים והשקעות בע"מ					
הערות: יחידה 87					
על כל הבעלים					
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					
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					
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					

עמוד 14 מתוך 17

04/08/2020
י"ד אב תש"פ
שעה: 09:27

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



נסח מס' 204603

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

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 מ.י 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) שהינה 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					
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
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

עמוד 15 מתוך 17

04/08/2020
י"ד אב תש"פ
שעה: 09:27

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



204603 נסח מס'

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

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם הלוחה	סכום
515718591	חברה	עדי הילה נכסים מניבים (2017) בע"מ	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. בע"מ	חברה	511909178
הערות: תיאור הנכס: חנות יחידה מס': 60,61,62 קומה: 4 התחייבות מיום: 20.12.18					
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			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
22363/2020/4	17/05/2020	צו מניעה	בית משפט השלום ראשון לציון
הערות: תיק בי"ש 37142-01-20 מיום 16.1.2020			
שטרי תיקון: 22363/2020			
על החכירה של: המכללה הארצית להכשרה מקצועית סכנין בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
19318/2020/1	23/04/2020	הערת ניהול הדיור הממשלתי	חטיבת הנכסים רכש ולוגיסטיקה, החשב הכללי
על החכירה של: מדינת ישראל			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24417/2020/1	27/05/2020	הערת אזהרה סעיף 126	בסול סאהר	ת.ז.	053016846
הערות: פרטי המתחייב: עבד אלרחמן מאהר					
הערות: תיאור הנכס: חנות יחידה מס': 34 קומה: 3 התחייבות מיום: 24/05/2020					
על כל הבעלים					

עמוד 16 מתוך 17

תאריך
04/08/2020
י"ד אב תש"פ
שעה: 09:27

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

נכס מס' 204603

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

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 במפלים 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		

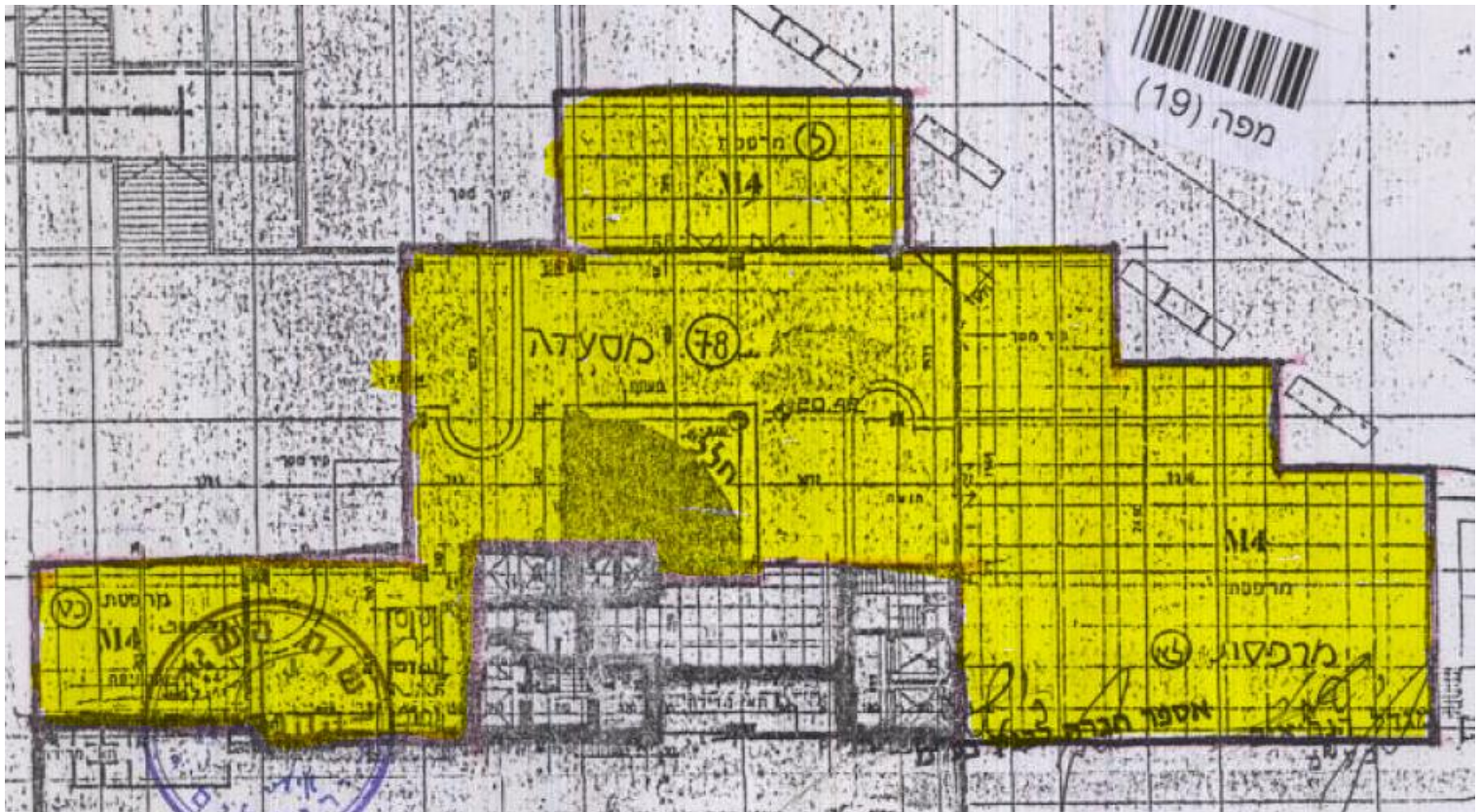
סוף נתונים

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

שולמה אגרה

עמוד 17 מתוך 17

נספח ב (5)



נספח ג'

פרוטוקול הליך ההתמחרות, ככל שנערכה, והצעתו המשופרת של הקונה

נספח ד'

ייפוי כוח 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 מיכל עקביה ו/או אפרת פרוקצ'יה ו/או אפרת נחלון ו/או דוד קופל ו/או יעל ענטר ו/או לירן פנחס גרוס ו/או מאיר צייגר ו/או עופר אבן ו/או גור אוזון ו/או עידן אשר ו/או סיון ביבר, להיות בא כוחינו החוקי לשם עשייה בשמינו ובמקומינו, 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" בייפוי כוח זה משמעו: משרדים בשטח בן כ-513 + מרפסות פתוחות בשטח בן כ-638 מ"ר + כ-18 מ"ר-חלק יחסי בשטחים קומתיים משותפים כולל מבואה, המצויים בקומה שישית בבנין בן 16 קומות, הידוע בשם "מגדל הנביאים". שמקום הימצאו הוא רח' חורי 2 חיפה הידוע כגוש 12222 חלק מחלקה 10.

ואלה הפעולות ו/או המעשים שכל אחד מייפוי כוחנו הנ"ל מוסמך לעשות לפי ייפוי כוח זה:

1. לרשום את הנכס על שמנו בלשכת רישום המקרקעין ובכל פנקס בו נערך רישום של זכויות במקרקעין, ובכל רשות בה מתנהל פנקס כאמור.
2. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה וכל מעשה (לרבות לחתום, לבקש, להסכים, להתנגד, להצהיר ולהתחייב) בכל ענין הקשור או הכרוך ברישום הזכויות בנכס על שמנו.
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 בשמנו ובמקומנו ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע לרכוש המשותף ולבית המשותף בו נמצא הנכס.
6. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה (לרבות לחתום, לבקש, להסכים, להתנגד, להצהיר ולהתחייב) בעניין אספקת חשמל, מים, טלפונים (לרבות ניתוק) בכל ענין הקשור או המתייחס לנכס.
7. לקבל עבורנו או במקומנו כל אישור וכל מסמך מאת כל אדם, גוף או רשות כפי שיידרש לשם ביצוע כל פעולה שמיופוי כוחנו מוסמכים לעשותה לפי ייפוי כוח זה.
8. ובכלל, לעשות כל פעולה וכל מעשה, לפי שיקול דעת מיופה כוחנו, אשר יהיה צורך בהם, לרבות חתימה, בקשה, הצהרה, הסכמה, התנגדות והתחייבות בשמנו ובמקומנו, בכל ענין שיהיה צורך בו לשם רישום הנכס על שמנו.
9. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע ברשות מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מרשם 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 ונייר 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 התחייבויותינו לרבות בקשר לשעבוד הרובץ על הנכס.

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

- א. אין במתן ייפוי הכוח ובפעולות ובמעשים שמנויים בייפוי כוח זה כדי לגרוע בכל דרך שהיא מאיזה התחייבות או מחויבות המוטלים עלינו לפי הסכם רכישת הנכס שהתקשרנו בו עם מדינת ישראל.
- ב. אין במתן ייפוי הכוח, כדי לחייב את מיופי כוחנו או את מדינת ישראל לבצע איזה מעשה שלפי ייפוי הכוח.
- ג. כל אחד ממיופי כוחנו יהיה רשאי להעביר את ייפוי הכוח (כולו או חלקו) לאחר, על מנת שיעשה ויפעל כמיופה כוחנו לפי ייפוי כוח 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 ייפוי כוח 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. ייפוי הכוח יפקע מיד לאחר שהזכויות בנכס יירשמו על שמנו בלשכת רישום המקרקעין.
- ו. אנו פוטרים את מיופי כוחנו מכל אחריות לגבי כל תוצאה של פעולה הנעשית על פי ייפוי כוח זה.
- ז. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר הואיל וזכויות של צד ג' (דהיינו מדינת ישראל) תלויות בו. איננו רשאים לבטל או לשנות את ייפוי הכוח וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו 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 הצעה 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 ה' (1)

פניה לעירייה / לרשות המקומית

תאריך: _____

לכבוד

ג. א. נ.,

הנדון: העברת חזקה בנכס בר'ח' חורי 2 חיפה הידוע כגוש 12222 חלקה 10 (חלק)

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 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' (2)

פניה לרשות המקומית / לתאגיד המים והביוב

תאריך: _____

לכבוד

ג. א. נ.,

הנדון: העברת חזקה בנכס ברח' חורי 2 חיפה הידוע כגוש 12222 חלקה 10 (חלק)

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 ברח' חורי 2 חיפה הידוע כגוש 12222 חלקה 10 (חלק)

לקוח נוכחי: _____
מספר חוזה: _____
מספר מונה: _____
כתובת אספקה: _____

הנני להודיעכם כי רכשתי 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: _____

על החתום:

שם הקונה _____

חתימת הקונה _____

7

הסכם ניהול

שנערך ונחתם בחיפה ביום 4 לחודש 8 2017

בין: נציגות הבית של "מגדל הנביאים" - חיפה
 מרח' חורי 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

לבין: חברת שובל ניהול מגדל הנביאים בע"מ ח.פ. 515697217
 מרח' חורי 2 חיפה
 ע"י מנהלה המורשת של החברה: מר מיכאל פריצ'ק ת.ז. 059670828 ועמוס טבקה ת.ז. 059206953

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

מצד שני

- הואיל 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") כדין לנהל מ"מ עם החברה ולחתום עמה על הסכם הניהול.
- והבעלים של כל היחידות בניין - הקרוי "מגדל הנביאים", וכאים להירשם כבעלים של פרויקט מגדל הנביאים למסחר ומשרדים מרח' חורי 2, חיפה על המקרקעין הידועים כגוש 12222 חלקי חלקה 10 (להלן "יקרא: "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 מאיר.
- ובבניין 10 קומות משרדים, קומת חניה בבעלות צד ג' ו - 5 קומות מסחר, הכל כמפורט בתוכניות הצ"ב **כנספה A** (המצוי במשרד עו"ד מיכאל מאיר בחיפה) ותמצית מוקטנת שלו מצורפת בזה להסכם זה
- וכלל היחידות השונות בבניין מוחזקות ע"י בעליהן ואו ע"י שוכרים של הבעלים של אותן יחידות ואו ע"י כונס נכסים ואו, אין להן בעלים דה פקטו(להלן: "תחזיקים")
- 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".

22.8

(Signature)

(Signature)

- והואיל והחברה מצהירה, מאשרת ומתחייבת באמצעות נציגיה - כי הינה בעלת היכולת הכלכלית, הכישרונית, 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.מ. – 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 והמושגם, 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 תהינה להם כל טענות ואו תביעות נגד הבניין, הנציגות, הבעלים ואו צד אחר מטעמים ואו הקשור אליהם מכל סוג ומין:
- והואיל והנציגות, מעוניינת למסור את ניהול וביצוע כלל השירותים בפרויקט – כפי שהוגדרו **בנספח ב'** להלן בחוזה זה ובתנאים לכתב הכמויות שהוצע על ידי החברה בטבלה וסוכם עם הנציגות על פי הטבלה **בנספח ג'** כחלק בלתי נפרד מחוזה זה, לידי החברה למתן ואספקת שירותים, והחברה מעוניינת לקבל על עצמה את מתן כלל שירות הניהול בפרויקט, הכל כמפורט בהסכם זה ובנספח ב' להלן:
- והואיל והחברה נתנה הצעה לנציגות למתן שירותי ניהול, ולאחריו קיימה עם נציגי הנציגות מ"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 לנחות 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 דגן ולא לשום פעילות ואו עבודה נוספת ואו אחרת ואו משותפת.

בתום סיום החוזה אם בתום התקופה או כנוצאה 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 – ששם יימסר לנציגות כל עת שיתחלף מי מהם, באופן שוטף ולהמציא לנציגות כל מידע, וכל מסמך, וכל חשבון וכל דו"ח ואו אחר שתידרש להמציאו מעת לעת לא כל שיהיו ובאופן מידע.
 - 1.6 החברה מצהירה ומאשרת כי ידוע לה שלבניין **קניין** 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.

(Handwritten signature)

שובל נ
אגד הנביאים
2018

1.7 החברה מתחייבת לדאוג בעצמה ועל חשבונה ועל אחריותה להארכה והמצאת רישיון העסק לבניין מחודש מאי 2018 ואילך. וכן מתחייבת לדאוג להמצאת חידוש רישיון עסק מדי כל שנה ושנה.

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

2. הסכם הניהול

2.1 החברה – מוגדרת להלן: כ"מתחזקת" – 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 ואו סמכות של החברה מול מי מהמחזיקים בבניין, למעט זכויות ואו 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 ואו אספקת שירותים נוספים – כפי שיידרשו מעת לעת ע"י הנציגות בבחינת תוספת – לשירותים המצוינים בנספח ב' – ככל שיהיה צורך נגעת לעת ללא תוספת תשלום ובהסכמת הצדדים.

2.3 החברה מתחייבת כי בכל תקופת ההסכם תעסיק אנשי מקצוע ואו קבלני משנה טובים ביותר, מקצועיים, מיומנים, ותדאג שכלל ביצוע השירותים שעליה ליתן לפי תנאי הסכם זה ונספח ב' והתחייבותה בטובה 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 ומתחזק.

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, גיטן, 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, מנורות למעליות, חדרי מדרגות, מבוא לכרמלית (עד לעמוד הכרטיסן), חלונות, זכוכיות, גגות, מרפסות, חדרי תקשורת לכל הבניין, חדרי תקשורת וחשמל קומתיים, מיוזג אוויר מרכזי, מחסני ואו 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 הסר ספק – כל שטח שאינו בעלות ואו אחזקה ייחודית של נחזיק בבניין לרבות כל קירות חוץ (מסך ובטון) – יהיו 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.


 ש"ח ניהול
 ש"ח ציבוריים בע"מ
 515402

4. תקופת ההסכם

- 4.1 תקופת ההסכם הינה לשלוש (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 בסיפא 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 החוזה -- 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 החוזה.
- 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 ההוצאות מראש שנתיות כפרמיות כגון ביטוח (ככל ששילמו), אם וככל והנציגות תפטיקו 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 גבית דמי הניהול את הדוחות הנזכרים בסעיפים 5 ו- 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 ליתן 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, הרציב **בנספח ג'** להסכם זה (להלן: "שירותי הניהול") והאמור בהסכם זה ועל פי כתב הכמויות בטבלה הכוללים מתן ואספקה של שירותי ניקיון, אחזקה, שמירה וטיפול והחלפה - כמפורט **בנספח 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.

27.16

שוכל ניהול
אמיתים

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 ואו לכל מי מטעמה לעיין בספרי הנהלת החשבונות שמנהלת החברה ולהמציא לידם כל מסמך שיידרש ולפנות ישירות לר"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 מצ"ב לחוזה ומסומנת בנספח ד' 1.
- 6.3 הוראות סעיף זה בחזה 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 למייר בעבור השטח המצויף) – בעבור החודש שחלף.
- 7.2 מדי חצי שנה יעבירו המחזיקים המחאות מורשות מראש בגובה דמי התשלום החודשיים, לפירעון בחמישי לכל חודש והחברה תפקידם לפירעון בחשבון הייעודי שייפתח לפרויקט זה. ככל שלא תימסרנה המחאות ואו לא יופרע תשלום במועד, תהיה רשאית החברה לגבות ריבית פינורית בגין האיחור בשיעור הנהוג בבנק בלייל 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 לתתימה על חוזה זה, בגין שירותי הניהול, אשר ישולם יחד עם דמי הניהול שחייב כל אחד מהמחזיקים בהתאם לחלקו היחסי לפי המפתח הגביה המפרט בסעיף 5.3 לעיל בחלוקת הסכום לפי מ"ר בפרויקט בפירוט הבא ובהתאם בטבלה בנספח ד' להלן:

- 1) מסחרי ומשרדי ללא מיווג – 8.82 ₪ למ"ר לחודש.
- 2) מסחרי ומשרדי עם מיווג – 13 ₪ למ"ר לחודש.

(להלן – "דמי ניהול")
מוסכם בזאת, כי יעודפים או גירעונות בסוף כל שנה מדמי הגביה של דמי הניהול מכל המחזיקים יהיו של הנציגות.

פירוט דמי הניהול החודשיים עבור כל מחזיק נצורף 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 היוזר 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 ואו דרישת תשלום.

- 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 ניהול של הבניין, תפתח החברה גם חשבון נוסף מיוחד שייקרא – "חשבון מגדל הנביאים – קרן פחת" (להלן: "חשבון קרן פחת") בבנק בליל סניף 837 ביהוד. בחשבון קרן פחת יהיו מורשה החתימה: אך ורק שני חברים הנציגות היחידים + אחד מיותר חברי הנציגות בלבד. כספי חשבון קרן פחת (לאחר ניכוי מע"מ ומס הכנסה) ישמשו אך ורק לצרכי השקעה ושיפור ותחזוקה בבניין והוצאות ישירות ואו 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 לני בקשת הנציגות על מסמכי פתיחת החשבון קרן פחת. חשבון זה לא יעמוד בירת 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 בתחשיבה עם מתן הצעתה), שהמחזיק של אולם הקולנוע – תיאטרון אלמירן משלם דמי ניהול מיוחדים בסך של 3005 לחודש בלבד. לפיכך ככל שהנציגות תצליח בכל דרך ואופן לגבות בעתיד תשלום גבוה יותר בעתיד, הרי שכל תוספת שכזאת תועבר ישירות לחשבון קרן פחת ומטרונו.
- 7.8 החברה מצהירה ומאשרת, כי הודע לה (ולכן גם לקחה זאת בתחשיבה עם מתן הצעתה), שהמחזיק בשטחים המפורטים בספח ד' בקומה 2 – 3 בבניין (פינברג ז"ל) אינו משלם כל תשלום שהוא, והנכס מצוי בכיבוש נכסים של הבנק ואו 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 ומטרונו.
- 7.9 החברה מצהירה ומאשרת, כי ידוע לה שהחניון המצוי בקומה 1 ובקומה 1 – בבעלות ואו 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, שמונתקנות אנטנות טלווריות על גג הבניין, וכל התקבולים מהם ואלה שיתקבלו כחוצאה מהתקנה של אנטנות ואו מתקנים נוספים של צדדים שלישיים – הם תקבולי הנציגות בלבד – שהוכנסו ויוכנסו לחשבון קרן פחת ולפיכך, כל תוספת שכזאת תועבר ישירות לחשבון קרן פחת ומטרונו.
- 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 ר"ח של הנציגות בלבד בהוצאות הנדרשות בגין שטחי הניהול, בגין עלייה בשכר המינימום העולה על 5% לעומת השנה הקודמת לה לרבות ואו עליה בשיעור העולה על 8% בתשלומי החשמל, הרי שלחברה זכות לבקש להעלות את שיעור דמי הניהול בשיעור שירוסכם בין הצדדים בתוך שבועיים מיום דרישת החברה לעדכן את דמי הניהול. בהעדר הסכמה בין הצדדים בנוגע לשיעור עליית דמי הניהול, כאמור, יפנו הצדדים לבגורות 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 נגזרות לצרכי סעיף זה. הבורר לא יהיה קשור בסדרי הדין והצדדים יופיעו בפניו ללא עורכי דין (אך עם ר"ח ואו כל כלכלן אחר) ויצגו ראיותיהם. הבורר ינמק פסקו, כאשר הוראות חוזה זה והתחייבויות החברה יהיו את הבסיס לפסק הבורר.


12.10


12.10

- 7.12 החברה מתחייבת להעמיד במידת הצורך בחשבון החברה שיפתח באופן מיוחד ע"י החברה לצרכי החוזה זה ופעילות החברה בבניין - סכום של כ - 200,000 ₪ או אשראי בנקאי בגובה סכום זה לשם התחלת פעילותה ונימון -- הוצאות של החברה עד לגבייה שלה מהמחזיקים. החברה מתחייבת שבכל תקופת החוזה יעמוד חשבון החברה בזכות בגובה האשראי של 200,000 ₪ כמצער. עלויות האשראי תישבנה כהוצאות החברה לעניין הוצאות הניהול.
- 7.13 הצדדים מסכימים כי היה ובמהלך ביצוע השירותים הנקובים בסעיף 5 לעיל, ייגרמו נזקים כלשהם לפרויקט ו/או למערכות ו/או למתקנים בפרויקט, אשר נגרמו במעשה ו/או במחדל ו/או ברשלנות של מי מעובדיה של החברה, שלוחיה או מי מטעמה, לרבות על ידי שימוש בחומרים לא מתאימים. תשפה החברה את הנזיגות בשל כל הוצאה ו/או תשלום כאמור מיד עם דרישתה הראשונה בצירוף הפרשי הצמדה, ריבית ומע"מ כדין, ככל שהייתה דרישה מהחברה לתיקון וזו לא תיטנה בתוך המועד שנדרש בהודעה.
- 7.14 מובהר כי החברה תישא בעלויות של חלקים וחומרים, ביצוע תיקונים ו/או תחזוקה שוטפת ו/או החלפת רכיבים וחלפים, וחומרים מיתכלים, בכלל המבנה (לא כולל נייר, טואלטיקה חומרי ניקוי וכיו"ב), ככל שנתוך וצריך.
- 7.15 מוסכם בזאת, כי החברה תפעל לשם מקסום השטחים הציבוריים לשם השכרתם מעת לעת לצדדי ג המורות קבלת תמורה, אולם בכפוף לאישור והסכמה של הנציגות ובמקרה שבו, תהיה החברה זכאית לעמלה בשיעור 25% מסך הרווח הכולל שיתקבל - ואילו יתרת הרווח תועבר לחשבון קרן נחת.
- 7.16 הוראות סעיף זה בחוזה מהוות הוראות מהותיות והפרה של איזה מהן מחוזה הפרה יסודית של החוזה.

8. ביטוחים

- 8.1.1 החברה מתחייבת לבטח את הבניין (ככל השטחים הציבוריים שלו) בביטוח מבנה נקיף כולל הכוללת ביטוח צד ג' בגובה הסכומים המפורטים **בנספח א'** כחלק בלתי נפרד מהחוזה ובהתאם להנחיות הנציגות.
- 8.1.2 החברה מתחייבת לכך שתשלם באופן סדיר ורצוף את תשלומי הפרמיה של הפוליסה, אשר תערך בחברת ביטוח מוכרת וידועה בארץ.
- 8.1.3 החברה מתחייבת לכך, שהמוטב על פי הפוליסה תהיה הנציגות בלבד, (למעט ביטוח צד ג' - בו תהיה החברה מוטבת יחד עם הנציגות) וכי ייכתב בפוליסה שאין להברת הביטוח זכות שיבוב מהנציגות ו/או מי מהמחזיקים בבניין ו/או זכות תביעה נגד מי מהם.
- 8.1.4 החברה מתחייבת לדאוג לכך, כי הפוליסה תוארך מדי שנה בשנה וכי תנאי בפוליסה שעל המכסתח להודיע לנציגות על כל שינוי בתנאי הפוליסה ו/או אי תשלום כלשהו. יובהר, כי אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכותם של הנציגות ו/או המחזיקים ו/או מי מהם לקבל שיפוי בהתאם לתנאי פוליסת הביטוח.
- 8.1.5 כמו כן, יובהר, כי במידה ויתקבלו דמי שיפוי כלשהם מחברת הביטוח, הם יועברו לידי הנציגות בלבד, אשר תעבירן לחברה ו/או למחזיקים ו/או למי מהם לפי העניין.
- 8.2 החברה מתחייבת להמציא לידי הנציגות פוליסת בת תוקף בתוך 5 ימי עסקים ממועד החתימה על הסכם זה.
- 8.3 הוראות סעיף זה בחוזה מהוות הוראות מהותיות והפרה של איזה מהן מחוזה הפרה יסודית של החוזה.

העדר יחסי עובד - מעביד

- 9.1 מובהר, מוצהר ומוסכם בזאת בין הצדדים, כי בגין מילוי התחייבויותיה של החברה ע"פ הסכם זה משמשת החברה **כסבלן עצמאי** וזמעניק 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 ואו מי מהמחזיקים, ואין בינם לבין הנציגות ואו מי מהמחזיקים כל יחסי עובד - מעביד, על כל המשתמע מכך.
- 9.3 לפיכך אין בכל זכות ואו יכולת של הנציגות ואו מי מהמחזיקים לתדרך ואו לפקח ואו להדריך ואו 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 ואו מי מהמחזיקים הינו כן רק להנטיח כי ביצוע הוראות הסכם זה יעשה על הצד הטוב ביותר ובמלאו.
- 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 המסים ותשלומי החובה האחרים שמעביד חייב לשלם בהתאם לדין ולנהוג, לרבות תשלומים לביטוח לאומי, מס מקביל ויתר זכויות סוציאליות, והיא בלבד תהא אחראית לכל תביעה של עובד מעובדיה הנובעת מיחסי עבודה שבניה 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 ואו הוצאות אלה בכל צורה ואופן.
- 9.8 מבלי למעט מכל האמור לעיל, החברה מתחייבת להעסיק עובדים ישראלים בעלי תעודות זהות ישראליות בלבד ואו 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 מהווה הפרה יסודית של החוזה**

10. דללי

- 10.1 החברה לא תעביר זכויותיה וחובותיה על פי הסכם זה ואו חלק מהן ואו לא תסב אותן לאחר אם קיבלה הסכמת הבעלים לכך מראש ובכתב, על אף האמור לעיל בסעיף זה, תהיה החברה זכאית להסב זכויותיה לחברה בשליטתה וניהולה (היינו חברה שהיא בעלת לפחות 51% מהון הנוניות בה ובעלת הזכות לניגוד לפחות 51% מהדירקטורים בה), יובהר, כי הנציגות תהא רשאית להעביר ואו לשעבד ואו להסב את זכויותיה בפרויקט ואו בחלקו לאחרים ובלבד שזכויות החברה ע"פ 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, תחויק החברה על חשבוה צוות עובדים ואו קבלני משנה מיומנים ומקצועיים ככל שיידרש על מנת לעמוד בהתחייבויותיה על פי הסכם זה ובתנאי שלא יפחת נאמור בנספח ג' להסכם זה. מובהר כי החברה אחראית באופן בלעדי נכל הקשר לעובדים המועסקים על ידיה בפרויקט וכי לא יחולו יחסי עובד מעביד בין הבעלים למנהלת ואו עובדיה ואו כל עובד בפרויקט כן מתחייבת החברה להעסיק את עובדיה ולשלם להם את כל הנדרש לפי דין אף במקרה של פיטורין. החברה תשפה את הבעלים ואו המחזיקים

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

ככל שידרש שינוי במצבו כח אדם – לפי החלטת הנציגות, לרבות במספר העובדים או בהיקף שעות העבודה, באופן קבוע, תוגש הצעת מחיר מוטאומה מהחברה לאישור הנציגות, ולאחר קבלת אישור, אם וככל שתאשר, 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 ובחתימת של שני הצדדים עליו לרבות שינוי של סעיף זה, אחרת אין ולא יהיה כל תוקף לשינוי כלשהו ואו טענה להסכם ואו נוהג.

10.5 מבלי לפגוע או למעט מכלל האמור לעיל, הנציגות תהא רשאית בכל עת להורות לחברה להחליף עובדים ואו נותני שירותים ואו 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 שיטף קבוע וכנדרש לרבות לחברת החשמל ותאגיד המים ופינוי אשפה את כלל התשלומים השוטפים שחלים בגין השטחים הציבוריים וכן לשלם לכלל הרשויות והמשדדים את האגרות, המיסים וההיטלים החלים על כלל נותני השירותים ואו הספקים ואו החברות – לשם מתן שירותים קבועים ואו מזדמנים ואו 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 ו- 4, תבוצע בהם עבודת גינון קבועה ותמידית, השליטים יתוקנו ויצבעו ואו יוחלפו לרבות השלט "מגדל הנביאים" כולל תאורה, כלל המעקות ואו הברזים ייצבעו, מדי תקופה. החברה מתחייבת לו אונ לשלול אחיד של כלל פירוט המסחר בקומות המסחר וכלל המשרדים בכל הבניין – באופן שבקומות 3 ו- 4 יהיה שילוט גדול, ומספק להדרכה והקלת ההתמצאות של הבאים לבניין – שילוט שהנציגות תאשר, ואשר יחליף השילוט הקיים כמו כן יותקן שילוט מתאים (שיאשר 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 ו- 8). החברה תדאג, לניקיון המעליות, ולצביעה של כניס המעליות וכן לצביעה בהירה, נקייה ויפה של מעליות נקומות 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 ואו בהסכם אחר יגברו הוראות הסכם זה.

10.10 על הפרת הסכם זה יהולו הוראות חוק החוזים (חלק כללי), תש"ג-1973 וחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תש"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 ואו סכסוך בין הצדדים תתמזה 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 תזווה מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

כל הפרה יסודית של הסכם זה תזכה את הצד הנפגע בפיצוי מוסכם ומוערך מראש ללא כל צורך בהוכחת נזק בסך 80,000 ₪ וזאת מבלי למנוע בכל סעד אחר ואו נוסף העומד לצד הנפגע.

10.14 כתובות הצדדים הינם כמפורט במבוא להסכם זה. כל הודעה לפי הסכם זה תהיה בכתב ותשלח בדואר רשום לפי הכתובות במבוא. כל הודעה שתשלח כ"ל מצד אחד למשנהו תחשב כנתקבלה בתום 3 ימי עסקים מיום מסירתה למשלוח בסניף דואר ישראל.

10.15 מוסכם בזאת כי כל שינוי של תנאי ואו סעיף בחוזה זה לרבות שינוי סעיף זה יהיה אך ורק ולאחר שניתן לכך אישור מראש ובכתב של הנציגות לשניו שכזה, שאחרת אין לכלל הסכמה ואו מנהג ואו התנהגות ואו ויתור כדי להוות הסכמה לשינוי של תנאי ואו סעיף בחוזה זה.

10.15 החברה מצהירה ומאשרת כי קיבלה החלטה כדין ביום 11.11.2017 להתקשר בחוזה זה ולחתום עליו עם הנציגות.

10.16 החברה תדאג כי בעל חברת האם יחתמו על ערבות אישית להבטחת קיום התחייבויות החברה.

שׁוֹבֵל נִיהוּל
מגדל הנביאים בע"מ
ח.פ. 515697217
חברת שובל ניהול
מגדל הנביאים בע"מ
ח.פ. 515697217

ולראיה באו הצדדים על החתום:


הנציגות באמצעות מורשי החתימה

ערבות אישית של מנהלי החברה:

התחייבות הערבים

אנו הח"מ: 1. אישית סג'ת, אישית אג'ת
ערבים בזאת ביוחד ולחוד לכל התחייבויות החברה בהסכם זה באופן אישי ובלתי מותנה.

ערב

ערב

2017-9-27: מסמך רישוי ע"ת ע"מ - חטיבת המסחר 1.8.17

נספח ב' – להסכם הניהול

<p>פרויקט מגדל הנביאים למסחר, לשירותים מסחריים המוקם ע"י החברה על המקרקעין הידועים כחלקה: 10 בגוש 12222 ברח' ח'ורי 2, חיפה.</p>	<p>"הפרויקט"</p>
<p>הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, 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, אורזור והסקת השטחים האמורים, תשלומי חשמל ומים בשטחים הציבוריים, שילוט מתאים ואחיד בכלל השטחים הציבוריים. טיפול והקמה על פעילות תקינה של כלל המעליות, אחזקתן, צביעה ו/או החלפה בתוך ומחוץ למעליות, אחזקה, טיפול והחלפה של בדיים, אסלות הדחה, מתקני ניגוב ידיים, סבונים, טיפול וניקיון ואחזקה של כלל המעברים כולל המעבר לכרמלית עד לעגודת הכרטיסן, ניקיון ותמידי של כלל החלונות והזמנאות נותר הבניין בחלק הפנימי ורק בשטחים הציבוריים, טיפול, אחזקה, תיקון וניקיון קירות המסך מזכוכית, ועריכת ופירסום ככל שיהיה מעת לעת, וכל שירות או פעולה אחרת שהחברה תחליט לבצע בשטחים הנ"ל, השגת רישיון עסק לכל שנה ושנה.</p>	<p>"השירותים"</p>
<p>כל פעולה שתבוצע ע"י חברת הניהול לשם ביצוע השירותים וניהולם.</p>	<p>"ניהול וביצוע השירותים"</p>
<p>שטחים המוחזקים ע"י בעלים /או שוכרים ושאינם שטחים ציבוריים.</p>	<p>"שטחי המסחר והמשרדים"</p>
<p>כלל השטחים בבניין ומחיצה לו שאינם בבעלות /או אחזקה של המחזיקים להוציא את שטח החניון בבניין (אך כולל את שטחי המבואות למעליות הנמצאות גם בחניונים) וכן את הצרות והתשתיות העוברות בחניונים) וכן, קירות מסך, קירות, מעברים, מבואות, לובי, מעבר לכרמלית – (עד לעמדת הכרטיסן), קירות מים, חלונות, זכוכיות, חדרי שירותים, חדרי בקרה וכו"ב.</p>	<p>"שטחים ציבוריים"</p>
<p>בעלים, שוכרים או בעלי זכות חזקה בשטחי המסחר והמשרדים.</p>	<p>"המחזיק"</p>
<p>נציגות בעלי הנכסים – היחידות במגדל הנביאים שנבחרה באסיפת בעלי המניות מעת לעת.</p>	<p>"הנציגות"</p>
<p>חוזה הניהול, שנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.</p>	<p>"החוזה"</p>
<p>הנכס - הבניין כמוגדר בחוזה שבין הנציגות לחברה.</p>	<p>"הנכס"</p>
<p>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.</p>	<p>"המתקנים"</p>

שגל ניהול
מגדל הנביאים בע"מ
5156

1. חברת הניהול מקבלת על עצמה את ניהול וביצוע השירותים באופן בלעדי בכלל השטחים הציבוריים בנכס (לא בתוך שטחי המסחר והמשרדים המוזקים ע"י המחזיקים, אך אספקה של ותשתיות עד לכל יחידה ויחידה בנכס המוזקת ע"י מחזיק שטחי מסחר ומשרדים), ומתחייבת לנהוג בהתאם להוראות המפורטות בנספח זה ובהסכם הניהול.

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, וכו"ב.
2. 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.
3. תקופת הסכם זה תחיל ותסתיים בתאריך שנקבע בהסכם הניהול על ידי הצדדים בהסכם.
4. הנציגות מסכימה לכך שחברת הניהול תקבע נזעת לעת תקנות וכללי התנהגות של מחזיקים במרוקט – 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 ולפעולותיה של חברת הניהול בקשר לכך וזאת עד כמה שהן נוגעות לשירותים.
 - ב. לארגן, להקים ולחזיק ולהעסיק מנגנון מומחים ועובדים טכניים מקצועיים מנהליים ואחרים לבצע העבודות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים בשטחים הציבוריים, וכן לנהל ולבצע את השירותים כולם או בחלקם באמצעות קבלנים קבלני משנה, מועלים, 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 המיטותים של השטחים הציבוריים, בהתאם לנספח הביטוח בהסכם הניהול בנוגע ולשלם את המדמיות במועד.
- ד. להשיג בעלי מקצוע מיומנים וטובים ולערוך מכרזים לחברות לשם ביצוע שימוצים ו/או שיפורים מעת לעת לפי תולדות הנציגות – ולפקח על ביצוע העבודה של החברות הזוכות, ובכפוף לכך שהפיקוח לא יקים לחברה אחריות שאינה נתונה לה.
- ה. לבצע את נביית תשלומי הניהול מכל מחזיק ומחזיק ולנקוט בהליכים נגד סרבני תשלום.
- ו. חברת הניהול תרכוש מתקנים ווספים, ככל שצריך ונחוץ, אשר ישמשו לרווחתם ולנוחיותם של באי המרוקט, לרבות מתקני בקרה, בטיחות וכל מתקן אשר יהא בו כדי לשפר את איכות ורמת השירותים כיאה לבנין מודרני המכיל שטחים מסחריים ומשרדים. המחזיקים ישאו בכל העלויות שלפי טעיף זה.
- ז. חברת הניהול תדאג לעמידה בכל הדרישות ו/או התקנים והתקנות הנדרשות מבניין "מגדל הנביאים" – וכן תדאג ומתחייבת כי מדי שנה בשנה והחל מחודש מאי 2018 יחוד ש 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 לעשות הנחה או לותר עליהם מחמת החלטה פילנטרופית – לגוף עמומה פילנטרופית, ולאחר שהנציגות אישרה זאת. בכל מקרה לא יהיה בכך, כדי להגדיל ו/או להטיל חבות גבוהה יותר על מחזיקים אחרים בשל וויתור ו/או הנחה כלשהי של חברת הניהול.

שוקל ניהול
מגדל הנביאים בע"מ
91567-117

- 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 לדבות, 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 התצאות משפט) לחברת הניהול.
- ב. כל מחזיק בניין ישנם לחברת הניהול את חלקו המדויק לפי הטבלה ה – בחוזה הניהול, שהינו שטח הנטו של היחידה המנוהלת 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 תמציא מירוט ומידע מלא, מאיני בוחן רבעוניים דו"חות שנתיים (מבוקרים) ביחס לכלל התוצאות וההכנסות, ומירוט בחשבוניות של כלל התשלומים והתקבולים – שלהם בפריקט וימציאו מידע זה לכל אחד מהמחזיקים בבניין לפי בקשתו.
- ד. חברת הניהול, מתחייבת לפעול בפריקט – נמשק סגור, מבלי לצרף כל חברה ו/או גוף כלשהו נוסף ו/או אחר ולא לשתף כל תוצאה 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 ישועו מאתר אחד למשנהו – ולא יעבדו בכל פרויקט אחר ו/או נוסף.
7. א. מוסכם בזאת, כי בכפוף לאישור מוקדם ובמקב 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 המנוהלת על ידו.
- (2) לנתק את אספקת מיזוג האוויר ליחידה (ככל שמיוזג האוויר מרכזי ולא פרטי) למונק הניזונה ו/או הניתנת מואמצעי חברת הניהול.
- ב. כל התוצאות 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 מחובות 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 כרטיסיות 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 הניסוח והמשרדים רשאי לעיין במשרדי חברת הניהול בהעתק מהדו"ח הכספי המבוקר ע"י ר"ח ואשר יתפרסם אחרת לשנה. המועדים לעיין בדו"ח זה ייקבעו על ידי חברת הניהול בתיאום עם אותו המחזיק.

[Handwritten signature]

שומר ניהול
של המכרז
51569771

10. כל בעלים של יחידה בבניין, מתחייב בזאת, כי במידה יוחפז 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 לעמוד בכל התחייבויות, הערבויות והביטחונות על פי הסכם הניהול ונספח זה לרבות הפיקדון. ירק 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 $10\% + cost$.

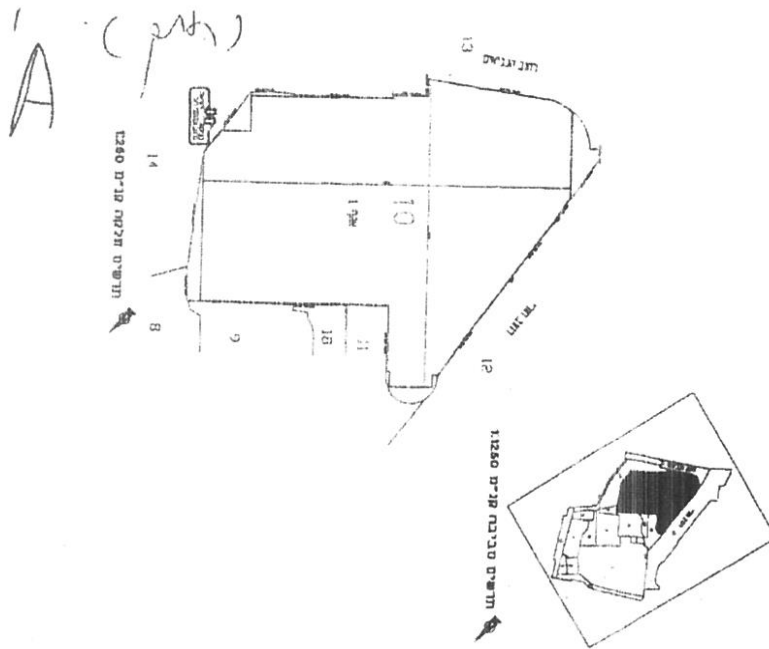
שׁוּבֵל נִיהוּל
מִגְדֵל הַנְּבִיאִים בִּע"מ
ח.כ. 515697217



W:\ספרייה - מאמ-272-נספח ב להסכם הניהול.doc



שׁוּבֵל נִיהוּל
מִגְדֵל הַנְּבִיאִים בִּע"מ
ח.כ. 515697217



מספר תכנון: 10-12-2017
 מספר תכנון: 10-12-2017
 מספר תכנון: 10-12-2017

מספר	שטח	מיקום	הערות
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14

מספר	שטח	מיקום	הערות
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14

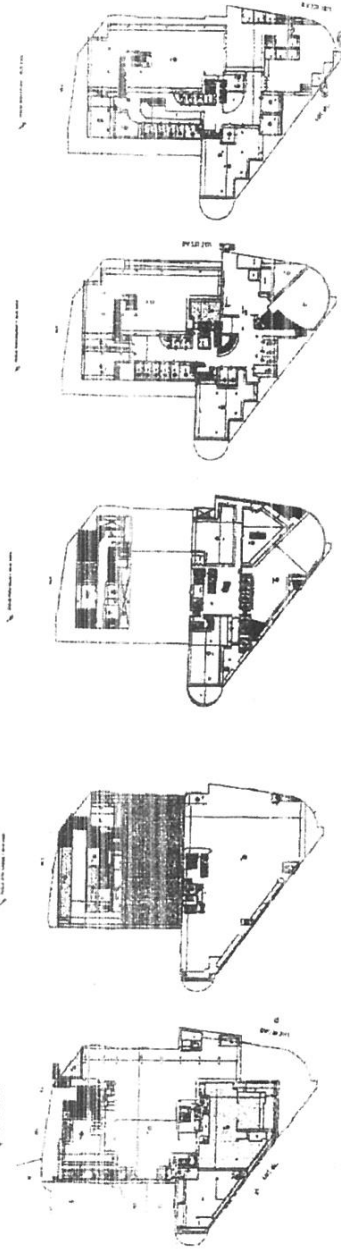
מספר	שטח	מיקום	הערות
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14

מספר	שטח	מיקום	הערות
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14

A
126

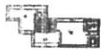
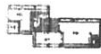
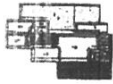
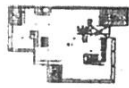
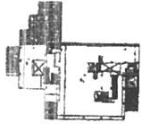
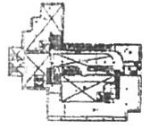
מספר תכנון: 10-12-2017
 מספר תכנון: 10-12-2017
 מספר תכנון: 10-12-2017

שוכן אחרון
 מגדל הנומרים בע"מ
 חפ"ת 51587
 חפ"ת 51587



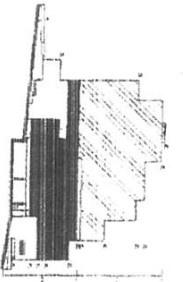
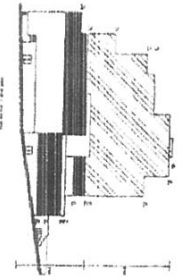
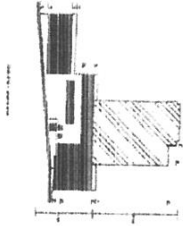
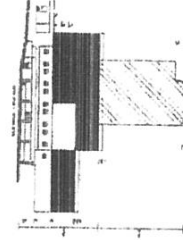
Handwritten signature or initials.

מנדל רשמי
מ.פ. 81568723
מ.פ. 728951
מ.פ. 81568723
מ.פ. 728951



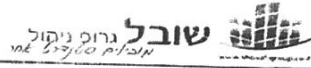
Handwritten signature

שולח להלן
מודל הנכס עם
ח.פ. 515



Handwritten signature

שופט (הדול)
מגדל הנומרים בע"מ
הפ' 5156



מרכיב עלות	כמות	תעריף חודשי
שמירה		15000
שמירה 24/7	1	40000
ניקיון	2	18000
מכונת שטיפה		800
חומרי טואלטיקה וחומרי ניקיון	1	3000
עובד אחזקה	1	15000
מנהל בניין	1	20000
מעליות, בודק מעליות, אפיק	6	6700
בודק מעליות ובקרת שרות + יועץ מעליות	1	
ביטוח - צד ג' / מבנה	1	8500
אחזקה-מבנה/שער/שילוט	1	1500
ארונות חשמל	1	1250
מיזוג ללא חלפים	1	2500
מאגרי מים	1	417
מים צריכה	1	7000
תשלומי חשמל	1	23000
מערכות כיבוי אש	1	2000
אגרת כיבוי אש	1	500
גיבון	1	800
גנרטור	1	500
חלונות חיצוני	1	3000
פינוי אשפה	1	6000
בצ"מ ועלויות שלא נכנסו לסעיף ספציפי	1	10000
הוצאות ניהול כגון: שכירת חדר, ציוד משרדי,	1	3500
תקשורת אינטרנט	1	
משפטיות	1	2500
הנה"ח	1	600
ה"ח לחברה ודו"ח שנתי	1	187067
סה"כ ללא ניהול		200000
דמי ניהול		207067
סה"כ	1	

196.888

שובל ניהול
מנהל תחומים כלכליים
ה"ח

נספח ו'

*ביטוח משולב אשר תוקף תוצאותי (כולל רעידת אדמה ונזקי טבע)

מבנה ותכולה: ע"ס 100,000,000 ₪

פריצה: ע"ס 250,000 ₪

פינוי הריסות בנוסף לפנסום הביטוח: 2,000,000 ₪

הוצאות מיוחדות בנוסף: 500,000 ₪

כל הסיכונים בנוסף: 500,000 ₪

נוקי התמטטטות המבנה עד 5,000,000 ₪ (כולל נזק תוצאתי)

ביטוח עורף בגין שיתויים עד 500,000 ₪

אבדן דמי ניהול: 840,000 ₪ (שיעור 24 חודש)

אבדן דמי שכירות: 1,000,000 ₪ (שיעור 24 חודש)

הכנת תביעה: 50,000 ₪

ביטוח צד שלישי

גבול אחריות: 20,000,000 ₪

ביטוח שברי מבני

ערך הציוד כחדש: 9,500,000 ₪

W:\ספרות - נמ-272-נספח ו' להסכם והדולס.do

מגדל הנקאים בע"מ
מחול והחזרת מטבנים בניינים

שוקל ניהול
מגדל הנקאים בע"מ
515697217
ח.פ.