



23/12/2013

פר"ק 2548-08 מילומור בעמ' ואח' נ' בנק
הפועלים בעמ' ואח'

מספר בקשה (מספר הבקשה): 177
טלפון מרכז מידע: 077-2703333

אישור על פתיחת בקשה
מסדרת על تسجيل בקשה

ניתן אישור כי ביום (נصدق بهذا أنه في يوم) 23 דצמבר 2013 בשעה (بالساعة) 13:28 הוגשה בקשה מסווג (求婚 מכתב מין נסוב): נכללית, לרבות הודעה בקשה דחופה למתן הוראות בתייק (قضיה) פר"ק 2548-08 מילומור בעמ' ואח' נ' בנק הפועלים בעמ' ואח'.

מספר הבקשה הוא (מספר הבקשה): 177.

בכל פניה לבית המשפט בנוגע לבקשת זו, יש לציין את מספר הבקשה.
כל מراجعة לمحكمة المتعلقة בבקשתך عليك أن תזכיר את מס' הבקשה.

חוק החברות
תקנות

בעניין: סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט - 1999;
תקנות החברות (בקשה לפשרה או להסזר), התשס"ב-2002

ובענין: מילומר בע"מ (ח.פ. 520039736) (בחסדר נושיט)
לנדרו ישראל יוזם וניהול בע"מ (ח.פ. 52-002623-8)
ע"י ב"כ עזה'ד שלום גולדבלט ואו אהוד גינדס ואו הראל יריב
ואו דני ניסים ואו ניצן חמנני ואו אתי ינאי-נווה ואו ליאת
צראפטישלום ואו ניצן חמנני ואו סיון חומרי ואו קרן מימון ואו
מור סטולר ואו מור לוי ואו ליהיא יבלונקה
דרך מנחם בגין 7 (בית גבור ספורט), רמת-גן 5268102
טלפון: 03-7549934 פקס: 03-03-7549934
דו"ל: ggy@ggy-law.com

החברות

הנאמן
(המבקש)

ובענין: חן ברדי'ץ'ב, רוי'ח
מרחי הבונים 12, רמת-גן
טל': 03-5753512 פקס: 03-5750421

הכני

המועצה
(המשיבת)

ובענין: כוונת הנכסים הרשמי
ע"י ב"כ עזה'ד אורו ולרטשטיין
מרחי השלושה 2, ת"א
טלפון: 08-9785444

ובענין: מועצת מקומית בארכ' יעקב

רחוב זיבוטינסקי 2, ת.ד. 5, בארכ' יעקב 70300
טלפון: 08-9785444

ובענין:

1. חברת רוטשטיין בארכ' יעקב בע"מ (ח.פ. 512022328)

רחוב הסיבים 49 פארק ינאי פתח-תקווה
טלפון: 073-2555444 פקס: 073-2555444

2. חברת גמא א.כ. ייזום פרויקטים בע"מ (ח.פ. 514185792)

רחוב הרכב 7, פתח-תקווה
טלפון: 03-9042244 פקס: 03-9042245

3. גפן בר. נכסים ותשקעות בע"מ (ח.פ. 513621870)

רחוב הבנאים 12 ת.ד. 15290 אשדוד
טלפון: 08-8562299 פקס: 08-8563666

4. חברת אחזות ערים בניה ויזום בע"מ (ח.פ. 513393306)

שדר העצמאות 57 בת ים 59395
טלפון: 03-5082777 פקס: 03-6599292

5. קרדון נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ (ח.פ. 520041005)

רחוב מנחם בגין 154, תל אביב
טלפון: 03-6891217 פקס: 03-6911661

6. מגדלי מירב (1990) בע"מ (ח.פ. 511475326)

רחוב משה בקר 11 א.ת. ראש"ץ
טלפון: 03-9643048 פקס: 03-9643028

היזמים
(משיבים פורמליים)



בקשה דוחפה למתן הוראות

- על יסוד האמור להלן בקשה זו, מתבקש בית המשפט הנכבד לעשות שימוש בסמכות המוקנית לו, ולהורות למשיבה לבצע את הוראות התוכמים עליהם היא חתומה, ולאחר מכן שחוותה לפועל **בדלקמן**:
- לפתוח חשבון בנק מיוחד, שבו יופקדו וינוהלו כל הכספיים שנגבו ו/או ייגבו בגין אגרות והיטלי פיתוח בקשר עם תב"ע ממ/1517/א' בມועצת המקומית באר יעקב (להלן: "חשבון הפיתוח");
 - שכסי הוראות והיטלי הפיתוח שיופקדו בחשבון הפיתוח, ישמשו אך ורק לביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות בתב"ע ממ/1517/א' על כל מתחמיה;
 - שזכויות החתימה בחשבון הפיתוח יוקנו לרוי' חן ברדייצ'ב (הנאמן להסדר הנושאים של קבוצת מילומור) (להלן: "הנאמן"), בלבד עם נציג מטעם המשיבה, וכן שלנאמן תהא הזכות לקבל כל מסמך ו/או עדכון על מצב החשבון, לפי דרישתו ועל-פי שיקול דעתו;
 - להעביר לידי הנאמן פירות של כל האגרות והיטלי הפיתוח שנגבו בגין תב"ע ממ/1517/א' עד מועד בקשה זו לרבות אסמכתאות על גביה זו, וכן לדוח לו באופן שוטף על גביות כל אגרה והיטל פיתוח בגין תב"ע ממ/1517/א' ;
 - להפקיד לחשבון הפיתוח את מלאה הכספיים שנגבו בגין אגרות והיטלי פיתוח בתב"ע ממ/1517/א' ;
 - לייתן כל צו ו/או סעד אחר אשר ראוי וצדק להינתן בנסיבות העניין;



ואלה נימוקי הבקשה:

מבוא

1. בבקשת זו עוסקין בנכס העיקרי של חברת מילומור במסגרת הסדר הנושאים שלא, שעדי לימים אלו ממש ממשיכה מילומור להشكיע בנכס זה כספים רבים ותשומות ניהוליות, כפי שעשתה בשmenoה עשרה השנים האחרונות, בכלל ובעשר השנים האחרונות, בפרט, תוך השקעת סכומי עתק בפרויקט וב咪ומו. גם בתקופה שמיום כנישתה של מילומור להסדר נושים לפני 5 שנים ותחת ניהול הנאמן להסדר הנושאים, המשיכה מילומור לתמוך במשיבה (שהייתה ותינה במצבה בלילית מתמשכת) ולקיים את מלאה התחביבותיה על-פי התוכמים עם המשיבה - מועצת המקומית באר יעקב (להלן: "המועצה").

כעת, וכי שיפורט בהרחבה להלן, כאשר הגיעו העת שהצדדים יקצרו את פירות השקעות האדרה וארכות השנים של החברות, המועצה - בראש ובראשונה מתוך מצוקותיה שלא - מפרה באופן בוთה וברגלא גסה את התקשרות חזית ארוכת שנים עם החברות, וושה בכיסי קופת הפיתוח בשללה, תוך התעלמות מוחלטת ממטרת הכספיים, קרי - הבטחת ביצוע עבודות פיתוח תשתתיות בתב"ע במלואן ובמועדן. בכך למועד זה ידוע לחברת, שהמועצה הזמינה **כ- 70 מיליון ל"ל!!!** מכסי אגרות הפיתוח ועשתה בהם שימוש לצרכיה בניגוד לדין ולהסכם.

2. וודges, מילומור היא בעלייה החזית מכוון הסכמי הפיתוח נשוא בקשה זו וזאת לאור ההסכם שנחתם בין לנדיו לבין מילומור בשנת 2004 לפיו מילומור מבצעת בפועל את עבודות הפיתוח בשיטה, לאור העובדה כי מילומור היא זו המחזיקה, החל משנת 2009, 95% מננותיה של לנדיו - המבוקשת 2.

3. בהתאם להוראות הסכמי הפיתוח שנכרתו בין הצדדים בשנת 1995 ובשנת 2004, התחייבו החברות, בין היתר, לבצע את ניהול, תכנון וביצוע בפועל של כל עבודות הפיתוח בתב"עוט מס' ממ/1517א', ממ/1518 (מקב"ת תלמיד מנסה), ממ/1492, ממ/1457/2 "חטר ב'", וזאת כנגד קבלת 92% מאגרות והיטלי הפיתוח שישולמו במסגרת התב"עוט על ידי היוזמים ובעלי הקרקע שיבנו במסגרתם.
- וכך, בהתאם למוסכם, והחל מתחילת שנות ה- 90, החברות היו מעורבות בתכנונה ופיתוחה של המועצה המקומית באר יעקב, ולהלכה למעשה נוכחות מזכה הכלכלי של המועצה, מילומור הייתה זו אשר במשך כל השנים נשאה בעול המימוני, הביצועי והtechnological, על מנת להביא את המועצה המקומית באר יעקב לרמת הפיתוח בה היא נמצא היום.
4. בימים אלו לאחר עבודה של שנים רבות, אושרה תב"ע ממ/1517/א' בתחום שיפוטה של המועצה ובמסגרתה אמורויות להיבנות כ- 4,000 יחידות דיור. חשוב לציין, שבי שיווה להלן, במסגרת אישור תוכנית שכזו המועצה קיבלה עומדת לקבלת לידיה סכומים הנאמדים במאות מיליון ש"ח, הן כתשלומים היטלי ההשבחה שישולמו על ידי היוזמים, והן כתשלומים בעבר אגרות והיטלי פיתוח המיעדים לצרכי הפיתוח של התוכנית.
5. אלא שסביר, כי המועצה בעת מצוקת הכלכלי הקשה (שהינה פרי של התנהלות גירעונית לאורך שנים, הפרה ומפרה באופן בויטה את ההסכמים עליה היא חתומה (עם החברות ועם היוזמים) ובניגוד גמור להתחייבויותיה המפורשות, היא עשויה דין לעצמה, ומשתמשת בכיספים שנגבו בעבור ביצוע הפיתוח במסגרת התב"ע לצרכיה ולמיון גירעונה השוטף תוך הותרת קופת הפיתוח ריקה, וסיכון האפשרות לביצוע והשלמת עבודות הפיתוח הדרושים בתב"ע.
6. יזכיר, כי על אף האמור, בשלב זה ומתקיך אחריותם כלפי היוזמים ורוכשי הדירות, החברות ממשיכות ביצוע שוטף ומהיר של עבודות הפיתוח במסגרת התב"ע, והשלימו במועד הקצר שחלף ממועד אישור התוכנית, מעל ל- 25% מעבודות הפיתוח בתב"ע 1517א' (ומעל 95% בשאר העבודות). ואולם, מצב זה בו מחד, חברות מבצעות את עבודות הפיתוח בקצב מהיר, אך מאידך, המועצה ממשיכה לעשות שימוש בכיספי הפיתוח לצרכיה תוך הפרת ההסכמים ודוח פקטו מניעת התשלומים מהחברות, לא יכול להימשך.
7. ואולם, דחיפות הבקשה נובעת מכך שגים בימים האחרונים המועצה ממשיכה לגבות כספים בגין היטלי פיתוח ולבושים בהם כבשלה, תוך הפרת הסכמים ופגיעה אונשה בחברות, בפיתוח התב"ע, ביוזמים וברוכשי הדירות.
8. על כן מתבקש בית המשפט לנבדק להורות למועצה לפעול בהתאם לקבוע בסכמי הפיתוח ולהייבת לפתח חשבון בנק מיוחד שבו יופקדו ויונחו כל הכספי שגובתת ותגובה המועצה בגין היטלי הפיתוח של התב"ע ממ/1517/א' על כל מתמחה, ולהייבת למסור לידי החברות פירוט כולל של כל הכספי שנגבו על ידה בגין היטלי הפיתוח והיתרי הבניה שהוצעו על ידה עד למועד הגשת בקשה זו.
- וחכל כפי שיפורט להלן בהרחבה;

הצדדים

9. לנדקו ישראל יוזם וניהול בע"מ (לשעבר: לוריים - החברה לפיתוח לוד ורملה), הינה חברה אשר נוסדה בשנת 1964 ורשומה כדין אצל רשם החברות בישראל (להלן: "לנדקוי"). עד שנת 2004 לנדקו הייתה חברה ממשלתית כהגדורת המונח בחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1957, ומניותיה הוחזקו על ידי המדינה

(משרד הבינוי והשיכון - 75% מהוון המניות, מינהל מקראי יישראלי - 20% מהוון המניות ועיריית לוד 5% מהוון המניות).

בשפטember 2004 הושלמה הפרטה של נדקו - היא חדלה להיות חברה ממשלתית, ורבית מניות (95%) נמכרו (בחליק של מכרז פומבי) לידיים פרטיות. בחודש דצמבר 2004 שונתה שם של לור"ס ל"ל Nadko Israel יזום וניהול בע"מ".

מעט הקמתה עסקה לנדקו ביוזם פרויקטים גדולים של בניית מגורים ולמסחר וביצוע עבודות פיתוח ותשתיות בהיקפים גדולים בין היתר ביישובים לוד, רملת, ראשון לציון, באר יעקב, ראש העין, יהוד, בית דגן ואריאל.

10. חברת מילומור בע"מ, מחזיקה ב- 95% ממניותה של נדקו, הינה חברה בעלת השכלה בקבוצת חברות העוסקות בתחום התשתיות, יזום, בנייה, תעשייה, הקמת ופעול מתן לטיהור מי שופcin ועד. החברה הייתה עד לאחרונה חברת ציבורית שנסחרה אף במשך תל-אביב 100 (100 החברות הגדולות בישראל). במסגרת פעילותה לאורך מעל ל- 25 שנים, קבוצת החברות תכננה ניהול וביצעה פרויקטים של תשתיות מוגדרים בישראל ויזמה ובנתה אליי ייחידות דירות (להלן: "AMILOMOR").

בשנת 2009 אישר בית המשפט הנכבד את הסדר הנושאים שהגישה קבוצת מילומור ומינה כנאמן לביצוע הסדר הנושאים את רוו"ח חן ברדיציג הפועל באופן רציף במילומור מאותו מועד ועד היום, לרבות בכל הקשור למערכת היחסים בין המועצה לבין מילומור.

11. **המשיבה** - המועצה המקומית באր יעקב, מנהלת את ענייניה המוניציפליים של באר יעקב ואחריות בין היתר, על גביית אגרות והיטלי פיתוח ו השקעות לצורך ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות בתחום שיפורה.

12. **היזמים** - המשיבים הפורמלאים הינם יזמים שונים או עתידיים לבנות ייחידות דירות במסגרת תב"ע ממ/517/א, אשר במסגרתם הם חוות ומחזיבים תשלום לידי המועצה, בין השאר, אגרות והיטלי הפיתוח.

הפן העובדתי

כללי

13. מתחילת שנות ה-90, המועצה המקומית באר יעקב החלו ליזום מספר תוכניות בנין עיר למגורים בתחום שיפורה (התביב'עות: ממ/7151א, ממ/1518 (מקב"ת תלמי מנשה), ממ/1492, ממ/2/1457 ("חטר ב"")) (להלן: "התביב'עות").

14. בשנת 1995 נחתם הסכם בין המועצה לבן נדקו (בשם הקודם לור"ס) לביצוע עבודות התכנון והכנה תוכנית אב למועצה מקומית באר יעקב בתחום התשתיות. הסכם זה קיבל את אישור מועצת מקומית באר יעקב (להלן: "התסכם הראשוני").

העתק מההסכם הראשוני מצורף בנספח 1 לבקשת זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

15. ממועד זה ואילך נדקו פعلاה באישור המועצה - באמצעות קבוצת מילומור ככלל מבצע - לקידום התוכניות של התוכניות לפיתוח המקראי גבולות מועצה מקומית באר יעקב. נוכחות העלויות האדריות שנדרשו לצורך ביצוע העבודות והסכום שנדרש לצורך כך שיידחו של נדקו והמועצה לא הייתה משגת, התקשרה לנדקו (עוד חברת ממשלתית) עם מילומור, כדי שהאחרונה תנהל ותבצע את עבודות התכנון ותשקיע את המשאבים הניתנים והכספיים האדרירים, לצורך כך.

16. לאחר כ- 10 שנים, בתחילת שנת 2004, ביקשו הצדדים לעורך שינויים בהסכם המקורי ולהתאיםו לשינויים שהלכו לאורך השנים ברמת הפיתוח הנדרש ובגובה היטלי הפיתוח. ואכן, המועצה דנה בנושא בשיבה שהתקיימה 29.04.04, בה הוחלט מה אחד לאשר את ביצוע שינויים התנאים בהסכם הפיתוח הראשון. ראה את דבריו ראש המועצה מר ניסים גוזלן (להלן: "ראש המועצה") שאושרו ע"י המלאה מה אחד, כדלקמן:

"**מבקש את אישור המיליאת ומתקבלת למסות את היומם" ש ע"ד יובל דמל ועו"ד נסף שיקבע והינו מומחה בתחום, לנחל את המומ"מ מול חברות לור"ם למען גיבוש מושכל וכoon של תוכניות הפיתוח עפ"י התב"ע של הפרויקטטים המאושרים.**
הפרויקטטים המאושרים לפיתוח ע"י חברת לור"ם הינם: מ.מ. חוטר ב', מ.מ. 1517, פרויקט תלמי מנשה מ.מ. 1518...".

העתק מפרוטוקול ישיבת המועצה מיום 29.04.04 מצ"ב בנספח 2 לבקשת זו ומהוות חלק בלתי נפרד הימנה.

17. בהתאם לאישור הנ"ל ביום 28.06.04 חתמו המועצה ולור"ם (לndo) על הסכם פיתוח חדש שהינו נספח לשינוי תנאי ההסכם הראשון, לצורך ביצוע עבודות פיתוח בתב"עות המצוינות במסגרת (להלן: "הנספח להסכם הפיתוח").

העתק מהנספח להסכם הפיתוח משנה 2004 מצורף בנספח 3 לבקשת זו ומהוות חלק בלתי נפרד הימנה.

18. באותה עת ולאור ההסכם המעודכנים עם המועצה, נחתמו הסכמים ותוספות מתאימות בין לndo לבין מילומר, בהם הוסכם שמיומור תבצע בפועל את כל עבודות הפיתוח, וזאת בהתאם לקבוע בהסכם הפיתוח עם המועצה (סעיף 8.3) המתיר לנדו לשוכר את שירותי מילומר כקבלה משנה מטעה.

"**8.3. החברה תמנה לשם כ"ח חברת ניהול. מוסכים בין הצדדים כי החברה תמנה לחברת ניהול את מילומר בע"מ (להלן: "חברת ניהול"), שתינה חברת ניהול הפעלת מטעם החברה זו למשך מ-10 שנים בליווי קידום התוכניות בשטח השיפוט של המועצה, בתכנון העבודות ואף ביצעה עבודות פיתוח לפי דרישת המועצה..."**

העתק מהסכם שנחתם בין מילומר לנדו מצורף בנספח 4 לבקשת זו ומהוות חלק בלתי נפרד הימנה.

19. בספטמבר 2004 ולאחר חתימת ההסכם הנ"ל, הושלמה הפרטה של לנדו (lor"m) והמניות שהוחזקו ע"י המדינה, נמכרו במכרז פומבי לחברת פרטיט ומאורה עת לנדו חදלה להיות חברה ממשתנית. מספר חדשים לאחר מכן, בחודש דצמבר שנת 2004, שניתנה החברה את שמה מ"לור"ם" לילנדקו". ביום 23.11.2009 נרכשו מלא מנויותה של לנדו ע"י מילומר, והיא הפקה לבעלת 95% ממניותיה.

20. ביום 15.10.2008 הגיע הנאמן להסדר הנושים של קבוצת מילומר, בבקשת אישור הסכם שנחתם בין מילומר לבין חברת מדג'יר הנדסה בע"מ - קבלן משנה העובד מזה שנים עבר מילומר במבצע עבודות הפיתוח בשטח התב"עות במועצה מקומית באר יעקב וכן באתרים אחרים בארץ (מספר 2548/08/08 (בש"א 18832/08)). ביום 27.10.2008 אישר בית המשפט המחוזי בתל אביב את ההסכם בין מילומר למדג'יר, בידיעת וברכת המועצה.

העתק מהסכם בין מילומר לבין מדג'יר הנדסה מצורף בנספח 5 לבקשת זו ומהוות חלק בלתי נפרד הימנה.

21. חשוב להבהיר ולהציג, כי החל משנת 2004 ועד לימים אלו, הסכמי הפיתוח בין לנדו והמועצה ובין מילומר ולndo, מבוצעים באופן רציף ולא הפסקה, תוך השקעת ממון רב באחזקת צוות מהנדסים ועובדים שטחתיים לקדם ולבצע את העבודות הדורשות לכך. עד כה ביצעה מילומר מעל 95% מעבודות

הפיתוח בתב"י ממ/1518 ותב"י ממ/1492, מבצעת את התקנון בתב"י ממ/1457 (חווטר ב') ומעלה ל- 25% מעבודות הפיתוח בתב"י ממ/1515א' - תב"י שבה מתוכנות להיבנות כ- 4,000 יחידות דירות חדשות - היא התב"י נשוא בקשה זו.

22. עניינה של בקשה זו הינה אך ורק בכל הקשור לתב"י ממ/1515א', וזאת נוכח ההפרות הבאות המתבצעות על ידי המועצה בימים אלו ממש (ובחסות החשב המלאה מטעם משרד הפנים), והעובה כי תוכאתן של הפרות אלו פוגעת, באופן אונש, באפשרותן של חברות המשיך ולבצע את עבודות הפיתוח במסגרת התב"י, שכן הכספי הנדרשים לשם הביצוע של העבודות הדורשות, נגלו ונגוזים על ידי המועצה.

23. מתן הסעדים המבוקשים ברישא לבקשת הצדים כולם, שכן עיכוב בעבודות הפיתוח נופח חסロנים של הכספיים בחשבון הפיתוח, לא רק שייגע אונשות בחברות אלא גם ביוזמים שקיבלו היתרי בנייה, מכרו דירות ותחלו בהקמת יחידות הדיור (שלא ניתן יהיה לאכלסים, ככל שלא יושלמו עבודות הפיתוח), במאות רוכשי הדירות שכבר קנו את דירותיהם מהיזמים, ובאלפי רוכשי דירות נוספים שמתעדים לקנות את ביתם במסגרת הפרויקטאים האמורים למקום באותואזור, בהתאם לתב"י.

24. על מנת שלא נצא חסרים נציגין, כי בין מילומור מתקיימת התחשבות גם בגין כספים המגיעים לתובעות עבור העבודות שכבר בוצעו ברובן (הושלמו כ- 95% מהעבודות) עברו כ- 2,700 יחידות דיור בתב"י ממ/1518 ובtb"י ממ/1492. ואולם, על אף התנהלותה הקלוקלת של המועצה גם במקרה של התחשבות זו, עת שהיא סירבה ממש לעלה משנה וחצי (!) לעරוך את התחשבות, סירבה לבדוק חשבונות שהוגשו לה בגין ביצוע העבודות (למרות שהם עומדות בפני סיומן), והוצאה חשבון נגיד הכלול רכיבים מופרדים ללא כל בסיס דין ואו בהסכם, חברות אין תובעות סעד בעניין זה במסגרת בקשה זו והן יפנו לקבלת סעד, ככל שיידרש, בהליך נפרד.

אגרות והיטלי פיתוח ברשות מקומית – רקע כללי

25. אגרות והיטלי פיתוח הינם תשוממי חובה שנעודו לממן את התקנתן או רכישתן של מערכות תשתיות מוניציפליות שלחן אחריות הרשות המקומית מכוח הדין. לצד החובה המוטלת על הרשות המקומית להתקין תשתיות, יש בידה סמכות להטיל חיוב כספי על ציבור בעלי הנכסים בתחוםו למימון עלויותיהן של תשתיות אלה. מטרתם של היטלי הפיתוח הינה לכנות את הוצאות השוואת הרשות המקומית עבור ביצוע התשתיות המשרתות את הנכס נשוא החיוב.

26. יננס כמה סוגים תשתיות מוניציפליות: מערכת הביווב, מערכת הכבישים והמדרכות, מערכת התיעול (ניוקוז) ושתחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים). נכוון להיום מוטלים תשוממי חובה, אגרות והיטלי פיתוח, על כל סוג תשתיות אלה.

27. סמכיותה של הרשות המקומית בנוגע לתשתיות המוניציפליות וגבירת אגרות והיטלים למימון, מעוגנת במסגרת שחוקי עזר מוניציפליים. סעיפים 250 ו-251(1) לפקודת הערים, מקנה לרשות סמכות בסיסית וגורפת להטיל, באמצעות חוקי עזר, היטלים ואגרות פיתוח לשם מימון פעילותה ופעולותיה שמכוח סמכיותה וחובותיה שבדין. במקביל נחקקו גם שני דברי חקיקה ספציפיים העוסקים במערכת הביווב ואספקת המים, אשר יוצרים ומצמיחים לרשות מקור סמכות נוספת ונוסף ונפרד באשר לתשתיות אלה, לרבות הטלטים וגבירותם של אגרות והיטלים בגין פיתוח התשתיות.

28. רשות מקומית מוסמכת לגבות היטלי פיתוח כשהיא שומרת על שני תנאים, האחד: האביבה תותנה בכך שהוקמו תשתיות בפועל באופן שmarkets זיקה של הנאה ישירה בין עלות התשתיות לבין החיבור הראשוני בהיטל. השני: הסכומים שגובה הרשות ישתמשו לתוכלית לשימושם נגבו ולא להעשרת קופת העירייה (ראא עניין זה עליים 11646/05 מרכז השלטון המקומי בישראל נ' צרפתி, (פורסם בנוב) 05.09.2007) – הלכת צרפתיה).

29. כמו כן, חשוב לציין כי המועד החוקי לתשלום אגרות והיטלי פיתוח, כלל, הוא בעת בקשה להיתר בניה וכתנאי להוצאתו, בין שמדובר בבניה ראשונית או בתוספת בניה ו/או בעת ביצוע תשתיות עירונית עיי הרשות.

הסכם הפיתוח נשוא בקשה זו

30. כפי שצוין לעיל, נספח הסכם הפיתוח מהוות שינוי נספח תנאים להסכם המקורי משנת 1995, אשר מטרתו הייתה להוציא ולקדם את רמת התכניות וביצוע עבודות הפיתוח בתב"עות, ולהתאים לרמת הפיתוח הנדרשת נכון חלוף השנים והצריכים המשתנים, מאז שנחתם ההסכם הראשון – בשנת 1995.

31. בנספח להסכם הפיתוח עם המועצה נקבע, שהכיסים המגיעים לננקו (דאז חברה ממשלתית) בגין עבודות הפיתוח, נגורים מהיטלי הפיתוח שייגבו מבצעי הקרקע. בסעיף 11 לנספח להסכם הפיתוח נקבעה התמורה לה זכאות לננקו בעבור ביצוע עבודות הפיתוח, כדלקמן:

"התמורה לה זכאות תהא החברה בעבור ביצוע העבודות, תשלום ותיקע על בסיס
אחד ממשתי החלופות המפורטות להלן:

1. **תמורה שתגביה מtower היטלי הפיתוח אשר יושטו וייגבו בגין המקרקעין.**
2. **תמורה שתגביה מבצעי המקרקעין בדמי פיתוח במסגרת ומוכחים של הסכמים
שיכרתו ביניהם לבין המועצה.**

32. בסעיף 12 לנספח להסכם הפיתוח – "תמורה מהיטלי פיתוח" נקבע, כי התמורה שתשלום לננקו בגין היטלי הפיתוח תעמוד על סך השווה ל- 92% מסכום אגרות והיטלי הפיתוח שנגבו או יגבו, ויתרת סכום היטלי הפיתוח, בשיעור של 8%, תיווטר בידי המועצה לצורך ביצוע "תשתיות על" ותקורות אחרות הקשורות לפיתוח במסגרת תב"עות אלו.

33. להבטחת התשלומים המגיעים לתובעות על-פי הסכם הפיתוח, המועצה התחייבה כי מלאה היטלי הפיתוח שיגבו על ידה, יופקדו יシリות לחשבון בנק מיוחד שתפתח המועצה, ולא ינווה בכל חשבון אחר של המועצה. נכון חסיבותו יובא להלן נוסח סעיף 12.3 לנספח להסכם הפיתוח, המורה כדלקמן:

"היטלי הפיתוח שייגבו יופקדו יシリות בחשבון בנק מיוחד שיפתח לשם כך במילוי
(להלן לפי העניין "חשבון הפרויקט" או "חשבון הנאמנות") ולא בכלל חשבון אחר של המועצה. לשם כך תזאג המועצה כי על גבי דרישות התשלומים ושוברי התשלומים יוטבע מספר חשבון הבנק של חשבון הפרויקט באופן שלא ניתן יהיה לשול את שובר התשלומים אלא על דרך הפקדת היטלי הפיתוח לחשבון הפרויקט להבטחת התחייבות המועצה בסעיף זה מסכם כי המועד פתיחתו תודיע המועצה לבנק על מנת אפרור
לחברת ניהול הניתול לפנות לבנק בכל עת ולקבל כל מידע כל מסמך, תדפיסים,
העתקי המחאות, העתקי הפקדות הנוגעים לחשבון והכל כדי לוודא קיום התחייבויות
המעוצה".

34. מן המפורט לעיל עולה בבירור, כי המועצה האחראית על-פי דין לגביות היטלי הפיתוח, מתחייבת לנחל את כספי הפיתוח בחשבון בנק מיוחד ונפרד מכל חשבון אחר שלו, ולתת לחברות אפשרות להתעדכן בכל

פעולות בחשבו האמור, שכן, הילכה למעשה, רוב רובם של הכספיים המופקדים בחשבו הפיתוח ייעדו עבור צרכי החברות האמונות על ביצוע עבודות הפיתוח, מן המסד ועד הטפחות.

35. כמו כן עולה מהסכם הפיתוח כי ה-8% שיווטרו בידי המועצה ישמש אך ורק להשקעה ב"תשתיות על" ותקורות אחרות, ואין המועצה יכולה לעשות בהם שימוש לצרכיה האחרים.

36. בנוסף ועל מנת לחבטיח את רציפות ביצוע עבודות הפיתוח על ידי החברות, נקבע בהסכם הפיתוח (סעיף 7.2) שלנקו רשות שלא להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח בפועל כל עוד לא הופקדו בחשבו הפרויקט לפחות 80% מסך כל היטלי הפיתוח שעתידיים להיגבות מבעלי הזכיות במרקען. לפני משורת הדין ועל אף האמור בסעיף זה, לא חדרו החברות يوم אחד מביצוע עבודות הפיתוח, ועל אף שטרם התחלו לצאת היתריinya בניה, וממילא טרם כניסה כספים לkopft הפיתוח, והכל מתוך ראייה כוללת של טובת התבב'ע וקידומה באופן המיטבי.

tab"u ממ/1517/א'

37. Tab"u ממ/1517/א' הינה תוכנית בניין עיר מתארית המשתרעת על פני שטח של כ- 564.6 דונם שעיקרם בגוש מס' 4041 הגובל עם היישובים באר יעקב וראשון לציון מזרח (הנקרא "שיכון המזרח").

העתק תשייט התבב'עות עם סימון גבולותיהם מצורף בנספח 6 לבקשת זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

38. בשנת 2004 כשנתהם הסכם הפיתוח, הוגדרה התבב'ע בתוכנית מתארית - ממ/1517/א', הוואיל והשתת ברובו היה קרקעות בעלות פרטית, ביום 24.12.2009 אישרה הוועדה המקומית "מצפה אפק", בהסכמה בעלי הקרקע תוכנית איחוד וחלוקת של הקרקע, לפי חולקה הקרקע ל-12 מתחמים (ממ/מק/1517/4).

39. נוכחות קשיים שונים שהתגלו במהלך היפיכת התוכנית לתוכנית מפורטת (המאשפרת הוצאה היתרי בנייה על ידי היוזמים האמורים לבנות במסגרתה), רק ביום 19.11.2012 ובחלוף כמעט 4 שנים מאישור תוכנית האיחוד והחלוקת של הקרקע, אישרה הוועדה המקומית את תוכניתת ממ/1517/4 (עבור כ- 4000 יחידות דיור) וקיבלה תוקף תוכנית בניין עיר מפורטת (בשינויים שונים שנעודו לאפשר את תחילת מתן ההיתרים – שם לא עד מועד זה טרם הייתה התוכנית מאושרת לביצוע).

40. החל מחודש ספטמבר 2013, החלו היוזמים להוציא היתרי בנייה לתחילת הבניינים על-פי התוכנית. נכוון למועד זה (בחולוף חודשים מחודשים) כבר הוציאו היתרי בנייה להקמת כ- 500 יחידות דיור בתוכנית, שרובן ככלו, נמכרו או נמצאות בשלבים מתקדמים של מכירה לדירות.

41. שלושה יוזמים כבר החלו בעבודות בשטח בבניית יחידות הדיור, וכאמור הביצוע של פיתוח תשתיות בתוכנית עומד על מעלה מ- 25%, כאשר חלק נכבד מהצד ווחומרים הדורשים להמשך הביצוע של הפיתוח, כבר מצויים בשטח (כך חלק מהחומרים לסלילת הדריכים, צינורות המים וכיובי). יובהר ויודגש, כי ברי לכל, שלא השלמת עבודות הפיתוח לא תיתכנה מסירות של הדיירות לדירות, שכן אי סיום עבודות הפיתוח ואו עיכובם, לא תאפשר את חיבור הדיירות למערכות המים, הביוב, החשמל, התחבורה וכיובי).

הסמי המועצה עם היוזמים בתב"ע ממ/1517/א'

42. בתחוםה של Tab"u ממ/1517/א' פועלים יוזמים שונים שהנים בעלי קרקעות בתבב'ע או קשורים עם בעלי קרקעות בהסכם שונים, לצורך בניית כ- 4,000 יחידות הדיור המתוכננות להיבנות במסגרת התבב'ע. בטרם אישורה של התבב'ע וכי לאפשר את ביצועה, חתמו המועצה והיוזמים על הסכמים העוסקים בביצוע

עבודות הפיתוח בתב"ע והתשלום בגיןם. במסגרת הסדירה המועצה עם היוזמים את אופן תשלום אגרות והittel הפיתוח, שיעורם ומועד תשלומו.

43. מעיון בהסכםים עם היוזמים ניתן לראות כי גם בהסכםים התchiיבה **בפני כל אחד מהיוזמים**, שהכספים בגין אגרות והittel הפיתוח ישולמו על ידם, יופקדו וינוהלו בחשבון בנק נפרד מכל חשבון אחר של המועצה, וישמשו אך ורק לביצוע תשלומים והוצאות בגין עבודות הפיתוח בתב"ע. בשל חשיבותה של התchiיבות זו יובאו להלן כלשונם הסעיפים הרלוונטיים;

44. בהסכם שחתמה המועצה עם חברת רוטשטיין באר יעקב בע"מ - בסעיף 6 להסכם נקבע:

"המועצה מצהירה ומאשרת בזאת, כי פתחה חשבון בנק נפרד מיוחד, אשר משמש*וישמש אך ורק לביצוע כל התשלומים ולהוצאה כל ההוצאות הנדרשות בגין עבודות הפיתוח של המועצה של המקרקעין הכלולים בתוכנית מכוח ועל פי התוכנית"*

45. בהסכם שחתמה המועצה עם חברת גמא א.כ. **ייזום פרויקטים בע"מ** - בסעיף 11 להסכם נקבע:

"המועצה מצהירה ומאשרת בזאת, כי פתחה חשבון בנק מיוחד, אשר משמש*לביצוע כל התשלומים ולהוצאה כל ההוצאות הנדרשות בגין עבודות הפיתוח של המגורש, מכוח ועל פי התוכנית"*
"המועצה מתחייבת בזאת כי כל התשלומים ששולמו על ידי היוזם עד למועד זה*ואו אשר ישולמו על ידו בעתיד, כittel הפיתוח, יופקדו אך ורק לחשבון המיוחד".*
"המועצה מצהירה כי היא לא תעsha כל שימוש **בכספי החשבון המיוחד אלא לשם ביצוע עבודות הפיתוח וכל הקשר והכרוך בהם".**

46. בהסכם שחתמה המועצה עם חברת אחוזת ערים בניה וייזום בע"מ - בסעיף 13 להסכם נקבע:

"המועצה מצהירה ומאשרת בזאת, כי פתחה חשבון בנק מיוחד, אשר משמש*לביצוע כל התשלומים ולהוצאה כל ההוצאות הנדרשות בגין עבודות הפיתוח של המגורש, מכוח ועל פי התוכנית"*
"המועצה מתחייבת בזאת כי כל התשלומים ששולמו על ידי היוזם עד למועד זה*ואו אשר ישולמו על ידו בעתיד, כittel הפיתוח, יופקדו אך ורק לחשבון המיוחד".*
"המועצה מצהירה כי היא לא תעsha כל שימוש **בכספי החשבון המיוחד אלא לשם ביצוע עבודות הפיתוח וכל הקשר והכרוך בהם".**

47. בהסכם שחתמה המועצה עם גפן בר. נכסים והשקעות בע"מ - בסעיף 6 להסכם נקבע:

"המועצה מצהירה ומאשרת בזאת, כי פתחה חשבון בנק מיוחד, אשר משמש*לביצוע כל התשלומים ולהוצאה כל ההוצאות הנדרשות בגין עבודות הפיתוח של המגורש, מכוח ועל פי התוכנית"*
"המועצה מתחייבת בזאת כי כל התשלומים ששולמו על ידי היוזם עד למועד זה*ואו אשר ישולמו על ידו בעתיד, כittel הפיתוח, יופקדו אך ורק לחשבון המיוחד".*
"המועצה מצהירה כי היא לא תעsha כל שימוש **בכספי החשבון המיוחד אלא לשם ביצוע עבודות הפיתוח וכל הקשר והכרוך בהם".**

48. בהסכם שחתמה המועצה עם קרדון נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ - בסעיף 9 להסכם נקבע:

"המועצה מצהירה כי היא לא תעsha כל שימוש **בכספי החשבון המיוחד אלא לשם ביצוע עבודות הפיתוח בתחום התב"ע וכל הקשר והכרוך בהם בלבד".**

49. בהסכם שחתמה המועצה עם מגדל מירב (1990) בע"מ - בסעיף 6 להסכם נקבע:

"המועצה מצהירה ומאשרת בזאת, כיفتحה חשבון בנק מיוחד, אשר משם וישמש אך ורק למימון ביצוע כל התשלומים וכל התוצאות הנדרשות בגין "עבודות הפיתוח", מכוח ועל פי התוכניות (להלן: "החשבון המיחוץ"). "המועצה מתחייבת בזאת, כי כל התשלומים אשר ישולמו על ידי "בעל הקרקע" בעתיד, יהיה פיתוח, יופקדו אך ורק ל"חשבון המיחוץ".

העתקים של ההסכםים עם היוזמים מצורפים **בנספח 7.1-7.6** לבקשת זו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנה.

50. עקב מצבה הכלכלי הרעוע של המועצה, נקבע בין המועצה לבין היוזמים, במסגרת ההסכםים הניל', שהיוזמים יקדיםו תשלומים וישולמו למועצה חלק מהיטלי הפיתוח כבר במעמד חתימת ההסכם עטם, וזאת על חשבון האגרות והיטלי הפיתוח שייהי עליהם למועד הוצאה הבנייה - כקבוע בדיין.

51. לאור הסכם אלו קיבלה המועצה מהיוזמים הקדמת תשלוםם בסך של **מעל ל- 50 מיליון ש"ח, על חשבונו היטלי פיתוח**. לモתר לציין שכיספים אלו לא הופקדו לחשבון הפיתוח, והמועצה בניגוד לכל התcheinוביותה עשתה שימוש בכיספים אלו על מנת למן את הגירעון השוטף בתקציבה, תוך יצירת חוסר מהותי **בחשבון הפרויקט, שכעת, עם התקדמות עבודות הפיתוח חסר הכספי בחשבון הפיתוח שנועד למן עבודות אלו**.

הפרות ההסכםים על ידי המועצה

52. כבר בראשית הדברים יצוין, כי אין חולק ומועצת אף לא החייבת **בנסיבות שנערכו עמה**, שבמועד זה אין כספים בחשבון הפיתוח על מנת לשלם עבור העבודות המבוצעות על ידי החברות בתב"ע ממ/1517/א'. החוסר בכיספים נוצר כאמור, נוכח העובדה שהמועצה מפלה ברוגל גסה את ההסכםים עם החברות ואת התcheinוביותה בהסכםים עם היוזמים, עת שהיא עשתה ועשה שימוש בכיספי אגרות והיטלי הפיתוח, על מנת למן את גירעוניותה השוטפים והוצאות אחרות, שאין בין קידום עבודות הפיתוח בתב"ע, דבר חci דבר;

53. כמוREPORT לעיל, על מנת לקדם את תכנון התב"ע וזאת על אף העיכובים באישור תב"ע ממ/1517/א' ומצבה הכלכלי הקשה של המועצה, סיכמה המועצה עם היוזמים (במסגרת אותם הסכם המוזכרים לעיל) שהיוזמים ישולמו לידי המועצה, מוקדמת על חשבון אגרות והיטלי הפיתוח, כדי שתוכל המועצה להמשיך ולפעול, ולא תגיע לכדי חקלות פירעון.

54. עוד הוסכם, כי מיד לאחר אישור התב"ע ותחילת הוצאה הבנייה על ידי היוזמים, תפעל המועצה באופן מיידי, על מנת להסביר את כספי המקומות האמורות לקופת הפיתוח מתוך היטלי השבחה שאוטם היא גובה מן היוזמים, כך שעבודות הפיתוח הנעשות ישולמו באופן שוטף לידי החברות, וזאת בהתאם לקבע העבודות המבוצעות בשיטת.

55. ואולם, למרות שכבר בחודש ספטמבר 2013 התקיימו התנאים הנדרשים במסגרת אישור תב"ע ממ/1517/א', והיוזמים החלו להוציא היטלי בנייה אשר במסגרתם הם החלו לשלם למועצה את **סכום היטלי הפיתוח** כמו גם כספי השבחה בעשרות מיליון ש"ח בגין אותם היטלי בנייה שהוציאו, המועצה לא עומדת בהתחייבותה ולא מעבירה את הכספי לקופת הפיתוח אלא ממשיכה לעשות בהם כבשלה, ולהשתמש בהם לצרכי מימון גירעוניותה השוטפים ולא ליעודם, קרי - **לצרכי הפיתוח של התוכנית**.

56. כמו כן, בנסיבות שהתקיימו בין הצדדים (חקון התקיימו לאחרונה כפי שיפורט להלן), העיד לא פעם את ראש המועצה כי **מעל ל- 30 מיליון ש"ח** מספי היטלי הפיתוח בתב"ע ממ/1517/א' ישולמו על ידי היוזמים, נלקחו בהחטא ולא כדין מקופת הפרויקט לצרכים שוטפים אחרים של המועצה. יצוין, כי למיטב ידיעותן של החברות הכספיים שנגלו מקופת הפרויקט, בדרך לא דרין, עלולים על סך של **70 מיליון ש"ח**.

57. יובהר, כי למורות הקשיים האדירים בשל העיקוב באישור התב"ע כמפורט לעיל, עבוזות הפיתוח בתב"ע ממ/1517/א' בוצעו וمبرוצעות באופן רציף, אולם נוכת העובדה שהמוסעת יצרה גירעון כה عمוק והוא איננה מшибה את הכספיים לחשבן הפיתוח, אין כספים לשלם לתובעות בגין העובדה שכבר בוצעה על ידם, שהמועד לשלומה עבר זה מכבר. למעשה ציון, כי התנהלות זו גם איננה מאפשרת את המשך ביצוע עבודות הפיתוח שכן החברות אינן יכולות להיות בטוחות, כי התשלומים המגיעים להן - 92% מההיטלים ואגרות הפיתוח - אכן ישולמו.

58. אם לא די בכך, המועצה מוסיפה חטא על פשע, ולמורות שהחברות מגישות למוסעת חשבונות חלקיים בגין העבודות שכבר בוצעו, המועצה, על מנת שלא תצטרכם לשלם את הכספיים לתובעות מאחר וכאמור אין כרגע כספים בכספי הפיתוח, מסרבת לבצע בדיקה של החשבונות החלקיים, והיא מותירה את החברות אל מול שוקת שבורה.

העתק מחשבון חלק שhogש למוסעת בגין עבודות הפיתוח בתב"ע ממ/1517/א' מצורף **בנספח 8** לבקשת זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

59. כמו כן, כל פניותיהם של החברות לקבל מידע על מצב חשבון הפיתוח, לרבות אסמכתאות לכיספים שנתקבלו מהיזמים בגין אגרות והיטלי הפיתוח, הכספיים המצוים בחשבון וכיובי', זכו להתעלמות מוחלטת מהמוסעת, וגם זאת תוך הפרה בוטה של התחייבויות המועצה על-פי הסכמי הפיתוח.

60. בעקבות הבעיות הכספיות במועצת, ועל פי החלטת שר הפנים שהתקבלה בהתאם לסעיף 142 בפקודת העיריות, בחודש יוני 2013 מונה חשבן מלאה למוסעת. תפקידו של החשב המלאה - כמווגדר בצו המינוי - לבדוק את הוצאותיה והכנסותיה הכספיות של המועצה ולנסות להנحال בה דפוס התנהלות תקין ומוניות גירעון תקציבי.

העתק מצו המינוי כפי שפורסם ברשות מזכיר **בנספח 9** לבקשת זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

61. למרבה הצער גם לאחר מינוי החשב המלאה למוסעת, ממשיכה המועצה לעשות שימוש בכספי אגרות והיטלי הפיתוח שלא למטרות שלשםם הם נועדו, תוך שהיא ממשיכה להפר ברגל גסה (ואולי אף יותר) את ההסכם עליהם היא חתומה עם החברות ועם היוזמים.

62. מאחר וליזמים נתווור שאי ביצוע התשלומים לחברות בעבר ביצוע העבודות בשיטה כנדרש, יכול וייגרום לחברות לעשות שימוש בזכות המקנית להם בהסכמי הפיתוח ולהפסיק את עבודות הפיתוח (סעיף 12.9 להסכם הפיתוח), ביום 31.10.13 שלחו היוזמים מכתב לראש המועצה - מר ניסים גוזלן ולהשיב המלאה של המועצה - רוי'ץ זאב רקאנטי, במסגרתם הם ביקשו לוודא שהכספיים ששולמו על ידם בעבר אגרות והיטלי הפיתוח אכן מועברים לקידום הפיתוח בתב"ע, כפי שהובטה להם על-ידי המועצה בהסכם שנחתמו עימם ובהתאם להסכם הפיתוח עם החברות. למעשה ציון כי מכתב זה לא ענה.

העתק מכתבם של היוזמים למוסעת מזכיר **בנספח 10** לבקשת זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

63. בשולי הדברים אך לא בשולי העניין יציין, כי לאור הבעיות בהן נתקלה המועצה במימון פעילותה השוטפת, ביום 08.11.2012 הסכימה מילומור, לבקשת ראש המועצה, להעמיד למוסעת הלואאה קורת טוח בסך של 1 מיליון. לצורך החזר הלואאה ובהתאם להתחייבותו של ראש המועצה, ניתנו למילומור שני ציקים המשוככים על ידי המועצה בסך של 500,000 ש"א. השיק הראשון שהופקד כולל בחוסר פירעון ואיילו השני

כלל לא הופק לבקשת המועצה ולאור הוודעה כי אין אפשרות המועצה לשלם. **במקביל לפיתוח הליבים אלו, פועלת מילומור לגביית השיקים בהליך משפטני נפרד.**

העתק ממכתבי החברות בעניין תשלום הלוואה מצורף **בנספח 11.1-11.2** לבקשת זו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנה.

הניסיונות להסדיר עם המועצה את הפרותיה

64. החברות פועלות מזה זמן על מנת Lagerom למועצה לשמר את כספי הפיתוח בקופה הפיתוח, ולקבל פירוט מדויק של הכספיים שנגבו ו/או ייגבו בגין האגרות והיתלי הפיתוח. כל עוד לא אושרה תב"ע ממ/א', הרי שהדיונים בעניין חשבון הפיתוח היו בגדר דיוונים תיאורתיים, שכן כאמור הכספיים בגין הפיתוח משולמים אך ורק עם תחילת הוצאה היתרי הבניה.

65. בפגישות רבות שנערכו בין הנאמן, בא כוחו ונציג החברות, לבין נציגי המועצה ביניהם ראש המועצה, החשב המלווה, גובר המועצה ועו"ד יובל דמלול - ב"כ המועצה (לרובות שתי פגישות שנערכו ממש בחודש האחרון), הסבירה המועצה לפעול כפי שהתחייבה בהסכםים עם החברות והיזמים, והבטיחה לדאוג להחזיר את הכספיים שנלקחו מכיספי האגרות והיתליים לחשבון הפיתוח, להחזיר את כספי הפיתוח לחשבון בנק נפרד ולהתנהל מול החברות בשקיפות מלאה בכל הנוגע לכיספי הפיתוח שנגבו ושיגבו על ידה, והכל בהתאם להסכםים.

66. עוד הוסכם, כי נוכח העובדה שהחברות שבעו מהבטחותיה בעל-פה של המועצה, שבדרך כלל הסתבר שהן הופרו يوم שלאחר שניתנו, ההסדר האמור ואופן ביצועו יסוכמו בניר הסכמות קצר שיוכן על ידי החברות. מטרת כולם כך הוסכם היאקדם את העניין ברוח טובה ובמטרה משותפת שנייתן יהיה המשיך את עבודות הפיתוח באופן רציף עד לסיום המוצלח, מחד ולהבטיח לתובעות כי הכספיים המגיעים להן בגין העבודות אכן ישולם להן, מיידן.

67. וכך, בהתאם למוסכם, ביום 14.10.2013 הוציאו החברות לב"כ המועצה טيوת ניר הסכמות ברוח הדברים שהוסכם בפגישות.

העתק מכתב החברות מיום 14.10.2013 לב"כ המועצה מצורף **בנספח 12** לבקשת זו ומהוות חלק בלתי נפרד הימנה.

68. ואולם, למרות שבשיחות שנערכו בין רוי"ח ברדי"ב לב"כ המועצה הובהר, כי בכוונת המועצה להעביר לידי החברות את העורותיה לניר ההסכםות, ולאחר מכן של הבתוות לקבלת העורות ו/או הסכמה למסמך החתום, נדhamו החברות לקבל ביום 17.11.2013 מכתב, ממנו עולה שהמועצה תזרה בה מכל התכזיביותה כפי שניתנו על ידה בפגישות שנערכו, והכל תוך התעלמות מהפרותיה הבוטה את הסכמי הפיתוח עם החברות ואת ההסכםים שנחתמו עם היוזמים.

העתק מכתב התשובה של המועצה מיום 17.11.2013 מצורף **בנספח 13** לבקשת זו ומהוות חלק בלתי נפרד הימנה.

69. נוכח האמור, ביום 18.11.2013 שלח ב"כ החברות מכתב תשובה לב"כ המועצה, בו הוא הביע תרעומת על המשך התנהלותם הבוטה והברionario של המועצה וחשב המלווה, והעלאת דרישותיהן של החברות לאכיפה מיידית של כל הוראות הסכמי הפיתוח.

העתק מכתב ב"כ החברות מיום 13.11.18 לבי"כ המועצה מצורף **בנספח 14** לבקשת זו ומהוות חלק בלתי נפרד הימנה.

nochiot ha-beksha la-kiyom ha-sder ha-noshim shel kabotzat milomor

70. בשנת 2009 אישר בית המשפט הנכבד את הסדר הנושאים לקבוצת מילומור כפי שאושר על ידי אסיפות הנושאים השונות. כפי שצוין בפני בית המשפט הנכבד בדי"חות הנאמן שהוגשו לאורך כל השניים לרבות בדי"ח מיום 29.09.2013, חל עיכוב בהשלמת הסדר הנושאים (בהתאם הנושאים המהותיים) נוכח עיכוביים שהלו בפרויקטים מהותיים של הקבוצה, ובמיוחד הפרויקט נשוא תב"ע ממ/1517/א'.

71. עיקר נכסיה של הקבוצה קשורים באופן ישיר לפרויקטים במועצה המקומית באר יעקב, שהחשוב מבנייהם הוא הסכם הפיתוח של החברות עם המועצה, לאחר ובהתאם הסכם הפיתוח החברות זכויות לקבל סכומי כסף ניכרים אשר באמצעות מתכוונת מילומור לשלם את מלאה התשלומים לנושאים בהתאם להסדר הנושאים ולהביא לסיומו.

72. למרבה הצער לאור וכפי שדוח על ידי הנאמן לבית המשפט הנכבד, מכשולים בירוקרטיים של גופים שונים נוצר עיכוב של כ- 4 שנים באישור תב"ע ממ/1517/א', דבר אשר הוביל לעיכוב בהוצאה היתריinya בניה ובגבייה היטלי הפיתוח ע"י המועצה ובכך התעכב תשלום התמורות לחברות.

73. כתע שמשמעותה תב"ע ממ/1517/א' והוצאו היתריinya הבניה, המועצה מפירה את ההסכם וגורעת מזכויותיה של החברות לקבל תשלום בגיןם, לאור זאת קיימת הנחיצות לדון בבקשת דען על מנת להורות למועצה לפעול כمبוקש ברישא לבקשת זו, וזאת מאחר ובימים אלו המועצה **אמורית להתקבל מאות מיליון ש"ב בגין היטלי ואגרות הפיתוח** וכן המועצה אמורה לקבל לידיה מאות מיליון ש"ב בגין היטלי השבחה, שחלקים צריים להיות מוחזר לקופת היטלי הפיתוח, בגין הכספיים שהוצאו ממנה על ידי המועצה.

74. כאמור התקובלות המגיעים לחברה בגין ביצוע עבודות הפיתוח בתב"ע ממ/1517/א' והתקובלות בגין מה שבוצע על ידה בעבר בתב"עות האחריות בבאר יעקב, מהווים נדבך חשוב ועיקרי בהסדר הנושאים שיאפשר את תשלום החוב לנושאים ע"פ הסדר הנושאים, מכיוון הצורך להתערבות בית המשפט כדי ליתן סעד לחברות ולנאמן, כדי שהכספיים שנגוזו יושבו לקופת הפיתוח ואלה שייכנסו אליה ישמרו בתוכה, ולא ישמשו את המועצה למימון גירעונותיה, תוך השארת החברות ונושיהם מול שוקת שבורה.

הפן המשפטי

75. עסקינו במקרה בו רשות ציבוריית - במקרה זה המועצה המקומית באר יעקב - מפירה ברוגל גסה ובאופן יסודי את הוראות ההסכם שנחתמו בין החברות, כמו גם את ההסכם שנחתמו בין בגין היזמים, בכל הקשור להקמת חשבון נפרד לכיספים הנגבים על דרך של אגרות והיטלי פיתוח, ייחוד השימוש בכיספי האגרות וההיטלים לצורך עבודות הפיתוח בתב"ע ממ/1517/א' ומtan שקייפות ופיקוח לחברות על גביית האגרות והיטלי הפיתוח כמו גם באשר למצב החשבון המיעוד שהיה עליה לפתח לצורך כך.

76. סעיף 2 לחוק החזויים (טרופות בשל הפרת חוזה) התשי"א-1970, קובע צד שהופר לגבי חוזה זכאי הוא לבקש מבית המשפט שיורה על אכיפתו של החוזה. במקרה שלנו המועצה עשתה שימוש בכיספי האגרות והיטלי הפיתוח שלא בהתאם לקבע בהסכם הפיתוח ו/או בהסכם עם היזמים, דבר אשר מהוות הפרה יסודית של הוראות ההסכם על ידי המועצה ועל כן זכויות החברות שבית המשפט הנכבד יורה על אכיפת ההסכם בכל הקשור להפרות הייסודיות שנעשו על ידי המועצה, כמו גם לאכוף עליה את השבת הכספיים

שהוצאו מחשבון הפיתוח של כדין ומtan סעד שיאשר את אכיפת ההסכם באשר לאפשרות החברות, לפפקח על הכספיים הנגבים כדי לוודא שהוא לא תחזור המועצה על מעשיה והפרותיה.

77. כמו כן, על פי הקבוע בהסכם הפיתוח (סעיף 19.5) המועצה מפраה סעיף יסודי ומהותי בהסכם (סעיף 12.3), בו התחייבת לנחל את כספי הפיתוח בחשבון בנק מיוחד ונפרד מכל חשבון אחר שלו, והפרתו מהוות הפרה יסודית של ההסכם.

78. לעניין זה יזכיר שההכלכה פסקה קובעת שעל מועצה מקומית - כרשות ציבורית - מוטלת חובה מוגברת ומחמירה יותר מזו הנדרשת מן הפרט, לנוכח בהגינות ובתום לב בהיותה צד לחוזה. יפים לעניין זה דבריה של כי הסגן נשיא השימיל רוביינשטיין כפי שבאו לידי ביטוי בעית' מ' 2541 עוזי יהודה בע"מ נ' מועצה מקומית קדימה צורן (פורסם בנבו), כדלקמן:

"**דガש מיוחד הוושם בפסקה על חובת רשות המינהל להפעיל סמכויותיהן בתום לב ולפעול ביושר והגינות ביחסיתן עם האזרח.** כך נפסק כי חוסר תום לב בתנהגות הרשות המנהלית מהוות עילית התערבותות שלעצמה. עוד נקבע כי על הרשות חלה דרישת הגינות ותום לב מוגברת ומחמירה יותר מזו הנדרשת מן הפרט, הן מקום בו היא פועלת בתחום המשפט הציבורי... גם במישור החזוי נדרשת הרשות לניהול מ"מ בתום לב באופן מחרمير יותר מחייבת תום הלב הנדרשת מן הפרט (ע"א 5042/96 כהן נ' מינהל מקרקעי ישראל מzhou ירושלים, פ"ד גג(1) 1999). עסקינו בחובת תום לב כפולה החלה על הרשות המנהלית בהיותה צד לחוזה, לרבות צד להסכם פיתוח: "הסכם הפיתוח שלפנינו הינו חוזה רשות שהמינהל צד לו, והוא מכובן להגשים תכליות שנועדה לקדם אינטרס ציבוריו. חבות מוס-לב במסגרת הקשר החזוי על כל שלביוחולות על הצדדים המתקשרים באשר הם מכוח סעיפים 12 ו- 39 לחוק החזאים (חלק כלל). עליהם לנחות בדרך מקובלת ובתום-לב הנו במשא ומtan לקרהת כריתהו של חוזה והן בקיים חיוב הנובע מחוות הגינות ותום-לב כפולה: עליה לפעול לא רק על-פי אמות-מידה של תום-לב הנשאות מדין החזאים, וה%;"> מהחייבות כל מתקשר לחוזה, אלא גם מתחזק היגנות וסבירות הנזרות מתפקידו בכנען הציבור... חובת ההגינות המחייבת רשות בפועלותיה עם האזרח מכוח המשפט הציבורי הינה קומת, רחבה יותר ומחמירה יותר מחייבת תום-לב הנובעת מדין החזאים, והיא חלה על הרשות בכל מגוון פעולותיה הנו בתחום המשפט הפרטי והן בתחום הציבור. היא מחייבת אותה, בין היתר, בנסיבות לבעלת נכסים או כМОפקדות על ניהולם... וכן, חובת הרשות הציבורית לנחות ביושר ובהגינות, הנשאתה מהמשפט הציבורי, עליה בחומרתה על זו הנדרשת מן המתקשר הפרטי" (ע"א 6518/98 הו"ד אביב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל, 23/05/2001).

79. במקורה דנו סכומי כסף אדירים (עשרות מיליון ש"ח) שהיו אמורים להיות מושלים לקופת הפיתוח ולהבטיח את התשלומים לתובעות בגין עבודות הפיתוח שהיא מבצעת בשטח, נלקחו שלא לומר נגלו ע"י המועצה לשימושה, בניגוד למטרתם החוקית וההסכםית ותוך הפרה בוטה של הכספיים. החש הוא שלאור מצחה הכלכלי הרעוע של המועצה, היא תמשיך לעשות שימוש בכיספי הפיתוח שתגובה בעtid. אך ברור שככל שהמעצה לא תבצע את התחייבויותיה במלואן, לרבות השלמת הכספיים שנגלו מקופה הפיתוח, ייחוד כספי הפיתוח בקופה הפיתוח ומtan שליטה לתובעות שזהו כספן על הוצאה הכספיים מחשבון הפיתוח, עבודות הפיתוח ייעצרו וייגרם נוק אדריך לכל הצדדים המעורבים, אך לא פחות חמוץ מכך לצדים שלישיים, כגון היוזמים ורוכשי הדירות.

80. לחיזוק טענותיהן של החברות באשר לנורמת ההנהגות הרואה מרשות ציבורית בכל הקשור לשימוש בכיספי הפיתוח, מובא להלן ציטוטו מתוך הצעת חוק הממשלה-436 (כ"ד בסיוון התשס"ט, 16.06.2009 פרק ל"ב - מסי פיתוח), העומד להסדיר את סוגיות השימוש בכיספי הפיתוח וייחודם, באופן הבא:

.231"

(א) רשות מקומית תנצל קרן מסי פיתוח (בפרק זה - קרן מסי פיתוח) שתකוליה הם כספי מסי פיתוח.

(ב) כספי מסי הפיתוח יישמו אך ורק לביצוע עבודות פיתוח מן הסוג שלמים מונם הוטלו, או להחזר הלוואה שנטלה הרשות המקומית למימון עבודות כאמור.

(ג) קרן מסי פיתוח תנוהל בידי גזבר הרשות המקומית ומיסי הפיתוח יוחזקו בחשבון בנק אחד או יותר, שיוחזקו בו אך ורק כספי קרן מסי הפיתוח; קרן מסי הפיתוח תנוהל באופן שיאפשר מעקב אחר תקברי הקרן וההוצאות שהוצאו למטרות השונות".

העתק מהצעת החוק פרק ל"ב צורף בנספח 15 לבקשת זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

81. נאמר מעתה כי המועצה פועלת תוך הפרה בוטה ויסודית של הסכמי הפיתוח עם החברות, ובמעשיה אלו היא פוגעת אונשות בחברות, ביוזמים וברוכשי יחידות הדיור בפרויקטים המקומיים במסגרת תב"ע מסמ' 1517/א'.

הסמכות לבירור המחלוקת במסגרת 'בקשת למתן הוראות'

82. למען הזהירות בלבד, ועל מנת שלא תמצא התמונה חסירה,يطען הנאמן כי בקשה זו ראויה להידון במסגרת של "בקשת למתן הוראות". עסקין בהליך שבו עיקר המחלוקת (אם לא כולה) הינה משפטית גרידא ועסקת הקיום הוראות ההסכם. בכונה תחילת בחרו הנאמן והחברות לפנות בסעיף מצומצם ואינו כספי וזאת על אף החובות הגבותים אותם חבה המועצה לחברות. לעניין חובות אלו ולהתחשבנות הכרוכה בהן, תנקוטנה החברות בהליך נפרד, ככל שיידרש.

83. בע"א 259/99 **חברת פלייצה ראובן בע"מ נ' סופיוב, פ"ד נה(3) 385**, קבע כב' בית המשפט העליון שורה של תנאים בהם יתברר סכsoon בין בעל תפקיד שमונה על ידי בית המשפט לבין צד שלישי, במסגרת בקשה למתן הוראות. בין היתר, נקבע שם כי המדבר בסוגיה שבירורה נחוץ על מנת להבטיח ביצוע יעל של התפקיד שששמו מונה בעל התפקיד מטעם בית המשפט; הסוגיה הינה משפטית בעירה ואינה מצריכה בירור עובדתי כל או שהוא מצריכה בירור עובדתי בהיקף מצומצם; כאשר הבירור במסגרת זו לא מקופה את זכויותיו (הדיוניות) של בעל הדין.

84. עוד נקבע בעניין פלייצה, כי לבית המשפט נתון שיקול דעת רחב בשאלת האם לדון בסוגיה שעולה בפניו במסגרת בקשה למתן הוראות או להעבירה לדיוון במסגרת בקשה אזרחית רגילה, וכי לא בנקודה יתעורר בית המשפט העליון (כערכאת ערעור) בקביעה זו, אלא אם קיים חשש לקיפוח זכויותיו של בעל הדין.

85. אכן, ברוח הדברים לעיל, במסגרת בקשות למתן הוראות, דין בית משפט זה בעבר בסוגיות משפטיות ועובדתיות שונות, כל זמן ששוכנע כי הבירור העובדתי הדרוש בהן אינו רחב היקף.

86. על הרצינאל, לפיו יש מקום לברר בקשה בבית משפט של פשי'ר והקריטריונים לכך, עמד כב' בית המשפט בבש"א (ת"א) 4480/04 **gilian golan שח' נ' רוי'ח משה לאון, תק-מח 2005(3), 11260, כדלקמן :**

"**פועל יוצא של עניין זה, כי הכליל של בקשה למתן הוראות מהוות, כך לפי הפסיקת המודרנית מבית מדרשו של בית המשפט העליון (בין היתר: רע"א 97/5540 שמחון נ'**

הכונס הרשמי ומפרק חברת סליל תעשיות נייר וכימייקלים בע"מ, וההלוות שהוא מתבסס עליהן, וכן דברי כב' השופט גדורניס ברע"א 4627/04 עינב נ' עו"ד אדרל, בתפקידו כנאמנה, ואח'). תחולף מהיר ויעיל לבירור סכטוכים וערכאות אחרות, לרבות סכטוכים כספיים לכואורה, בין החברה לצד ג' - זאת, כל עוד העובדות פשוטות לבירור ומתאימות למסגרת בקשה לממן הוראות, ולא נגרם לאיש מהצדדים עיוות דין או בייקטי בשל הבירור המקורי... אי לכך, ובדרכ הטעע, נידונות בדף זה אף בקשות ופלוגותאות, אשר במקורות אחרים היו בסמכות הייחודית של בית משפט אחרים, בין אם כאלו השיכים למערכת המשפט האזרחיות הרגיליה, ובין אם למערכות אחרות, כגון מערכת בת הדין לעובודה". (שם, עמ' 11267).

87. במקרה שלנו מדובר בסוגיה שבירורה במסגרת בקשה לממן הוראות באופן מהיר ויעיל, נחוצה לנאמן על מנת שיוכל להבטיח את ביצועו של הסדר הנושאים ואך להביא לסייע הקروب. כמו כן מדובר בחלוקת משפטית גרידא, המבוססת כולה על הסכמים שנחתמו בין הצדדים וכל מתבקש בבית המשפט הנכבד הוא להורות למועצה לפעול כקבוע בהסכם אילו.

88. ברור גם, כי לאור הנחיצות בחלוקת דיבידנדים לנושי הקבוצה השונים, הנטיות המתוארות לעיל מתאימות להכרעה במסגרת הליך של מממן הוראות נגד צד שלישי, ולא יגרם כל עיוות דין או בייקטי בליшибה בגין ההכרעה במסגרת הליך של מממן הוראות, שכן נקיות הליכים ע"י הנאמן מוחוץ למסגרת תיק הפש"ר יימשו שנים רבות, תוך נשיאת החברה בעליות רבות שלא לצורך.

סיכום

89. לאור כל האמור לעיל מתבקש בית המשפט הנכבד להורות למועצה לפעול כאמור בрешה בקשה זו, תוך חיוב המועצה בהוצאות החברות בגין שכ"ט עו"ד בצוירוף מע"מ דין.


שломו גולדבלט, עו"ד
גולdblatt גינדס רייב - עורכי דין
ב"כ הנאמן


לייחס גולדבלט, עו"ד

תוכן עניינים

<u>מספר עמוד</u>	<u>מספר בנספח מס'</u>	<u>שם הנספח</u>
18	1	העתק מהחסים הראשון משנת 1995
28	2	העתק מפרוטוקול ישיבת מועצה מיום 29.04.04
33	3	העתק מהנספח להסכם הפיתוח מיום 28.06.04
45	4	העתק מהחסם שנחתם בין מילומור לבין לנדו + תוספת להסכם מיום 28.06.04
57	5	העתק מהחסם שנחתם בין מילומור לבין מרגע הנדסה
64	6	העתק תשריט של חתבי"עות וגבולותיהם
67	7.1-7.6	העתקים מהחסומים של היוזמים עם המועצה
135	8	העתק מחשבון חלק שהוגש למועצה בגין עבודות הפיתוח בתב"ע ממ/1517/אי
151	9	העתק צו המינוי כפי שפורסם ברשומות ביום 16.09.2013
153	10	העתק ממכתבם של היוזמים למועצה
156	11.1-11.2	העתק ממכתבי החברות בעניין תשלום החלואה
160	12	העתק מכתב החברות מיום 14.10.2013
164	13	העתק מכתב התשובה של המועצה מיום 17.11.13
167	14	העתק מכתב החברות מיום 18.11.2013
171	15	העתק מהצעת החוק פרק ל"ב

נספח 1

**העתק מההסכם הראשון משנת
1995**

7

דוחות

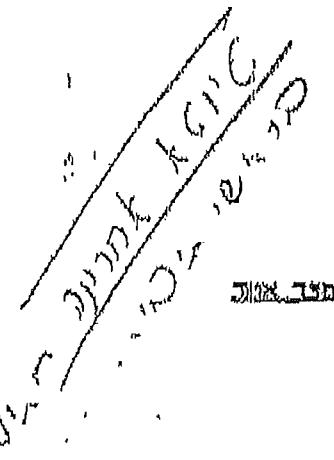
הנחיות

ירwid וען וען

222

תכלית

הנחיות 210 סדר



תכלית

הנחיות המכוון מטרות מטרות
(הנחיות ותכלית נתקין כ' חתמונה'')

תכלית מטרות

תכלית מטרות איזורי מטרות ורשות

(הנחיות תכלית מטרות כ' חתמונה'')

תכלית מטרות

והתוצאות יזקמו הרגע ואובגית אם למקיימנו, מילבדותם באתם זו,

ואורו על זה תאפשרו לנו לתוכנו ולבנינו עליונות מיניות, כבישותנו ונטפות
מיומנות דננוון בתמנו וביבירוא אכזרית אוניות שיגורם
במייקם גלאהם,וחברה משלמה, אשר לה הטענו והגדרו, הנדרשו, שבלית
נולבגנו ולבצע את עמיות חסינות מהיקף תוניש ע"י
המייעץ,וחמוגעת ענן ניקת לסתות את התכנון (ທגובהו של עניין רשות וטבות
לחברים והחברים מילאו יונת לקב"ל את המבון וmobirou שן עמיות
הם להזות ע"י),וטעינה הרחיה רוחנית רוחנית שרטוט עם עלי זריזות בטקרעין,
בחדרת נחטיב ות, לטם תקני וטהורן על עניין רשות תקירה
בצורה אג'ירון וט, מלחמות צבאות פועלן חוטו ות פארקיין וחרב
את חברה התנאות הבלתי, קראן לאן קניין עמיות הטבון א"י גאל
חוצין ות עמיות עמיות, קראן לאן קניין עמיות עמיות עמיות עמיות עמיות
מארחות, סלאן עמיות עמיות באנטם זה להגן,

28. פברואר מטרות ורשות, בגדי החידות בזאתן

מטרות

המגנא קתגון זה ורשות ורשות מלחת-גמיהו איזה (הפרדיות מאושרים את
כרכנות המראות הטעמיה באנטן)

וְעַל

- 2 *

הנושאים:
"המקודמים"

X מקודמים הנמצאים בתחום שוקיות של מניות אלה
ונתקיימת באירועים ונסיבות מסוימים כמו אל
חכם זה.

(תפקידו נון מילויים ים ומקודמים פגיעה אזהמה זו
ומאנו מרגע מילויים).

טבושים חמשתים בתומכי מקודמים או גורמים אלו
מצביעות מרידים, מאליים או גורמים אחרים,
ותוךם ומקודמים (מקודמים עליים לא דין ועוד כי
המצביעים ומקודמים עליים לא דין ועוד כי
ה-ת.ב.ע. שפטוקן לא בוגר עבירות תשתיות עט
על הנקודות אלה).

ונושאות השטויות ציבוריים רציב, סיטיבי בזאת
ב[...]

בעלי זכויות מוסיפים תפריטים בין אם הם
פרידים, תבידים, או גורמים אחרים,
כל עבוזיאו המכנו ונקראו על עבוזיאו השער
אשר תבידים מבצע פעול נטוחות ותבידים,
לហותם כבידות היפות שפונCTION עלי השער
אפסי, ובכך תבידות הפונCTION שפונCTION לשער זין.
כל החזרות, הצלחות והצלחות משל שער שער
הבריות בטיבן המנגנון ותבידות של עבוזיאו
תקינות.

הלאות פניות בירור ובדאות קטרת.

הלאות גושם הנטו הנטו הנטו עיר תרונות
(או תרונות מקומות עובדי וביבה מפת חיקוי
ראשית ו/או בוכת חוק עוזר לא מושפע, כי
אינו מושע לעת וחביבים עלי מידי בטעון
תבידות מינמי בכניסה, לטבע אגרות מינמי, אגרות
חיבוד מינמי ומשלום גזע מינמי בגינה.
אדריכל, צוות, פאודל, אוצץ, פאודל, פאודל או אל בעל
מצבים טבב אליהם, אזו תבידות תבידות לפניך
פראען פל האבון וכו'.

ככל, מילוט קגן שונן, איגת תבידות תבידות
ביחס לאביזר עולמות קשות, בסיסו גור עבוזיאו
הפרקתו.

"מגירות מדריכים"

"סאטרים בבודדים"

"באגז' ובויריות
קאנדרליין"

"גבירות וטיהר"

"חיצאות פגימות"

"זונאות גזותה
ככלו"

"אנו ולבב"
"אנו ולבב"

"אנו"

"קיטנו"

"לטבות"
"לטבות"

"זטבובת פאהירה,
יבי אמרות ופאות
אטינו כל דין".
"זטבובת פאות"
"זטבובת פאות"

וועזרת מהערת ציון
וועזרת לבולווער עלי
ושען מזוזה, מזוזה, מזוזה וועזרת ציון אחר

חטויינשטיין, ושהן מעדות על מטבחה בפֿאַלְ, שאותו ג'תפונן קבוזית
ההיטון ראייזרין, ואותו כל שגייה לאקייזום הלאגון וחתמאות על
עכירותם היה מושך.

מטבחה המשוּן לאזעקה את מטבחו ווֹת גָּבְרָזִין פֿאַיְתְּרֵן, לאזעון
למשען.

חטויען סנט פֿאַלְן לירן מטוּשֶׁן ווֹת חַטְיָהוֹת וְלַחֲנָה לְאַיְזָהָן, בְּפֿרְקָן
וּמְאָא יָאָזְהָעָל סְמָךְ גָּוֹם קְבָלָת חַמְלָגָן וּמְלָדָת כְּזָדָה.

אָא חַעְבִּיָּה גְּמַעַת הַעֲדָרִקִּית בְּבָתָה גְּזַוְּקִּיּוֹת דָּוָדְּחַוְּדָה מְגַזְּדָה,
וְלֹאָוֹן מְצֻבְּגִּיּוֹת פְּמָאוֹשָׂרוֹת עַלְּדִיּוֹת.

ונם אַיְזָהָן תְּאַבְּרָן, פְּסָדוֹת חַפְּתִּיכָּה, תְּבִיְּן הַמְּבָדָה בְּגָבְּרָה
הַמְּמַהְמָהָן עַלְּדִיּוֹת וְלַחֲנָה לְאַיְזָהָן וְלַקְּפָלָה אֶת אַיְזָהָן הַמְּנָעָה וְלַמְּאָרָה
מְתַבָּדָה הַמְּעָזָה קְלִיְּגָן.

בְּבָמְבָרְזָה וְלֹאָוֹן גָּזָוָה כְּנַפְּתָה לְחַאְמָה שְׁלַיְּבָרְבִּי בְּיַן הַמְּגָרָה לְבִין
וְעַלְּיָהָן תְּזִמְּרָה וְלֹאָזְהָעָל בְּמַקְרִיאָן.

וְלֹאָוֹן תְּמָאָס אַלְּדָבָן :

אַמְּגָדָלָה פְּתָקָה יְהָמָם אַרְדָּן אַזְוֹן הַמְּמַהְמָה אַמְּזָדָה לְמְבָדָה
אַזְוֹן הַמְּתַהְלָתָה עַדְּוֹתָה הַבּוֹתָה בְּמַלְלָן, בְּגָרְבָּרְבָּרָה, חַיְּרָה נְבָלָקָה עַלְּדִיּוֹת
הַמְּתַבָּדָה בְּפֿאַלְן, בְּלָרְמָתָה מְיָם, בְּזָוּם, נְיָפָרָץ, קְבָלָת שְׁלָבָן, אַלְּמָה
שְׁלַבְּזִיָּה, גָּמָט וְאַגְּרָה, עַבְּדוֹת אַלְּגִילָּה, לְרָבָּזָה חַיְּחָה לְחַנְכָּה שָׁוָבָת
אַנְמָלָאָת וְמַהְמָאָת בְּמַפְשָׂוּם, אַגְּבָה שְׁאָת, מְלָלָה וְמְגַזְּדָה מְגַלְּמִים.

וְלֹאָוֹן תְּמָאָס אַלְּדָבָן :

אַזְוֹנָה וְלֹאָוֹן וְלַמְּהָמָה וְלַמְּהָמָה עַלְּדִיּוֹת וְלַמְּבָדָה
עַלְּדִיּוֹת אַלְּדִיּוֹת, קְלָלָן הַיְּנָה מְהָמָה, הַקְּבָרִיָּה הַקְּבָרִיָּה לְבִזְבִּיגָן
עַלְּדִיּוֹת וְלַמְּהָמָה, קְבָלָת שְׁלִילָל, שְׁלַבְּזִיָּה, אַרְבִּיכָּת וְשְׁמָלָלָה עַל
קְלָלָלָן, בְּיַקְּזָה עַלְּלָמָה וְלֹאָן כָּל עַלְּלָה וְלַמְּהָרָה בְּמַלְלָה
עַמְּדוֹת וְתְּמִזְוֹת גְּמָחָה וְזָגָר מְהָסֶבֶת זָהָר.

בְּבָזְוּזָה וְבְּבָזְוּזָה וְלֹאָוֹן תְּמָאָס אַלְּדָבָן עַיְיָן מְבָדָה
בְּבָזְוּזָה טְרוּזָה וּבְמַזְמָה אַמְּבָשָׁה וְלַמְּבָדָה בְּמַזְמָה וְבְמַזְמָה
וְלַמְּבָזָן וְעַזָּה, לֹאָזְהָעָל מְזָאָנָה וְלֹאָזְהָעָל מְזָאָנָה.

כְּמַזְמָה מְבָזָן בְּזָהָה כִּי גְּמִידָה תְּמִימָה תְּמִימָה עַיְיָן קְבָלָן יְמָמָה
עַמְּמָאָה וְעַמְּמָאָה כְּבָדָה הַחֲבָרָה, וְאַוְתָּה תְּמִימָה תְּמִימָה אַחֲרָאָה
עַמְּמָאָה וְעַמְּמָאָה אַלְּגָדָה תְּפִזְוָה בְּמַתְהָווָה קְזָזָזָה וְלַבָּבָשׂ זָהָר וְלֹאָזְהָעָל
לְמַלְלָן מְזָרָגָתָן שְׁלַבְּזָה זָהָר.

מְתַהְלָתָה תְּמִינָה מְפָקָה מְפָקָה (וְלֹאָזְהָעָל, דְּגַמְמָה) אֶשְׁר חַטְמָלָן זָהָר
קְפָדָה עַלְּדִיּוֹת עַדְּרָה זָהָרָה זָהָרָה כְּמָהָה נְבָשָׁה זָהָר וְלַמְּזָמָמָה וְלַ
וְלַמְּזָמָמָה.

עַלְּמָמָה וְעַלְּמָמָה עַלְּמָמָה וְלַמְּבָדָה תְּמִימָה תְּמִימָה זָהָר
וְלַמְּבָדָה.

הַמְּמַזְמָה תְּמִינָה מְפָקָה וְעַלְּמָמָה מְפָקָה (בְּזָהָן, דְּגַמְמָה), וְלֹאָזְהָעָל
גְּמִינָה אַלְּגָדָה מְפָקָה מְפָקָה וְלַמְּבָדָה וְלַמְּבָדָה זָהָר לְבָזָן תְּחָזָקָה זָהָר
לְרָבָּזָה וְלַמְּבָדָה מְפָקָה מְפָקָה זָהָר עַלְּמָמָה קְזָזָזָה וְלַמְּבָדָה
עַיְיָן זָהָרָה (זָהָר טְפָעָה).

תְּמִימָה מְתַחָּה בְּזָהָן לְמַטָּזִי גְּלִילִין הַמְּלִינָה בְּלַסְּדָה אֶשְׁר הִיא עַמְּמָה
מְחוֹזָה אַבְּסָה עַדְּרָה עַדְּרָה הַמְּלִינָה וְזָהָר טְבָבָה מְדָסָה.

הַמְּבָדָה מְבָדָה כִּיְיָהָן, תְּיָאָרָה קְלָלָה שְׁלַבְּזָה, מְבָדָה מְבָדָה
סְמָמָה סְמָמָה זָהָר וְזָהָרָה זָהָר.

5

מיהריהם פולחן גזען לאירועים נסרים כי הוחכם ארכוון למלך עקללון ים ומפלג חוראות נסרים לאירועים נסרים כי הוחכם ארכוון למלך עקללון ים לאן מטה גלעד גידם אשר ניגבל במלחין וקומה א"ז

פָּרָמֵּן שְׁפִידָן
דָּאוֹן פָּרָמִים אֲלָרְגָּזָאָן בְּפָרְמִיזָה, יַתְוָקָדְ אֶלְהָ, אֲלָרְגָּזָאָן חַתְבָּהוֹ תָּוָז
פָּרָמֵּת תְּמָרָאָטָה מְחַבָּה, בְּמוֹזָאָתָה תְּמָרָאָטָה, עַל לְוָנוֹנִים

החברות מקובלות כל עצמן לגורום לפה, אך מלהקם אשי' מחותוק אם בלאי
ה沮丧 נון המתרחקין, נקבנו נעלן אליז'וות שתקרטין על עזם איה
האורה רוז טילקלו נזקם בעבודות החינוך עד גדרו על גשם או

Digitized by srujanika@gmail.com

הנתקה מהתפקידים שימנה בו נסיך נסיך הפלגיהם ובללו
וחזרה לפלגיהם אשר ימכו את הנכונות, וביתו או עטמו
וואר מאנו רשותם על ידם קמל גיטויים תומאים, לרבות
בוגוטו קומתנו, פיזיותם ופיזיוניהם, בוגותם כגדילם מיניות
הארק קיוחו או מילויו המג'ורן, ואשר בכם האזוחים
אשר זיכרנו עיר הדגלים יחוון מושגתו ותחדשה טוטניות ורטמות
רבי מנג מקומות היפות והוועדר בזקירותם ביארנו תאנדרית
ונגד 6 מילון

בכל מארץ מקומותם בזאצוע עכברות קומתותם עם זו חסכה זו מילאה את המפה
באמריזות בטען בפיניקיה לבירור פון לרקטוס קומתאות מביבריאן עכברות
תמימות וודחנות תחפוץ און האזעקה פגילה כל גזע שטחן עתלה תחפוץ
פנטזיה כי בשאע עכברות קומתאות אונר פראגנו עורך הזרהדר או קומתאות

ט' מאום מקרין לא מלה חטועה ארוכיות בארכו וט' מדרש פ' נאלה אגדה ז' והוא שפ' עדרוזה התייחסות גניזה בלשון רג'ן נאלה

התקופה הנוכחית, עיצם מושג ומשמעותו נזקן מילויו. גוראות גבורות הפתיחה, מתחם ייחוסה התרבותי וככל שהוא מושך, תרומתנו כבב. וזה לאפוא רוחבם של התרבות, מושג המבוגדות כל ידם.

13. מינימום גודל מטריצה מוגדר:

כל מושבותיהם דהנילזיות במצרים. תובאות מתקבון ומיואע עגוזות
וחמיכרין, וכן על גווניהם מגדת. תובאות מתקבון יטומנו מהכטפין.
אשר הופיעו גורמים מבעל האזרחות טפרקפין.

הרביה הגדולה מבעל מטבחו באנדרטן אולא מזאות היפות און חומרין, ואו
בעל, מזאו לא אנטדרטן אולא מזאות היפות און חומרין, ואות
בתהאט לאונדראזוט, האנטברוט והדרומאיט, ונטאנודטיטים שותטט און.

לעוביזודם הבוואוות, אדר תחכראה תבגא בנטערזען
האייבוזען יט עפּרין גאנטען זא, זונגעזרת צאנצ'יר מאשכז'ז מאברדא
ואנטשעט, אשר מעלה חטפּוּות שטוקען זא קאנלא אנטאלעט,
זונגעזרת, מעלה, זונגוּות באזקען זא אונלוּם זעיגן אונברגען
זונגעזר לעליגוּות עבדאות חמוץונטה, כאנקוּרט מושלט זא,

המג' נסב' ע' במקורה לעול' מזרחי גיאת המזעמת לחתונ' אב' תרגומ'ית אש' ורוכ' פאלט'ן באנדר'ת הפליג'ו', ו'א' לא' מהל'ל טער' זמ'ת'ת נס' ח'דר' בע'ות' הפליג'ות ח'דר' ו'ר'ג'ות' הק' ית'ת'ם בפליג'ען' ג'יד' ז'וח'רט'

הנומינציה נזקקה למסרים ותפקידים עוגן גאנטן טבאי, אוצרות במקראין עמי.

אך מפניות בקשה לא יזאתנו הבהירו לענין חזראות תפנות
חובבנות, ולחובבנות נביאית נקבעו את אקליט התוצאות הזהירות
הבראה. וזה מתקיימים אף גוון לגוונים פאדיות, כמו חזק
העדר נושא.

מגדר שטחן רודזיה, תומאסון ג'רלטון ג'יימס שקיינס באנון נקראו "ג'ונרל פוטאטו".

בגלל שפיטות זו עמדו כי בפועל ובדיווחם מתקדקקין, מילוי תפקידיהם כחומרה
בגון נספחים על פן חוץ, בגונה התפקידים נספחים מטעמים אחרים ולא ב-
נסיבות נספחים על פן חוץ, שיתו תקנון נספחים עת.

הנימצאות שתרויבת לחגיגות את כל סדרי גותים מפ' דין ועת נזקן
חזרה שנותן, לרבות השגות מילויים אשכליים, אם דודו עמו נזקן
עקבות הנעלם, אבל לאלו יוזם במקראין, אך כי ריקנותם פולחן
אתגראות, א"י, תופתין, עם כל פל פכו, ואנו יוזם את גותים נזקנין
בנימצאות נזקן לאיזו תרואה ורשות היפתחו חבירות.

בכל מילך שטרוֹן ומייעצ'ה מגונה, מאיר לעיל געטער על זוח לאטער,

נספח 2

**העתק מפרוטוקול ישיבת מועצה
מיום 29.04.04**



- מועצה מקומית בא"ר - יעקב

פרוטוקול מס' 4 – מליאת המועצה

ישיבת מליאות המועצה המקומית בא"ר יעקב מס' 4 התקיימה במשרדי המועצה ביום חמישי
ה-29.4.04.

הישיבה נפתחה בשעה 18:25.

משתתפים:

1.	מר ניטים גוזלן	ראש המועצה
2.	מר עמרם נעים	מ"מ וסגן ראש המועצה
3.	מר מוחז זיפתי	סגן ראש המועצה
4.	מר נינו יצחקי	חבר מליאת המועצה
5.	מר משה זפרני	חבר מליאת המועצה
6.	מר שאול פזרקר	חבר מליאת המועצה
7.	מר יוצי אומיד	חבר מליאת המועצה
8.	מר אנדרטם בוסקילה	חבר מליאת המועצה
9.	מר משה אילו	חבר מליאת המועצה

ASHOT FEN:

1.	עו"ד יובל דמול	זועמ"ש למועצה
2.	מר יעקב מלכון	א"מ מאליר/아버 חמליה

סעיף מס' 1: – אישור חוק עזר לבאר יעקב בדבר העמדת רבב וחניכתו השש"ג 2004

הוחלט – אישור פה אחד.

סעיף מס' 2: – אישור תוסמת לאשונה (סעיפים 5 – 6) – אגרות חניכת
הוחלט – אישר פה אחד.



מועצת מקומית בא"ר - יעקב

- 2 -

אישור מזמין שפיה (סעיף 11) – אגרת הרתקת רבב גוריתו וסחרו

סעיף מס' 3 –

אשר מה אחד.

חותם –

אישור מגוי מחוז של הפלחים עפ"י חוקי חוץ לעיל

סעיף מס' 4 –

אשר מה אחד קיגוי הפקחים: מר יוסי זיטון, מר איתן אשכנזי, מר יעקב
חללה, מר ניסן פרטאי.

חותם –

מינוי נציג לוועדים מקומיים לתכנון ובגנית "המרbez" בנוסף בראש המועצה

סעיף מס' 5 –

אשר מה אחד. מוחלט ואושר שע"ד גיל לוי היו הנציג.

חותם –

אישור הסכם פיקוח עם חברת לור"

סעיף מס' 6 –

עלבוון פרויקט 1518

סעיף מס' 13 –

מדגיש שיש להיות זהירות וערנויות בהמשך שלא יוצר מצב שייתבצעו
שינויים או תיקונים שלא תחת ביקורת ושליטה שלנו, חשוב שתבוצע רק
מה אשר ולא דברים שלא אושרו.
מקובל עליו וושוב שquota הפרויקט תנוהל ותששל ע"י המועצה בצוות
מוחלטת.
כוטטנו אנו מאשרים את כל הכספי הפיתוח אך מבקש שכל הסכם באומן
פרויקט של כל פרויקט יובא לידייעת ולעינן כל חברי הכלילאות.

ראש המועצה –

ambil את אישור המילאה ומתקבל למנות את היועמ"ש ע"ר יובל דמואל
ועוז ע"ד נושא שיקבע והינו מומחה בתחום, לנחל את המ"מ מול חברת
לור"ס למען גיבוש מושכל ונכון של תוכניות פיתוח עפ"י התב.ע. של
פרויקטים הלאושרים. הפרויקטים המאושרם לפיתוח ע"י חברת לור"ס
הינס: מ.מ. חולדר ב', מ.מ. 7150, פרויקט תלמי מנשה מ.מ. 1518 זו את
בכל הזירות חנדרשת.

ראש המועצה –

בנוסף מודגם של האגורות והחטליים ישולמו רק באגרות המועצה
הLocale. בימייה וחתמו הסכמי הפיתוח עם חברת לור"ס, על חברת
לור"ס להתחייב למסמך שכל החסכים שהיו ונחתמו בעבר בין המועצה
ובין חברות לור"ס יבוטלו לאלטר ולא יהיו לחברות לור"ס כל זרשות
מחמעצמת המקומית בא"ר יעקב.

ראש המועצה –

אשר מה אחד.

חותם –

אשר מה אחד.

חותם –



— מועצה מקומית באר־יעקב —

— 3 —

דין ואישור פטורי מהנדס מר ז'ן זולראנו

סעיף מס' 7

بعد - 5 חברים מועצת

נגד - 3 חברים מועצת (מר עמרם נעים, מר אגרתם בוסקיליה, מר משה אילו).

כמגע - 1 (מר ישי אומיד).

UMBRECHT נבקש לנוכח טכבוד במכותר ע"מ למנוע מכל האפשר פגיעה אישית במושך זולראנו.

אישור תג"ריהם (רכ"ב רשותות וחותב"רים)

סעיף מס' 8

אושר מה אחד (למעט סעיף ו' שהוסר מסדר חיום).

הוחלט

אישור האתרכות המועצת לחברת למוגנים

סעיף מס' 9

אושר מה אחד.

הוחלט

אישור הנחות פארנונה מס' ג ומס' 2

סעיף מס' 10

אושר מה אחד בנסיבות שמר אילוז יעבור על פרוטוקול מס' 2 ויישג השגתו במידה וקיומו בפני י"ר ועדת הנחות.

הוחלט

אישור פרישת צובדים לגמלאות עפ"י אישור משרד הפנים לפי השמות הרשומים בדוחלו: משה ינטר, יוסף קורלי, אפרים בלביב

סעיף מס' 11

אושר מה אחד.

הוחלט

אישור איש בungi תמיידים במל"ח (עפ"י רשיינה מצורפת)

סעיף מס' 12

אושר מה אחד.

הוחלט



מועצת מקומית באדר - יעקב

- 4 -

אישור הריבב המועצה הדתית – נציגי המועצה

סעיף מס' 14 –

abrahem botekolah –

מבקש להזכיר את הסעיף מס' 9 הדתית, וזאת עד יום ראשון, יש לנו, מפלגת ש"ס שהינה השניה בגודלה, תחושה לא טובה שמוציאים בנו,

משיב למר בוטקילה שאין שום כוונה למפגע או לזלزل, חט וחלילה, אלא אין לי ברירות ואני נהוג עפ"י החוק. חלוקת הנציגים אינה בשליטה, והיא נקבעת. אנו ממננים 2 נציגים שהמועצה המקומית מחויבת עפ"י החוק, ואין לנו סמכות משפטית למנות את נציג וזרב ושני נציג שרד הדותות לבן, שני נציגי המועצה יהיו נציג הליכוד – הרב מנחם שפוריין, ונציג המפ"ל מר זכרייה כלף שימוש גם מיו"ר המועצה חוותית.

nitim gozim –

بعد – 7 חברים

הו חלט –

נגד – 2 חברים (מר בוטקילה ומר אילוז).

גימוקי המתנגדות – לאחר מפלגת ש"ס הינה השניה בגודלה ולא קיבלה את שלדיותה מגע אלה אנחנו נציגי ש"ס מתנגדים.

סעיף מס' 15 –

הו חלט –

דין ואישור בלבב הנחה בגין נכס ריק עפ"י קובץ התקנות 6279

אישור מה אחד מgether בהתאם לתקנה 13 (א)(1) עד 6 חודשים – 100%.

הישיבה נערכה בשעה 20:00.

שם: יוסוף מלכו – מ"מ מזוכיר גזביה

אליגים גוזלן
ראש המועצה

153-04-4-2/

ג'אנ'-יעקב ת.ד. 5 מיקוד 70300, טל. 08-9785444 פקס. 08-9281595

"וימצאו שם פאר מים חיים..." (בראשית כי יט)

נספח 3

**העתק מהנספח להסכם הפיתוח
מיום 28.06.04**

3 נובמבר

-OCT-2004 16:28 FROM:

TO: 035754218

P. 1/11

הסכם

שנערך ונחתם במקום (בຕאריך תקופים בסיפא לחספם זה,

- בין -

המועצה המקומית בא"י ערך
ת.ד. 5, באר ערך 70300
(אשר תקרא למלון: "המעגנת")

מצד אחד

לכון -
חברה לפיתוח אוזול לוי ולמלת בע"מ
רחוב המכבאים 50, לוד
(אשר תקרא לתלון: "תחביבה")

מצד שני

וואיל, והמועצה מעוניינת להכנס ולבענ' עבודות פיתוח, פוגדורותן בחספם זה במרקעין, ולטורה את תכנון וביצוע עבודות הפטוחות לאורם אשר חינן בעל מיזוגות וניסיו בתכנון וביצוע עבודות פיתוח בהיקפים גדולים;
והואיל: וחברה הינה חברת ממשלה, אשר לה חמימות, הניטיון, הכלים וכיות לנכון
ולבצע את עבודות הפטוחות בחיקן חדש ע"י המועצה,

והואיל: ובשנת 1995 נחתם בין המועצה ובין חברת החסות פיתוח בר"ת (להלן: "החסכ"ם המקוורי") מכוחו מעצמה החברה מזות שנים ובאישור המועצה, באמצעות חברת ניהול את עבודות התכנון לביצוע העבודות וחיא אף זו ש谋מנה משך שנים מאז חתימת החסותה ומוקורי את כל עבודות התכנון לביצוע העבודות.

והואיל: וברצון מהמועצה כי החברה תחל לבצע עבודות פיתוח גם במרקעין של חלקם מנותלים על ידי מינהל מקרקעי ישראל וחלוקת בעלות פרטיה, תמצואים בתקומת;
והואיל: וחברה עונתה לדרישות המועצה לתרומות ונאי וחו"קשות ביןיהם למילוי התוכניות ולפיקח הסכימן חדדים על שינוי תנאי החסותה המקורי באופן ממורט לתלון;

אליך מושך, חותמת וחותכת בין הצדדים בדףם:

1. מבוא

המבוא לחספם זה מהווים חלק בלתי נפרד הייננו והגדדים מאשרים את נוכנות הפרטים המופיעים במאמר.

2. הגדרות

"המרקעין"

מרקעין הנמצאים בתוכום שפותח של המועצה המקומית
באר-עך, ממופרט להלן:

מרקעין עלות חלה Tab"u מס' 1492
גוש: 4041
חוליות: 11, 12, 13, 14, 17, 18, 20, 21, 22, 23
61 וחלק מחוליות 22-1

מרקעין עלות חלה Tab"u מס' 1517
גוש: 57, 55, 40, 38, 21, 20, 18, 17, 14, 13, 12, 11
60, 57, 55, 40, 38, 21, 20, 18, 17, 14, 13, 12, 11
61 וחלק מחוליות 22-1

חברה עpicוח
АЗא לוד ורמלת בל"מ

גוש: 4041

חלקות: 4, 43, 42, 39, 37, 36, 35, 33, 31, 30, 29, 8, 7, 6, 5, 68, 67, 65, 64, 63, 54, 53, 52, 51, 50, 48, 47, 46, 45, 44, 83, 82, 81, 79, 78, 75, 74, 73, 72, 71
חלקי חלקות: 22

גוש: 7385, חלק מחלוקת 1

גוש: 3784, חלק מחלוקת 1

גוש: 4245, חלק מחלוקת 2

גוש: 3633, חלק מחלוקת 3

מקב"ת תלמי מנשה

גוש: 3834

חלקות: 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 21, 22

חלקות בחלקים: 2, 14, 16, 18, 19, 23, 24

גביעת חוטר שלב ב'

גוש: 3785 חלקה 7

העבודות לפיתוח ולהתקנת תשתיות ציבוריות במרקען
ולרבות תכננו ועבויות.

חוקי העור של חמוץ בדבר סלילה רחובות, ביוב, אספקת
מים ותעלול, שתפקידו או שתפקידו בענין בנטחים הנוכחי או
בכל נספח אחר שיקלוף.

היטלי פיתוח — אגרות והיטלי פיתוח שולאות המועצה
להטילם מכוח חוקי העור. שתחזקינה, חוו על מרכיב הקרקע ווּ
על מרכיב חבניה, והובילים את אלו:

היטלי סלילה כבישים ומדרכות.

הטל בוב

אגרות חנחות אינורות

היטל תיועל.

היטלי שכיפ

"עבודות חיפויות"

"חוקי עור"

"היטלי פיתוח"

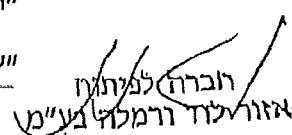
"ראש המועצה"

"מותבנן"

"קבלי"

"חברת ניהול"

"שכר טרחת חברת"



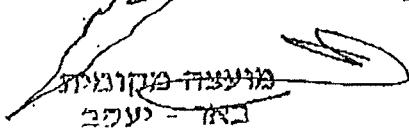
אביohan ורומלאבי

ראש המועצה המקומית בארכך לרובות מי שמונה על ידו
לענין הטכם זה או חלק ממנו.

אדראיל, מהנדס, יוזץ מקצוע, מודד או כל מkeit צרכי
אחר, איתו ותפקידו מחרה לצורך ביצוע של הטכם זה.

קבלן, לרבות קבלן משנה, איתו ותפקידו החברת ביחסם
היעוע בעבודה לשאי במטרות עבודה הפיתוח.

מילומדור בע"מ, חמשת כמנהלת הפרויקט.

ליך שעווה ל- 8.5% מעלות ביצוע העבודות פערל, צירוף

עלויות התכנון ותליות האדריכלי, הנדי, כלכלי ומשפטית וכל עלות ישירה ועוד אקיפה לרבות חברות הניהול וכן כל הוצאה בלתי צפונית מראש, אשר הוועתם ונדרש לשם ביצוען.

ឧבוזות.

3. הוצאות חמורה

3.1 המועצה מצהירה כי המקורע נושא הסכם זה נמצאים בתחום שיפוטה וכי
עבודות חיפוי הנמורות לביצוע החברה, נסרו מכח סמכותה עפ"י כל
דין.

3.2 המועצה מצהירה כי ביכולתה לקיים את כל ומלא 책임ים אותם היא
נותלת על עצמה בחסם זה.

4. הוצאות החברה

4.1 חברה מצהירה כי יש לה חידע, יכולת, הניסיון והמיומנות, למלא אחר
התביעות עפ"י חסם זה.

4.2 החברה מצהירה כי ביכולתה לקיים את כל ומלא 책임ים אותם היא נוטלת
על עצמה בחסם זה.

5. מחות החזקשות

5.1 המועצה מושרת לחברה וחברה מקבלת בזאת מאות המועצה את
התכנון וabitrou של עבוזות הפניות הכלולות ביצוע כל מערכות הביבוב, שימוש
התיעול, חמים, הקבישים, המזרקים וחשמליים במקורע וכן את כל
תשתיות הנלוות כגון רמזוריים, תאורית, ריתוט ותוב, כלים, תקשורת ועוד.

5.2 מפרט עבוזות התכנון והbiaou של עבוזות חמינות לרובות תשתיות חל
יאושר על ידי המועצה.

5.3 למניעת פג מובהר בו כי עבוזות הפניות יבוצעו אך ורק בשטחים
חיבוריים, מהירותם במתקם זה, וכן לא יכולו תיבר מגשרים הפרטויים
לשרות החשמל, חמים, חביב, הגז, התקשרות וחטיף או כל עלות או
חוואה הכרוכים בחיבור זה.

6. תכנון העבוזות

6.1 החברה תבער את תכנון עבוזות הפניות עפ"י חסם זה.
6.2 לצורך ביצוע עבוזות התכנון, תמלור המועצה לחברה, לפי דרישתן של
חברה, כל מידע הנמצא ברשות המועצה או ביעתיה בכל גונע לעבודות
הפניות נושא החסם זה.

6.3 המועצה, תשתף פעולה עם החברה בכל הקשור לתכנון עבוזות הפניות
וביוציאו, ותעשה כל שביתה לקיום התכנון והbiaou של עבוזות הפניות.

6.4 החברה תמלור למועד את תוכניות עבודות הפניות, לאישור המועצה.

6.5 המועצה מתהיבת לדין בתוכניות הפניות ולהביא לאישור או מקום בו דריש
איישור חודשה מקומית לתכנון ובניה ותדאוג המועצה להביא לוין ולאישור,
בפרק זמן שלא יעלה על 60 ימים קבלת התלבזות לירית.

6.6 עם אישור תכנון עבוזות הפניות, תיכון וחברה כתוב כמפורט, הפתתמד על
התוכניות חמאות ותקבל את אישור המועצה באמצעות מהנדס. הלאה
להוכנו.

מוציאחה נזקן נזקן

*חברה לפיתוח
אילן ורמלקנטן*

חברת תדаг קיבל את כל האישורים ואנו החיתרים לרבות התירiy בנית הנדרשים לשם ביצוע עבודות וחומצות וסייעו בידה כל האפשר.

6.7

7. צוויי תחילת עבודות

7.1 המועצה מתחייבת לנורם לחוואות צוויי תחילת עבודות לעבודות הפייטה במועד והרשות האפשמי לאחר השלמת התוכן, צוויי תחילת עבודות הפייטה יכללו, בין היתר, חיזור לביצוע עבודות תשתיות לבבושים, גנרט מים, ביוב, ניקוז, ניקוז טלפון, עצרת טלויזיה, חשמל ותאורה, עבודות עיליות, לרבות היינר לתנחת שכבת אספלט תחתונה בכבישים, אבני שפה, מדרכות וכבישים פנימיים.

7.2

7.2 חרף האמור לעיל מוסכם ומוחדר כי החיבור לא יוכל ביצוע עבודות בפועל אלא לאחר שיפקדו בחשבון והפרויקט לפחות 80% מתקל כל היטלי הפייטה שעתידים להגבות מעלי וזכויות במרקען, כדי לאבטח רכיפות ביצוע העבודות.

7

8. ביצוע עבודות

8.1 חברת תבצע את עבודות הפייטה. עבודות אלו יכלו בין היתר בתירוג קבלניים, עיריות הסקמיות עם קבלנים, פיקוח על עבודותם וכן כל פעולה הקשור ביצוע עבודות הפייטה מתוך יגון וגורם מהסכים זה.

8.2

8.2 עבודות הפייטה תבוצעו ע"י חברת באיכות גבוהה, תוך שימוש בחומרים טובים ובתוכנם לתקנים התקובלים בישראל ובמשך וחינוי ויפוי לח זמינים המפורט בהסתמך. רמת הפייטה לא תפחית מרמת הפייטה באזורי מערב ראשון לציוו ומספרת הפייטה יהא ככל האפשר זומת זהה שט, אולם אין באמור משום התחריבות לכך שמספרת הפייטה יהיה זהה זאת במערב ראשון לציוו. להסרת טפק מובהר כי המפרט הטאגי לפו יקבעו עבודות הפייטה כפוף לאישור תמועצת.

8.3

8.3 החברה תמנה לשם כ"ן חברת ניהול, מוסכם בין הצדדים כי החברה תמנה לחברת ניהול את מלומור בע"מ (להלן: "חברת ניהול"), שהינה חברת הנימול חפעלת מטעט החברה זה למעלה מ-10 שנים בלויין. קידום התוכניות בשיטה קשיפוט של המועצה, בתכנון עבודותיהם ואנו ביענה עבודות פיתוח לפי דרישת המועצה. חברת לא תהא זכאית להפסיק את החtaskות עט חברות ניהול ו/או לפגוע באיזה מסמכותיהם אלא באישור המועצה, הפרגת הוראות ט"ק ותחוות הפרה יסווית של החtaskם וונצחה את המועצה בנסיבות לבטל חסם זה ולוחתך ישירות עם חברות ניהול בתasksם זהה לו ומכלי לשנות כל ונאוי מונאיו. בוטל החtaskם והמעצה התקשה ישירות עם חברות ניהול לא תהא לחברת מוערבות ישירות בעבודות אלו היא תהא זכאית להמשיך ולקבلا את שכר תרחתה עד גמר הפרויקט.

8.4

8.4 המועצה תמנה מטעמה שני נציגים (להלן: "נציגי המועצה") אשר תפקידם יהיה לתאם בין המועצה ובין החברה משך לתקופת ההסתמך.

8.5

8.5 שכרים של נציגי המועצה - בניית השכר כפי שהיא מושלם בחברה מעת לעת לעובדים הנושאים במפקיד דומה - ישולט מקומות הפרויקט בלבד ויוהו חלק מהוואאות הפרויקט. למען השר טפק מובהר כי בשכרם של נציגי המועצה תהיה קופת הפרויקט וחשכר האמור לא ייחס בחלוקת הסכומים מהם מרכיבת התקורת החברה כמפורט בס"ק 12.8.4.1 להלן.

9.

9. לוח זמנים ותנאים לביצוע עבודות הפייטה

9.1

לוח זמנים יקבע בין המועצה ובין החברה על פי גביות הוצאות הфиיטה והתקומות הפרויקט.

9.1

Ձ'ריהו בפתחן
אור אורן מלוא בעשם

- במיוחד ובתוך פרק זמן של שלוש שנים כימות חותימנו ונסכם זה, לא יהיה בקופת חפז'יקט כספים בהיקף של כ-80% לפחות מתקצאות הפיתוח הכלולו, תהאorchbaraocaite נאן לא חיבת לבטל חסכם זה. ביטול חסכם מן חשיבות כאמור לעיל, לא יחשב כחפרת חלשתם עיי' והחברת.
- 9.2 להסרת ספק ביצוע עבודות הפיתוח מתחייב מהחסם זה מותנה בקיומה של תוכניות בנין עיר בתוקף ובכפוף לחווראות כל דין.
- 9.3 חרף האמור בס"ק 9. לעיל מוסכם כי עבודות הפיתוח במרקען עליהם חלה תוב"ע ממ/7050/אי יכול בסמוך אחריו חותימת הסכם זה ויחלו על מימון הוראות טעיף 14 לחן.
- 9.4 באשר למרקען עליהם חלה תנ"ע 1492 כי בעדעת המועצה לשנות את הותב"ע ולפיכך כל עוד לא יושרו תתקיונים לתוב"ע לא יכול עבוזות הפיתוח על חמרקען עליהם היא חלה. לעגון זה תחייב החלתו של ראש המועצה.
- 9.5 לא מסדרת ספק מוסכם כי אט ביצוע עבודות הפיתוח על חמרקען עליהם חלה תנ"ע ממ/1517/אי וחיבבו ביצוע עבודות גס בתחום המרקען עליהם חלה תנ"ע ממ/1492 יבוצעו עבוזוון אלה כמתחייב. היח ומכל סיבה שהיא לא יבוצעו עבודות הפיתוח בתחוםי תנ"ע ממ/1492 ואילו לא החברתenia שנטבעה את עבודות הפיתוח בתחוםי תנ"ע ממ/1492, תהא החברת זכאות להחזר בגין עבודות שבוצעו במרקען ומעוית בתנומת תנ"ע ממ/1492.
- 9.6 מוסכם על חזדים כי לגבי מקביה תלמי מנשה, הותב"ע וחופריה למתן מוקן ומיל עם מתן תוקף יואה על החברה למתחל ביצוע עבודות באופן מיידי, וחברת מותחיבת לקיט התהווות זו מיד לכשיצטברו בקופת חפז'יקט די כספים לשטך כך.
- 9.7 מוסכם על חזדים כי לגבי פרוייקט מתחש גבעת חוטר ב', התוב"ע עברה אישור של ועדת מקומית לתכנון ובניה והחברה בהתאם עם המועצה מגישת את התוב"ע לאישור הוועדה חמוץית ואם קבלת תוקף תחול החברת ביצוע עבודות.
- 9.8 מסירת העבודה עיי' לחברת המועצה
10. עם סיום כל שלב ושלב של עבודות הפיתוח עיי' לחברת, תימסר העבודה למועצה, לחזקתה.
- 10.1 "שלב-לצורך סעיף זה משמעו סיום כל עבודות הפיתוח בהתאם מסוים או סיום פרק מסוים מתוך עבודות הפיתוח כגון קו ביוב או מים.
- 10.2 בשיום ביצוע עבודות כל שלב, כאמור, תזריע החברה למועצה על סיום ביצוע שלב ועל רצונם לモולו למועד. תוך 40 ימים מסירת הודעה זו, ותימסר העבודה למועצת ניהול המפורט לתלו.
- 10.3 מעמד מסירתה יישלח ב通知书ות נציג חזדים, אשר ירשמו באותו מעמד פרוטוקול ובו יצוינו פרטי העבודה הנמסרת וכן פירוט ליקויים בעבודה ו/או בחומריות, אם יחיו כאלה.
- 10.4 נמצאו ליקויים, ונתכוnos החברת בתוך זמן סביר ועם סיום ביצוע הוניוקונס תימסר העבודה למועצה. באשר במעמד המסירה ייערך פרטיכל נסף על פיו נמסרה העבורה עיי' לחברת המועצה.
- 10.5 המועצה מתחייבת לאפשר לחברת לחابر את אותן גשותות, מתוך עבודות הפיתוח אשר נמסרו לה, למערכת התשתיות הקיימות של חמוצה.

חפז'יקט כפטון
אוז-אוז ורמלה-כלעטן

10.6 עם מטירות העבוזות או חלון למועדצת, עוברת למועדצת אחריות לחן, לרבות אחריות לאזקתן, וזאת בכפוף לאחריות החברת לתקופת בדק, במפורט להלן.

10.7 בסיום כל שלב חנמר למועדצת, תמסור החברה למועדצת תוכניות AS, המתייחסות לעבודות הנמשרות.

11. מימון עבודות הפיתוח
11.1 התמורה לח' זכאייה תחא החברה בעבור ביצוע העבוזות, תשלום ותיקע על בטיס אחות משתי החלופות המפורטות להלן:

11.1.1 תמורה שתגבת מtower חיטלי הפיתוח אשר יושמו ויגבו בגין תמרקען.

11.1.2 תמורה שתגבת מבצעי חמרקען בדמי פיתוח במסגרת ומכוומ של הת███ם שיכרתו בין לבין המועצת.

11.2 מרכיבי והתמורה, תנאייה ופרטיה לפי שתי החלופות דלעיל יפורטו בסעיפים 12 ו- 13 להלן.

11.3 בחירה בחלוקת התמורה בהתאם בדיקה של המועצת.

11.4 המועצת תחא רשאית להחיל כל אחת מהחלופות על חלק מהמרקען ואו בחותמת לאחד מבצעי הזכויות בנכס על פי שיקול דעתה.

12. תמורת מהיטלי פיתוח
12.1 החלטות המועצת לגבות מבצעי תמרקען או חלום חיטלי פיתוח, יהוו אלו את חמקור לתמורות העבודה לה' זכאייה תחא בתמורה זו את כמפורט להלן:

12.1.1 התמורה לח' זכאייה תחא תעמוד על סך חשוות ל- 92% מסכום חיטלי הפיתוח שנגנו או יגנו בממרקען, יותרת סכום חיטלי הפיתוח, כמפורט בס"ק 12.4 להלן, תיווצר בידי תמורה לצורך תשתיות על כמפורט להלן.

12.1.2 לצורך גביית חיטלי הפיתוח תפעל המועצת בהתאם לסטנדרתים לפי חוקי חז'ר של המועצה. המועצת ונשגר לבצעי תמרקען וירושות תשנות ותשנות תשלוט ותפעל על פי סמכויותיהם וכוחוניה לגבות הסכומים הנדרשים.

12.2 החברה תפעל ככל חמירש/ag בוגות את חיטלי הפיתוח מבצעי הזכויות בממרקען, ובכבע כל מטלת שתדרש לשפט בך לטובות משימוח זה, לצורך זה מסמיכת המועצת את החברת לפועל לגביות היטלי הפיתוח מבצעי תמרקען הפורטאים וכן מ민וחל ממרקען ישראל, בכל דוד שותרש לרבות נקיטת הילכים משפטיים באירועי היוזץ משפטי תקבוע של החברה, אשר יהיה זכאי לשכ"ט חמומלץ על פי התעריף המינימלי חמומלץ המתפרנס על ידי לשכת עורכי דין, לעניין זה מטמיכת היטלי הפיתוח בגין מרכיב הקרן, והוא יח' חתימת הסכם זה לגביית היטלי הפיתוח בגין מרכיב הקרן, והוא יח' המקרקעין חפרטים וזה מ민וחל ממרקען ישראל.

12.3 חיטלי הפיתוח שנגנו יופקדו ישירות בחשבון בנק מיוחד שיפתח שם מכ' במילוי אחר של המועצת. לשם כך מdag המועצת כי על גבי דרישות תCHASEM שבחן חתשלום יוטבע מסטר חסנו הבנק של חשבון הפרויקט באופן שלא נילן וחיה לשולט את שובר חתשלום אלא על דרכן הפקות היטלי היקפנות להשbon הפרויקט. להבטחת חתיכיותן חקעוץ בטיען זה מוצגת ני' במועד פתיחתו תודיע המועצת לבנק על מתן אפשרות לחברת-אחותה הניהול נזיעץ ממרקען.

*חברת לפיתוח,
אילן ומלוך בשי*

לפנות לבנק בלבד עת ולקבל כל מידע ככמפורט לעיל ... בון, תרופיסטים, חתתקי חמיאות, העתקי הפקודות הנוגעים לחשבון זה בלבד מדי לווזא קיום החתכייביות המועצת.

12.4 8% מונך כל סכום שיפורק לחשבון האמנות יועבר ישירות למועצת לטובות חזקנות בתשתיות על ובתקנות אחרות, צעוי (96% מהסכום הכלול שיופקד) עם הוצאות היתרי הבניה בגין שולם והיתר (4% נוספים) בהתאם לתקנות העבויות ובצמוד לשיטות השבונות החברתיות.

12.5 לצורך ביצוע תשלים ואו מסירות סכום מונך לחשבון האמנות, וערוך החברות לחשבון (למל' "חashboard") בדף סמס תפעול החברות ומתקבש וכן חלק העומיה שבוצע ואשר בגין נדרש תשלים. לחשבון יוגש בראש חמוועצת וחגיגות שהוא מאושר גם על ידי חברת הניקול תחוות אסמכתה חלוצה לתוכנו ואמיינותו והתביב תשלם ללא תנאי. לאחר אישור החשבון יקבל כל ספק והוא קיבל משנה את שכרו ישירות לחשבון הפורייקט.

12.6 סכום לחשבון המאושר ימשך מוחשבון על בסיס חותימותיהם של ראש המועצת ווגבר המועצה. בהתאם לאמור לעיל יוקנו לאישים חמוניים לעיל זכויות החתימה בחשבון הפורייקט.

12.7 מושכת בזאת כי סכום חיטלי היפותה בגין החלק המועבר למועצה, מועד לחווות את מלאה חתמותה חגיגעה בחברת בגין עבודות היפותה במלאן, וזאת בכפוף למועדם בס"ק 12.8.4.1-12.8.4.2 להלן.

12.8 על אף האמור לעיל מושכת בזאת על הצדדים כי על פי ההחלטה הכספית הראשונית חמצויה בלבד בעת חתימת התסכם, נוכחים התקובליס הכספיים מהיטלי היפותה מסכום אומדן עלות עבויות היפותה, לפיכך, מושכם על הצדדים כי יפעלו כדלקמן :

12.8.1 בטמון לאחר חתימתו של הסכם זה, תערוך החברות אומדן מפורט של עלות עבירות היפותה. בכך תעריך החברות ונתחייב של סכום היטלי היפותה חצפיו לחיבכות בגין חמקראקען. חוותינו יועברו להתייחסותה של המועצה שתעריך הערותה. החברת תבצע שיטויות ותיקונים יקבע שיעור חגרען הגלום בתקובליס היפותה, על בסיס האומדנים חמואושרים יקבע שיעור חגרען הגלום בתקובליס היטלי היפותה לעומת אומדן עלות העבירות (להלן "שיעור חגרען המוערך").

12.8.2 המועצה מסכיפה את החברה לפועל ככל הנדרש לשם עדכון חוקי העזר של המועצה ולעיכון ותעריפותם באופן חותמאם את צרכי המועצה ואת עלות התשתיות ועובדות היפותה וחתקנתן. נוטחי החוקים המעודכנים יושרו עיי המועצה. החברת מצידה תפעל לעירכון חתшибים הכלכליים הנדרשים לצורך עדכון תערIFI חיזיטלים. במשמעות ובונאים עמה, החברה באמצעות אמצעות שיאושר עיי תמעוצה זו תפעל מוחברת באמצעות תפעל באמצעות חומרה לאישור תמקדמי של ותעריפי ההייטלים המעודכנים בשיד חפנימ. המועצה תפעל לאישור חוקי העזר על תעריפיהם המעודכנים בנסיבות ובנסיבות פירסום ברשותות ולמונן תוקף לחתם.

12.8.3 עם אישורם של חוקי העזר המשודכנים, יחו הם וחתקובולים מהיטלי היפותה שמכוחם בגין עבודות היפותה, את מלאה חתמורה המגיעה לחברת בגין עבודות היפותה.

12.8.4 כל עוז לא אושרו חוקי העזר ותעריפיהם המעודכנים באופן שיכתו את עלות עבירות היפותה חצפיות כמפורט בס"ק 13.2 להלן, רשותות תהא החברה לחפות את תיקן של עבירות היפותה בחטאיהם לשיעור חגרען המוערך, וזאת בגין הכא:

מינויו כפקידו
- 7 -

חברה לפועל
אור-לבב-ומלה בע"מ

12.8.4.1. חיקף עבודות יופחת באופן שטכוס עלות העבודות ישווה לסטום תתייטלים אותו ניתן יתנו יתנו גבota בגין המקרקעין של חלק מבחן לפי מעין.

לענין טעיף זה, "סטום עלות עבודות" – עלות ביצוע עבודות בפועל בצוירן עלויות הרכנו והלוויו האדריכלי, חנוכי, כלכלי ומשמעותי וכל עלות ישרת ו/או עקיפה לרבות חברות ניהול וכן כל הוצאה בלתי צפויות מראש, בתוספת שכרטה חתירה בסך של 8.5% בצוירן מעימם כדי.

12.8.4.2. מרכיבי העבודות והיקפן חמופחות יקבעו על ידי המועצה בתיאום עם החברה. בהתאם לכך תקבע המועצה אילו עבודות תיגרעת מממצב עכוזות הפיתוח ואילו שינויים יחולו בוחן לצורך הפקת היקפן כאמור.

12.9. הוראות ס"ק 12 לעיל תחול בחתאמה ובשינויים המחויבים גם לגבי סכומי החיטוי הפיתוח והכורדים וחופוקדים בחשבון חנוכנות. בהתאם לכך, רשותה לחברה להתחאים את קביע ביצוע העבודות ואת חיקפן לסטום המצוים בחשבון חנוכנות באופן שחייב שחייב לא תידרש לחוויאם בטפים ממגורותיה לטובות מימון עלות ביצוע עבודות.

13. מימון העבודות באמצעות דמי הפיתוח

13.1. המועצה רשאית תהא לחייבן לחתוך רעם בעל זכויות במקרקעין, בהתאם לפיו ישם הוא עבור חונקנת התשתיות ועבודות הפיתוח. דמי הפיתוח שטכוםם יקבע במסכם ואשר ישקף את עלות העבודות, לרבות תקורות, העמסות ועלותן של תשתיות על.

13.2. בכרותה הולכים כאמור, תיוועץ המועצה בחברת ותקבע בתיאום עימה את סכום דמי הפיתוח, וזאת על יסוד האומדן אותו תערוך החברת כמפורט בס"ק 12.8.1 לעיל. יצוין כי בהערכתה והירה ושකלה מעריכים חצדים כי עלות עבודות הפיתוח חחישת לכל יתרה שאיתנה צמודת קרקע מגעת כדי סך בשיח משווה ל-15,000 \$ (חמשה עשר אלף דולר אמריקני) וחזיות דירות צמודות קרקע (לדירות דירות גן) מגעת כדי \$25,000.

13.3. על תשלום דמי הפיתוח יהולו הוראות ס"ק 12.8.4.1 ו-12.8.4.2 לעיל בהתאם ובשינויים המחויבים.

13.4. מושבעם בזאת כי המועצה תפעל למול הווערת המקומית להובנו לבניה מרוכז, בכדי לחתולות חנקתם של תיתרי בנייה במקרקעין בתשלומים המלא של היטלי הפיתוח או דמי הפיתוח בגין המקרקעין נשוא החיתר המתבקש.

13.5. המועצה תפעל במילוב יכולתה בכך למנע הוצאת חיתר בניה טרם עירוכנות של חוקי עזר וווערפיו התטיילים כמפורט לעיל, וזאת ככל שדורש החיתר. לא נאות יוזם לחמיר את חבותו בחיטלי פיתוח בתשלום דמי הפיתוח מלוח הסכם כמפורט לעיל, לא יקבל חיזום חיתרי בנייה.

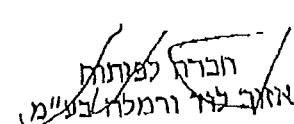
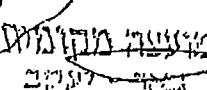
13.6. האמור בס"ק 13.5 לעיל יפות, בהתאם ובשינויים המחויבים גם לגבי מתן אישור להתחברות למערכת המים ווחשמל לפי טע 750AI לחוק הרכנו ותוכית.

13.7. לשירות טפק מובהר כי מקום בו ישלם היוזם את חוואות הפיתוח על פי הסתכם פינוח שיכירת בהתאם לאמור לעיל, לא תחייב המועצה את היוזם בתשלומים היטלי פיתוח ותשלום הוצאות הפיתוח על פי הסכם הפיתוח והוא אסמכתא לכך שהיזום קיבל פטור מתשולם וחיטלי פיתוח למעט מתשולם אגודה גנונית.

*חיבורו לפניות
אותלו ורמלה בע"מ*

14. אחריות לטיב העבודות

- 14.1 החברת תהא אחראית - ושות זבור מן חמאמור להלן בסעיף זה לא יופרש כגורע בפק - במשך תקופת בזק של 2 ג' חודשים, אשר תחילתה ביום מסירת העבודות על ידה למועדון, לטיב העמידה ולאיכות החומריים, אשר בתם נעשת שימוש במחלק ביצוע העבודות.
- 14.2 אחוריות החברה לביצוע עבודות תגנון וחטיפות תימשך 3 חודשים מיום מסירית העבודה אלה למועדון.
- 14.3 החברה מתחייבת כי הליקויים יתוקנו בזמן סביר. לא בערך החברה וניקון כאמור רשאית תהא המועצה לבצע את התיקון ולהיפרעו מחברה מחשבון הנאמנות. אלא שהמעצה לא תפעל כאמור אלא לאחר שתפקידה את החברה בכתב אוזוות כוונת זו והיא לא ביצעה את התיקון המתבקש.
- 14.4 מבלי לגרוע כאמור לעיל לנין אחוריות של החברה לתיקון כל ליקוי שימצא, ומועצה מצהירה כי אין לה הטענות כי החברה תגרום לכך שבחסכום אשר היא מתחומות עם היזמים שיונתקשו עם מיחל מקרקע ישראל בתוכנים לפיתוח קמקרקען (להלן: "בעלי חזויות במקראקען") יטלו בעלי חזויות במקראקען על עצם את האוריינטציה לתיקון נזקים בעבודות הפיתוח אשר נגרמו על ידם או מטעם.
- 14.5 מבלי לגרוע כאמור לעיל לנין אחוריות של החברה לתיקון כל ליקוי שימצא, ומועצה מצהירה כי אין לה הטענות שתפקידה תגרום לכך שבחסכום בין בין קבלי חמישה יכלו חראות על פיהם בתקופת תברק יתהייבו קבלני חמישה לתקן את כל הליקויים אשר יתגלו במהלך תקופה זו.
15. ערבויות לביצוע, טיב ובדיקה
- 15.1 מבלי לגרוע באחריותה של החברה לביצוע עבודות תיקון כל ליקוי בתקופה הבדיקה, מוסכם בין הצדדים כי החברה תעכ卜 וחתה דינה 5% ממחר עבודה הכלולות אותה זכאים לקבל קבלני המשנה אשר ביצעו את עבודות הפיתוח (להלן: "חסרים המשוכבב") או לחילופין וחייב את קבלני המשנה למטרור לת, במעטם חתימת כל חוות וחוות, ערכות בנכאות צמודה לממד הבניה ובבלתי כוונתית על סך וחשוות ל-5% (חמשה אחוז) מתמורה החוצה (להלן: "הערבות"), שתוקפה יהיה לפחות וינוקו של החווות.
- 15.2 הסכום המעובד שומר בימי החברה לפחות 5 שנים ממועד השלמת עבודותו ואו עד לאחר גמר הביצוע בפועל של כל התקיונים המודשים. מסר הקבלן ערבות חלק הסכום המעובד, תהא זו בתקוף לפחות 5 שנים ותקופה יוארך, לפי הצורך, עד לגמר הביצוע בפועל של עבודות תיקון הליקויים, ככל שימצאנו.
- 15.3 החברה תהא ראשית לעשות שימוש בסכום המעובד והוא החל את הערבות, לפי הענון, מוקם בו לא יבצעו קבלני חמישה את העבודה והוא את תיקון הליקויים כמתחייב.
16. ביטוח
- 16.1 בסמוך לפני ותחילון העבודות תגרום החברה לקבלת כסוי ביטוח מותאים לרבות בין עבודות הפיתוח, תביעות עובדים ותביעות צדדים שלישיים בגין נזקי רכוש ו/או גוף. מוסכם בין הצדדים כי ביטוח ביטוח שירכש על ידי קבלני חמישה עבורם ואשר החברת תרשם בו כמפורט במסמך להלן, יהווה אסמכנה לקוינן של פוליסות ביטוח מתאימות גם לחנרת, כנדרש לעיל.
- 16.2 מבלי לגרוע באחריותה כמפורט לעיל, החברה תגרום לכך כי התוכנים שיתנתמו בינה לבין קלבלנים יכללו הוראה: גפיה הקבלנים אשר יבעו העבודות, יבטחו את עצם ואות העבודות המבוצעות על ידם בכל הביטוחים המתואימים, לרבות ביטוח קלבלנים, ביטוח מעבידים, ביטוח כנרג'תנצעות עד ג' ואו בכל ביטוח אחר כפי שהחברה תמצא לנכון, כאשר בכלל הבוטוחים

אשר יוצאו עשי' הקבלנים ילו' חסנותה והווננו נו' נוטפים וכי משך תקופת יתיה לאורך כל תקופת ביצוע העבירות ועד 6 חודשים.

16.3 בכל משך תקופת ביצוע עבודות הפיתוח עשי' הסכם זה תישא החברה באחריות בשל פגעה לגוף או לרשות כמפורט מבצע עבודות הפיתוח וחברה ונשفع את המועצה בגין כל נזק שהמעצה תאלץ לשאות בו בשל עבודות הפיתוח אשר בוצעו עשי' החברת או קבלנים מטעמה. מודגש בזאת כי בשום מקרה לא תורא המועצה אחראית באחריות כלשהי לנזקי גופו ואו רכוש שנגרמו עקב עבודות הפיתוח נשוא הסכם זה.

16.4 חברת וחייב את קבלנים עםם היא תתקשר בהסכם לצורך ביצוע עבודות הפיתוח, להתחייב כליפה וכלהי המועצה, כי הם ישאו בכל נזק לגוף ולרכוש בכל הקשור לביצוע עבודות על ידם.

17 **חזר חוותאות עבר**
17.1 הצדדים מאושרים כי עוד מתחילה שנות התשעים ועד למועד חתימת חוזה זה ובכלל ביענה כבר החברה עבר המועצה, באמצעות חברות ניהול מסעדים החברה, עבודות נהול, תכנון לרובות הכנסת תכנית אב, תכנון תבייע, תכניות בנין, תוכניות תשתיות, טיפול בנושאים משפטיים ופלכליים וכן הכנסת טלאות איזון וביצוע עבודות פיתוח שונות בפועל על פי זרישות המועצה וכייציב חוותאות (להלן: "ה חוותאות שבוצעו"), נגנון זכאי היה לתרשים.

17.2 מוסכם בין הצדדים כי מתוך 30 ימים ממועד חתימת חוזה זה תמציא חברת הניהול לחברת פירוט חוותאות אונן חוותאות בניין עבודות וזה י עבור למועצת החברה ובודוק את פירוט חוותאות תוך כדי התיעוזות עם המועצה ולאחר הבזיקה תגיש מסמך מאושר. לעניין זה מובהר כי רק עם קבלת אישור החברה, יחייב מסמך הפירוט את המועצה ואת הצדדים.

17.3 בAPHן לקיום של די כספים בקופה לתשלום חוותאות הפיתוח וכן סכום תקורתה החברה, שלו סכום חוותאות בגין עבודות שבוצעו וכן תקורת החברה בגין מותך קופות הפרויקט, ויתווה חלק מה חוותאות הפרויקט.

18 **עדיפות הסכם**
18.1 בAPHן לכל האמור בטუף זה החלן, חוות זה ממצב היחלים המשפטיים בין הצדדים ולא תחתיה נפקות לכל מוי', חבנת, התהייבות, וכرون' דברים ואנו מעג, אשר חי, אם תיו, בין גמפרוש ובין נמרומז, בין בכובב ובין בעל פה, בין הצדדים עובר לחתימת חוות זה.

18.2 הייתה ותונגע סתירה בין חוותות חוות זה ובין חוותות הסכם קודם, יגברו חוותות הסכם זה ווון שייחיבו את הצדדים לכל דבר ועניין.

18.3 מוסכם כי לאחר חתימתו של הסכם זה, יהיה כל הסכם קודם בטל וمبוטל ולצדדים לא תהא כל טענה או תביעה מכוחו. בתוך כך למסרת ספק היה ומכל טיבתו שהיא יבוטל הסכם זה שלא בשל הפרה יסודית של החברה ואנו במידת ויקבע כי הסכם זה איינו בתוך מכל טיבת שהיא, יחשב כל הסכם קודם לשדר וקיים והצדדים לא יטענו כל טענה בקשר לכך.

19 **שונות**
19.1 המועצה מצהירה כי קיבלת את כל ומלא האישורים הנדרשים ממנה על פי חוותות כי דין לשם התקשרותה בהסכם זה וכי בחתימתה יכנס חוותות לתוקף וחייב אותה לכל דבר ועניין.

- 19.2 גליק של המרתת המועצה מצהירה ומאשרת כי יז במטרתו יכול ומנויות המדינה בחברה ימכרו לבעליט אחרים וכי לא יהיה בשינוי הבעלות עליה לביטול ו/או שינוי תנאי החוזה.
- 19.3 המועצה מתחייבת בזאת לעשות ככלותה, במסגרת החוק כי תוכנית בניין עיר, או תתוכנית אמפורטת, החליטים על מקרקעין, לא ישונו באופן שיפגע בעבודות הפיתוח אשר תחברת התחייבת לבצע.
- 19.4 כל שינוי, תיקון, תוספת, גไรע וכיו"ב מתאי חסכים זה לא יהיה לתוקף אלא אם נעשה בכתב ונחרתמו ע"י שני הצדדים.
- 19.5 סעיפים 5.1, 5.2, 6.7, 6.5, 8.3, 7.2, 10.4, 12.3, 12.2, 11, 14, 12.8, 12.5, 12.3, 12.2, 11, 15, 17, 16, 14, 12.8, 12.5, 12.3, 12.2, 11, 10.4, 8.3, 7.2, 6.7, 6.5, 5.1 הם סעיפים יטודדים בחסכים וופרת כל אחוז מהם ומהווה חפלה יסודית של החסכים.
- 19.6 הודעות בקשר לחסכים זו או לביצועו וכל חנובו חימנו ישלו מצד למשננו עפ"י כוונבות הצדדים הנקבעת במبدأ לסתכם זה ימסרו זינית או ישלו בפקסימיליה. הודעה שנשלחה בפקסימיליה או המועצה ידגו תחשב בהזעם שהגיעה ליעידה בזמן שיגורה אן חמצאתה, הודעה שנשלחה בדואר רשום ויחשב כהודיעיה שהגיעה ליעודה בתוך 24 שעות משליחתה.

ולחאים באו הצעדים על תחומים:

ח'יום, 27 לחודש יוני, שנת 2004
מועצת מקומאית
מ.א.י. - י.א.ר.
מועצת מקומית באג
יעקב

*חברת לפיתוח אזור
אזור לו"ד נמלת אשדוד
לוד רملח בע"מ*

נספח 4

**העתק מה הסכם שנחתם בין
מילומור לבין לנדקו + תוספת
להסכם מיום 28.06.04**

ספ-ה

תווות

שנערך ונחתם בלבד ביום ה' בפברואר שנות 2004

ג' נז:
חברה לפיתוח איזור לוד רמלה בע"מ, ח.צ. 8-2-002623
mbit loriim, Rchov ha-matzbiyim 20, Lod
(להלן: "לו"ר"ה")
מצח אוזן:

לט' נז: מילומור בע"מ, ח.צ. 500039736
עשוי מנהלה מר פרדי רובינסון
מרחוב בצלאל 33, ר'ג
פקס: 6137178-03
(להלן: "ሚילומור")
מצח שני:

זהויל ומתחילה שנות ה- 90, המועצה המקומית באר-יעקב (להלן: "המועצה") יזמה מספר תוכניות לבניין עיר למגורים למקורין באר-יעקב, הנמצאות בתחום תכנון שונים, לגבי שטח של כ- 1,200 דונם בגושים 1 ו- 4040 (4040) תוכניות מס. ממ/17,151A, ממ/1530, ממ/1533 ומקב"ה) וכאמור תוכניות אלו נמצאות בשלבי אישור שונים לרבות הפקדה לצורכי התנגדויות בזעדה המחוות לתכנון ובניה "המרכז" או כל תוכנית בניין עיר אחרת אשר תתוכנן במקום תוכניות בניין עיר אלו ותאושר למtanן תוקף (להלן: "הזהב" עוזה");

זהויל ובקשר לתבניות וכל הכרוך והקשרו ביצועו והוצאותם לפועל, לו"ם והמועצה התקששו בינויו בחוזה מסגרת (להלן: "חוזה המTEGRת") אשר העתק היכנו מצורף לחוזה זה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן נשפח א', ואשר נחתם בר"ת והוא אמרת להיות מאושר בימים אלה, לתכנון וביצוע עבודות פיתוח (להלן: "חוזה המTEGRת");

זהויל ומשנות ה- 90 וב הסכמת המועצה, להר"ם העביטה למיילומור (בהיותה גוף מקצועי ובעל נסיוון רב בתחום) את ניהול עבודות הניהול בפיקוח לו"ם, כמפורט להלן;

זהויל ובאחרונה אישרה למtanן תוקף תב"ע ממ/1942 ותוכניות בניין עיר נוספות מצוית בשלבים שונים של אישור כך שכבר בעתיד חקרוב צפי כי לו"ם תדריש להתחיל ביצוע עבודות הפיתוח;

זהויל ועל פי הסכמות מאמצע שנות ה- 90 בין המועצה, לו"ם ומילומור, כפי שבאות ידי ביתוי מהפרוטוקולים נספח יי' לחוזה זה, בכפוף להתקנים התנאי המתלה שלהן וליתר תנאי של חוזה המTEGRת, על הצדדים להסדיר את ההתקשרות ביניהם בתנאים ממופרט להלן והכל לעימן להסדיר את המשך ואופן ביצוע עבודות הניהול;

זהויל: וברצון הצדדים להעלות על הכתב את העקרונות לגבי התמורה לה תהיה זכאית מילומור בגין העבודות שביצעה עד היום והתמורה אותה זכאית לקבל בגין עבודות הניהול אותן תבצע בעתיד; עבודות הניהול;

זהויל: בהתוכנות הצדדים מימינה מילומור במקומות לו"ם, עד היום (משך כ- 10 שנים) את ביצוע עבודות הניהול בפיקוח לו"ם;

זהויל: ולמיילומור הרגת בת השוקלת לבצע בפועל את עבודות הפיתוח ולצורך זה - אם תחול חובה צו על פי חוק - היא תשתתף במכרזים לביצוע בפועל של עבודות הפיתוח, תוך התחייבות כי אם תבחר מבין המציעים השונים לא יהיה בכך מושג עניינים וכי אם יחותם עמה חוזה לביצוע עבודות הפיתוח כאמור היא תהא זכאית לתמורה המשולמת עבודות כגן אלה על פי מחירון משרד השיכון והבנייה בהფחתת שכר טרחת לו"ם בגין עבודות הפיתוח היא פרויקט (להלן: "שכר לו"ם), כמפורט המונה להלן;

Ձמ"ר
אתן זוז ורוצחן

תווות
ח.צ. 500039736

לפיין הושגנו זו החלטה בדרכו:

המبدأ לחוזה זה מהו חלק בלתי נפרד ממנו.

2. הגדרות ונספחים

למונחים שללן תהא בחזזה זה המשמעות הנוקבת בצדין:

המרקען הכלולים בתבניות ו/או מקרקעין אחרים הנוגעת לعبادות שוא חזזה זה, הכוללים את המגרשים הפרטיים כגדורותם להן ואות השתחטים הצבוריים כגדורותם להן. תשריט ומן גבולות המקרקען מצורף לחוזה זה בפסקה "א".

"המרקען"

מגרשים המצויים בתחום המקרקען שהינם בבעלות פרטיים, תאגידים או גופים אחרים.

"מגרשי פרטיים"

המרקען, להוציא המגרשים הפרטיים המיועדים עמי כל דין ועל פי התביע שבותקף לביצוע עבודות פיתוח עמי השתחטים הצבוריים מסומנים ותחומים בצלע אודם עיג נספח "א".

"שתחטים ציבוריים"

אזור בעלי הזכות במגרשים הפרטיים.

"בעל"

במרקען

כל עבודות ניהול התכנון ו/או ניהול ביצוע הפיתוח אשר מיולמו תבצע בפועל כמפורט בפסקה ב' לחוזה זה, על פי הוראותlor'ם.

"עבודות ניהול"

חומרה לה תאה זכאות מלימור בגין עבודות ניהול שוא חזזה זה בשער כמפורט בסעיף ג' להן.

הנורא
הנורא
הנורא
הנורא

"שבץ טראת לור'"

השכר, הנזוז באחויזם מן תיקן הכלול של פרויקט בשער הנוקב בהסכם המוגרת ו/או בכל הסכם שבוא במקומו.

"שבץ טראת לור'"

ואלה נספחי חזזה זה:

נספח א': חזזה מסגרת בין לור'ם ומועצה מקומית באר יעקב.

נספח ב': תשריט גבולות המקרקען.

נספח ג': פירוט עבודות.

נספח ד': לוח זמנים לביצוע העבודות.

נספח ה': נוסח ערבות בנקאית.

נספח י': פירוט דרישת מיולמו בגין השקעות עבר בפרויקט.

נספח ז': מכתב מאי אפרים איינקוביץ מנכ"ל לור'ם, מום 17.4.97 ופרוטוקולים

משיבות משותפות לור'ם, מיולמו והמועצה המקומית באר יעקב.

3. הצהרות הצדדים

3.1

הצהרות לור'ם

לור'ם מציריה כי עבודות ניהול שוא חזזה זה, הנוסחות לביצוע מיולמו על ידה, ומסירות בנסיבות ספציפית על פי חזזה המוגרת ובנסיבות המונעיה.

תובעה לאר ורמאן
אור לאו ורמאן

הצהרות מילומור:

3.2

3.2.1 כי היא בעלית נסיוון רב ומינוגנות מוקצועית ביצוע עבודות כדוגמת עבודות הניהול נשוא חוצה זה.

3.2.2 כי היא מקבלת על עצמה את כל התפקידים לור"ם לביצוע עבודות הניהול בהתאם להסכם המסוגת ובהזאת לכל חוצה ו/או חוק ו/או דין.

3.2.3 כי היא קיבלה את כל הנותנים,omidut, המסמכים והפרטים שהוא דרושים לה כדי לבדוק את יכולתה לבצע את התפקידים על פי חוצה זה, לרבות את כדאיוון הכלכלית והוא מותרת על כל טענה בוגע לכך.

3.2.4 כי ניתנה לה אפשרות לבצע והיא ביצעה, את הבדיקות שתוצאותיהן עשויות, או - לפי המקרה - עלולות להשפיע על ביצוע עבודות הניהול ואו על נוכחותה החזקה בחוצה זה, וכי לא תחול על לור"ם כל אחראיות והדבר לא יהווה עילה המזכה אותה לעובב ביצוע עבודות הניהול ו/או להפסיק את ביצועו ו/או לבטל ראות לדרישת נוספת לשכר החוצה.

3.2.5 כי היא מנהלת ספרים כחוק ורשותה כעובד מורשה על פי חוק מדינת ישראל.

3.2.6 כי היא או מי שיבצע את עבודות הניהול מטעמה במועל רשום בכל בנקט ו/או מרשם המתנהל על פי חוק, בטוג ובהיקף המאפשרים לבצע את התפקידים לפי חוצה זה וכי בזיה יש והוא למשך כל התקופת בוצוע של חוצה זה, כל החיתרים, הרשומות והאישורים הנדרשים לצורך בוצוע של חוצה זה ו/או לפי כל דין ו/או דרישות רשות מוסמכת. לעניין זה מובהר כי אין מוגן אפרזרות למילומור לבצע את עבודות הניהול באמצעות צד גי מטעמה כדי להפחית אחריותה לטיב ולביצוע עבודות הניהול.

3.2.7 כי לרשותה ציוד וכח אדם מקצועית ובעל ידע, מינוגנות ונסיון מקצועי הדרישים לביצוע המלא והמושלם של חוצה זה;

3.2.8 כי עבודות הניהול יבוצעו בשיטות ובאופן העומדים בדרישות התקן הישראלי, חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 ותקנותיו וכל החוקים והדינמים הרלוונטיים.

3.2.9 כי כל התקופת ביצוע עבודות הניהול יעמוד לרשותה כח אדם מהימן בעל הכשרה מקצועית, ידע ומיומנות בכמות ובמספר שיאפשרו ביצוע מלא ומדויק של כל התפקידים לפי חוצה זה.

4. התחקותות החוזית .4
4.1 לור"ם מוסרת בזאת למילומור וזה מקבלת בזאת מאות לור"ם את ביצוע עבודות הניהול כהגדרתו לעיל וכמפורט בסוף ג' לחוצה זה. נספח זה כאמור מצורף לחוצה זה ומהוות חלק בלתי נפרד מהחוזה.

4.2 הצדדים מאושרים כי עד למועד חתימת החוזה זה ביצעה כבר למילומור בעבר לור"ם ו/או המועצה עבודות ניהול תכנון ופיתוח (להלן: "ארגוני שביצועי"), בגין מבקש על ידה תשלוט תמורה כמפורט בסוף ג' לחוצה זה. מוסכם בין הצדדים כי בהתאם לתפקידים לור"ם מיום 17.4.97 - אשר העתק הימנה מצורף לחוצה זה כחלק בלתי נפרד הימנה נספח ז' - ובכפוף לכל האמור בסעיף 4.3 להלן, מילומור תהיה זכאית לתמורה בגין העבודות שבוצעו.

4.3 להסרת ספק מובהר כי התשלוט עבור העבודות שבוצעו מוגנה בהתקיים כל התנאים שלහל:

חגיגת לוי ג'ת
אנו לו ווונגן

המועצה ולור"ם אישרו בוגר את דבר הזמנת העבודות ותקן את
ביצועם בפועל:

4.3.1

המועצה ולור"ם אישרו בכתב את המהירים הנדרשים עבור
העבודות שבוצעו יושרו בכתב על ידי לור"ם והמועצה;

4.3.2

יגבו די כספים מזמינים ע"ח תשלום הוצאות פلتוח באופן שיאפשר
ביצוע חישולם בפועל. לעין זה מובהר כי אין באמור מושום
התיקיות ליהודה את כל הכספיirs הראשונים שיגבו מזמינים לטובת
תשלומים עבור עבודות שבוצעו ואוthon חלוקת הכספיirs יקבע על ידי
לור"ם בסמוך למועד תחילת הגיבת מן היוזמים כאמור.

4.3.3

כל החוצאות הקשורות ביצוע עבודות ניהול יהול על מלומור ישולם על
ידה והכל בכפוף למפרט בחוזה זה ולור"ם מצירה ומתחייבת כי תהיה
אחריות לכך שסטטוסים אלו יקוויזו מאגרות והיטלים אשר אמורים להיות
מושלמים למועצה.

4.4

5. ביצוע עבודות ניהול בפועל

5.1 במועד חתימת חוזה זה ואילך, מלומור תבצע ברציפות ומילויות מקצועית
את עבודות ניהול נשוא נספח "ב" לחוזה.

5.1

5.2 לצורך ביצוע עבודות ניהול תמסור לור"ם למלומור ותעשה כל שביקולתה
שהמועצה תמסור אף היא, לפי דרישתה של מלומור, כל מידע הנמצא ברשות
המועצה ולור"ם וואן בידיעון.

5.2

5.3 לור"ם תעשה כל שביקולתה כדי לגרום לכך שגם המועצה וכל מי מטעמה
ישתנו פעולה עם מלומור בכל הקשור לביצוע עבודות ניהול, השלמות
ומיסירנות.

5.3

5.4 מלומור תמסור לור"ם ולמעצה את תכניות/מסמכי עבודות ניהול, או מי
מן, לאישור מוקדם. לור"ם תהיה אחראית לכך כי המועצה תדון בתכניות
אשר עפ"י חוק ו/או עפ"י התקב"ע, על המועצה לאשר אותן ותגרום לכך כי
המועצה תאשר תוכניות אלו במועד הראשון האפשרי לכך מבחינת סדר יומה
של המועצה וככל האפשר בתוך 60 ימים מיום בו ימסרו תוכניות למועצה.

5.4

5.5 מוצכם כי אם לא תעביר המועצה העורתיות בכתב לתוכניות בתוך 60 ימים מיום
מסירת התוכניות או לא תאשר בתוך 60 יום מיום מסירנות לאחר שלוב
העורתי המועצה ו/או לור"ם ותיקון מהוגם, יזרו המועדים נשוא חוזה זה
למשך פרק הזמן שמתומות 60 הימים כאמור ועד למועד בו אישר המועצה עפ"י חוזה
ומילומור תהיה גם זכאיות לכל הזכויות של לור"ם לפני המועצה עפ"י חוזה
המשמעות, ככל בכפוף לכך שלור"ם תבחר למשוך זכויותיה כאמור.

5.5

5.6 עם אישור תכנון העבודות נשוא חוזה זה, מלומור תכין כתב כמויות
ה主持召开 על התכניות המאושרות ותקבל אותו אישור לור"ם והמועצה בכתב
הכמותicas כאשר מובהר ומוסכם בו כי אישור המועצה משמעו אישור
הגורמים שהוסמכו לשם כך על ידי המועצה. לעין זה מוסכם כי כל עוד לא
הודיע אחרת, הגורם המוסמך לכך למועד הזה הוא מהנדס המועצה.

5.6

5.7 דיו על מלומור והיא מסכימה לכך כי כתב כמויות זה יוצרף כנספח להטכים
שייערכו בין לור"ם ו/או המועצה לבין בעלי הזכויות במרקען לגבי תשלום
הוצאות הפיתוח של המקרקעין.

6

6. מועדים/היתרים לביצוע העבודות והתחלה

לור"ם תדאג לכך כי המועצה תוציא היתרי נינה ו/או צווי תחילת עבודה בכל עבודה
אשר עפ"י חוק ו/או התקב"ע, על המועצה לאשר את תחילת ביצועה. במידה והעבודות

חברה ליז ורמאלת ג'י

- 4 -

520056736

דלהן כלולות בעבודות נשוא חוצה זה צווי התחלת בעבודות היפותזות ימללו, בין הדוחן, הייתר לביצוע עבודות תשתית לכבישים, כנרת מים, ביוב, ניקוז, צורב טפוץ, אגרת טלויזיה, חשמל ותאורה, עבודות עיליות, לרבות והיתר להנתה שכבת אספלט תחתונה בכבישים, אבני שפה, מדרכות ובכבישים פנימיים.

7. ביצוע העבודות ולוח זמנים

7.1 מלומור תבצע את עבודות הנהול בין עצמה ובין עיי' צד ג' שזהותו תאושש על ידי לור"ם בכתב קודם למינויו, במזומנים מקצועית, בריצפות ובתאים עם כל הייעצים ו/או הגורמים האחרים הקשורים לביצוע העבודות או מי מהן.

7.2 מלומור תמנה מפקח מטעמה לביצוע העבודות (להלן: "המפקח") אשר תפקידו יהיה לפkick על ביצוע עבודות היפותזות כמתחייב מוחזזה וזה ומההסכם עם הקבלנים.

7.3 עלות העסקתו של המפקח תיכל בהוצאות מלומור והיא לא תהיה זכאית לתמורה נוספת בגין העסקתו.

7.4 מוסכם בזה כי לור"ם ו/או המועצה עיפוי הוועדה בכתב שתימסר עיי' לור"ם למילומור) יהיו זכאיות למנות מטעמן ועל השבעון מתאם מקצועי (להלן: "הමטאט"), אשר יהיה אחראי מטעמן לתיאום העבודות עם מלומור וכן יהיה המטאט מופקד מטעמן לפkick על ביצוע העבודות המבוצעות עיי' מלומור ו/או הקבלן.

7.5 העבודות יבוצעו בהתאם ובכפוף ללית הזמנים לביצוע תכנון והביצוע של העבודות הצורף לחוצה זה פשלט ו/ו הוא מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

8. מסירת העבודות עיי' מלומור

8.1 עיפוי הוועדה בלתי חוזרת של לור"ם, עם סיום כל שלב ושלב של העבודות, מלומור תמסור את העבודה למועצה. "שלב" לצורך סעיף זה משמעו כמוגדר בספח עבודות הבינוי שיופרטו בתוכנית העבודה שתוגש בין לור"ם לבין מלומור.

8.2 בסיום ביצוע עבודות כל שלב, כאמור, תודיע מלומור לנאותם על סיום ביצוע השלב ועל רצוננה למסרו למועצה.

8.3 תוך 14 יום מיום מסירת הודעה זו תימסר העבודה למועצה בנוהל המפורט להלן.

8.4 מעמד המסירה יעשה בנסיבות נציגי הצדדים אשר ירשמו באותו מעמד פרוטוקול ובו יצוינו פרטי העבודה הנמלרת וכן יפרט הפרוטוקול ליקויים בעבודה ו/או בחומריים, אם יהיו כאלה.

8.5 ימצאו ליקויים בעבודה, תתקן מלומור אותן ליקויים תוך זמן סביר ועם סיום ביצוע התקיקום תימסר העבודה למועצה כאשר במעמד המסירה יערך פרטיכל למסירת העבודה עיי' מלומור למועצה.

8.6 עם מסירת העבודות או חלקן למועצה ומעבר מידית למועצה האחריות להן, לרבות האחירות לאחזקתן, וזאת בכפוף לאחריות מלומור לתקופת אחריות ובדק כמפורט בחוצה זה דלהן ו/או בהתאם להוראות כל דין.

8.7 בסיום כל שלב שיימסר למועצה תמסור מלומור לור"ם ולמעצה תכניות as made המתיחסות לעבודות שימסרו.

9. אחריות לטיב העבודות הנהול

*הנושא לפיקוח
או לאך ורמלה בע"מ*

9.1 מילומור תהיה אחריאות ממשך תקופת נדק של 12 חודשים - אשר תחולות
בזום מסירות תעוזות על ידה למוצה לאחר השלמתן לשביות דצון
ה מלאה של לזרים והמוועצה ולבוגר לאחר ביצוע תיקונים, אם ידרשו - לטיב
העומדה ולא יכולות החמורים אשר בהם נעשה שימוש במהלך ביצוע העבודות.
כל זאת בין אם העבודות נעשו על ידי מילומור ואו על ידי מי מטעמה.

9.2 מוסכם בין הצדדים כי מכל תשלום אשר יבוצע למילומור מתוך זכאיות לור"ם
לנכונות סך השווה ל-5%. סכום זה ישמר בידי לור"ם והוא הינה חליפה של
ערבות ביצוע ולאחר השלמת ביצוע, ערבות טיב.

9.3 לור"ם וחזק בסכום האמור עד מועד תעודת השלמה ותשחררו לאחר אישור
השבול הסופי ומיסרת ערבות בדק וטיב, בשעור 5% מהתמורה הכלולה
שתשלום למילומור על פי תנאי חוזה זה.

9.4 מילומור מצידה תעכ卜 ונחזיק 5% ממוחיר העבודה הכלולה שתגיע ממנה
לצדדים שלשים (להלן: "קבלן משני") שייעסכו על ידה ביצוע עבודות
הניהול ואו לקבל מכל אחד מהם ערבות בנקאית בשיעור 5% כוחמץ' הניל
להבטחת ביצוע העבודה ולאחר מכן מכון להבטחת טיב העבודה לתקופת הבדיקה
(להלן ייחד: "הערבות הבנקאיות"). מקום בו יבחר קבלן משנה למסור
ערבות בנקאית, תהא זו בנוסח המצורף לחוזה זה פנספה ח'.

9.5 מוסכם בין הצדדים כי חלף התקום המועכט או כל חלק ממנו תהא זכאיות
מילומור להעביר לידי לור"ם את הערכיות הבנקאיות אלה ישמשו להבטחת
ביצוע העבודה ולאחר מכן להבטחת טיב.

9.6 מילומור מתחייבת לגורם לכך כי בכל חוזה בו תתקשר עם קבלן משנה,
תיכל הרואה על פיה בתקופת הבדיקה יתחייב הקבלנים לתקן את כל
הליקויים אשר יתגלו במהלך תקופה זו. ביצוע האמור בסעיף זה עיי' מילומור
לא גרע מחלוקת של מילומור לביצוע ותיקון כל הליקויים והוניקונים אשר
ימצאו עד כמה שימצאו במסגרת עבודות ניהול.

9.7 יודיעו המועצה ואו לור"ם למילומור ב תוך תקופת האחריות ואו הבדיקה על
ליקויים ואו פגמים אשר נמצאו בעבודות ניהול, י通知ו אלה עיי' מילומור
תוך פרק זמן סביר.

10.1 אחריות וביתוח
밀ומור תגרום לכך כי ההסתכם שיחתמו בינה לבין קבלן המשנה - אם
יחתמו - יכללו הוראה לפיה קיבלן המשנה אשר יבצע את העבודות, יבטיח את
עצמם ואת העבודות המבוצעות על ידם בכל הביטוחים המתאימים, לרבות
ביטוח קבלנים, ביטוח מעבדים, ביטוח נגד תביעות צד ג' ואו בכל ביטוח
אחר כפי שmlinomor נמצא (להלן ייחד: "פוליטות הביטוח"), כאשר בכל
הביטוחים אשר יוציאו עיי' הקבלנים יהיו גם מילומור, לור"ם והמעצה
מוסבים נוספים וכי משך תקופת הביטוח יהיה לאורך כל תקופת ביצוע
העבודות והשלמתן המוחלטת כולל תקופת האחריות והבדיקה של קבלנים אלו
לעבודות שיבצעו. פוליטות הביטוח יכללו סעיף אחריות צולבת וסעיף יותר
על זכות התחלוף (шибוב).

10.2 בכל משך תקופת ביצוע עבודות ניהול עפי' חוזה זה, מילומור תישא
אחריות בשל פגעה לנור או רכוש כתוצרת מכל מעשה ואו מחדל בקשר
עם עבודות ניהול ואו כל העלוה ואו נזק שיאלו לשאת בו כל מעשה ואו מחדל של
לור"ם ואו המועצה בגין כל נזק שיאלו לשאת בו כל מעשה ואו מחדל של
mlinomor בקשר לעבודות ניהול ואו לכל העלוה ואו הנזק מהם.

10.3 מודגש בזאת כי בשום מקרה לא יהיה לור"ם והמעצה אחראים באחריות
כלשהו לנזקי גופו ואו רכוש שנגרמו עקב עבודות ניהול ישוא חוזה זה.

Ձען לורן ורמלה ג'ען

מילומור תחייב את הקבליים עימם היא תקשר בחזזה לצורך ביצוע עבודות הניהול, להונחיב לפיהו וככלפי לוד"ס והמוסעתה, כי הם ישאו בכל נק' לאנו' זילכוש בכל הקשרו לביצוע העבודות על ידם.

10.4

11. הוצאות מילומור

כל החזאות, התשלומים וההוצאות בגין התכנון וביצוע עבודות הניהול יהיו על מילומור בלבד. למעט התמורה כמפורט בסעיף 12 להלן. מילומור לא תהא זכאות לקבל תשולם נסף בגין הוצאות מסווג כלשהו והתמורה הנקבעה להן הינה סופית ומוחלטת.

11.1

לאחר החתימה על חוזה זה, מילומור תכין אומדן של הוצאות הפיתוח הכלולות ותעביר אומדן זה לאישור לור"ם. האומדן יכלול את הרכב ובוגנה החוזאות של עבודות הניהול ואם תידרש לכך, מילומור תכין גם טבלה/מפתח לשם חיזוב בעלי חזויות במרקען בחלק יחסית מסך הוצאות הפיתוח הכלולות.

11.2

במקרה של הכנסת טבלה/מפתחה כאמור, לור"ם מורה בהזאת למילומור לבצע את העיל עיפוי חישוב החלק החיסרי של בעלי חזויות בהוצאות הפיתוח וזאת בהתאם לשיעור ניצול הבניה לפי התב"ע. ויקח בחשבון היקף הפיתוח בכל מתחם ומתחם ואות צפיפות הבניה.

12. התמורה

בתמורה לביצוע העבודות (ניהול התכנון וניהול הביצוע) תהיה מילומור זכאית לקבל תמורה בשער הקבוע לעבודות מסווג זה במחירות שstrand הבינוי והשיכון לאחר הפחתת שכר טרחת לור"ם בגין הפרויקט, כמשמעות המונח בסעיף 2 לעיל.

12

13. הפרות ונזקים

13.1 אף צד מצדדים הוראות חוזה זה ישם הצד המפר לצד הנגע מההפרה את מלאו נקי והוואתו וזאת מבלי לגרוע בזכות הצד الآخر לכל סעד ואנו תרופה העומדים לו מכח הוראות החוזה ו/או הוראות כל דין.

13.2 במקרה של ביטול החוזה בשל הפרטו מכל סיבה שהיא למעט הפרטו על ידי מילומור, תהיה מילומור זכאית לקבל מלור"ם את כל הכספיים והגעים לה כאמור בחוזה זה עד כדי מלאה מהוצאות שתוטצא לאוטו שלב, לרבות הוצאות התקורת, בניכוי כל נזק שנגרם ו/או יגרם לויה"ם.

13.3 במידה וחוזה יבוטל טרם תחילת ביצוע עבודות הניהול המפורחות בספקה "יב" לחוזה וזאת מחמת כל סיבה שהיא למעט הפרה יסודית של החוזה על ידי מילומור, לור"ם תהיה חייבת לחזור למילומור את כל החוזאות אשר היו למילומור עד מועד ביטול החוזה. בוטל החוזה בשל הפרה יסודית של מילומור, תהא לור"ם זכאית לקז' מכל סכום אותו יהיהשלם למילומור את כל ומלא נזקה.

14. תנאי מתלה

14.1 כניסה של חוזה זה לתוקף מותנית בכך שהוזה המוגדר לאושר וכינס לטוקף אף הוא.

14.2 לא יושר הסכם המוגדר - לא תהא לצדדים כל טענה ו/או תביעה האחד כנגד משנהו וכל צד יוא זכאי לפעול ככל שירות לנכון לשם עמידה על כל ומלא חזויותיו.

15. שוויות

520018736
ח.צ. 520018736

הוזה מילומור
אור לוד ורוצ'סטר בע"מ

- הכטב בהוזה ממנה בלעדית את כל המוטכם בין הצדדים, וכן להגשה בכל משא ומתן שקדם לחתימתו ובכל הצהרות, מצגי, התחייבויות או הסכמים שקדמו לו. כל شيء בהוזה יעשה והוא יזקף רק אם יارد בכתב וירתם על ידי עני הצדדים.
- 15.2. שום התנהגות מצד מי מן הצדדים לא ייחס כויתור על איזה מזכירות על פי חוזה זה או על פי כל דין.
- 15.3. מילומור אינה רשאית להעביר או להסביר את זכויותיה ו/או חובהה על פי חוזה זה, במלואן או בחלקו, ללא קבלת אישור בכתב מlorim.
- 15.4. הויאל וחברת בת של מילומור הינה בעל זכויות חלק מן המקרקעין, מתחייבת מילומור כי בעלותיה תמנע מכל מעשה שיכל ויהיו בו ניגוד עניינים עם התחייבויותיה לפי חוזה זה. ויתකל מילומור בעיה היכולה להוליך לניגוד עניינים, תפנה לאalter לlorim, תידיע אותה על הבעיה ותנаг כפי שלור"ם תורה לה מהו.
- 15.5. מילומור מתחייבת שלא לנוקוט כלל פעה ולא להעלות כל דרישת היוצרים לפניו באיזה מזכירות lorim. תפר מילומור התחייבות זו, תהא זכאית lorim להפרע ממנה את כל ומלא נזקית, וזאת מבלי לגרוע כלל סע ו/או תרופה אחרת העומדים לה מכח הוראות כל חוזה ו/או כל דין.
- 15.6. כתובות הצדדים לעניין חוזה זה han אמרו במובה לחוזה. כל הודעה תמסר בכתב רשום, לפי כתובות הצד הנשגר. הודעה בדו"ר רשום תחשב כאילו הגיעו לידיutz החד השני כעבור 27 שעות מזמן מסירתה במשדי הדואר.

ולראיה באו הצדדים על החותם:

מילומור בע"מ
ד.ג. 520039736

חברה לפיתוח אזור לו^ן
אזור לוֹן ורמלה בע"מ

מילומור בע"מ

חברה לפיתוח אזור לוֹן
רמלה בע"מ

אישור עוז"

אני הח"מ, עוז כהן, שהנני עוז"ד של חברה לפיתוח אזור לוֹן ורמלה בע"מ, מאשרת בזו על החוזה דלעיל חתמו המוסמכים לחותם ולהתחייב בשם חברה לפיתוח אזור לוֹן ורמלה בע"מ וכי חתימות ותהייב את חברה לפיתוח אזור לוֹן רמלה בע"מ למילוי עניין.

תאריך	30.3.2016	חתימת עוז"
NAOVN DANIE, ADY		
7.1.2016		
אישור עוז"		

אני הח"מ, עוז כהן, שהנני עוז"ד של מילומור בע"מ, מאשרת בזו כי על החוזה דלUIL חתמו המוסמכים לחותם ולהתחייב בשם מילומור בע"מ וכי חתימות ותהייב את מילומור בע"מ לכל דבר ועניין.

26/2/16
תאריך

תוספת לחוזה מיום 26.2.2004

התוספת נערכה ונחתמה בלוד ביום 28 בינואר, שנת 2004

ב (1): חברת לפיתוח אזור לוד רמלה בע"מ, ח.צ. 520026238
מבייה לוריאט, רחוב המצביאים 10, לוד
(להלן: "לוד'ס")

מצד אחד:

ל ב (1): מילומור בע"מ, ח.צ. 520039736
ע"י מנהלה מר פרדי רובינסון
מרחוב בצלאל 33, ר"ג
פקס: 03-6137178
(להלן: "AMILOMOR")

מצד שני:

תוואיל וביום 26.2.2004 נחתם בין הצדדים חוזה לביצוע עבודות ניהול (להלן: "החוזה"), מהגדרת המונח בחוזה;

תוואיל והחוזה הותלה בחתימת לוריאט על חוזה הממשלה כהגדרטו בחוזה;

תוואיל וביום 28.6.04 נחתם בין לוריאט ובין המועצה המקומית באר יעקב (להלן: "המועצה") הסכם אשר הכליל לתוכו את כל החסכנות מהסכם הממשלה וכן הסכונות נוספות (החסכם האמור,להלן: "הסכם ניהול הפיתוח");

תוואיל ועל הצדדים להתאים את הוראות החוזה להוראות הסכם ניהול הפיתוח ולשם כך על הצדדים להוציא ואו להתנות ו/או לגרוע מן החוזה;

לפייך הוסכם, הוינה וחוצרה בין הצדדים, כדלקמן:

1. המבוा לתוספת זו מהוות חלק בלתי נפרד מן התוספת עצמה.
 2. לכל המונחים בתוספת זו המשמעות שניתנה להם בחוזה. מובהר להסרת ספק כי למעשה אם נאמר אחרת במפורש, האמור בחוזה גובר על האמור בתוספת זו.
 3. בכל מקום בחוזה בו נכתב "הוזה המוגדרת" תחולף ההגדרה ובמקרה יבוא: "הסכם ניהול הפיתוח".
 4. בכל מקום בחוזה בו נכתב "מחירון משרד השיכון" יבוא: מחيري האمدن כמפורט בהසכם ניהול הפיתוח.
 5. בסעיף 2, בהגדרת המונח "המרקען", לאחר המילים "בשבועה הנקוב" יתוסיף: "המגרשים הפרטיטים" יבוא: וכן את המגרשים שבבעלות ו/או בניהול מינהל מקרקעי ישראל.
 6. בסעיף 2, בהגדרת המונח "שכר טרחת לוריאט", לאחר המילים "בשבועה הנקוב" יתוסף: "בסעין 12.8.4.1 להסכם ניהול הפיתוח, קרי סך השווה ל- 8.5% מכל סכום שיוצאה בקשר עם הפרויקט, הכל כמפורט בהסכם ניהול הפיתוח".
 7. בסעיף 2, בהגדרת המונח "תמלות עבודות ניהול", במקומות הנוסחת כתוב, יבוא: סך השווה ל- 3.5% מכל סכום שיוצאה בקשר עם הפרויקט לפחות בגין שכר טרחת לוריאט, מכוהוות 41% משכר הטרחה הכלול לו ותחא לוריאט זכאי בגזען עבודות על פי הסכם נעלום בטעמי.
- חברה לפיתוח
אלן אורמל**לוד'ס**

בסוף סעיף 4.1 יבוא: להסתת ספק מובהר כי במסגרת פעלותה מקבלת על עצמה מילומר כל זכויות ו/או חובה לרבות את כל ומלא התcheinיביות לור"ם לפני המועצה. להסתת ספק ספיקא מובהר כי בנטילת התcheinיביות לור"ם על עצמה מעניקה לור"ם למלומר סמכויות מוחלטות לבצע את ניהול העבודות, לבחור את הייעצים וקובני המשנה שיבצעו את העבודות בפועל (ולענן זה תפעל מילומר בהתאם להוראות כל דין החל על לור"ם – כל עוד וככל שהלך, לקבוע את תנאי ההתקשרות עםם ולהיות אחראית לכך שיבצעו העבודה בתיב כמתחייב. כמו כן מתחייבת מילומר לבצע מעקב אחר התקציב ובקרה על כך שלא תהא חריגה ממנו ועל חריגה, אם תהא, תוכסה על ידה.

.8

סעיף 12 בטל וمبוטל.

.9

הואיל ובסעיף 17 להסכם ניהול הפיתוח התcheinיבי לור"ם לבחון ולאשר את חשבונות מילומר בגין השקעותה בפרויקט עד עתה, מתחייבת מילומר כי בתוך לא יותר מ-7 ימים ממועד ביצוע תשלום כל חשבון כאמור, תעביר לlor"ם את שכר טרשת לור"ם כהגדרתו בסעיף 2 להסכם ניהול הפיתוח לאחר שתקוז ממנה את שכר טרשת מילומר, באופן שבפועל יועברו לlor"ם 5% מכל חשבון מאושר.

.10

מוסכם בין הצדדים כי שכר טרשת לור"ם לאחר קיזוז שכר טרשת מילומר ישולם לlor"ם בתוך לא יותר מ-7 ימים ממועד אישור כל חשבון אותו תגיש מילומר לאישור לור"ם.

.11

מילומר מצהירה כי היא בינה את הוראות הסכם ניהול הפיתוח והיא מודעת לכל העבודות אשר לור"ם נטה על עצמה במסגרת הסכם ניהול הפיתוח וכי היא תעשה את כל הנדרש ממנה כדי שלור"ם תקיים את כל ומלא התcheinיביותה בהסכם ניהול הפיתוח לרבות תשלום כל סכום אותו יהיה על לור"ם לשלם לכל קבלן משנה ו/או יועץ לשם קיום התcheinיביותה על פי הסכם ניהול הפיתוח. לענין זה מוסכם כי לאחר אישור החשבונות באופן ממפורט בהסכם הפיתוח, שכרם של הייעצים וקובני המשנה ישולם להם ישירות מחשבון הפרויקט.

.12

מוסכם בין הצדדים כי כל מחלוקת שתתגלו בין הצדדים טובא להכרעה בפני בורר מוסכם. חלוקן הצדדים על זהותו של הבורר, ימונה זה על ידי ראש לשכת עורכי הדין בישראל ויחל בשמיעת טענות הצדדים בתוך לא יותר מ-7 ימים ממועד דרישת מי הצדדים למינויו.

.13

הבורר ימסור הכרעתו בתוך לא יותר מ-30 ימים מבלי שהיא עלו לנקוק את פסקו. הבורר לא יהיה כפוף לדיני הראות אך יהיה כפוף לדין המהותי. חתימת הצדדים על תוספת זו כmoוה כחותימה על שטר בוררות.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

מיילומר בע"מ

חברה למתנות
אזון לדוד רטנר בע"מ
חברה לפיתוח אוזה ג'י
רملת בע"מ

מ. פלדמן, עו"ד

אני הח"מ, פלדמן, Ady Feldman, עו"ד של חברה למתנות אוזן לדוד רטנר בע"מ, מאשר/ת בזו Ci על הח"מ נציגת מוסמכי לחתום ולהתחייב בשם חברה לפיתוח אוזן לדוד רטנר בע"מ וכי הח"מ נציגת מוסמכי לחתום להתחייב בשם חברה לפיתוח אוזן לדוד רטנר בע"מ לכל דבר ועניין.

טל' 03-6227737
21.6.04

תאריך

אישור עו"ד

אני הח"מ, יאן קְרַבָּן שהנני עו"ד של מילומר בע"מ, מאשר/ת בזו כי על החוזה דלעיל חתמו המוסמכים לחתום ולהתחייב בשם מילומר בע"מ וכי חתימותם מהקצת את מילומר בע"מ לכל דבר ועניין.

תאריך
לטבאל
תאריך

ליאות זוהר,
מר. פלדמן, עו"ד
חתימתה עוזר

972 8 9207501

לנדקן ישראלי ייזום וניהול בע"מ
520026238 ת.ב.

לכבוד
משרד הנשפטים, רשות החברות
רחי יפו 97, בניין כל
ירושלים

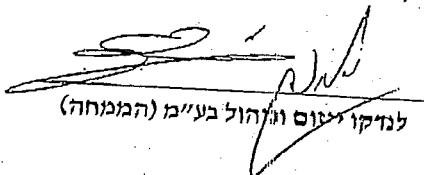
א.ג.ג.,

הנדון: הוצאה על המחאת זמות בלתי חזורת ביזום 24.5.05

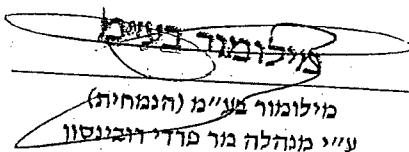
הרינו להודיעכם כי ביום 24 במאי 2005 חתמה חברת לנדקן ישראלי ייזום וניהול בע"מ, ת.ב. 520026238, מר恵י המוצבים 10, נאות יצחק, לוד (להלן: "המחלקה") על המחאת זמות בלתי חזורת לטובת חב' מילומור בע"מ ת.צ. 52-53-003967-6 מרוח' בצלאל 33, מגדל פז רמת-גן, (להלן: "המחלקה") אשר לפיו המחאת המותה לנוכח כל תמורה ו/או סכום ו/או זכות מכל מין וסוג שהוא אשר ונהא זכאית לו המחאה מהמושעה המקומית בא"ר יקעט, בגין חלוף שנוחם ביום 28.6.04 בין המחאה לבין המועצה המקומית באר יעקב, והכל בהתאם לתנאים המפורטים בהmachata הזכות המציב אשר נחתמה ע"י המחאה והמכחית.

אשר על כן נודה על רישום המחאת זמות ברישומייכם הנוגעים לחב' לנדקן ייזום וניהול בע"מ.

בכבוד רב וברכה,



לנדקן ייזום וניהול בע"מ (המחלקה)



מילומור בע"מ (המחלקה)
ע"י מנהלה מר פרדי רובינסון

חתום ביום 25.5.05
ברמת גן

אישור

אני חחימ יוסי Amitner, עוזץ מאשר ביום 25.5.05 חתמו בפני מילומור בע"מ ע"י מנהלה מר פרדי רובינסון ו- לנדקן ייזום וניהול בע"מ ע"י היהוד בר-און ופרנקו אירית, המוסמכים להחותם בשם החברות הניל, על החודעה הכליל.

יוסי Amitner, עוזץ

נספח 5

**העתק ה证实 בין מילומור לבין
מדג'יר הנדסה**

5 מזג

הסכם
שנה/^ט 12/06/08
ברמת גן

בין : חברת מילומור בע"מ, ת.צ. 52-0039736 (להלן : "הமזמין")

לבן : חברת א. מד'ר הנדסה בע"מ, ת.פ. 511865529 (להלן : "הקביל")

תואיל: ומילומור מצהירה כי בעלותה זכויות לביצוע עבודות פיתוח בשורה של תב"עות במוועצה המקומית באר יעקב, וכן זכויות לקבלת כספים מן המועצה המקומית באר יעקב ואו מחברת לנדרן ישראל יוזם וניהול בע"מ (לשעבר תברא לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ) בגין ביצוע עבודות הפיתוח, בהתאם להסכם זה ;

(להלן) : והתקבל מבעז מה שנתי אחותות עבודות פיתוח עבור המזמין בתחום המועצה המקומית באר יעקב, לשירות רצון המלא חן של המזמין והן של המועצה המקומית באר יעקב ושל כל גורט לבניי אחר ;

ותואיל: ושני הצדדים מעוניינים כי הקבלן ייטול עליו את ביצוע העבודות במסגרת תב"ע 1517, כמפורט ביצוע ראשי וחכל בהתאם למפורט בהסכם זה להלן.

לפייך הוצאה, המטרה והוסכם בין הצדדים בחלוקת :

1. הגדרות :

בלהלן זה :

א. "הסכם הפיתוח" הסכם שבין מועצה המקומית באר יעקב לבין החברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ מיום 28.6.2004 וכן העבודות המפורטות בהסכם מיום 26.2.2004 בין החברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ לבין המזמין וכן כל הסכם ואו חוזים בין בכתב ובין בעלפה ובין בתוגנות, ביחס לכל עבודה נוספת מכל מין וסוג הכלולה במסגרת הת██מ"ים דלעיל ו/או ביחס אליהם.

ב. "עבודות הפיתוח" או "העבודות" עבודות הכלולות בהסכם הפיתוח וכן כל עבודה נוספת מכל מין וסוג הכלולה במסגרת העבודות דלעיל או בקשר אליהן.

ג. "התמורות" או "התקובלות" כל התמורה והכספיות וטבות תחנהה מכל מין וסוג חמיגעות מאות המועצה ו/או חמיגעות מאות לנדרן למילומור ו/או לכל גורם אחר מטעמה ו/או הקשור בת בקשר עם העבודות ו/או כל חלק מהן.

ד. "המועצה" המועצה המקומית באר יעקב.

ה. "לנדרן" - חברת לנדרן ישראל יוזם וניהול בע"מ (לשעבר תברא לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ).

אנ. מזמין מנוסה בע"מ
ה.ב. 511865529

מילומור בע"מ
ת.צ. 52-0039736
ה.ב. 511865529

חשבוניות שיאורשו עyi מפקח מטעם המזמין ו/או המועצה ועפיי המנגנון המפורט להלן.

ד) המזמין ימסור בזאת למועצה וכן ללנדקו המהאות זכות בלתי חוזרת ביחס ל- 40% מכל סכום המງין למשמי עפיי הטענה הפוכה. התמורה בגובה 40% מכל סכום כאמור ישולם ישירות לקבלן בהתאם למועד חתימתו ואישור מפקח מזמין ו/או המועצה כאמור, וזאת עד לסך כאמור של 80,000,000 ש"נ באירוע מעתם כדין ובצירוף הצמדה כאמור לעיל.

ה) בנוסף ומבלתי Lagerou מתוקף המהאות הזכות האמורה, ישבעד המזמין לקבלן את זכויותיו להבטחת הכספיות המגיעים לו מהתמורה ו/או ללנדקו עד לגובה 80,000,000 ש"נ בתוספת מע"מ והצמדות עפיי הסכם זה המגיעה לקבלן בגין ביצוע מטלות התקבלן.

ו) במעמד החתימה על הסכם זה וכتنאי לכיניסתו לתוקף יחוות המזמין על כתוב המהאות זכויות ימסור אותו למועצה וללנדקו ויקבל את אישורם לביצוע האמור בו. העתק מבטיבי המהאות הזכויות מציב להסכם זה בנספח א'.

ז) במעמד החתימה על הסכם זה וכتنאי לכיניסתו לתוקף יחוות המזמין על מסמכיו שעבוד ויגשים לרישום לרשות החברות. העתק מבטיבי המהאות זכויות מציב להסכם זה בנספח ב'.

ח) למען חסר ספק יוגהר כי אם מכל טיבה שהיא לא ישולם לקבלן מתוך תשלום כלשהו חטף בגובה 40% כאמור, יותא הקבלן זכאי (בלתי Lagerou מכל זכות אחרת העומדת לו בוטנו, לרבות הזכויות לקבל את הכספיים מן המזמין בכל דרך אחרת) לקבל תחילת את הכספיים האמור (שטרם שלוות) מתוך התקובל הבא שיתקבל מן המועצה ו/או מלנוקן, וכן את חלקו מתוך התקובל זה (40%), והמזמין יהיה זכאי רק ליתרת.

5. הוראות נוספות:

א. הקבלן ימציא לזמן, כביתוחנות לביצוע עבודות הפיתוח – ערות ביצוע בנקאית ובהמשך ערבות בדק בנקאית ואת בגובה ובמועד ובפי שיטוכם בין הצדדים בהמשך.

ב. המזמין יבטח על חשבון הקבלן את ביצוע העבודות בפיתוחים מתאימים לפי התקן הביצוע והקבלן יופיע אף הוא כמותב בפועל. הקבלן ישלם למזמין את הפוליסה.

ג. שירותוי מדידה לצורכי ביצוע עבודות הפיתוח יבוצעו עyi המזמין על חשבון התקבלן בוגד תמורתה עליה יוסכם בהמשך. שירותוי המדידה יבוצעו בהתאם להוראות הקבלן ובתיאות מלא עימנו, ובלבך שסכום יתר בסכום קבוע (פואשל) שיוסכם או בתמורה לביצוע עבודות מסוימת יומיות בסכום שיוסכם עליו.

ד. בדיקות מעבה יבוצעו עית ועיי' הקבלן.

ה. עבוזות נוספות:

א. בנוסף למטלות הקבלן בהגדרתן בתקנים זה, ימסור המזמין לקבלן לביצוע את כל העבודות הנוספות מעבר למטלות הקבלן הקשורות בתב"ע 1515 (מחוץ לי'קו הכהול' ובתוך הי'קו הכתול'), אותן קיבל המזמין ו/או קיבל המזמין מן המועצה המקומית בארכ' יעקב ו/או מלנקו ו/או מכל גורם אחר- לרבות עבודות מיוחדות קנו ניקזו בתב"ע 1518 וכן ביצוע של רחוב חצב בתב"ע 1515 (להלן ביחד: "העבודות הנוספות").

ב. בתמורה לביצוע העבודות הנוספות על ידי הקבלן יהיה הקבלן זכאי ל- 88% מכל סכום לו זכאי המזמין מעת המועצה בגין ביצוע עבודות נוספות אלה בצירוף מע"מ כוון.

ג. המזמין יהיה זכאי ליתרה בגובה 12% מן התמורות בגין העבודות הנוספות.

ד. בכל עת בו יתקבלו עבודות כאמור יתחום המזמין לאלטר על תמחאה ושבוד ספציפי בגין נספחים א' וב' בשינויים המתחייבים.

ה. תלואות הקבלן למזמין – קדם מילויו:

א. בהמשך לחבו של המזמין לקבלן בגין ביצוע עבודות הקבלן עבור המזמין בקשר עם הסכמי חפיקות המסתמכ נכון למועד חתימת הסכם זה בסכום של סך של 3,285,000 ש"נ בתוספת מע"מ (הינו 3,794,175 ש"נ), מסכימים הקבלן להעמיד לרשות המזמין החלואה בסכום של שישה מיליון (6,000,000) ש"נ והכל בתנאים ובאופן המתוארים להלן.

ב. ביתוח החתימה על חוזה זה ובכפוף לקבלת אישור של המועצה ושל לנקיו על כתוב המתאות והזיות נספח ג' להסכם זה ובכפוף לחתימת הקבלן על מסמכי השuboד נספח ד' להסכם זה, עבור הקבלן למזמין תמחאה או העברה בנקאיות בסך של 3 מיליון ש"נ לפירעון מיידי, וכן 5 מהחותם מעותדות, כל אחת בסך של 600,000 ש"נ, לתאריכים הבאים: 16.12.08, 16.1.09, 16.2.09, 16.3.09 ו 16.4.09. תחמחאות, כמו גם העברה הבנקאית, תימשכה לבקשת הקבלן על ידי חברות ש.ד.פ. (חברה לחנותה בע"מ ת.פ. 112780515 שהינה חברת קשורה לקבלן).

ג. השיקים המעודדים יופקזו בידיו הנאמנת של עוזי'ד מ. פירון ושות', וזאת עד לקבלת חוות דעת לפיה השuboדים הרשומים ברשם החברות ע"ש המזמין אינם סותרים את החמחאה וחשיבוד המפורטים בס"ק ה' להלן (למעט אפשרות בתנאים מסוימים כי שני שיעבדים ו/או חמאת טפייציפיות (חאץ' ליבות קרדז'ן עד לסך של 12,302,937 ש"נ ותשני לזכות אברהם גונטההייט, עד לסך של 4,700,000 ש"נ). ככל שתהוו י"ד תתייחס לחסתייגויות, למזמין יעמוד פרק זמן של 14 ימים (לא כולל חותם וערבי ח'ג) נוספים להסדרת תחסתייגויות.

א. מזוזיר חנזהה בע"מ
511865329
ג.

מזהיר חנזהה בע"מ
520039736

הצדדים מסכימים, כי יהיה וישועבד במשכנתא דוגה ראשונה קרקע של המזמין או חברה אחרת מקובצת מילומור שבכעלו תפרטיות שבוחף האילוות, יתא בכך לכך להחליף הצורך של עוזהיד ויראו בדבר כאלו ניתנת חוויה כל דבר ועניין לצורך הסכם זה. לענן זה יופק בידי עוזי מ. פירון ושות' שטר סילוק משכנתא ופירון ייחו רשאים למחוק את המשכנתא באם ימסרו את חוויהיד ואו יתמלאו כל תחתיויות המזמין לפי הסכם זה במלאן.

ד. היה ואישור כאמור לא יתקבל לאחר 14 ימים יהא רשאי לקבל את השיקים אליו עז' לקבלת אישור כאמור אלא אם ניתן אישור עם הסתייגיות והסתירות כמפורט:

ה. להבטחת סכום החולואה כמו גם להבטחת פירען החוב המגיע לקבלן מן המזמין בגין של 175,794 ש' (להלן גם: "התוב") קיבל הקובלן – וזאת מבלי לגרוע מכל בטוחה אחרת שתינמן או שניתנה על ידי המזמין לקבלן - את המטמכים והבגיטונות הבאים:

1) המחאה זמות בלתי חזורת – המזמין ימסור בתב החמאות זכות בלתי חזורת בנסיבות המציג בבנטוף ג', לפיו כל סכום אותו יתא המזמין זכאי לקבלן מן המועצה ואו מלנקו יומחה לקבלן עד לסטך של 175,794 ש'. מען הסך יונחר כי בטרם יפרע המזמין לקבלן את הסכום הנזקב בס"ק 1 לעיל במלאן, לא יהא המזמין רשאי לקבל כל תשלום מה מועצה ואו מלנקו. המכחאה זכויות זו בגין החוב שנית ביחס לכל זכות של המזמין לקבלת כספים מן המועצה, הן ביחס לתב"ע 1517, הן ביחס לתב"ע 1492 ווון ביחס לכל תב"ע אחר אשר בגין זכאי המזמין לקבלת כספים מן המועצה.

2) שבועות בניוין – במעמד החתימה על הסכם זה וכתנאי לבניותו לתוכו יחתום המזמין על מסמכיו שעבוד ביחס לחוב ויאשים לרישום לרשות החברות. העתק מכתב חmachה זכויות מציב להסכם זה בנטוף ב'.

3) שייך – שייך אישי של מר פרדי רובנישון ע"ש של 3 מיליון ש' אשר יוחזר לידי מייד לאחר קבלת אישור עורך הדין המפורט בסעיף 7(ג) לעיל. השיק יוחזק באמנות אצל עוזי אורי בר. אם וככל שאישור עורך הדין לא ימסר לקבלן או ימסר עם הסתייגיות והסתירות לא הוודאות, יתא הקובלן רשאי להציג את השיק לפירען בכפוף לאותה מראש ובכתב של 7 ימים טרם הצגתו לפירען.

ג. מען הסך שפק מובהר בזאת כי אין בביטחוןאות האמורים לעיל כדי לגרוע או לפגום בזכותו של הקובלן לקבלת החזר החולואות מן המזמין והם אינם ממצים את זכויות הקובלן.

8. שומות:

א. מען חסר שפק מובהר בזאת כי התקובל המגיע מן המועצה ואו מלנקו ואו מכל גורם אחר בגין ביצוע מטלות הקובלן לא יזקף על חשבון פירען החולואות או התוב.

א. מד"ר הנזקה בע"מ
ת.פ. 51865529

ס. 52003973
ס. 52003973
ס. 52003973
ס. 52003973

כמו כן מוסכם כי כל תשלום על חשבון החוב ו/או התלוואה לא יזקפו על חשבון תשלום התמורות המגיעות לקבלן בגין ביצוע מטלות הקבלן כמפורט בהסכם זה.

ב. מובהר בזאת כי לנוכח הנסיבות מלוויה הקבלן לאמין ולנוכח ההשיקות רבות ההיקף אונסם יבע על בסיס הסכם זה, לא יהיה המזמין רשאי לבטל הסכם זה וגם לא יהיה רשאי לבטל ו/או לגרוש לביטול הסכמי הפיתוח או איש מהם, ולא יעשה כל פעולה שתיאשר ש>tag>תפקיד תקבלן לביצוע מטלות הקבלן על פי הסכם זה ו/או העבודה והנוסף, בין במישרין ובין בעקיפין, למעט במקרה בו הקבלן לא יהיה מסוגל לבצע את העבודה או אם המועצה מתלוינה כי העבודה אינה ראוייה, ובמקרה שכוח הביטול מעשה רק לאחר בירור העניין.

ג. כל שינוי או תוספה להסכם זה ייעשו בכתב.

ד. שום אישור בשימוש בזכויות הצדדים על פי הסכם זה לא ייחשב כויתור ואוינו צד י היה רשאי להשתמש בזכויותיו, מולן או כל אחת מתן בדרך שימושו לנכון.

ה. הקבלן יהיה אחראי לכל נזק אם יגרם למזמין עקב מעשה ו/או מוחלט של הקבלן ויפצתו וישפה המזמין בגין כל ذרישה ובלבד שנוגה לו אפשרות סבירה להtag>תגובה, ולהפוך.

ו. מקום השיפוט הייחודי לצורך הסכם זה יהיה בית המשפט תומסמן במחוז מרכז. מילפור זכאיות לתמונות את זכויותיה ו/או להעבירן לכל צד ג' ובלבד שלא יהיה בהעבורה זו פגיעה בלשחי בזכויות הקבלן.

ז. כתובות הצדדים לצורך משלוח הודעה לרבות לצורך המצאת כתבי דין, יהיה בתובותם הרשות של הצדדים כפי שהייתה רשום מעת לעת בראשם התגוררות. הודעה שתימסר כתובות האמורה בזואר רשום תחשב כהודעה שהגיעה לטעודתה בתוך שלושה ימים מיום מסירתה לשלוחה. שליחת הדעה באמצעות שליח ו/או פקס תיחס כמי שהגיעה לטעודתה עם קבלת אישור למסירה.

ח. הצדדים ישאפו להסכם מפורט. לא יתאפשר הסכם מפורט הסכם זה יחייב לכל דבר ועניין.

א. מדייל מסכת בע"מ
ת.נ. 511065529

מילפור בע"מ
ת.נ. 520039256

ולראיה באנו הצדדים על החתום

א. מדזר המסתה בע"מ
ח.פ. 511865529

תקבלו

טלאטנר בע"מ
ח.פ. 520039736

המומין

אני חח"מ, אמיר זינור עוזי', בתפקיד כיונץ משפטית של חברת מילומור בע"מ ("AMILOMOR") מאשר בזאת כי מילומור קיבלת את כל החלטות הנדרשות במוסדותיה להחתימה על הסכם זה, וכי מר פרדי רובינסון, ת.ג. 068849090 בצוירף חתימת הגבי גלית גולי אדם החתום מטעם מילומור על הסכם זה, מוסמכים לחתום בשם החברה ולהייב אותה, וכי חתימתם על הסכם זה מומיבת את הרובע.

Amir Zinor, Oz
Amir Zinor, Oz

17/9/2008
תאריך:

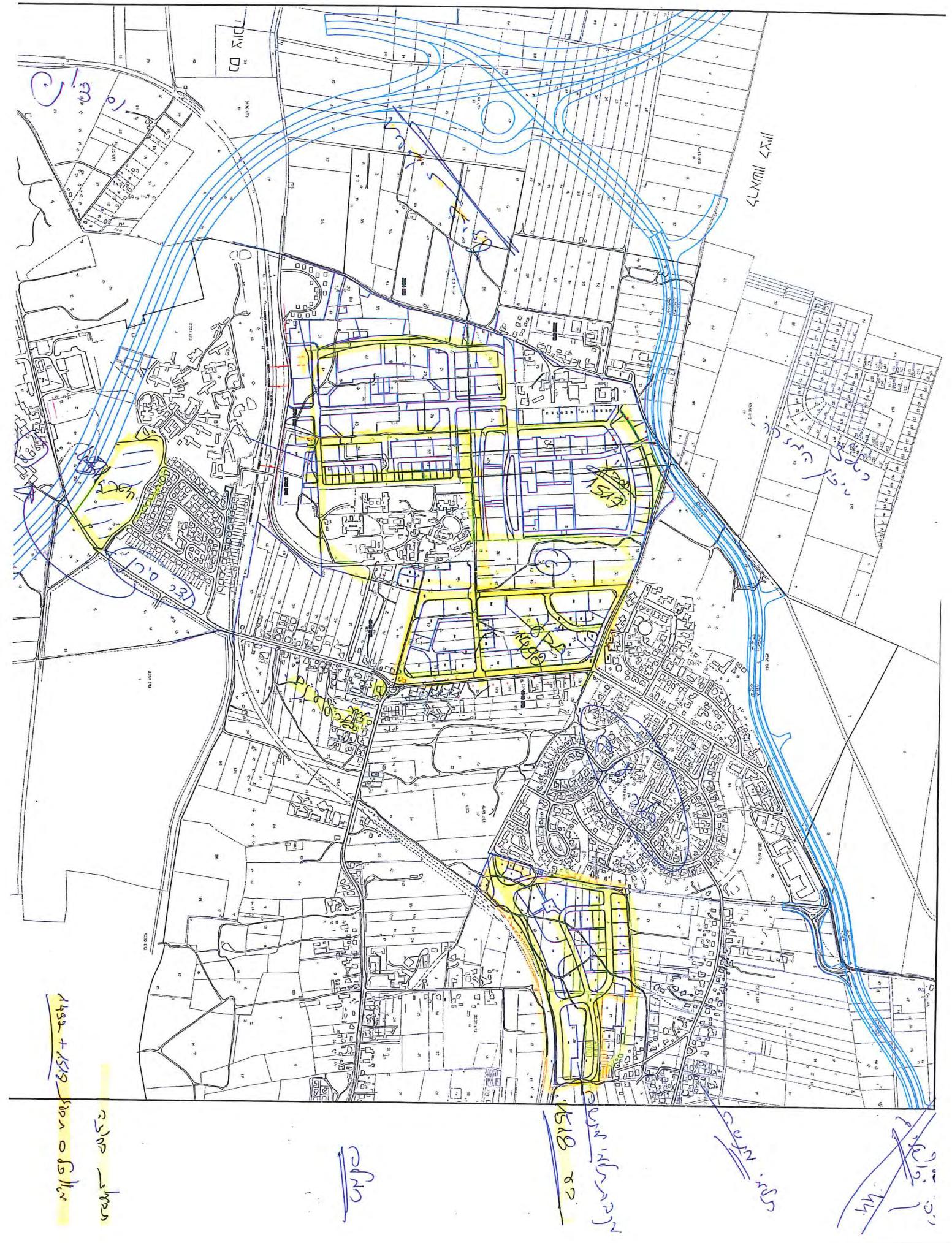
17/9/2008
תאריך:

אני חח"מ, אורן בר עוזי', בתפקיד כב"כ חברה א. מדזר המסתה בע"מ ("תקבלן") מאשר בזאת כי קיבלת את כל החלטות הנדרשות במוסדותיה להחתימה על הסכם זה, וכי מר צבי פריד, ת.ג. 4-4-05227992 החתום מטעם מילומור על הסכם זה, מוסמך לחתום ולHEYIBA אותה, וכי חתימתו על הסכם זה מומיבת אותו לחברת.

Amir Bar Ozy
Amir Bar Ozy

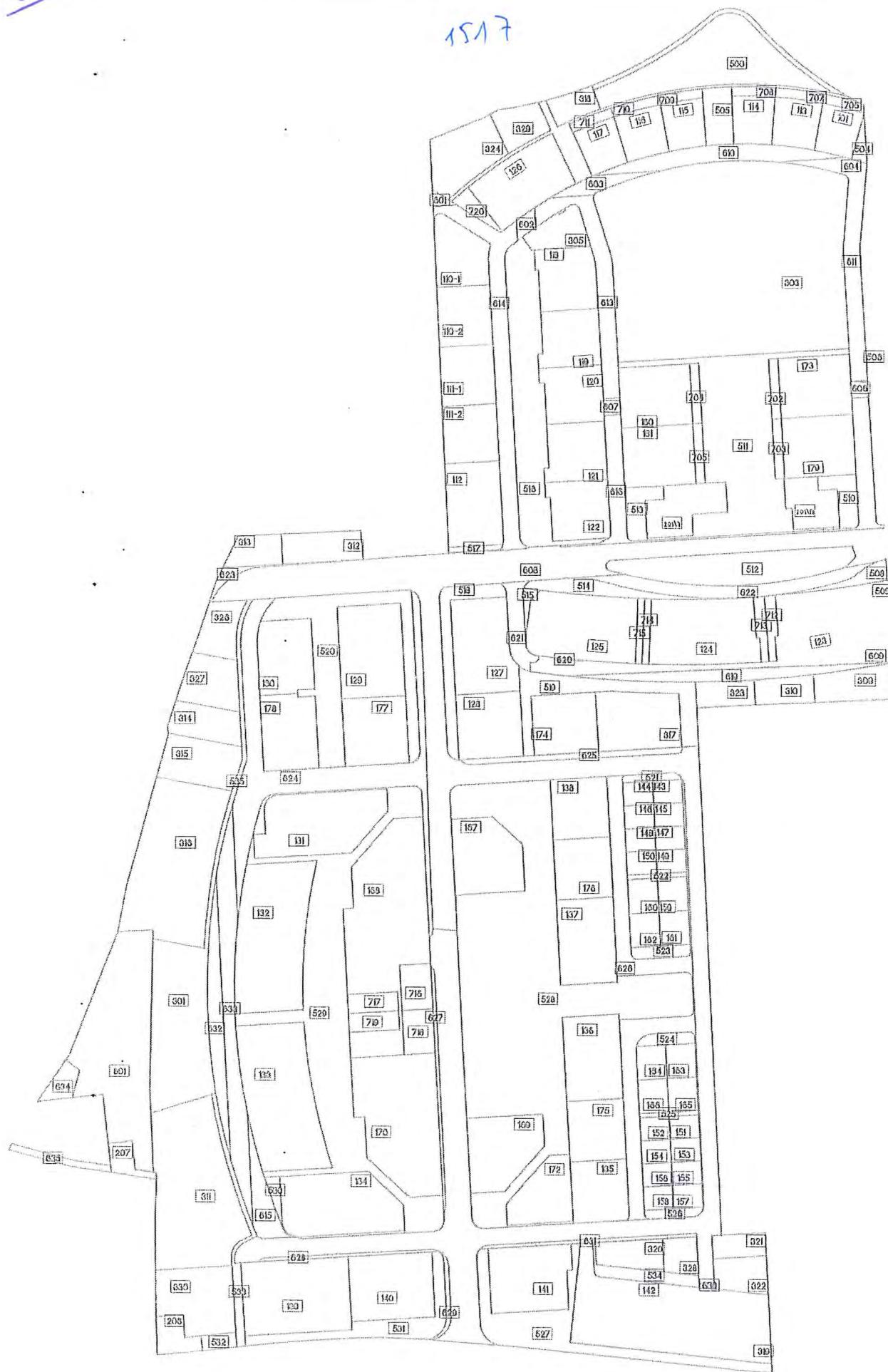
נספח 6

**העתק תשריט של התב"עות
וגבולותיהם**



(6 NOV)

1517



נספח 7.1-7.6

**העתקים מההסכם של היוזמים
עם המועצה**

**הסכם להטזרת תשלום אגרות והיטלי פיתוח תשתיות עירוניות
ולbijouterie בעלות פינוח לתשתיות עירוניות - באר יעקב**
תוכניות ממ/1517/א' וממ/מק/1517/א' (מתאר ומפורטת)

שנערך ונחתם ביום 31 לחודש אוקטובר לשנת 2011

- ב י נ -

המועצה המקומית באר יעקב
ת.ז. 5, רח' זיבוטינסקי 1
באר יעקב 70300
(להלן: "המועצה")

מצד אחד:

- ל ב י נ -

רוטשטיין באר יעקב בע"מ
מס' חברה 512022328
מורחוב הסיבים 49, פתח-תקווה 49250
(להלן: "היזט")

מצד שני:

זהויל: ופורטמה למtan תוקף תוכנית בנין עיר מתארית שמספרה ממ/מק/1517/א אשר בכפוף לפרסום למtan תוקף של תוכנית מפורטת מכוחה ממ/מק/1517/4 (להלן: "התמנית המתארית" ו"התכנית המפורטת", לפי העניין), מקינה את הזכות לבלי הזכויות של חלקות הצלולות בגבול התוכנית הניל, והמצוות בשטח השיפוט של המועצה, להקים ולבנות פרויקטים חדשים למגורים ואו מסחר ואו שירותים בתחוםים ובמטרים שנקבעו על פיה;

זהויל: ומכוון התכנית המתארית, נרכחה והופקדה תוכנית בנין העיר המפורטת הניל, אשר בה נקבעו בין השאר מגרשי הבניה הסופיים, טבלאות הקצאה ואיוזן ושטחי הבניה בתוך כל מתחם ומתחם, כאשר רק בכפוף לפרסומה למtan תוקף ולקיום תנאי שתי התכניות הניל, ניתן יהיה להוציא היתרי בניה במרקען כהגדרתם להלן;

זהויל: והתוכנית המפורטת אושרה להפקדה, ודבר ההפקדה פורסם בוישומות ביום 12.8.2011 נ.י.פ.; 6292

זהויל: וכי לאפשר את ביצוע שתי התוכניות הניל, מתחייבת המועצה לבצע, באמצעות קבלי משנה מטעמה, את עבودות הפיתוח, כהגדרתן להלן;

זהויל: ובכוונה המועצה לממן את ביצוע העבודות הניל, על ידי גביית אגרות והיטלים על-פי-דין (להלן: "היטלי הפיתוח") אותן היא גובה ו/או תגביה מכל בעלי הזכויות במרקען נשוא התכניות הניל, על פי ובהתאם לחוקי העור שלח, כהגדרתם להלן, ובכפוף להוראות כל דין;

זהויל: והזעם הינו בעל זכויות במרקען המצוים בתחום התוכניות, כהגדרתם להלן, וזאת מכח הסכמים שבינו לבין הבעלים הרשומים של המרקען הניל (להלן: "הבעל");

זהויל: והצדדים הגיעו להסכמות לעניין הסדרת תשלום היטלי הפיתוח, כהגדרתם להלן, נגד ביצוע עבודות הפיתוח עיי המועצה, וזאת בכפוף לזכויות היום לפי כל דין, לרבות להשיג על החיבורים, כאמור בסכם זה להלן.

לפייך חוסכם, תותנה וחוצתר בין הצדדים כלהלן:

1. המבוֹא והנטפחים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

במסמך זה תהא למשמעות הבאים המשמעות הנוקובה בצדדים:

הוּאַמְּרָאַת מִקְוָה
בֶּן־אַבְּיַזְרָךְ

הוּאַמְּרָאַת מִקְוָה
בֶּן־אַבְּיַזְרָךְ

- 1.2. "המרקען": המקרקעין הידועים כחלקות 36, 37, 52, 53, 54, 55, 64, 65, 66, 67, 68, 78, 79, 82, 83, בוגש 4041, אשר הזכות לגביו רוכזו במתחם ח' בהתאם להוראות התוכנית המתארית והתוכנית החדשה.
- 2.2. "הבעלי": הבעלים הרשומים על המקרקעין.
- 2.3. "המתחט": מתחם ח' לפי התוכנית המתארית והתוכנית המפורטת.
- 2.4. "מגרש" - או "מגרשיט", לפי הענין,icia מגשרי הבניה המזוהים בתכנית המפורטת כמגרשים 128, 131-132, 136-138, 144-167, 168 (מגרש מסחרי, חלק), 174, 176, מהווים את מגשרי הבניה במתחם,icia מגשרי הבניה הניל לחוד, בהתאם, בהכרזת מגשר הבניה מס' 143 וחלק (כ-14.5%) מס' 168 לפי הונב"ע, אשר הוקצ'ו בגין חלקה בוגש 4041 שהזכות לגביו רוכזו במתחם, אך בעליה אינם נמנים על הבעלים לעיל.
- 2.5. "הפרוייקט": המבנים שהזום יבנה על המגרשים.
- 2.6. "התוכנית המתארית": כהגדرتה לעיל.
- 2.7. "התוכנית המפורטת": כהגדרתה לעיל, ולמען הסר ספק באופן שלאחר אישורה לא תהיה מניעה להוצאת היתריה בניה בתחום הפרוייקט.
- 2.8. "התוכניות": התוכנית המתארית והתוכנית המפורטת, ביחד ויחוד.
- 2.9. "המדד": מדד המחייב לערוך המතפרסם על ידי אלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- 2.10. מבוטל.
- 2.11. "מידת התשלום": המדד היודיע ביום תשלום כל הittel פיתוח עיי' הימט.
- 2.12. "המדד החישש": המדד היודיע במועד עירית כל התחשבות לפי הסכם זה.
- 2.13. "הפרש הצמדה": ההפרש (חויבי או שלילי) שיוצר בין המדד החדש לממד הבסיס או לממד התשלום, לפי הענין, במקפת סכום הקמן.
- 2.14. "עבודות הפיתוח": כל עבודות הפיתוח והתשתיות אשר בוצעו על ידי המועצה /או מי מטעמה עבור חתימת הסכם זה, כל עבודות הפיתוח והתשתיות שיש לבצע בשטחים הציבוריים וшибוצעו בעתיד בשטחים הציבוריים שבתחום התוכניות (לרבות כל עבודות התכנון המדושאות לביצוע עבודות הפיתוח) וכל עבודות הפיתוח והתשתיות (כולל עבודות עירוניות ושכונותיות) הדורות שדי לאפשר בניה וaicלות של כל יחה"ד שבנו בפרויקט, בתנאים, במוועדים כמפורט בסכם זה, לובנות סלילת כבישים ומדרכות, תיעול, ביוב ובכלל זאת (ביב מאסף, ביב צינורי, מכון טיהור ומתקנים אחרים), ניקוז /או תיעול, מים, תאורה ופיתוח שטחים ציבוריים (שכ"פ), לפי התוכניות ועל פי תכנון המועצה, ועד גבול המגרש ונחתתא לחוקי העזר כאמור בסכם זה, לובנות עבודות עפר, גינון, תארה, רחובות משתלבים, תשתיות למעבר חשמל טלפון וכבלים, וכן עבודות שיש לבצע מוחץ למתחם כדי לאפשר חיבור מערכות הפרויקט למערכות האיזוריות. היזם מצהיר כי ידוע לו שעבודות הפיתוח שבוצעו ושיבוצעו על ידי המועצה הין גם במקומות שונים ביחסים מקרבי והתוכנית המותאמת ובתחום המועצה, ולא דואק בסיכון למגרשים ואו בקשר אליהן ואו עבורה, אולם זאת ללא לגרוע מהתחייבתה היסותית של המועצה לבצע את כל עבודות הפיתוח הדרשות ביחס למגרשים ולמתחמת כדי לאפשר ליזם להשלים את בניית הפרויקט וمسئות הירות בו לזקאים להן, לרבות לבעלים ואו לרוכשים, בנסיבות לביאת התמייב ו/או יתחייב העם על סמכ התחייבות המועצה, כמפורט בסכם זה להלן.
- 2.15. "המפורט": או "מפורט עבודות הפיתוח": פירוט ותיאור כל החומרים והחומרים כולל'יהם הרחוב לפיוום יבוצעו עבודות הפיתוח על ידי המועצה, כמפורט במסמך המפרט הכללי, מס' ג' אשר יצורף בתוך לא יותר מ-60 יום להסכם זה, כאשר איכוח וטיב החומרים נקבעים

באר-יעקב
ברשות מקומית

шиיטופון ויוטקנו עיי המועצה במסגרת ביצוע עבודות הפיתוח במתחם לא יפחתו בכל מקרה בשום מרכיב מטיב ואיכות האביזרים והחומראים לפיות מוצעו עבודות הפיתוח בתחום תיבע ג' 1492 (השדרה המרכזית) או мало לפיהם יוצעו עבודות הפיתוח בשאר מתחמי התכנית המפורטות.

16.2. "חוקי העזר": חוקי העזר שיטדו את קביעת היטלי הטליל (כבישים ומדוכות), ביוב, תיעול, ניקוז, שטחים ציבוריים פתוים ונימים וכל חוק עזר אחר המטליל אגרות ו/או היטלים בגין עבודות הפיתוח, התקפים בתאריך הסכם זה, וכפי שכל החוקים המפורטים לעיל יהיו בתוקף במועד המהווה עליה כדי לדרישה לחוב לבניין המקרקעין בגין מרכיבי הקרקע והבנייה בהתאם להוראותיהם, וחכל בכפוף להוראות הדיין והסכם זה.

17. "שטח המגרש לחוב": שטח המגרש על-פי ההוראות הסופיות של התוכנית החדשה (שטח זה לא כולל שטח אשר הופקע ו/או יופקע). נכון למועד החתימה על הסכם זה, שטח המגרשים הכלולים לחוב בגין המתחם כולל הינו כ-60.203 דונם קרקע (שטח כל מגרשי הבניה במתחם, בהחפתת המגרש ההיסטורי וחלק הקרקע במתחם ששווין לחלקה 29 כאמור לעיל).

18. "היטלי הפיתוח לקרקע"- היטלי פיתוח המגיעים בגין מרכיב הקרקע (שטח), בתחום כל מגרש, במסגרת בקשה להיתר בניה.

19. "היטלי הפיתוח לבניה"- היטלי הפיתוח המגיעים בגין מרכיב הבניה (שטח ו/או גוף), בתחום כל מגרש, במסגרת בקשה להיתר בניה.

20. "היטלי הפיתוח"- היטלי הפיתוח לקרקע והיטלי הפיתוח לבניה, לפי חוקי העזר, ואשר בהתאם לחוקי העזר והתקפים בתאריך הסכם זה, הינם לפי אומדן המועצה כמפורט בספה א' להסכם זה.

21. "פוסק"- כהגזרתו בסעיף 3.1.4 להלן, ואשר מסמכוו יודה להכריע בחלוקת דעתות טכניות הנדסיות ומכaucים (למעט במקרה לאגורות והיטלי הפיתוח), ככל שיתעוררו בין הצדדים כמפורט בהסכם זה.

3. ביצוע עבודות הפיתוח על-ידי המועצה

3.1. המועצה מתחייבת בזאת לבצע את עבודות הפיתוח בהתאם למפרט, כהגדרתן לעיל, ולהשלימן, ביחס לכל מגרש ולמתחם, במועדים כדלקמן:

3.1.1. עבודות פיתוח ותשתיות עד גבול כל המגרשים (על מנת לאפשר ליזט בניה על-פי היתרי בנייה, ככל שיוצאו בגין כל מגרש) יושלמו תוך 12 חודשים ממועד קבלת החלטה למתן תוקף לתוכנית החדשה.

3.1.2. בכל מקרה ובלא לגרוע מהאמור בסעיק 3.1.1 לעיל, המועצה מתחייבת להשלים תוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה את:

• פריצתן וסלילתן של כל הדרכים הראשיות במתחם (הכביש הראשי העובר מצפון לדרום המוגדר ככביש 5 בתשיית הונכנית המתואירת, לרבות דרך הרוחב החוצה את המתחם ממזרח למערב);

• השלמת הנחת קו מים עד גבול מגרשים 128,168 במתחם (להלן:—"המגרשים הייאנגים").

• גמר עבודות הפיתוח בגין שני המגרשים הראשוניים יושלם תוך 9 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

(העבודות האמורות בסעיק 3.1.2 לעיל יקרוו להלן:—"העבודות הראשונית").

העבירות מתקיימת
באיזה מקרים

העבירות מתקיימת
באיזה מקרים

3.1.3. ביצוע כל עבודות הפייטוח, בהתאם למפרט ולטבלת קצב התקדמות העבודות, המצורפת להסכם זה **בנספח ב'** (להלן: -"טבלת הביצוע"), לפיו יוכל היוזם לקבל היתרי בנייה במועדים הקבועים בטבלה נספח ב', טפסי 4 ותעודות גמר במועדים לפי דין.

מובהר בזאת כי הסכמתו של היוזם להתקשר בהסכם זה, ובפרט להקדים תשלום החיטויIFIות, מסתמכת ומושתתת על התחביבה של המועצה, לבצע ולהשלים את כל עבודות הפייטוח במועדן לפי טבלת הביצוע, וכי על בסיס התחביבה זו של המועצה, יתכןן היוזם את **ביצוע הפרויקט** ויתחייב בהתאם כלפי צדדים שלישיים, לרבות הבעלים.

כל שהתקנית המפורטת תפורט למתן תוקף, במתכונת שונה מהמתוכנת בה היא עדוכה עובר לתאריך הסכם זה, ואשר לפיה נערכה טבלת הביצוע, וככל שתבוצע ממשוני זה יטען מי הצדדים כי יש צורך בבדיקה של טבלת הביצוע, יסכים הצדדים תוך 60 ימים ממועד אישורה למתן תוקף של התוכנית המפורטת, על טבלת ביצוע מעודכנת, בשינויים המחייבים, הנובעים מהשינוי בין התוכנית החדשה בתוכנונה המאושרת, לבין התוכנית החזשה בתוכנונה בתאריך הסכם זה (להלן: -"טבלת הביצוע המעודכנת").

כל שתווך 60 ימים מעט אחד הצדדים ידרשו בכתב כאמור את עדכונת של טבלת הביצוע, לא יגינו הצדדים להסכמה על תכנית הביצוע המעודכנת, ורקבע תוכנית הביצוע המעודכנת ע"י מהנדס שהתחמכו בו ניהול ופיקוח על פרויקטים של בנייה, ואשר ימונה בהסכם ע"י הצדדים (להלן: -"הפосק").

כל שהצדדים לא יגינו להסכם על אישיותו של הפוסק תוך 14 ימים מעט שאחד הצדדים ידרשו בכתב את מינויו של הפוסק, ימונה הפוסק לפי פנייתו של כל אחד מהצדדים, ע"י מי שיכהן אותה עת כיויר ארגון זמהנהרים והאדראיכלים הארץ-ישראלים לבקשת מהנדס כפוסק, מהנדס ניהול ופיקוח בכיר, בעל ותק של 15 שנים לפחות.

הפוסק יתבקש ליתן הכרעתו תוך 30 ימים מעט שימושה, לאחר שיאפשר לכ"א מהצדדים להשמיע בפניו את עדיתו, והכרעתו תחייב את הצדדים ללא זכות ערעור.

הפוסק ינקם את הכרעתו.

(בכל מקום בהסכם זה בו נאמר "טבלת הביצוע", אף "טבלת הביצוע המעודכנת" במשמעותה).

מודגש כי עבודות הפייטוח אין כוללות פיתוח כלשהו בתחום המגורש עצמו ו/או בגבולותיו, אך כוללות ביצוע כל עבודות הפייטוח עד גבול המגורש, כדי לאפשר ליוזם להתחבר אליו גבול המגורש ולקבל היתריinya, טפסי 4 ותעודות גמר כאמור בס"ק 3.1.3 לעיל. גבול המגורש ייקבע בהתאם להוראות התוכנית המפורטת. בהתאם, וככודר הוראה אחרת בתוכניות, לא תגננה המועצה קירות תומכים ואו גדרות בגבול בין המגורש לבין מגרשים סמוכים וכן לא תבצע כבישים ואו מעברים להולכי רגל ואו שבילים במגורש עצמו, אך תבצע את כל עבודות הפייטוח בשטחים הציבוריים בתחום, את כל דרכי הגישה ואת כל התשתיות המשוירות אותו בהתאם לתוכניות.

למען הטר כל ספק, מודגש בזאת כי המועצה לא ביצעה ולא תבצע חיבור כלשהו של הבניינים במגרש לרשותה החשמל, טלפון, טלוויזיה, גז כבליים וכל מערכות נספת ו/או אחרת, למעט נספורת בתוכניות הפייטוח.

בלא לגרוע מכלויות הנאמר לעיל, המועצה תגרום לכך, שעבודות הפייטוח יישו **בתקיומו** עם חברות החשמל לישראל בע"מ, חברות הטלפון, והcablis (להלן: "חברות הרשותות"), באופן שלא יוכל כלשהו בותקנות ובഫעלתן בפרויקט של כל הרשותות הנ"ל. המועצה ואו מי מטעמה לא ישאו אחריות בגין עיכוב ו/או איוחור ו/או **מנען חיבור המגורש** וחנוי בו

בנין גיאת מקרקעין
בנין גיאת מקרקעין

הסכם בתקן סעיף 3.2

לחברות הרשותות מסיבות שאין תלויות במועצה. ללא גרווע מכך, המועצה תעדר את היוזם על כל עיכוב או מנעה מצד חברות הרשות, מיד לשחרר יוזם למועצה או למי מטעמה, והיא תעשה את שניתן מבחינתה על מנת לאחסיר כל מנעה או עיכוב כאמור.

3.4. היום מתחייב כי במהלך בניית הבניינים בוגרש לא יפגע במערכות התשתיות, הכבישים, המדרכות וכל מערכת נספთ ואו אחרת, וכן שמדוברת תמציא ליום מבעוד מועד, תכניות והפרטות והמציאות את מקום הימצאותן של כל מערכות כאמור אשר אין גליות לעין, ככל שהותקנו ע"י המועצה, התכניות יומצאו בהתאם לדרישת היום. מען הסר ספק חותמת תיאום העברות חלה על היום וככל שלא ויאם את העברות עם המועצה האחוות לנוקים, ככל שייגרמו תחול עליו בלבד ביום לא יבוא בטענה ואו דרישת המועצה בענין זה. (פיישה אחרת זו זולה במישור היחסים בין היום למועצה בלבד, ולא ככלים שלישיים אחרים).

4. תשלום היטלי פיתוח על-ידי היום וביצוע עבודות הפיתוח על ידי המועצה:

.4.1

4.1.1. הצדדים מצהירים ומאשרים בזאת, כי עד למועד החתימה על הסכם זה, שיים היום למועצה, מוקדמתה על-חשבון היטלי ואגרות הפיתוח בגין רכיב קרקע ובגון רכיבי הבניה כראוי בטפרי המועצה, סך של 15,300,000 ש"ח (חמשה עשר מיליון ושלוש מאות אלף שקלים תדיסטים), וזאת במונדיים וסקומיים תוך ייחוס התשלום לסוג ההיטל (קרקע או בניה) כמפורט להלן בשולי הסכם זה.

4.1.2. בד בבד עם חתימת הסכם זה, ישולם למועצה סכומים נוספים כקדומות על חשבון היטלי ואגרות פיתוח אשר יישרכו בטפרי המועצה, כדלקמן:

4.1.2.1 סך של 5,000,000 ש"ח באמצעות אישור היום לקבלת המחאת חובות המועצה כלפי רישיון פ.ב.י. בע"מ (לשעבר מילומר בע"מ), בסכום האמור, וזאת בעבר היטלי פיתוח בגין רכיב קרקע.

4.1.2.2 סך של 2,700,000 ש"ח בתשלום מזמן, עבור היטלי פיתוח מרכיב בניית עבור המגרשים הראשונים בגין יתרה נינה.

(כל הסכומים לפי ס"ק 4.1.2-4.1.1 לעיל, דהיינו סך כולל של 23,000,000 ש"ח, יקרוו לתלן "התשלום הראשוני" או "המקדמה").

4.1.3. מובהר בזאת כי נכון למועד חתימת הסכם זה, טרם התגשש חיזב בתשלום היטלי פיתוח כלשהם בגין בוגרש, וכי סכום התשלום הראשון לעיל מהו מוקדמתה המושלמת למועצה אך ורק לצורך ביצוע עבודות הפיתוח בגין המתחם והמגרשים, כאשר זאתה בדין של המועצה לחיטלי הפיתוח תתגבש אך ורק במועד בו היא תהיה זכאית להיטלי פיתוח לפי חזין, או עם אישור הקשה להיתר בניה ועל פיו, לפי המאוחר.

4.2. סכומי התשלום הראשוני דלעיל - יהיו צמודים ממועד תשלוםם לפחות או לשיעורי היטלי הפיתוח, לפי הגבוחה.

4.3. עם ביצוע התשלום הראשוני כאמור לעיל יחשב הדבר כפועון מלא של כל היטלי הפיתוח (קרקע ובניה) בסך של 11,185,790 ש"ח, שנדרשו על ידי המועצה בגין המגרשים הראשונים, כולל מהודעתה חיזב המועצה מ-11.10.2.10, המכזי ב-נספח ז', כאשר למען הסר ספק, הדרישה הניל מכויטת בזאת והיא תשמש כמסמך של/amazon היטלי פיתוח מטעם המועצה עבור המגרשים הראשונים. סכום דרישת זה מקוז מהמקדמת כדלקמן- מלאו סכומי המקדמת עבור היטלי הפיתוח לבניה (5,000,000 ש"ח), השאר 185,790 ש"ח מתשלומי המקדמת לפוי ס"ק (א)-(ב) בפירוט סכומי התשלום הראשוני אשר בשולי הסכם זה.

*הטבתה מתקדמת
באדרישתם*

*הטבתה מתקדמת
באדרישתם*

במועד הוצאת כל היתר בניה נוסף על כל מגרש, ווציא המועצה ליזם חיוב לתשלום הכלל את היטלי הפיתוח לבניה ולקרקע בהתאם להיתר המבוקש. יחד עם זאת, מוסכם כי החל משלב הבניה השלישי שיוכנס על ידי היום במתחלה, יקווז מכל סכום של היטל פיתוח בגין רכיב הקרקע בכל שלב בניה, 20% (עשרים אחוזים) מסכומי המקדמה של היטלי פיתוח קרקע ששולמו על ידי היום בינוי הסכום שקווז כאמור בס'ק 4.3 לעיל (דרהינו, כ-300,000 ש"ח כאמור בס'ק 4.2 לעיל, לכל שלב בניה, החל מהשלב השלישי כאמור).

4.4. מוסכם כי היטלי פיתוח קרקע בגין כל היתר ישולמו תוך 30 ימי עסקים מתקבלת החלטה עקרונית של רשות הרישוי על מנת היתר בניה ליזם ואשר אין מותנה בונאים כלשהם שאינם באחריותו של היום.

היטלי פיתוח לבניה בגין כל היתר בניה ישולמו עבור לקבלת היתר הבניה.

4.5.

כל אחד מתשלומי היטלי פיתוח לקרקע תושב ויוחשב לתשלום בעבור מ"ר/מ"ק של שטחים מבנים בפרויקט, שייחסבו במועד התשלום בפועל של כל חלק מתשלום היטלי פיתוח לקרקע, בהתאם לתעריפי האגרות וההיטלים הנוהגים במועד התשלום בפועל, על-פי חוקי העזר הירלוונטיים.

4.6.

4.7. בנסיבות ביצוע והתחשבנות לפי סעיף 4 לעיל, מוסכם כי חובי היום בגין היטלי פיתוח ששולמו לפני היתר הוצאה היתר בניה (קרקע או בניה), ייחסבו לפי תעריפי חוקי העזר השונים התקפים במועד התשלום או התעריפים התקופיים במועד הוצאה היתר, לפי הנזון, כאשר לעניין היטלי הקרקע כל מגרש יהיה מיוחס להיתר בניה שנית בגין אותו מגרש. סכומי המקומות ששולמו על ידי היום ייחסנו בהצמדה כאמור בס'ק 4.2 לעיל

5. מתחבנות בין הצדדים

5.1. מובהר, כי כל התשלומים המשולמים על-ידי היום, כאמור בסעיפים 4.3-4.4, בהסכם זה, והמתבססים על האומדן המצורף כנספח א' (מרכיבי קרקע ובניה) (בהסכם זה: "האומדן"), הינם תשלוםם אשר מוערכם על-ידי המועצה, בתשלומים שעל היום לשילם למועצה, כמפורט פיתוח בגין רכיב הקרקע וכהתלי פיתוח בגין רכיב הבניה, בגין בניית הפרויקט, וזאת בהתאם בשטח המגרשים לחוב ובוחראות הדין, הידועים נכון החתימה על הסכם זה. (למען הסר טפק מובהר, כי האומדן מתיחס לכל היטלי הפיתוח, ואינו כולל תחשב בגין ריבב הבניה של השטחים המיועדים לבניה ליעוד מסחרי, וכן אגרות אשר אין תנאי לקבלת היתר בניה ואשר אין כלולות באומדן).

5.2.

5.2.1. מובהר, מוסכם ומובהר, כי ככל מקרה, אין בהסכם היום לשילם למועצת את הסכומים הנקבעים בהסכם זה, ובכלל כל סכומים ואגרות פיתוח אחרים מכל סוג וכי שיידרישו ממנו ו/או בעצם התשלומים של סכומים אלו, לרבות סכומים ששולמו עבור מועד חתימת הסכם זה, כדי להוות משום ויתור /או הודהה /או הסכמה כלשהן מצד היום על טענה ו/או על צוות כלשון מסוימת, ביחס להתחמת שיעורים לזמן ו/או שטח המגרשים לחוב ו/או על כל טענה ו/או דרישת מכל מין וסוג שהוא לגבי המועצה, ובכל מקרה, לא תהווה הסכמתו של היום על פי הסכם זה, משום ראייה ו/או טענה כלפי, וכן בzn, לא תהווה האומדן המצורף כנספח א', ראייה כגון זו.

5.2.2. הצדדים מסכימים בזאת, כי תוך 90 ימים ממועד התשלום כל חיוב כדין של היטלי פיתוח לבניה (אשר יוצא כאמור במועד הגשת כלקשה להיתר בניה), היום יהיה רשוי לנכות בכל הлик ולהעלות כל טענה, על פי שיקול דעתו הבלעדי, ביחס לתשלומים שביצע ו/או עליו לבצע על-פי הוראות הסכם זה בגין היטלי הפיתוח (קרקע ובניה), באופן שלא יהיה בהסכםו לביצוע התשלומים של היטלי הפיתוח על פי הוראות הסכם זה, כדי להחשב משום ויתור ו/או הסכמה ו/או השתק ו/או מניעות כלשהם מצדנו.

ארז עזק
ארז עזק

רשות מקומית
רשות מקומית

כמו-כן, מוסכם כי התקופות להשגה או נקיות כל הליך בגין הייתרי הבניה בשלבים הראשון והשני שיוצאו במנוחם כאמור בס"ק 5.2.2.1-5.2.2 לעיל, תמנה החל מתשלוטם בעברו הייתרי הבניה בשלב השלישי שיבוצע במתוךם, או לאחר הוצאות הייתרי בניה אשר במצטבר יכללו 400 ייח"ץ, לפי המאוחר.

5.2.3. למען הסר ספק מובהה, כי ככל והוראות הדין מקנות לוזם הזכות להגיש הילכים ונו^ן זמן קצר יותר מהזמן שהוסכם בין הצדדים, יראו בהוראות שערף זה, כהסכם המועצה להערכת מועדים כאמור לעיל, ובמועצה מותרת בזאת על טענה של שינוי בשל כך.

5.2.4. לא הגיש היום כל הליך תוך התקופות כאמור לעיל, יראו את היום כמו שוייתר על זכותו להעלאת טענות ו/או דרישות נגד החיוב שהוצאה נגד בגין היטל הפיתוח לבניה בקייע התשלומים שבוצע כאמור.

5.2.5. מובהר בזאת כי אין בכלל הוראות הסכם זה וסעיף 2 זה לעיל, כדי לגרוע מזכותם היום לתביעת השבה בגין הטכומיט ששולמו על ידו, וזאת במסגרת המועדים הקבועים לפי חוק ההתיישנות התשי"ח-1958.

5.3. התוצאות התייחסת להיטלי פיתוח בגין מרכיב קרקע, תעשה תוך 180 יום ממועד תשלום היטלים בגין יתר הבניה האחרון שיוצא על ידי היום במתוךם.

5.4. תוך 180 ימים ממועד הוציאת היתר הבניה האחרון במתוךם, יערךו הצזים התוחשנות בנו^ן לתשלומים שבוצעו עד למועד זה על-ידי היום, ביחס לחותמים שהוצאו על ידי המועצה, ונהתחשב, ככל שניתן, בהליכים שננקטו על-ידי היום (ככל שננקטו).

כל שיתברר, במסגרת התוחשנות, על היום להוסיף תשלוםים נוספים על אלה ששולמו על-ידי בחונם להוראות הסכם זה, אלה ישולמו כשם צמודים לצד התשלום תוך 30 ימים מסיום מסכם של התוחשנות. ככל שיתברר, כי היום שילם על פי הוראות הסכם זה, תשלוםים ביתר, יושבו לו הטכומיט ששולמו בגין צמודים בלבד, תוך 30 ימים. לא יהיה בתוחשנות זו, כדי לגרוע מהליכים קיימים ו/או הליכים עתידיים שהיום רשאי לנוקט כאמור בהוראות הסכם זה ו/או על-פי-דין (בכפוף למניין 90 הימים הקבועים בתוכם זה).

6. חשבון בנק המועצה

6.1. המועצה מצהירה ומאשרת בזאת, כי פותחה חשבון בנק מיוחד, אשר משמש אך ורק לביצוע כל התשלומים ולהוצאה כל החזאות הנדרשות בגין עבודות הפיתוח של המקרקעין הכלולים בתוכנית, מכוח ועל פי הOURCES (להלן: "החשבון המיוחד").

6.2. המועצה מתחייבת בזאת, כי כל התשלומים ששולמו על-ידי היום עד למועד תתיימת הטכם זה ו/או אשר ישולמו על ידו בעתיד, כהיטלי פיתוח, הופקו וופקו אך ורק לחשבון המיוחד.

6.3. המועצה מצהירה כי היא לא תעשה כל שימוש בכיספים שבחשבון המיוחד אלא אז ורק לשימוש העבודות הפינוח במקרקעין נשוא התכניות, לרבות במתוךם ובמגרש בטיב ואיכות שלא יפחתו מהמפורט אשר נדרש בתוך לא יותר מ-60 יום להסכם זה ויסומן בנפקחת ג', כאמור בס"ק 2.15 לעיל.

כל ההוצאות שימסור היום למועצה לפי הסכם זה, יערךו לפקוות המועצה, והן תופקданה אך ורק בחשבון המיוחד.

6.4. למועצה לא תהיה זכות קיזוז ו/או עכבות לשלחת מכל סוג על כספי היום שימסרו לידי לפי הסכם זה, לרבות לאחר הפקותם בחשבון המיוחד, וזאת מכל טיכה שהיא.

המועצה מתחייבת כי הכליפים בחשבון המיוחד לא ישובדו ולא ישמשו בטנה מכל סוג, אלא אך ורק לצורך עבודות הפיתוח כאמור, בהתאם להוראות הסכם זה.

.6.5. ככל שיתעוררו חילוקי דעת בין היותם לבין המועצה ו/או המפקח בכל עניין טכני או הנדי נספח ב/ו/או במפרט נספח ג', תועבר המחלוקת להכרעתו הבלעדית של הפסיק.

קבעותיו של הפסיק הן סופיות ותחייבה את הצדדים ללא זכות ערעור.

7. הפרות ונסיבות

.7.1. על הפרת הסכם זה יחולו דיני החוזים, בכפוף לסעיף 6.4 לעיל.

.7.2

.7.2.1. בלי לגרוע מן האמור לעיל, פגור כלשהו העולה על 30 יום, שאינו תוצאה של מעשה ו/או מחדל של המועצה ו/או של מי מטעמה, בתשלוט מלאה הסוכמים החלים על היות מכך הסכם זה במוגדים המפורטים לעיל, יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה, וזכה את המועצה בזכות לבטל הסכם זה, בכפוף למונח הזדעה מוקדמת בת 14 ימים בכתב, אשר במחלה לא תונ肯 היותו את ההפרה.

.7.2.2. בלי לגרוע מן האמור לעיל, פגור כלשהו העולה על 60 יום, שאינו תוצאה של מעשה ו/או מחדל של היום ו/או של מי מטעמו ו/או של גורם אחר שאינו בשליטה או באחריות המועצה בגין שביתה ו/או מלחמה ו/או פולת טורר ו/או אסון טבעי, בגין עבירות הניתוח לפי המוגדים הקבועים בטבלת הביצוע, ואשר יגרום לעיכוב בبنית הפרויקט ו/או מסירת הדירות שייבנו על ידי היום בפרויקט, יחשב הפרה יסודית של הסכם זה, ויזכה את היום בזכות לבטל הסכם זה, בכפוף למונח הזדעה מוקדמת בת 21 ימים בכתב, במחלה לא תונ肯 המועצה את ההפרה.

.7.3. למען הסר טפק מובהה, כי אי ביצוע תשלום כלשהו על-פי הוראות הסכם זה, שעילתו הויה חוקית או שיפוטית, המכירה את אי-ביטחונו, לא יחוות הפרה כלשהו של הוראות ההסכם.

.7.4. כמו כן, תוך 30 יום מביטול הווסכם כאמור בסעיף זה לעיל, תערך התחשבנות בין הצדדים כאמור בסעיק 5.3-5.4 לעיל, בשינויים המחייבים לפי הענין, והוראות סעיק 5.2 תבטלנה.

.7.5. ככל שיתעוררו חילוקי דעת בין הצדדים בנוגע לעליות היום כביזום עבודות הפיתוח, היא תועבר להכרעת הפסיק.

8. שונות

.8.1. מונחר בזאת, כי הסכם זה אינו מהו הטעם לטובת צד י', בכל צבר או עניין, לרבות לטובה הצד השני המוזכר בהסכם זה במפורש או מכללא.

.8.2. כל התשלומים אשר יבוצעו ו/או אשר יידרשו לתשלוט ו/או אשר יושבו במסגרת ההתחשבנות על-פי הסכם זה, יהיו כמודים למדוד התשלוט או המדריך החיבור, לפי הענין.

.8.3. אם הצד השני מSTITים לא ישלם סכומים כפי שייקבעו בהתחשבנות, הם יshawו הפרשי הצמדה ורכיבת לפי דין לתקופת האיחור בתשלוט עד לפרעון.

.8.3. היום מצהיר בזוה כי כל החלטה בחיבורים החלים על מבקש התירי בניה במגרשים על פי תקנון התכניות תל עליון בלבד, וכי בכפוף לקיום המועצה אחר התהייבויותיה על-פי הסכם זה ומכך כל דין, לרבות לפי התכניות, אין מוטלת על המועצה חבות כלשהו כלפי היום ו/או מי מטעמו וכי הגורם המוסמך על-פי דין לאשר ליום כל בקשה להיתר ולמסור לו מידע תכוני, הינו העודה המקומית מצפה אפל ולא המועצה. יוזד עט זאת, המועצה תסייע ליום לקבל את כל התירי הבניה שבקשת כדין, מוקדם ככל האפשר, בכפוף למילוי התהייבונות אובי היום בהתאם להוראות הסכם זה.

הצהרה: מושך חתום
הצהרה: מושך חתום

הצהרה: מושך חתום
הצהרה: מושך חתום

מובחר כי אין באמור בסעיף זה לעיל, בכדי ליאזר חיוב כלשהו להוכחת היזם בגין עבירות הפיתוח ואנו תשלומים כלשהם מעבר לאמור בהסכם זה, באופן שהזום לא ידרש לשפט למועדא או לועדה המקומית מצפה אפק, טכומים כלשהם מעבר להיטלי הפיתוח והאגרות האמורות בסיפה להוגדרה בסיק' 16? לעיל.

היזם מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים שהਮוצהר אינה חיובת להתערב או לנקט עמדת בטכוסוכים בין הבוגנים במרקען נושא התכניות ולא תsha באחריותו כלשהו, בין במישרין ובין בעקיפין, בגין נזקים שייגרמו על ידי בוגנים אחרים לרוכשו ולמגרש ואו בגין פלישות למגרש, וזאת ככל שאין למומוצהר מעורבות בנושא, והכל בגין במישרין ובין בעקיפין.

היצט מוחייב בזה לבצע את עבדות הבניה בתוכני מגשרו במומחיות ובזהירות והוא מתחייב כי אם ייגרם נזק כלשהו לצד שלישי כלשהו בגין ואו בקשר לעבודות הבניה של ז מגשר עקב מעשה ואו מחדל של היזם ואו מי מטענו והמומוצהר תידרש ואו תتابע לשפט סכום כלשהו לצד השליishi החנייל, יפצה ויפחה היזם את המומוצהר בגין כל תלנות שהיא תידרש ואו תتابע לשפט לרבות הוצאות התביעה ושכ"ט עוזי, וזאת בכפוף לקבלת פסק-דין שביצעו לא עוכב, ובכפוף לכך, שהמומוצהר תודיע מיד ליזם על גשת כל תביעה או רישיה כאמור, ותיתן ליזם אפשרות והזכות להוגון במוועדו מפני התביעה, ולזרק כך תמציא ליום כל מסמיכת אשר ברשותה או מי מטעמה הרלוונטיים לדרישת או לתביעה כאמור, לרבות מתןIFI כח לפתקלייטי היזם ליצגה בתביעה, הכל על חשבון ועל אחוריותו הבלעדים של היזם.

הצדדים מצהירים ומארים בזאת (כל אחד לגבי), כי אין עליהם כל מניעה – חוקיות, חוזיות ואחרית, מלהתקשר בהסכם זה ולקיים, וכי קיבלו את כל האישורים הנדרשים לצורך התקשרותם בהסכם זה והתיימתם עליהם, כאמור בא-ליךם, שבשוליו הסכם זה.

ambil לגורע מן האמור לעיל, מצהירים ומארים בזאת הצדדים (כל אחד לגבי), כי אין בהתקשרותם בהסכם זה, כדי להוציא מטעם משום הפרה של הסכם ואו התחייבות ואו הוראת דין החלים עליו ואו המחייבים אותו, וכי הסכם זה, נערך בהתאם להוראות הדין.

בכל מקרה בו ייקבע על-פי-דין ואו לפי צו שיפוטי, כי הוראה מהוראות הסכם זה אינה חוקית ואו אינה תקפה ואו אינה ניתנת לביצוע, אז תמחק הוראה זו,ambil שיתה בה כדי להוציא עילה למחיקות יתר הוראות ההסכם, למעט אם מזובר בהוראה, אשר מעצם טיביה מהו הוראה מהותית, היורדת לשורשו של הסכם, כי אז תגרום מחיקתה, לביטול ההסכם.

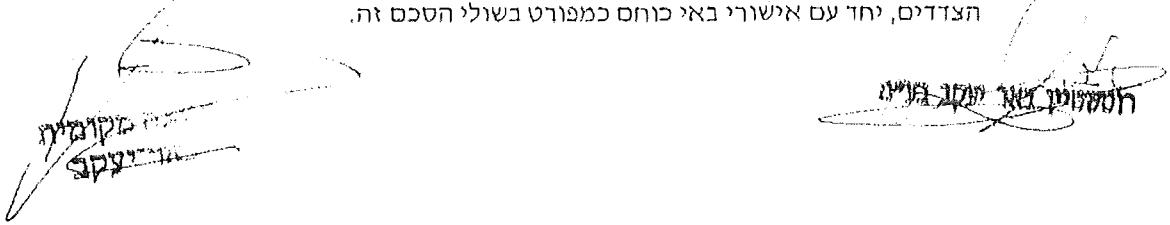
כל שתבוטל הוראה בהסכם השולבה בהוראות אחרות שבעו, יבוטלו אף ההוראות האחרות הניל, בהתאם.

היזם מצהיר ומאר ש כי ידוע לו שכל האמור לעיל אינו מஹוה תחולף להלכי הרישוי, התנאים, הפיקוח ומתן התיירטם שיבוצעו על ידי רשותה התכנון והבניה על פי חוק התכנון והבנייה, ונשכ"ה-1965 או על פי כל דין אחר בכל הנוגע לתשלומים עבור היטלי הפיתוח, וכי הוא האחראי הבלעדי לביצוע כל הנדרש מיזם על פי כל דין לצורך בניית הפרויקט, וזאת בלבד לא לגרוע מהתחייבויות המומוצהר לביצוע עבודות הפיתוח חותלות עלייה לפי התכניות, כאמור נהסכם זה ולפי כל דין ותקן.

כל אורכה, שיהוי, הנחה, עיקוב, הקלה או הימנעות שימוש בזכות מצידו של צד כלשהו להסכם זה, בקשר לאיזו הפרה או אי מילוי של תנאי ההסכם לא יגעו ולא יגרעו מאיו מזוכיות הצד הנפגע ולא יחויבו בשום אופן ויורר כלשהו מצידו.

הסכם זה כולל את כל התחכחות בין הצדדים בקשר לעבודות הפיתוח והיטלי הפיתוח, ומגבש בשמלותו את המומי שקדם לכריתתו, ואין בצדו של ההסכם ובנוסך לו מציג כלשהו, בין בכתב ובין בע"פ, חכחות והתחייבויות נוספות כלשהו.

כל שינוי של הסכם זה, במזיה ויהיה, יהיה לו תוקף רק אם יעשה בכתב, ויעתפס על ידי שני הצדדים, יחד עם אישורי בא-ליך כמפורט בשולי הסכם זה.



13.8. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן הנזקיות לעיל במבוא להסכם זה. כל הודעה אשר תשלוח בדוואר רשום לפי אחת מהכובות דלעיל, תהשך כאילו נתקבלה כדין תוך שלושה ימי חול לאחר המשЛОח.

14. האציגים מצהירים כי הבינו את מהות ההסכם, את תוכנו, את תוכנותינו המשפטיות וזאת לאחר שבחנו וסקלו את האמור בו וכי חתמו על ההסכם מרצון ועל פי דין.

.9

9.1. למרות כל האמור בהסכם זה לעיל, מובהר בזאת כי אם מסיבה כלשהי תבוטל ההתקשרות בין היום לבני הבעלים, יהיה היום רשאי לבטל הסכם זה בהודעה בכתב למועד, אלא שהדבר יחשכ כהפרה כלשהי מועד היום, ובלא שלמי מוחדים תהינה טענות או דרישות תאחד בנגד משנתו בגין כך.

9.2. במקרה של ביטול כאמור, תשיב המועצה ליום את כל הממחרות אשר הופקו בידה על ידי היום שטרם נפתחו, וכן תארך והתחשבות בין היום לבין המועצה בוגע לשלומי הפיתוח אשר חליםיפוי עלי הימים בגין חלק המגרש לאירוע הוצאו הותרי בניית על ידי היום, ואילו חיבוי היום ו/או כל תשלום פיתוח ששילם היום בעבר המגרשים ביחס אליהם לא קיבל היום היתר בנייתו (או מגרשים ביחס הותרי בניה יבטלו לאחר הוצאתם), יבטלו, והסכומים ששולם בגיןם על ידי היום, ככל שייהי, ישבו ליום תוך 30 ימים תוך הביטול, כאשר הם צמודים כאמור בס"ק 4.2.2 לעיל.

9.3. ההתחשבנות תעשה בין הצדדים באופן "הפרוייקט" לפי הסכם זה יכלול אך ורק את המגרשים בהםים ניתן ליום הותרי בנייתו או בגין הותרי בנייתו כאמור.

9.3. בנוסוף, ככל שתבוטל ההתקשרות בין היום חלק מהבעליים (להלן: "הבעליים הפרושים"), תבוטלה כל הונחיויות היום לפי הסכם זה ביחס לשטח המגרש אשר יוקצה לבניים הפרושים לפיקוח הותניות, וכן תשלוט מהתשלים מיושלמו עד אז על ידי היום בוגון היטלי הפיתוח, לא יזקף לזכות מקרקעי הבעלים הפרושים, כאילו שמקורקע הבעלים הפרושים לא נכללו מלכתחילה בהסכם זה.

9.4. חיוב המועצה להסביר כספים ליום כאמור בס"ק 9.2 לעיל מותנה בכך שטרם התקיימה זכות המועצה לדרש מהבעליים או מהבעליים הפרושים את היטלי הפיתוח שכבר שולם על ידי היום בעבר מקרקעי אותו בעליים כאמור לעיל. היה ועילת התביעה של המועצה נגד מי מהבעליים דלעיל התקיימה, כפי שיקבע על ידי ערכאה שיפוטית מוסמכת, תמחה המועצה ליום את כל זכויותיה בגין היטלי הפיתוח ששולם עבור הבעלים או הבעלים הפרושים הניל.

ולראיה באו הצדדים על החתום בתאריך ובמקום הנוקמים לעיל

אליזה גולדמן
טראיזק
המועצה

היום

אישור עו"ד היוזם

אני החיימ', היועץ המשפטי של היוזם, עו"ד אלון עוזן מרחוב הארבעה 21 ת"א מאשר בזה כי מטעם היוזם חתמו על הסכם זה היה *אבישי בן חיים ו-פרדי רובינסון* המוסמכים לחייב את היוזם בחתימותם, וכי היוזם קיבל את כל החלטות הדורשות לחתימתו על הסכם זה, וכי חתימתו של היוזם על הסכם זה הינה כדין.

ת.כ.מ. ר' 13313
ר' 61200
ת.כ.מ. ר' 6858084
חתימת עו"ד
ללא סמל

אישור עו"ד המועצה

אני החיימ', יו"ח המועצה של המועצה, עו"ד _____ מרחוב _____ מאשר בזה
כי מטעם המועצה חתמו על הסכם זה היה ר' מ. כ. ל. נ. א. ו-ר' מ. כ. ל. נ. א.
מוסמכים לחייב את המועצה בחתימותם, וכי המועצה קיבלה את כל החלטות הדורשות לחתימתה על הסכם זה, וכי חתימתה של המועצה על הסכם זה הינה כדין.

חתימת עו"ד
ללא סמל

פירוט סכומי ומועדי ביצוע "התשלום הראשון" לפי סעיף 4.1.1 לעיל

- .א. 6 נס (שישה מיליון נס), שולם ב- 21.7.10 - עבור היטלי פיתוח לקרקע.
- .ב. 500,000 נס (חמש מאות אלף נס), שולם ב- 18.8.10 - עבור היטלי פיתוח לקרקע.
- .ג. 500,000 נס (חמש מאות אלף נס), שולם ב- 20.9.10 - עבור היטלי פיתוח לקרקע.
- .ד. 5,000,000 נס (חמשה מיליון נס), שולם ב- 21.9.10 - עבור היטלי פיתוח לקרקע.
- .ה. 1,000,000 נס (មיליון נס), שולם ב- 4.8.10 - עבור היטלי פיתוח לקרקע.
- .ו. 2,000,000 נס (שני מיליון נס), שולם ב- 16.2.11 - עבור היטלי פיתוח לבניה בגין היתרי הבניה עבור המגרשים הראשונים.
- .ז. 300,000 נס (שלוש מאות אלף נס), שולם ב- 8.3.11 - עבור היטלי פיתוח לבניה בגין היתרי הבניה עבור המגרשים הראשונים.

רכיבי נומינלי של סכומים - לאחר ביצוע התשלומיים לפי ס"ק 4.1.2 להساب

היטלי פיתוח לקרקע - 18,000,000 נס

היטלי פיתוח לבניה 5,000,000 נס

סה"כ - 23,000,000 ש"ח

ג'ו צ'טן מקומית
באו"י ישיבת

הסמכה מטעם ועדת פיקוח

נספח ב'

טבלת ביצוע עבודות פיתוח לפי סעיף 3.1.3 להסכם פיתוח

תכנית ממ/מק/4

מועד גמר כל עבודות פיתוח ממועד אישור התוכנית המפורטת	מגרשים
12 חדשים	137, 138, 167, 174
21 חודשים	132 + שטח מטהורי
36 חודשים	136, 144-150, 162-159, 176
42 חודשים	, 163-166, 151-158

• על פיתוח מגרשים 168, 128 חלות הוראות ס"ק 3.1.2 להסכם.

זוכמן למסמך
פאוינט בע"מ

זוכמן למסמך
החברה המומלצת

נספח ג'

(יומצא תוך 60 יום)

7/1/2022 10:37 AM
בג"ץ יתקדש

הוואן פון ווֹלְפַנְדָּם

20.2.2014

הסכם להטדרת תשלום הייטלי פיתוח תשתיות עירוניות באר יעקב

ו-זוכנית 1517 (מתאר ומפורט)

שנערך ונחתם ביום ๕ לחודש פברואר לשנת 2010

- ב' י' -

המועצה המקומית באר יעקב

ת.ד. 5, רח' ז'בוטינסקי 1
באר יעקב 70300
(להלן: "המועצה")

מצוי אחד;

- ל' ב' י' -

גמा.א.כ. ייוזם פרויקטים בע"מ ח.פ.
מרח' הרוב 7, א.ת. סגולה, פתח - תקווה
(להלן: "היוני")

מצד שני;

חוואיל: ואושרה תוכניות בנין עיר מתארית שמספרה מנ/1517/א המKENה את הזכות לבני הזכויות של המגרשים הכלולים בגבול הוווכנית, והמצווים בשטח השופט של המועצה, להקים ולבנות פרויקטים חדשים למגרשים ו/או מסחר ו/או שירותים (להלן: "התוכניות המתארית");

חוואיל: ומכוון התוכנית המtarית, אושרה להפקדה תוכניות בנין עיר מפורטת, אשר מכוחה נקבעו המגרשים ושטחי הבניה (להלן: "התוכנית החדשית");

חוואיל: והתוכנית החדשה אושרה להפקדה בכפוף למילויים ולקיום של תנאים, אשר נקבעו למועד החתימה על החסם זה, טרם מולאו וטרם קומו;

חוואיל: וכן לאפשר את ביצוע התוכנית, מתחייבת המועצה לבצע, באמצעות קבלני משנה מטעמה, את עבודות תשתיות ופיתוח, כמפורט להלן;

חוואיל: ובכונות המועצה למען את ביצוע העבודות, על ידי גביה אגרות והיטלים על-פי-דין (להלן: "היטלי הפיתוח") אוותם היא גובה ו/או תגובה מבני הזכויות במרקען, על פי ובהתאם לחוקי העזר שלה, כמפורט להלן;

חוואיל: והיום הינו בעל זכויות במרקען המצוים בתחום התוכנית, כמפורט להלן;

חוואיל: והצדדים הגיעו להסכמות לעניין הסדרת תשלום הייטלי הפיתוח, כמפורט להלן, ולהקדמת הביצוע חלק מן התשלומיים, וזאת בכפוף לזכויות היום על החובים, כמפורט להלן.

לפיין החסם, הוותגה והזהר בין הצדדים צלקמן:

1. המכוא והנספחים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. בהסכם זה תהא למונחים הבאים המשמעות הנוקבה בצדדים:

2.1. "המגרש"/"המרקען": המרקען היוזים חלק מחלוקת 4, 5, 73 בגוש 4041 (כך כחלק ממתחם ו/או בהתאם להוראות התוכנית כמפורט להלן).

2.2. "הפרוייקט": המבנים שהזם יבנה על המקרקעין. נכון למועד החתימה על הסכם זה, טרם ידוע נאילו מגרשים יוכלجاز לצל צוותיו במקרקעין.

2.3. "התוכנית המתארית": כהגדרתה לעיל.

2.4. "התוכנית מחזשה": כהגדרתה לעיל.

2.5. "התוכניות": התוכנית המתארית והתוכנית החדשה, ביחוד ולחוץ.

2.6. "המדד": מדד המחייב לצרוך המתפרט על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

2.7. "מדד הבסיס": מדד חדש אפריל 2010 שפורסם ביום 15 במאי 2010.

2.8. "מדד חדש": המדד החדש ביום פרעון כל תשלוט ותשלום עיי' היזם.

2.9. "הפרש הצמיחה": ההפרש (חיובי או שלילי) שיוצע בין המדד החדש למדד הבסיס, בממפלת סכום הקון.

2.10. "עבודות הפיתוח": כל עבודות הפיתוח והתשתיות אשר בוצעו על ידי המועצה עבור חתימת הסכם זה וככל עבודות הפיתוח והתשתיות שיובכוו בעתיד בשטחים הציבוריים, שבתחום התוכניות, לרבות סלילת כבישים ומדרכות, תיול, ביוב, ניקוז, תאורה, על פי תכנון המועצה, ועד גבול המגרש. היזם מצהיר כי ידוע לו שעבודות הפיתוח שבוצעו ויבוכוו על ידי המועצה היחסים גם במקומות שונים באתר ולאו דווקא בסמוך למגרש ואו בקשר אליו ואו עבورو אולם המועצה מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ביחס למקרקעין כדי לאפשר ליום להשלים את בניית הבניינים ומטרות הדירות לרווחים במועד המפורטים בהסכם זה להלן.

2.11. "חוקי העזר": חוקי העזר העירוניים המסדירים ובית אגרות הביבוב, התיעול, המים, הכבישים, המדרכות וכל אגרה או היטלים אחרים ו/או נספחים הקשורים לפיתוח האתר ו/או המגרש, למעט אגרות הבניה כמשמעותו בתקנות התקנון וחבינה בקשר להיתר תנאי (אגרות תשיל-1970) ולמעט אגרות אשר אין תנאי לקבלת היתר הבניה כגון אגרות חיבור למערכות המים והביבוב; חוקי העזר שיסדרו את קביעת היטלי הסלילה (כבישים ומדרכות), ביוב, תיול, ניקוז ומים וכל חוק עזר אחר, כפי שיומצאו בהקדם לאחר אישור חוקי העזר על ידי משרד הפנים, והכל כפי שככל החוקים המפורטים לעיל יהיו בתוקף במועד המהווה עילה לדרישה לחיבור היזם בהתאם להוראותיהם.

2.12. "שיטה המגרש לחיבור": שיטה המגרש על-פי ההוראות והטופיות של התוכנית החוצה (שיטה זה לא כולל שיטה אשר יופקע). נכון למועד החתימה על הסכם זה, שיטה המגרש לחיבור הינו צ-4 8614 מ"ר בהתאם לחלקו הייחודי של היום בתחום ו בהתאם לתוכנות.

3. ביצוע עבודות הפיתוח על-ידי המועצה

3.1. המועצה מתחייבת בזאת לבצע את עבודות הפיתוח, כהגדרתן לעיל, ולהשליכן, ביחס למקרקעין במועדים כדלקמן:

א) עבודות פיתוח ותשתיות עד קצה גבול מגרש (על מנת לאפשר ליום את תחילת הבניה על-פי היתר בנייה, ככל שיוציא) יושלמו תוך 12 חודשים ממועד קבלת החלטה לפרסום למתן תוקף של התוכנית החוצה.

ב) גמר עבודות פיתוח ותשתיות הקשורות למקרקעין, בהתאם לטבלת ק'ב התקדמות העבודות, אשר תיערך בהסכמה הצדדים להסכם זה, ותוצרף לנפקח להטכם זה, תוך 60 יום ממועד קבלת החלטה לפרסום למתן תוקף של התוכנית החדשה.

- 3.2. מודגש כי העבודות המבוצעות על ידי המועצה לא כוללות פיתוח כלשהו בתחום המגרש עצמו ו/או בגבולותיו למעט הסדרת תשתיות לא כולל המגרש, כדי לאפשר ליום להתחבר אליו גבול המגרש. גבול המגרש ייקבע בהתאם להוראות התוכנית הזרה. בהתאם, לא תבנה המועצה קירות, תומכים ו/או גדרות בגבול בין המגרש לבין מגרשים סמוכים ו/או כבישים ו/או מעברים להולכי רגל ו/או שבילים שבתוכו המגרש, אך לנעט ככלותם תבצע המועצה בשטחים הציבוריים.
- 3.3. למען הסר כל טפק מודגש בזה כי המועצה לא ביצעה ולא תבצע חיבור כלשהו של המבנה לרשותה החשמל טלפון, טלוויזיה, גז וככליים ולכל מערכת נספת ו/או אחרת למעט כמפורט בתוכניות הפיתוח.
- 3.4. היזם מתחייב, כי במהלך בניית המבנה לא יפגע במערכות התשתיות, הכבישים, המדרכות וכל מערכת נספת ו/או אחרת.
4. נכון העובדה כי עד מועד חתימת הסכם זה טרם הגיע היזם תוכניות בניה לגבי הפרויקט והתוכנן, מוסכם כי היום ישלם את היטלי הפיתוח על פי חוקי העזר העירוניים בגין מרכיב הקרקע וכן את שער היטלי הפיתוח בגין מרכיב הבניה הצפוי לפי תבלת השטחים אותה ערך מהנדס היזם, וכל כאמור בחשבן אגרות והיטלים המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן נספח א'.
5. לחסרת טפק מובהר כי הסכום המשולם על פי הסכם זה הינו סכום שנקבע בהערכת בלבד ולכישוגשו תוכניות מפורטות ו/או אם יתברר כי החישוב שנעשה שנייה מכל טיבה שהיא, ישולם הפרש ו/או יוחזר הסכום ששולם בגין מבלתי שתהא ליום כל טענה.
6. ליום יתרת זכות בגין תשלוםים שבוצעו בעבר על ידי בעלי המקראין על חשבון אגרות והיטלי פיתוח. יתרת זכות זו מגיעה נכון ליום 30.5.2010 בסך של 1,374,374 ש"ח.
7. במועד חתימת הסכם זה ישלם היזם על חשבן היטלי הפיתוח את הסך של 650,000 ש"ח.
8. יתרת הנשלות, בסך המפורט בחשבן המציב להטכם זה חלק בלתי נפרד הימנו כנספח א', ולאחר הפחתת התשלומים שפורטו בסעיפים 6, 7 לעיל המגיעו לטק של 4,020,686 ש"ח, ושולם למועצה ב-18 תלמידים רצופים (18 המחראות בטק 223,371.44 ש"ח כ"א), ראשונה לפרעון ביום 1.2.2011 ובכל חודש לאחר מכן. כנגד התשלומים המרכזי המועצה ליזם קבלה שאינה חשבונית מס והיזם לא יוכל לעשות שימוש בקבלה לשם קיזוז תשומות.
9. בתוך 30 יום ממועד חתימת הסכם זה יפקד היזם בידי המועצה, את החmachאות בגין התשלום ואלה יפרען, במועד פרעון, ישירות לחשבן המיחוד. המועצה מצהירה כי היא לא תעשה כל שימוש בכספי החשבון המיחוד אלא לשם ביצוע עבודות הפיתוח וכל הקשור והכרוך בהם.

10. התחשבות בין הצדדים

- 10.1. מובהר, כי כל התשלומים המשולמים על ידי היזם, והמתבססים על האומדן הمطلوب כנספח א' (מרכז קרקע ובניה) הנם התשלומים אשר מוערכים על-ידי הצדדים, בתשלומים שעל היזם לשלים למועצה, בהתאם ליתר פיתוח, בגין בניית והקמת הפרויקט, וזאת בהתחשב בשטח המקראין לחיבור ובהוראות הדין, היודעים נכון למועד החתימה על הסכם זה. (למען הסר טפק מובהר, כי האומדן אינו כולל תחשיב בגין השטחים המיועדים לבניה ליעוד מסחרי, וכן אגרות אשר אין כלולות באומדן).

- 10.2. במועד הוצאת כל היתר בנייה על המקראין, תוצאה המועצה ליזם חייב בגין היטלי פיתוח נשוא ההיתרים, כאשר במועד הוצאת היתר הבניה הראשון, תוצאה המועצה ליזם חייב,

בג"ה. מ.ג. 14182
בג"ה. מ.ג. 14182

הכולל את היטלי הפיתוח-מרקיען הקרקע, בגין כל המקרקעין שבגבול המגרש, בניכוי התשלומים ששולמו עד למועד זה על-ידי היזם, וזאת בהתאם על הוראות הדין, שטח המגרש, והשתתפים המבוקשים לבניה על-פי היתר הבניה, כפי שהוא במועד הוצאה כל היתר לבניה.

10.3. מובהר, מוסכם ומוצהר, כי ככל מקרה, אין בהסכם היזם לשלם לモועצה את הסכומים הנקוביט בשפטם זה, כדי להוות משום יותר ואו הודאה מצד היזם על טענה /או זכות כלשיי מצדו, ביחס לעצם חנותו לתשלומים היטלי פיתוח /או שיורים ואו מועדי התשלומים ו/או שטח המקרקעין לחוב ו/או על כל טענה /או דרישת מכל מין וסוג שהוא לגבי המועצה, ובכל מקרה, לא תהווה הסכמתו של היזם על פי הסכם זה, משוט ראייה ו/או טענה כלפיו, וכמו כן, לא יהיה האمدن המצורף כנספח אי, כראיה נגדו.

הצדדים מסכימים בזאת, כי תוך 60 ימים ממועד הוצאה כל חוב (אשר יצא כאמור במועד הגשת בקשה ליתר בניה) היזם יהיה לנקיוט בכל הלין ולהעלות כל טענה, על פי שיקול ועתנו הבלעדי, ביחס לתשלומים שביצעו ו/או עלו לבצע על-פי הוראות הסכם זה, באופן שלא יהיה בהסכמה לביצוע התשלומים על פי הוראות הסכם זה, כדי להיחשב משוט יותר ו/או השתק ו/או מניעות מצד).

למען הסדר ספק מובהר, כי ככל והוראות הדין מנקות ליזם הזכות להגיש הליכים תוך זמן קצר יותר מהזמן שהוטכם בין הצדדים, יראו בהוראות סעיף זה, בהסכם המועצה להארכת מועדים כאמור לעיל.

לא הגיש היזם כל הלין תוך 60 ימים ו/או לא תסידר הארכת המועד האמור, יראו את היזם כמו שויתר על זכותו להעלות טענות ו/או דרישות נגד החוב שהוא נגדו.

10.4. תוך 30 ימים ממועד הוצאה היתר הבניה האחרון על המגרש, יערכו הצדדים התחשבנות בוגע לתשלומים שבוצעו עד למועד זה על-ידי היזם, ביחס לחובם שהוזאו על ידי המועצה, ובהתוחשב, ככל שניתן, בהליכים שננקטו על-ידי היזם (ככל שננקטו). ככל שייתברר, במסגרת התחשבנות, שעלה היזם להוציא תשלומים נוספים על אלה ששולם על-יזו בהתאם להוראות הסכם זה, אלה ישולמו תוך 30 ימים. ככל שייתברר, כי היזם שילם על פי הוראות הסכם זה, תשלומים ביתר, יושבו לו הסכומים ששולם ביתר, תוך 30 ימים. לא יהיה בתהשיבות זו, כי Lagerou מהליכים קיימיים ו/או הליכים עתידיים שהיזם רשאי לנקיוט כאמור בהוראות הסכם זה, והוא על-פי דין (בכפוף למניין 60 הימים הקבועים בהפטם זה).

11. חשבון בנק המועצה

11.1. המועצה מצהירה ומאשר בזאת, כי פתחה חשבון בנק מיוחד, אשר משמש לביצוע כל התשלומים ולהזאתת כל הוצאות הנדרשות בגין עבודות הפיתוח של המגרש, מכוח ועל פי התוכניות (להלן: "החשבון המיוחז").

11.2. המועצה מתחייבת בזאת, כי כל התשלומים ששולם על-ידי היזם עד למועד זה ו/או אשר ישולם על ידו בעתיד, כהייטלי פיתוח, יופקדו אך ורק לחשבון המיוחז.

11.3. המועצה מצהירה כי היא לא תעשה כל שימוש בכספי החשבון המיוחז אלא לשם ביצוע עבודות הפיתוח וכל הקשור והכרוך בהם.

12. הפרות וסעירות

12.1. על הפרת הסכם זה יהולו דין וחוזים.

514185792
עמ. 8. ג. ב. נ. 11. 1. 1999
בנק המועצה

12.2. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, פיגור כלשהו העולה על 14 ימים, שאינו תוצאה של מעשה ואו מחדל של המועצה ואו מי מטעמו, בתשלום מלאה הסכומים הקיימים על היזם מכוח הסכם זה במועדים המפורטים לעיל, מסיבה כלשהו, יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה, וזכה את המועצה בזכות לבטל הסכם זה, בכפוף לממן הוועדה מוקדמת בת 7 ימים.

12.3. למען והסר ספק מובהר, כי אי ביצוע תשלום כלשהו על-פי הוראות הסכם זה, שעילתו הוראה חוקית, זמקנה את אי-ביצועו, לא יהווה הפרה כלשהו של הוראות ההסכם.

12.4. בוטל הסכם זה, מסיבה כלשהו, תשיב המועצה ליזם את המ מהאות שהופקו על-ידי היזם ואשר טרם נפרעו, וזאת מבלי שהדבר יהווה ויתור כלשהו של היזם על טענה כלשהו בגין הסכומים שנגבו על-ידי המועצה עבור לביטול ההסכם.

13. שנות

13.1. מובהרו בזאת, כי הסכם זה אינו מהו הפטט לטובת צד ג', בכל דבר או עניין.

13.2. כל התשלומים אשר יבוצעו ואו אשר יידרשו לתשלום על-פי הסכם זה, יהיו כאמור כמפורט להביסיס, וישאו הפרשי הצמדה, כהגדרתם בהסכם זה.

13.3. היזם מצהיר בזאת כי כל הכרון בהוצאתו התייחס בניה בוגרש על פי תקנון התביעת כל עליון בלבד וכי בכפוף לקיום המועצה אחר הונחיביותה על-פי הסכם זה, אין מוטלת על המועצה חבות כלשהו כלפי היזם ואו כלפי צי' שלישי, וכי ידוע ליזם, כי הגורם המושם על-פי דין לאשר ליזם כל בקשה להיתר ולמטרו לו מיעע תכוני, הינו הוועדה המקומית מצפה אפק ולא המועצה.

13.4. היזם מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים שהמעוצה אינה חייבת להתערב או לנתקו עמדה בטסוכונים בין הבונים במרקען ולא ת שא באחריות כלשהו, בין במישרין ובין בעקיפין, בגין נזקים שייגרמו על ידי בונים אחרים לרוכשו ולמנזרו ואו בגין פלישות למגרש.

13.5. היזם מתחייב בזאת לבצע את עבודות הבניה בתחום מגשרו בconomicות ובזהירות והוא מתחייב כי אם ייגרם נזק כלשהו לצד שלישי כלשהו בגין ואו בקשה לעבודות הבניה של המגרש עקב מעשה ואו מחזל של היזם ואו מי מטעמו והמעוצה תידוש ואו תיתבע לשפט סכום כלשהו לצד שלישי, יפצה ושפיה היזם את המועצה בגין כל תשלום שהוא תידרש ואו תיתבע לשפט לרבות הוצאות התביעה ושכית עוזיד, וזאת בכפוף לקבעת פסק-דין שביצעו לא עובב, ובכפוף לכך, כי ניתנה ליזם אפשרות והזכות להתוגון מפני התביעה.

13.6. הצדדים מצהירים ומאשרים בזאת (כל אחד לנביו), כי אין עליהם כל מניעה – חוקית, חוותית או אחרת, מלהתקשר בהסכם זה ולקיימו, וכי קיבלו את כל האישורים הנדרשים, לצורך התקשרותם בהסכם זה וחתימתם עליהם, כאמור נאשורי בא-כוחם, בשווי הסכם זה.

13.7. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מצהירים ומאשרים בזאת הצדדים (כל אחד לנביו), כי אין בהתקשרותם בהסכם זה, כדי להוות מטעום נושא הפרה של הסכם ואו התחייבות ואו הוראת דין הקיימים עליהם ואו המחייבים אותם, וכי הסכם זה, נערך בהתאם להוראות הדין.

13.8. בכל מקרה בו יקבע על-פי דין, כי הוראה מהוראות הסכם זה אינה חוקית ואו אינה תקפה ואו אינה ניתנת לביצוע, אזי תמחק הוראה זו, מבלי שיתה בה כדי להוות עילה למחיקת יתרו הוראות ההסכם, לפחות אם מדובר בהוראה, אשר מעצב טيبة מהוועדה הוראה מהותית, היוזמת לשורשו של הסכם, כי אז תגבורו מחייתה, לביטול ההסכם.

13.9. היזם מצהיר ומאשר כי ידוע לו שכל האמור לעיל אינו מהו תחולף להלכילה הרישוי, התנאים, הפיקוח וממן ההינויים שביצעו על ידי רשות התכנון והבנייה על פי חוק העכון

ובניה, תשכ"ה-1965 או על פי כל דין אחר וכי הוא האחראי הבלתי לביוצע כל הנדרש על פי כל דין לצורך בניית פרויקט.

13.10. כל אורכה, שיהיו, יעקוב, הקלה או הימנעות שימוש בזכות מעוז של צד קלשו להחסם זה, בקשר לאיוז הפרה או אי מילוי של תנאי הסכם לא יפגע ולא יגרעו מאיוז מזוכיות הצד הנפגע ולא יחשבו בשום אופן ויתור כלשהו מצד זו.

13.11. הסכם זה כולל את כל המסמכים בין הצדדים, ומגבש בשלמותו את המווי"מ שקדם לכוריתתו, ואין בצדיו של הסכם או בנוסף לו מצע קלשו, בין בכתב ובין בכתב, הבתחות או התחתיויות נוספות כלשהן.

13.12. כל שינוי של הסכם זה, במידה ויהיה, יהיה לו תוקף רק אם יעשה בכתב, וייחתס על ידי שני הצדדים.

13.13. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן אלו הנזכרות לעיל במבוא להסכם זה. כל הוועדה אשר תשלח בדו"ר רשות לפיה אחת מהכתובות דלעיל, תיחס כאייל נטעבלה דין תוך שלושה ימי חול לאחר המשלוח.

13.14. הצדדים מצהירים כי הבינו את מהות הסכם, את תוכנו, את תוכנותיו המשבטיות וזו את לאחר שבחנו וסקלו את האמור בו וכי חתמו על החכם מרצון.

ולראיה באו הצדדים בתאריך ובמקום הנוקאים לעיל

יום ג' ינואר תשי"ט פ.ג. 514185792-5.5

היום

אישור עוזד היום

אני הרויים, עוזד ג'. טפלטורי, עוזד מ.ג. 30689, בוגין 7, ר' מרכז 52680, מרחב 17319, מ.ב. 52521, ר' מרכז 52680, חתמתם עוזד 03-6127737 ו- 03-6127737. מאשר בזה כי מטעם המועצה חתמו על הסכם זה ההיא, המוסמכים לחיבת המועצה בחתימותם.

ג'. פילדמן, עוזד M. Feldman, Adv.

אני חח"מ, עוזד ר' מרכז 52680, בוגין 7, ר' מרכז 52680, מ.ב. 52521, ר' מרכז 52680, חתמתם עוזד 03-6127737 ו- 03-6127737. מאשר בזה כי מטעם המועצה חתמו על הסכם זה ההיא, המוסמכים לחיבת המועצה בחתימותם.

ג'. פילדמן, עוזד
M. Feldman, Adv.

ר' מרכז 52680, בוגין 7, ר' מרכז 52680, מ.ב. 52521, ר' מרכז 52680, חתמתם עוזד 03-6127737 ו- 03-6127737.

מוועצה מקומית באר יעקב

טלפון: 08-9785404

כתובת: זיבוטינסקי 2 באר יעקב 00300

תאריך: 30/05/2010

חו"ע חיוב בגין חלקות (ב חלק) 33, 4, 5, 73 – מונחים ו/או לפי נס"מ/1517/א (חלק יחס)

שם: גמא א.כ. ייזום פרויקטים בע"מ

מספר מסזהה: 514185792

כתובת: רחוב הרכב 7 פותח תקווה

1. אגרות נגין הייטל סילילת רחובות

בהתאם להוראות סעיף 2 (ב) (2) לחוק עזר לבאר יעקב (טלילת רחובות) התשס"ו - 2005
ובהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק זה, הנך נדרש לשלם את ההייטלים כמפורט להלן:

תאור	אגירה (1 מ"ר)	כמות	סה"כ ש"ח
הייטל סילילת כביש - מרכיב קרקע	124.26	8614.623	₪1,070,453.05
הייטל סילילת מדרכה - מרכיב קרקע	74.84	8614.623	₪644,718.39
הייטל סילילת כביש - מרכיב בניה	57.79	11486.10	₪663,781.72
הייטל סילילת מדרכה - מרכיב בניה	34.81	11486.10	₪399,831.14

2. אגרות ביוב

בהתאם להוראות סעיף 2 (א) לחוק עזר לבאר יעקב (ביוב) התשס"א - 2001
ובהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק זה הנך נדרש לשלם את ההייטלים כמפורט להלן:

תאור	אגירה (1 מ"ר)	כמות (מ"ר)	סה"כ ש"ח
הייטל ביוב ציבורי - מרכיב קרקע	20.38	8614.623	₪175,566.02
הייטל ביוב מאסף - מרכיב קרקע	13.05	8614.623	₪112,420.83
הייטל מתקן טיהור - מרכיב קרקע	10.46	8614.623	₪90,108.96
הייטל ביוב מאסף - מרכיב בניה	26.11	11486.10	₪299,902.07
הייטל מתקן טיהור - מרכיב בניה	20.92	11486.10	₪240,289.21
הייטל ביוב ציבורי - מרכיב בניה	40.75	11486.10	₪468,058.58

3. אגריות טיפול

בהתאם להוראות סעיף 2 (ג) (2) לחוק עזר לבאר יעקב (טיפול) התשס"ו - 2005
ובהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק זה הנך נדרש לשלם את ההייטלים כמפורט להלן.

ס.ה"כ	ס.ה"כ	כמות (מ"ר)	אגורה (1 מ"ר)	תאור
₪471,736.76	8614.623	54.76		היטל תיעול - מרכיב קרקע
₪266,362.66	11486.100	23.19		היטל תיעול - מרכיב בניה

אגרות מים

.4

נחתא מס להוראות סעיף 2 (ג) לחוק עזר לבאר יעקב בדבר אספקת מים ובהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק זה הנך נדרש לשלם את ההיטלים כמפורט להלן:

ס.ה"כ ₪	ס.ה"כ ₪	כמות (מ"ר)	אגורה (1 מ"ר)	תאור
₪10,130.00		500.00	20.26 ₪	הנחת צנרת - מרכיב קרקע
₪240,273.99		8114.62 ₪	29.61 ₪	הנחת אגרת - מרכיב קרקע מעל 500 מ"ר
₪680,206.84		11486.10 ₪	59.22 ₪	הנחת אגרת- מרכיב בניה

תוספת בגין שטחי שירות לפי חוק עזר לבאר יעקב "אספקת מים"

.5

ס.ה"כ ₪	ס.ה"כ ₪	כמות (מ"ר)	אגורה (1 מ"ר)	תאור
₪511,219.31		8,632.55 ₪	59.22 ₪	היטל צנרת - מרכיב בניה

.6. סך כל התשלומים בהודעת חיוב זו – ₪ 6,345,060 (שישה מיליון, שלוש מאות ארבעים וחמשה אלף וששים ₪).

.7. חשבון זה הינו חלקו היהות וטרם אושרה התוכנית וכן טרט הוגשו תלונות על ידי היוזם. החשבון מתיחלט לבנייה למגורים בלבד.

.8. את כל התשלומים יש לשפט בתוקן 30 ימים מיום משולוח דרישת זו.

.9. ניתן להגיש ערער לועדת ערלה, על החובים בהתאם לחוק העזר (ቢובי) המצוינים לעיל בתוקן 30 ימים.

.10. איכון בתשלום יגרור חיוב בחצמאות וריבית פיגורים.

ניסים גוזלן

ראש מ.מ. באר יעקב

n:\docs\2022\00013\0002\G134312-V001.doc

נ.ג. נסים גוזלן מ.מ. באר יעקב
5142185792 מ.מ. באר יעקב

הסכם להסדרת תשלום היטלי פיתוח תשתיות עירוניות - באר יעקב

תב"ע / 1517

שנערך ונחתם ביום 3 לחודש Mai, 2009

- ב'ו י' -

המועצה המקומית באר יעקב

ת.ד. 5, רח' ז'בוטינסקי 1

בארא יעקב 70300

(להלן: "המועצה")

מצד אחד:

- ל'ב י' -

קרZN נזיל"ן ייזום ופיתוח בע"מ, מס' חברה 520041005

מדרך מוחם בגין 154, תל אביב

(להלן: "היזם")

מצד שני:

והואיל: ועל שולחנו של שר הפנים עומדת החותמה לממן תוקף תוכנית בנין עיר חדשה, התב"ע -
כהגדורתה להלן - במסגרתה יבנו בשטח השיפוט של המועצה פרויקטים חדשים למגורים ו/או מסחר ו/או
שירותים;

והואיל: וכדי לאפשר את בניית הפרויקטים בשטח התב"ע תבצע המועצה, באמצעות קבלני משנה,
עבודות תשתיות ופיתוח שונות (להלן: "העבודות");

והואיל: והמועצה תמוך את ביצוע העבודות על ידי גבייה אגרות והיטלים (להלן: "היטלי הפיתוח")
אותם היא גובה ו/או תגבנה מבצעי הזכיות במרקען, על פי חוקי העזר שלה;

והואיל: והיום מנהל מומ"ל לביצוע עסקת קומבינציה בחלוקת מקרקעין המצוים בתחום התכנית (להלן:
"המרקען" או "מגרשי הרים", או "המגרש" או "האטר", הכל לפי הקשר הדברים והדבקם) עם חברות
פרישקוב בע"מ (להלן: "פרישקוב"), ובין היתר כפופה החלטתו של/item לרכישת המקרקעין
בהתשרותו עם המועצה בהסכם לביצוע עבודות פיתוח זה אשר תוקפו מותנה בכניסתו לתוקף של ההסכם
בין הצדדים לבין פרישקוב;

והואיל: והחברות, מילומר בע"מ (ARTHUR ANDERSEN) ולנדקו בע"מ (להלן: "החברות הממונות") המחו
בדרכם של שעבוד מדורגה ראשונה (להלן: "השיעור") לצותם היום סכום בסך של 12,300,000 (להלן:
"סכום תמורה") מתוך הכספיים המוגעים לחברות הממונות מהמועצה ו/או הוועדה המקומית בארא יעקב
מכח הסכמים שנחתכו ביןיהם ב- 28/2/2004, ב- 26/2/2004 וביום 28/3/2005 לביצוע עבודות פיתוח
בתחום שיפוט המועצה;

והואיל: והיום שלח למועצה דרישת שיעור מכך השיעור לארגוני כל סכום שיגיע מהמועצה לחברות
כאמור;

והואיל והכאן בנסיבות נשים של חברות מילומר רוייח חן ברדיציג (להלן: "האנטן") אישר את תביעת
ה חוב שהגשים היום בקשר עם הסכום הנמהה וכן אישר את תוקפו ומעמדו של השיעור מדורגה
ראשונה;

והואיל והצדדים חפצים להגדיר את זכויות וחובות כל אחד מהם בקשר עם האמור;

המועצה
באר יעקב

היזם
באר יעקב

לפיכך הוסכם, חותמה והוועתנו בין הצדדים הדלקמן:

1. המבוא והנספחים להוסכם מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. בהסכם זה תהא למונחים הבאים המשמעות הנוקובה בצדדים:

"**מגרשי היוזם או המקרקעין**" המקרקעין היהודיים חלקות 6, 7 בוגוש 4041, היוזם כמגרשיים

601, 602, 603, 604 במתחם הי על פי התב"ע, כהדרתו להלן.

"**מגרשי פרישקוב**" מגרשי אשר הזכויות בהם (עפ"י "התב"ע") לא ייעלו על 40 יח"ד בסך הכל, ואשר יוותרו בעלות חברת פרישקוב פיתוח והשקעות בע"מ.

"**הפרויקט**" או "**בנייה היוזם**" הבניינים שהיום יבנה על המקרקעין.

"**התב"ע**" תכנית בנין עיר מס' 1517/מ.

"**מדד המדריך**" מדד המדריכים לצריכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

"**מדד הבסיס**" המדד היודע במועד פרסום התב"ע ברשותם.

"**מדד חזיש**" המדד היודע ביום פרעון כל תשלום ותשלום ע"י היוזם.

"**הפרשיות האמזהה**" טcomes שיתווסף לסכומי הקرون ואשר ייקבע בהתאם למוכפלת סכומי הקرون ביחס שבין המדד החדש ובין המדד הבסיסי. אם במועד ביצוע תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש נכוון מהמדד הבסיסי, יוחשבו התשלומים לפי המדד הבסיסי.

"**עבודות הפיתוח**" כל עבודות הפיתוח והתשתיות אשר בוצעו על ידי המועצה עבור לחתימת הסכם זה וככל עבודות הפיתוח והתשתיות שייבוצו בעתיד בשיטות הציבוריות לרבות סלילת כבישים ומדרכות, תיעול, ביוב, ניקוז, תאורה ופיתוח שטחים ציבוריים, על פי תכנון המועצה.

"**חוקי העזר**" חוקי העירוניים המסדירים גביות אגרות הבנייה, התיעול, המים, הכבישים, המדריכות וכל אגרה או היליטים אחרים /או נוספים הקשורים בפיותה האתר ו/או המגרש למעט אגרות הבניה המשמשות בתקנות התקנון והבנייה בקשר להיתר תנאי (אגרות תש"ל-1970); חוקי העזר שיסדרו את קביעות ייטלי הסלילה (כבישים ומדרכות), ביוב, תיעול, ניקוז ומים וכל חוק עזר אחר, כפי שiomצאו בהתקדים לאחר אישור חוקי העזר על ידי מושך הפנים. היוזם מצהיר כי ידוע לו שעבודות הפיתוח שבוצעו ויבוצעו על ידי המועצה הינט גם במקומות שונים בתחום התב"ע ולאו דווקא בסמוך למגרש ואו בקשר אליו ואו יבוררו אלם המועצה מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ביחס למקרקעין ולמגרשי פרישקוב כדי לאפשר ליוזם להשלים את בניית הבניינים ומסירת הדירות לרוקשים במועדים המפורטים בהסכם זה להלן.

3. תנאי מתלה לתוקפו של הטפס זה הינו כריטת ההסכם שבין היוזם לבין פרישקוב ונintelito לתוקף וכן אישור בית המשפט לביטול עסקה שנכרתה בין חברות רסיזו פ.ב.י בע"מ וחברת פרישקוב בקשר עם המקרקעין, וכן אישור בית משפט להסכם שיכרת בין היוזם לבן הנאמן בתוקן 90 יום מחtinyות הסכם זה. לא התקיים התנאי המתלה יהיה הסכם זה בטל לכל דבר ועניין.

4. מודגש כי העבודות המבוצעות על ידי המועצה לא כוללות פיתוח כלשהו בתחוםי מגרשי היוזם עצמו ו/או בגבולותיו למעט הסדרת תשתיות עירוניות לגבולות מגרשי היוזם, כדי לאפשר ליוזם להתחבר אליו בגבול בין מגרשי המגרשים. בהתאם לא תבנה המועצה קירות תומכים ו/או גדרות בגבול בין מגרשי היוזם מוגשים סמכוכים ו/או כבישים ו/או מעברים להולכי רגל ו/או שבילים בתוך המגרש, אך לנעט-כללה אותן תבצע המועצה בשטחים הציבוריים, ו/או הם תומכים בשטחים ציבוריים.

מוציאז מושג
מוציאז מושג

כרזון נדב
יום ופיתוחם בע"מ

למען הסר כל ספק מודרג בזזה כי המועצה לא ביצעה ולא תבצע חיבור כלשהו של בנייני היום לרשותה החסמל טלפון, טלוויזיה, גז וכבלים וכלל מערכת נספת ו/או אחרת למעט כמפורט בתוכניות הפיתוח.

תשלוט האגורות וההיטלים ישולם למועצת אופן ובמועדים כאמור לחלקן:

מקדמה בסך של 5 מיליון ש"ח תשלוט על ידי היום במזומנים (שלא באמצעות ניצול הזכוי כהגדתו לחן) בתוך 60 יום ממועד אישור התביעה או מיום התקאים האמור בסעיף 3 לעיל, לפי המאוחר ביותרם. נגדי ונשלוט המקדמה ניתן ליחס מסמך זיכוי נוסף בנוסח המציג בנספח "א" (להלן: "הזכוי הראשון").

יתרות התשלומים ישולם במועד קבלת כל היתר בגין היקף הבניה שתבוצע במטרgorת כל היתר והיתר.

בכפוף לקיום הונאי המותלה כאמור בסעיף 3 לעיל, מאשרות המועצה, כי לאחות היום עמדו בספרי המועצה זיכוי בסך של 12,300,000 ש"ח כאמור במסמך המציג בנספח "ב" (להלן: "הזכוי השני").

היום יהיה רשאי לשלם באמצעות הזכוי הראשון ו/או השני את האגורות וההיטלים בגין המקרקעין בכפוף לכך ש-30% מכל חשבון שישולם כאמור בסעיף 3 לעיל יהיה תשלום במזומנים ורק היתרה התשלוט באמצעות קיוזו מהזכוי הראשון ו/או הזכוי השני.

בתוך 7 ימים ממועד קיום הונאי המותלה תמציא המועצה ליום קבלה על סך 12,300,000 ש"ח, שאינה חשבונית מס והיום לא יוכל לעשות שימוש בקבלה לשם קיוזו מע"מ תשומות.

נספחים אי-ובי לחסכת זה, החתוםים על ידי המועצה, יופקדו בידי הנאמנות של ב"כ המועצה ויעברו לידי היום בהתקיים התנאים להעברתם על פי הסכם זה.

כנגד כל תשלוט תמציא המועצה ליום קבלה שאינה חשבונית מס והיום לא יוכל לעשות שימוש בקבלה לשם קיוזו מע"מ תשומות.

מוסכם על הצדדים כי לעניין ההתחשבנות הנוגעת למועד התשלוט גוסכם יהולו העקרונות הבאים:

במועד הוצאת היתר הבניה הראשון בפרויקט יערכו הצדדים חישוב בניינים של הפרשי הצמדה וריבית כחוק בגין כל הטעונים אותם היה על היום לשלם לשלט הפורי הצמדה וריבית או על המועצה להשיב סכומים בגין הקדמתו תשלומים, ישולם ו/או ישבו ההפרשים הראשון בתוך 45 ימים עד לאותו מועד. ככל שייהיה על היום לשלם היררכיה של הבנייה של הבניין הראשון בפרויקט.

בסמוך לפני תשלוט היתר הבניה האחרון בפרויקט יערך חישוב סופי של הפרשי הצמדה וריבית כחוק בגין כל הטעונים אותן היה על היום לשלם למשתלומים בוצע בפועל. ככל שייהי על היום תשלום הפרשי הצמדה וריבית או על המועצה להשיב סכום-כגון הקיזמת תשלומים, ישולם ו/או ישבו ההפרשים הראשון בתוך 45 ימים ממועד ערכת החשבון ו/או יקוזו מחשבון-היתר הבניה של בניין האחרון בפרויקט.

מועצת מקרקעין

היום יקבע נזק

- .9 המועצה מצהירה כי היא לא תעשה כל שימוש בכספי החשבון המיוחד אלא לשם ביצוע עבודות הפיתוח בתחום התב"ע וכל הקשור והכרוך בהם בלבד.
- .10 המועצה מתחייבת כי העבוזות יחולו בסמוך לאחר אישור התב"ע יבוצעו במהירות האפשרית ומשכו ברציפות בהתאם לקצב הגדעה של היטלי הפיתוח על פי תוכניות הביצוע כפי שהן ואו כפי שייהו מעט לעת, אופן שאיכלוס הדירית הנבנות ע"י היזם יהיה במועדן ע"פ התcheinויות לרכשים.
- .11 ככל שייאשרו חוקי עזר חדשים, טרם אישור בקשת היזם להיתרי הבניה לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה, ישולמו היטלים ואו האגרות בגין מרכיב הקרקע ומרכיב הבניה של חוקי העזר החדשים.
- .12 לענין זה מצהיר היזם כי יודיעו לו כי תנאי לקבלת היתרי הבניה הינו תשלום היטלי הפיתוח כאמור בהסכם זה
- .13 היזם מצהיר ומאשר כי יודיעו לו שכל האמור לעיל אינו מהו תחולף להלכי הרישוי, הת鹹אים, הפיקוח וממן ההיתרים שבוצעו על ידי רשותו התכנון והבנייה על פי חוק התכנון ובניה, תשכ"ה-1965 או על פי כל דין אחר וכי הוא האחראי הבלעדי לביצוע כל הנדרש על פי כל דין לצורך בניית הפרויקט.
- .14 למען הסר ספק, מובהר bahwa כי היזם באישורה המוקדם של המועצה לתוכניות הבניה לצורך חישוב תשלום המקדמה ואו היטלי הפיתוח אינו משחרר את היזם מהריוותו הכלכלית כלפי הרשות המוסמכת עפ"י חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 או על פי כל דין אחר, לרבות דין הנטזין, וכי הוא האחראי הבלעדי לביצוע כל הנדרש על פי כל דין לצורך הקמת הפרויקט.
- .15 היזם מצהיר בזה כי כל הרכך בהוצאה היתרי בניה בMagnitude על פי תקנון התב"ע חל עליו בלבד וכי אין מוטלת על המועצה חבות כלשהי כלפי היזם ואו כלפי צד שלישי.
- .16 היזם מצהיר ומאשר בזה כי מתן אישור המועצה לתוכניות הבניה אינו מהו הסכמתה לתוכניות הבניה, לנכונותן, לשטח המגרש, למיקומו, לצורתו ולכל פרט אחר המכפי בתוכניות, וכי מטרת אישור המועצה הוא להבטיח תשלום היטלי הפיתוח.
- .17 היזם מאשר כי יודיעו לו והוא מסכים לכך שהמועצה תגבה מכל יזם בשיטת התב"ע, סך 600 ש"ח בגין כל יחידת דיר או יותר אותה יבקש לבנות על מגרשו וזאת כהשתתפות היזם בעלות התכנון המפורט אותו תבצע המועצה מיד לאחר אישורה הטופי של התב"ע, וזאת בין היתר בשל כך שהוצאות הגיעה לפיה פן הרואין לפעול מיד לאחר אישור התב"ע להכנות תוכנית מפורטת לגבי המקרקעין ומקרקעין סמכים, אשר בין היתר תקבע כי החניות בתחום התכנון המפורטת יהיו חניות עליות, השטחים המנתרים יתוכנו במרכז מסחרי אחד, וכן תאושר תוספת ייחיד בין במסגרות התב"ע בין במסגרות הקלה מכון ותקנות התכנון והבנייה בשיעור של כ- 20% (למען הסר ספק מובהר כי הgebונog דלעיל כפופה לקיום והשלמת כל הלילכי התכנון כחוקן וכי אין בחסכמה ובוגלוaza עקרונית זו כדי לפגוע בשיקול דעתם של מוסדות התכנון וכי ככל שלא יאושרו לא תהא ליזם כל טענה או תביעה נגד המועצה ואו מי מטעמה). עבור תוספת ייחיד כאמור לעיל לא ישולמו היטלי פיתוח נוספים.
- .18 המועצה מתחייבת למן אדריכל להבנת התב"ע המפורטת מייד עם אישור התב"ע ולעשות כמיibe יכולתה להביא לאישור התכנית בתוך 12 חודשים ממועד אישור התב"ע.
- .19 היזם מתחייב כי אם נדרש המועצה על פי דין לבצע את רישום איזוחה וחלוקת החלקות בהתאם נצאים ומרקעין, הוא ישלם למועצה על פי דרישתה ובמועדים שנקבעו בהודעת חיבור שתשלח אליו, את עלויות הרישום לרבות הכתת תשריט לצורך רישום המגרש ושכ"ט עו"ד לרישום הפרצלציה, ובלבב שמודרך לשלה את החלקה החטפי.

בהתאם למספר ייחדות הדירור שלו - מהסכים אותו תגבה מיותר היזמים בעלי הזכיות
במרקעם התב"ע לשם ביצוע האמור.

.20. היזם במצהיר כי ידוע לו והוא מסכים שהਮועצה אינה חייבת להתעורר או לנ��וט עדמה
בנסיבות בין היזמים השונים בתמומי התב"ע ולא תsha באחיזות כלשהן, בגין
במשרין ובין בעקבין, בגין נזקים שיגרמו על ידי זרים אחרים לרוכשו ולמגרשו ואו
בגין פלישות למגרשו.

.21. היזם מתחייב בזה לבעצם את עבדות הבניה בתחומי מגישי במומחיות ובזהירות והוא
מנוחיב כי אם יוגרט נזק כלשהו לצד שלישי כלשהו בגין ואו בקשר לעבדות הבניה
של המגרש עקב מעשה ואו מחדל של היזם ואו מי מטענו והמעצה תידרש ואו
תיתבע לשם סכום כלשהו לצד שלישי, יפצה ויפסה היזם את המועצה בגין כל תשלום
שהיא תידרש ואו תיתבע לשם לרבות הווצאות התביעה ושכ"ט ע"ז.

.22. היזם מתחייב כי במלון בניו המבנה לא יגעו במערכות התשתיות, הכבישים,
הפרדרכות וכל מערכת נספת ואו אחרת.

.23. בוטל החסכים בין היזם ופרישוק בטרם מימש היזם את כל זכויותיו על פי הזכוי
הראשון ואו הזכוי השני כאמור בסעיף 6 לעיל, אזי יהיה היזם זכאי להסביר את
זכויותיו לכל צד גי בנווע לכל יתרת זכות מה הזכויים שטרם מומשו עד לאוטו מועד,
וכן בנווע לכל מקדמה בגין היטלי פיתוח ששילם למועצה מכח הסכם זה ובתנאים
ברוח האנור בהסכם זה.

.24. כל אורכה, שיווי, הנחה, עיקוב, הקלה או הימנעות משימוש בזכות מציה של המועצה
בקשר לאיוז הפרה או אי מילוי של תנאי ההסכם לא יגעו ולא יגעו מאיוז מזוכיות
המעוצה כלפי היזם ולא ייחסו בשום אופן יותר כלשהו מציה.

.25. הסכם זה כולל את כל החסמכים בין הצדדים, ומגבש בשלמותו את המכו"ם שקדם
לכדיותן, ואין בעידו של ההסכם או בוטף לו מצג כלשהו, בין בכתב ובין בע"פ,
הנתחות או התחייבות נספות כלשהן.

.26. כל שינוי של הסכם זה, במידה ויהי, יהיה לו תוקף רק אם יעשה בכתב, וייחזור על
ידי שני הצדדים.

.27. מוסכם על הצדדים כי היזם יבצע את שיוך ייחדות הדירור אותן יבנה משרד מכירות
אותו יבנה על חשבונו בשיטה התב"ע, קרוב ככל האפשר למגרשו אך בתאום ולפי
הוראת המועצה. תכנון משרד השיווק יעשה במשותף על ידי המועצה ועלIDI היזם,
באופן בו מתוכנות 2 כתות גן מבנה אחד. לאחר סיום שיוק ייחדות הדירור יפרק
היזם את מתכניו משרד השיווק, ויעבירן לחזקתה ולבולוניה המלאה של המועצה,
מנgli שיהיא זכאי לקבל תמורה כלשהו כדי שלא ישמשו כויתות גן לדידי השוב.
העברת משרד המכירות לידי המועצה תחשב כתרומה ציבורית אותה יעשה היזם
למעוצה והמעוצה תמציא ליום אישור רשמי על כן.

.28. בכל מקרה בו תהיה המועצה זכאית לבטל הסכם זה, היא תודיע על כך מראש ובכתב
לייזט. היזם לא יהיה זכאי בכל מקרה להחזיר המקדומות אשר שילם בפועל למועצה
אלא אך ורק בתנאי ולאחר שמדובר שוק חדש ליום אחריים אשר שייסד בפועל
למעוצה את היטלי הפיתוח במלואם. כל עוד לא שילם/ה היזם האחריים למעוצה את
היטלי הפיתוח במלואם, לא יהיה היזם זכאי להחזיר כלשהו והוא מותר על כל תביעה
והאו טענה בגין ונקשר לאמר גנד המועצה. בכל מקרה לא יהיה היזם זכאי לתוספת
ריבית כלשהי. המועצה מתחייבת שלא לחייב יזם אחר ו/או גי כל שהוא בגין
הסכום ששילמה קרדן בגין היטלי הפיתוח מכח הסכם זה.

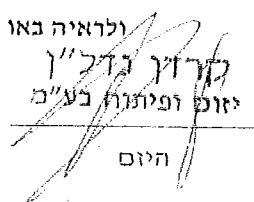
.29. בהסתמך על אישור הנאמן בשם חברת מלומור המציג בנספח "ג" לפיו מوطחת
מיומור על התמורה המגיע לה בגין היטלי הפיתוח במלואו כהגדרתם לעיל,
בגין פלישות למגרשו. מושגין

מסכימה המועצה כי פרישקוב תחויב בגין כל יה"ד בmgrשי פרישקוב בטכום של 40% מהעלוות בפועל של היטלי הפיתוח לכל יה"ד. והיטלי הפיתוח ישולמו על ידי פרישקוב במועדים הקבועים לשילומם על פי הדין.

30. כתובות הצדדים לצרכיו הסכם זה/non אלו הנכונות לעיל מבוא להסכם זה. כל יהודי אשר תשלח בדו"ר רשום לפי אחת מהכתובות דלעיל, מיחשב כאילו נתקבלה כדין תון שלושה ימי חול לאחר המשלו.

31. הצדדים מצהירים כי הבינו את מהות החטוטם, את תוכנו, את תוכנותיו המשפטיות וזאת לאחר שבחנו וסקלו את האמור בו וכי חתמו על החטוטם מרצון.

32. מוסכם על הצדדים כי היות זה זכאי לבקש ביטולו של החטוטם זה אם וככל שהמוציא לרכישת מגרשו לא יבシリ כדי החטוטם מחייב. במקרה זה יחשב החטוטם זה כבטל נזיקרו, כאילו לא בא לעולם מעולם.

ולראיה באו הצדדים בתאריך ובמקום הנקבעים לעיל
בוגעתה גוראל
באות ערך
המועצה

יוזם ופיננס בע"מ
היום

אישור עורך דין

אני ח"מ, עורך דין מרוחב _____ מאשר בזו כי מטעם היוזם חתמו על החטוטם זה ההיא _____ המוסמכים לחייב את היוזם בחתיימותם.

חתימת עורך דין

אישור עורך דין המועצה

אווי ח"מ, עורך דין מרוחב _____ מאשר בזו כי מטעם המועצה חתמו על החטוטם זה ההיא _____ המוסמכים לחייב את המועצה בחתיימותם.

חתימת עורך דין

נספח "א"

תאריך:

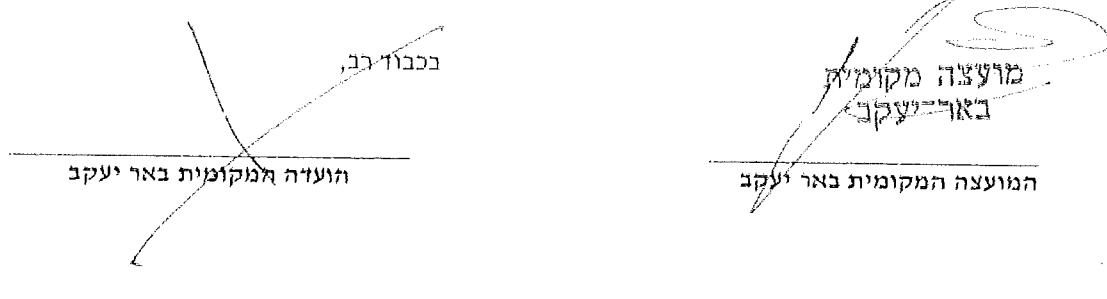
לכבוד
קרדזון נדלין יוזם ופיתוח בע"מ

הנדון: זיכוי

הנו מאשרים בזאת כי בספרי המועצה עומד לזכותכם זיכוי בלתי מותנה בטל של 5,000,000 ₪ (חמשה מיליון) ש"ח (להלן: "סכום הזיכוי") וזאת בגין המקרה שהשלםת על יכם בעבור עבירות הפיתוח שתבצע הכוועצה.

אנו מאשרים בזאת כי סכום הזיכוי בתוספת הפרשי הצמדה למדד הידוע היום וריבית צמודה כחוק, ניתן לקיזוז על יכם ללא כל תנאי, בכל עת וללא מגבלת זמן מכל חוב שתחובו למועצה ו/או לועדה המקומית לתכנון ובניה באר יעקב.

כמו כן הנו מאשרים ומתחייבים בזאת כי סכום הזיכוי בתוספת הפרשי ההצמדה והריבית ניתנים להסכמה/המיחה לידי צד יאשר יהיה רשאי לפעול מכוח כתוב אצוי זה שנוכם ו/או במקומם ולשוחט בו שימוש לצורך זיהויו כאמור, והכל בכפוף לכך שתנאי השימוש יהיו ברוח האמור בהסכם שנחתם בינוינו ביום 3.5.2009.



קרדזון נדלין בע"מ

נספח "ב"

תאריך:

לכבוד
קדזון נדלין יוזם ופיתוח בע"מ

הנדון: זיכוי

הנו מאשרים בזאת כי בספרי המועצה עומד לזכותכם זיכוי בלתי מותנה בטח של 12,300,000 שנים عشر מיליון ושלוש מאות אלף ש"ח (להלן: "סכום הזיכוי") וזהת בגין מכישוש המוחאות הזכאות שהוחנו לכל חברות לדקו בע"מ (לשעבר החברה לפיתוח אזור לוד רמלה בע"מ) (להלן: "לנדווק") וחברת מילומור בע"מ (להלן: "AMILOMOR") (לנדווק ומילומור להלן ביחד: "החברות") מוחוך כספים המגיעים לחברות הניל בעבור עבודות הפיתוח שביצעה ואו שיכצעו חברות בעבור המועצה.

אנו מאשרים בזאת כי סכום הזיכוי בתוספת הפרשי הצמדה למדדי היוזם וריביות צמודה לחוק, ניתן לקיזוז על ידכם ללא כל תנאי, בכל עת ולא מגבלת זמן מכל חוב שתחובו למועצה ואו לעודה המקומית לתוכנית ובניה באר יעקב.

כמו כן הנו מאשרים ומהווים בזאת כי סכום הזיכוי בתוספת הפרשי והצגודה והריבית ניתנים להסבה/המחאה בידי גוי אשר יהיה רשאי לפעול מוכוח כתוב זיכוי זה בשמכם ואו במקומכם ולעשות בו שימוש לצורך זיכוי/קיומו כאמור, והכל בכפוף לכך שתנאי השימוש יהיו ברוח האמור בהסכם שנחתם ביניינו ביום 3.5.2009.

מועדה המקומית באר יעקב

בכבוד ג'ג'

המועצה המקומית באר יעקב

המועצה המקומית נזקננה
בא. יעקב

כלן נזקננה
המועצה המקומית באר יעקב

תאריך:

לכבוד
מועצה מקומית באר יעקב
ת.צ. 5, רוח זיבוטינסקי 1
באר יעקב 70300

תמונה: מיטלי פיתוח - מגרשי פולישקג

כאמון להסדר נושאים של קבוצות מילומר, הוימי לאשר, כי מילומר בע"מ מווילה בזאת על החתוםת והכפיעת לה (60%) בגין ביצוע עבודות הפיתוח ב塊שים מס' 301,302,303,304 לפי תב"ע ממ/1517/א, או מונשים שיפאו במקומם אשר יוותרו בידי חברת פרישקוב פיתוח והשעות בע"מ (להלן: "פרישקוב") במרקען היוזעים ביום כגור 4041 חלקות 6-1-32-0 יוזעת (להלן: "המרקען").

ויתור זה ייכנס לתוקפו בהונקים התנאים הבאים במצטרב:

א. הסכם הקומביוציה שיוחתם בין קרדן נדלין ייזום ופיתוח בע"מ לבן פרישקוב בקשר עם המרקען (להלן: "ההסכם") וכן לתוקף ויתקיים התנאים המהווים לקומו.

ב. החסמת בין רסאיו ובין קרדן נדלין יום ופיגות בע"מ לעניין החוזה והשעות והוצאות אישור על ידי בית המשפט המחויז בתל אביב, יתקיימו התנאים המתלימים לקומו וחוזה ייכנס לתוקף.

חן ברדייעץ, דוו"ה

נאמן להסוך נושאים של קבוצות מילומר

חנן ברדייעץ, דוו"ה
בר- יעקב

חנן ברדייעץ, דוו"ה
בר- יעקב

הסכם להטדורות תשלים על חשבון חיטוי פיתוח תשתיות עירוניות - באר יעקב

שנערך ונחתם ברמת גן יעקב ביום 20 לחודש ספטמבר, 2012

בג'ו

המועצה המקומית באר יעקב

ת.ד. 5, רח' זיבוטינסקי 1

באר יעקב 70300

(להלן: "המועצה")

מצד אחד:

לבג'ו

אחוות ערים בנייה וייזום בע"מ מ.ח. 513393306

משירות העצמאות 57 בת ים 59395

טל: 03-5082777

באותיות מושי תחטימה מטעם ה"ח:

חיים גבוסו 27, 024862617

(להלן: "הייזם")

מצד שני:

חוואיל: ואושרה תוכנית בניין עיר מתארית שמספרה מ/מ/1517/A המקנה את הזכות לבני הזכויות של המגרשים הכלולים בנבול התוכנית, והמצוים בשטח השיפוט של המועצה, להקים ולבנות פרויקטים חדשים למגורים ו/או אסחר ו/או שירותים (להלן: "התוכנית המתארית");

והואיל: ומכוון התוכנית המתארית, חופקדה תכנית מפורטת מס' מ/מ/1517/4, אשר מכואה נקבעו הנוראים וشرطיה הבניה (להלן: "התוכנית החדשה");

וחוואיל: והתוכנית החדשה סימנה את תקופת החפקה ואושרה בתנאים וחמiouת מעריצה כי אישורה של התוכנית החדשת למתן תוקף צפוי בזמו יזקר. –;

וזואיל: וכן ניתן לאפשר את ביצוע התוכנית, מתחי שת זורעיצה לבצע, באמצעות קובלני משנה מטעם, את עבוזות התשתיות והפיתוח, בהגדרתן לחן;

והואיל: ובכונות המועצה למען את ביצוע העבודות, על ידי גביה אגרות והיטלים על-פי-דין (להלן: "חיטוי הפיתוח") אוותם היא גובה ו/או תגובה מבני הזכויות במרקען, על פי ובהתאם לחוקי העור שלן, כהגדרתם להן;

והואיל: והצדדים הגיעו להסכמה לעניין תשלים חיטוי ואגרות הפיתוח, כהגדרתם להן, וזאת בכפוף לזכויות חיים להשיג על החובים, כמפורט להן, בהתאם להוראותם להן.

לפוך ווסף, חווינה וחותם בין הצדדים לדקמן:

1. המבואה והנספחים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. בחסכים זה תהא למונחים הנאים המשמעות חנקבה בצדדים:

"חאתר" או "תmgrsh" או "חמרקען" המקרקעין הידועים כמותם ו' מגרשים 118, 119, 126, 1, 201-1 (להלן) לפי הוראות התוכנית החדשה כהגדרתה להן. למען הסר ספק הסכם זה איו מתייחס למגרש 201 בו יש ליום זכייה, וחובים בגינו יוסדרו במועד מאוחר יותר.

"הפרויקט" המבנים שהווים יבנה על המקרקעין.

"התוכנית" תוכנית בניין עיר מס' מ/מ/1517/A, על שינוייה וכי: תוכנית מפורטת ו/או מקומית מכוחה.

"התקנית החדשה" תוכנית מס' מ/מ/1517/4 כפי שתאושר או כל תוכנית אחרת שתבאו במקומה. **אחוות עירית בנייה וייזום בע"מ**

מדד המהירים לצרכן המתפרס על ידי הלשכה חומרכית לסטטיסטיקושזרות האגמאות 57 בת ים
513393306 ח.פ. טל: 03-5082777 מ.מ. 03-6599292

המועצה המקומית
בארא יעקב
"אמדי"

מדד חודש יולי 2012 שפורסם ביום 15.8.2012 מס' נקי 105.1 (בסיס ממוצע 2010 = 100 נקי).

"מדד חבאייס"

המדד הידוע ביום פרעון כל תשלום ותשלוט עי' היום או על ידי המועצה.

"מדד אפש"

סכום שיתופו של סכומי הקרן ואשר יקבע בהתאם למכפלת סכומי הקרן ביחס שבין המדד החדש ובין המדד הבסיסי.

"הפרשי הצמדה"

"מונתל" מינהל מקרקעי ישראל.

"ubo'ot ha-pitahot" כל עבודות הפיתוח והתחתיות שיבוצעו בעתיד בשטחים היצוריים לרבות סלילת כבישים ומדרכות, הנחת צינורות, תיעול, ביוב, ניקוז, תאורה ופיתוח שטחים ציבוריים, הכל בהתאם להנחיות המפורטות אחר יוכנו ויאושרו על ידי המועצה, ואשר אף אם ישנו לא יגרמו לשינוי לרעה ברמת הפיתוח.

"חוקי תעוז" חוקי העוז עירוניים חמיסדיים גביה אגרות חביוב, החיעול, חמים, הכבישים, הנדרכות והשיטים היצוריים הפתוחים וכל אגרה או היליטים אחרים ואנו נספחים הקשורים בפיתוח האתר או הנגרש כמעט א羅ות תגנזה כמשמעותן בתנויות התכנון וחבינה בקשר להיתר תנאי (אגרות תש"ל-1970); חוק העוז שיסדרו את קביעת היטלי הסליל (כבישים ומדרכות), ביוב, תיעול, ניקוז, שטחים ציבוריים פותחים ומים כפי שאושרו חוקי העוז על ידי משרד הפנים. היום מחייב כי יוצעו לשבורות חפאות שבוצעו יוכלו על ידי המועצה היום גם במקוםות שונות באתר ולאו דווקא בסמוך לngeesh וא/or בקשר אליו/or עבורה.

3. לוותה היום עומדת יתרת וכותם בספרי המועצה בסך של 2,200,000 ₪ שני מיליון ומתאים אלף) שי' בגן תשלום מיום 1.3.2010 אשר ערכה נכו' למועד תחלת הסכם זה מגיע לסך של 2,347,602 ₪ שני מיליון, שלוש מאות ארבעים ושבעה אלף, שיש מאות ושניים) שי'ו. וגוראה זו תקוז' מהתשולם הראשון בו יתavic היום כמפורט להלן.

4. מוסכם בין הצדדים כי ביום 10.9.2012 ישם היום סך של 750,000 ₪ (שבע מאות וחמשים אלף) שי' כמקדמה על חשבו היטלי הפיתוח, המפורטים בטיוות החשבון המצורפת כנספה אי' להסכם זה.

5. סך נוסף של 750,000 ₪ (שבע מאות וחמשים אלף) שי' נוספים ישולם על ידי היום כמקדמה בתוך 24 שעות ממועד חתימת הסוג' זה.

6. יתרת התשלומים, בין המפורט בחשבו נפח אי' ובינוי הסכומים המפורטים בהסכם זה ובחשבו, ישולם למשך 22 תשלום רצופים (12 מהחאות בסך 587,397.83 ₪ (חמש מאות שמונים ושבעה אלף, שלוש מאות תשעים ושבעה + 83 אגו) שי' כיא) (להלן: "תשלום היתרתי"), החמאתה ימסרו במעמד חתימת הסכם זה.

7. למורת האמור לעיל והחיטלים והאגרות בגין מגוש ו-201 לא ישולם עד להגשה הנказחה להיתר בניה במגרש או חיוב כל בעלי המגרש בתשלום החיטלים והאגרות – לפי מוקדם. ככל שעד למועד פרעון החמאתה האחורה מבון החמאות שמסרו למועד החמאתה לתשלומים בגין מגוש ו-201 יופחת סכום זה מסכום החמאתה בדרך שתטוסים בין הצדדים.

8. החמאתה חרושה בגין תשלום היתרה היה לפירעון בחלו' 12 חודשים מיום חתימת הסכם זה ושאר התשלומים יבוצעו בחודשים העוקבים לאחר מכן.

9. למורת האמור בסעיף 8 לעיל מוסכם כי ככל שעד למועד תשלום חרושן בגין תשלום היתרת לא והגשה על ידי היום בקשה לקבלת היתר בניה לבניין השלישי המתובן על ידו וו' תועקב הפקות החמאות על ידי המועצה וזאת עד לאחר חלו' 30 ימים בו יגיש היום בקשה לקבלת היתר בניה לבניין השלישי לוועדה מקומית לתכנון ולבניה.

10. כנגד התשלום חמאתה ליום קבלת שאינה חשבונית מס והיום לא יוכל לעשות שימוש בקבלת לשם קיוז תשומות.

11. החנויות בגין התשלומים יפערו, במועד הפלעון, ישירות לחשבון המיוודד. המועצה מחייבת כי יהיה לא תעשת כל שימוש בכיסי החשכון והיוודד אלא לשם ביצוע עבודות חפאות וכל הקשור והכרוך בכך.

תוחכנות בין הצדדים

ארגוני נערים בניה ויאוט בע"מ

מובחר, כי כל הוושלים המשולמים על-ידי היום, והמתבסטים על האומדן המצוין. 5133923206 נספח אי' (מרכיב קרקע ובניה) הנם תשלום אשר מוערכם על-ישראלית מנגנון 57 בית ים טל. 5082777-03 פ. 03-6599292

1.1

מועצה מקומית
בא-יעקב

כתשלומים שעל היום לשלם למועדה, כחייב וAGEROT פיתוח, בגין בנייה ותקמת חפרוקט, ואת בהתחשב בשטח המקורען לחיבור ובחראות הדין, הדועם נכון למועד החתימה על הסכם זה. (למען והסר ספק מובהר, כי האומדן אינו כולל אגרות אשר אין כלולות באומדן).

מובחר, מוסכים ומוצהר, כי בכל מקרה, אין בהסכם היזם לשלם למועדZA את חסכונים התקוניים בהסכם זה, כדי ליחס מושום ויתור ו/או הודה מצד היזם על טענה ואזות כלשהו מוצן, ביחס לצבתו להשלום לחייב ו/או שיערים ו/או רישיון ואו מועד התשלומים ו/או שטח המקורען לחיבור ו/או על כל טענה ו/או רישיון ומועד שהוא לגבי חמוועצה, וכן מקרה, לא תהווה ווסכמתו של היזם על פי ווסכם זה, מושם ראייה ו/או טענה כלפיו, וכן נון, לא תהווה האמדן המצויר נספח אי, קריאה כגדה.

הצדדים מסכימים בזאת, כי תוך 60 ימים ממועד הוצאה כל חייב (אשר יוזא כאמור במועד חנשת בקשה לבנייה) היום האר רשא ליקוט בכל הליך ולהעתות כל טעת, על פי שיקול דעתו הבלעדי, ביחס לתשלומים שביעז ו/או עלי לבעעל-י הוואות הטקס זה, באופן שלא יהיה בתסכמתו לביצוע התשלומים על פי הוראות הסכם זה, כדי להיחשฟ מושם ויתור ו/או השתק ו/או מניעת מועדו.

למען והסר ספק מובהר, כי ככל וחזראות הדין מוקנות ליום הזכות להגיש הליכים תוך זמן קצר יותר מהזמן שהוסכם בין הצדדים, יראו בתוראות סעיף זה, בהסכם המועצה להארכת מועדים כאמור לעיל.

לא הגיש היזם כל הליך תוך 60 הימים ו/או לא הסביר הארכת המועד האמור, יראו את היזם כמו שייתר על זכותו להעלאת טענות ו/או דרישות נגד חייב שחווצה גדו.

תוך 30 ימים ממועד הוצאה היתר הבניה על המגרש, יערכו הצדדים חתGESHNENOTEN בוגנו לתשלומים שבցעו עד למועד זה עלי-ידי היזם, ביחס לעובדים שהוצעו על ידי המועצה, בחתחשב, ככל שנינתן, בהליך שננקטו עלי-ידי היזם (כלל שננקטו). ככל שייתברר, במסגרת החתGESHNENOTEN, שעל היזם לחסוך תשלומים וופסם על אלה ששולמו עלי-ידו בהתאם להוראות הסכם זה, אלה ישולם תוך 30 ימים. ככל שייתברר, כי חיזום שלים על פי הוראות הסכם זה, תשלומים ביתר, יושבו לו החסכום ששולמו ביתר, תוך 30 ימים. לא יהיה בחתGESHNENOTEN זו, כדי לגרוע מהיכים קיימים ו/או הליכים עתידיים שהווים רשאים ליקוט כאמור בהוראות הסכם זה יאו על-פי-דין (ובכפוף למניין 60 הימים הקבועים בחסכם זה).

למען והסר ספק החתGESHNENOTEN הסופית תיערך בהתאם לשטחים שיבנו בפועל על ידי היזם בהתאם לנוכחות הבניה שיאושרו על ידי מוגרים המוסמנים ומדידות בפועל -- ככל שיבוצעו.

חשבון בגין מועדZA

.13

המועדZA מצהירה ומאשרת בזאת, כי פרכה חשבון בגין מיוחד, אשר משמש לביצוע כל התשלומים ולהוציאת כל החזאות הנדרשות בגין עבדות הפיתוח של המגרש, מכוח ועל פי חתוגניות (להלן: "אחסון תמיוחז").

המועדZA מתחייב בזאת, כי כל התשלומים ששולמו עלי-ידי היזם עד למועד זה ו/או אשר שולמו על ידו בעמיד, כחייב פיתוח, יופקדו אך ורק לחשבון המועדZA.

המועדZA מצהירה כי היא לא תעשה כל שימוש בכיסוי החשבון המיוחד אלא לשם ביצוע עבודות הפיתוח וכל הקשור והכרוך בהם.

תפרות וסעדים

.14

על הפרת הסכם זה יהולו דיני החזום.

ambil לגורוע מן האמור לעיל, פיגור כלשהו העולה על 14 ימים, שאינו תוצאה של מעשה ו/או מחדר של המועצה ו/או מי מטעמה, בתשלומים מלאו החסכום החלים על היזם מכוח הסכם והוא מוגרים המפרטם לעיל, מסיבה כלשהו, וחשב כהפרה יסודית של הסכם זה, ויזכה את המועצת בזכות לבטל הטקסם זה, בכפוף למונ הודה מוקדמת בת 7 ימים.

אישור ערים בגין ויום בע"מ

למען והסר ספק מובהר, כי אי ביצוע תשלום כלשהו על-פי הוראות הסכם זה, שיילמוד. 5. 13393386
הוראה חוקית, המקנה את אי-ביצועו, לא יהיה הפרה כלשהי של הוראות החקיקות העגמאיתן אן בז ים
טל. 03-5082777 דסן 5082777-03. ב. 03-6699292

14.2

14.3

מ"מ עזה מוקדמת
בא-זק

בוטל הסתם זה, מסיבה כלשהי, תשיב המועצה ליום את התמואות שהופקזו על-ידי
היום ואשר טרם פורען, ואחת מכל שחדב יהווה ויתו כשלחו של היום על טענה כלשהו
בגין הסכומים שנגבו על-ידי המועצה עוגר לביטול הסתם.

14.4

שנות 15.

בכפוף לקיום הוראות והסתם זה על ידי היום וכן קיום כל הוראות החוק והדין ובכלל זה
הגשת בקשה שתיה ערוכה בהתאם להוראות החוק וכן בהתאם להוראות התקינה
הנתקפה בכוון והשתה שלא תכלול בנסיבות לשימושם חורגים ואו הקלה או שוחה
בניה מעבר לשוחים חמורתיים בהתאם להוראות התקינה התקפה בטענה הגשת הבקשה
וכן תשלום החיטלים והאגוזות הנוטפים אשר בתשלומים חייב חיות תחתום המועצה על
הבקשות להוירוי בניה ככל שיווגשו על ידי היום.

15.1

מובחר בזאת, כי הסתם זה אינו מהו הסתם לטובת גז, בכל דבר או עניין.

15.2

כל התשלומים אשר יבוצעו ואו אשר יידשו להשלום על-פי הסתם זה, יהיו כאמור
לממד חassis, ויישאו חפרשי הצמדה, כהדרתם נחשם זה.

15.3

היום מצהיר בזאת כי כל הכרוך בהזאה התייחס בניה גנגרש על פי תקנון התמייע תל לעליו
בלבד וכי בכפוף לקיום המועצה אחר התחייבונויה על-פי הסתם זה, אין מושלת על
המעזה חבות כלשהי כלפי היום ואו ציפוי צד שלישי, וכי ידוע ליום, כי תגורום המושך
על-פי רין לאשר ליום כל בקשה להויר ולמסור לו מידע תכנוני, היו הועדה המקומית
מצפה אפק ולא המועצה.

15.4

היום מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים שהמעזה אינה חייכת להתערכ או ליקוט עודה
בטיסולין בין הכניםים במרקען וילא באחריות כלשהי, בין במישרין ובין בעקיפין,
בגין נוקים שנגרכו על ידי בוגנים אחרים לרכושו ולמגרש ואו בגין פלישת למגרש.

15.5

היום מתחייב בזאת לבצע את עבודות הבניה בתחומי מגרשו במומחיות ובזהירות וחוא
מתחייב כי אם ייגרם נזק כלשהו לכך שלישי כלשהו נгин ואו בקשר לעבודות הבניה של
המגרש עקב מעשה ואו מadol של היום ואו מי מטעמו והמעזה תיזרש ואו תיתבע
לשדים סכום כלשהו לצורך שלישי, יפצה וישפה היום את המועצה בגין כל תשלום שהוא
תיזרש ואו תקבע לשם לרבות הוצאות התביעה ושכית עיד, וזאת בכפוף ל渴別ת
פסק דין שביצעו לא עוכב, ובכפיף לכך, כי ניתנה ליום האפשרות והוכחות למתגונן מפני
התביעה.

15.6

הצדדים מצהירים ומארשים בזאות (כל אחד לגביין), כי אין עליהם כל מנעה – חוקית,
חויזית או אחרת, מלתקשר בהסתם וזה ולקיימו, וכי קיבלו את כל האישורים הנדרשים,
לצורך התקשרותם בחסם זה וחתימתם עליהם, כאמור באיכוחם, בשבולי
הסתם זה.

15.7

מכל לגורען מן האמור לעיל, מעתיריים ומארשים בזאות הצדדים (כל אחד לגביין), כי אין
בתתקשרותם בחסם זה, כדי להוות מטעם ממשה פרה של הסתם ואו תחיקות
ואו הוראת דין החלטם עלייהם ואו המחייבים אותם, וכי הסתם זה, נערך בהתאם
להוראות הדין.

15.8

בכל מקרה בו יקבע על-פי-דין, כי הוראה מהוראות הסתם זה אינה חוקית ואו אינה
תקפה ואו אינה נתנה לבוצאו, או תפרק הוראה זו, מכלי שואה בה כדי להוות עילה
למחיקת יתר הוראות החסם, למעט אם מודובר בהוראה, אשר מעט טעם מהו
הוראה מהותית, היורדת לשורשו של הסתם, כי אז תגורם מחיקתה, לביטול הסתם.

15.9

היום מצהיר וכי ידוע לו שככל האמור לעיל אין נהוה תחליף להליך הרישוי,
התנאים, הפיקוח ומתן התייחסים שיבוצע על ידי רשות התקנון והבנייה על פי חוק
התקנון ונניה, תשכ"ה-1965 או על פי כל דין אחר וכי הוא האחראי ובעלדי לביצוע כל
הנדש על פי כל דין לגורען בניות הפזיקט.

15.10

בכל אורכה, שיוחי, הנותה, עיקוב, קלחה או הימנעות ממשוש בזכות מצדיו של צד כלשהו
להסתם זה, בקשר לאיזו פרה או אי מיilo של תנאי הסתם לא יפגעו ולא יגרעו מאיזו
מנזקי הצד הנפגע ולא יתנוו בשום אורך ויתור כלשהו מצדיו.

15.11

הסתם זה כלוחם בין הצדדים, ומגבש בשלמותו זאת המומיים שקדם
לכרייתתו, ואין בצדיו של הסתם או בנוסח לו מצג כלשהו, בין בכתב ובין בכתב, הכתחות
או תחיקות נוטפות כלשהן

15.12

כל שינוי של הסתם זה, במידת ויהיה, יהיה לו תוקף רק אם יעשה בכתב, וייחתום
על-זודים.
15.13
מ.ז.ז. ב.ז.ז. ב.ז.ז. ב.ז.ז.
ב.ז.ז. ב.ז.ז. ב.ז.ז. ב.ז.ז.
ב.ז.ז. ב.ז.ז. ב.ז.ז. ב.ז.ז.

ת.מ. 513393306
שדרות (הענמאות) 57
טל. 77-5084777
טל. 3-6599292

כתובות החזודים לצרכו הסכם זה הן אלו הנוגרות לעיל במקוא לחסכם ות. כל הודעה אשר תשלח בדואר רשום לפי אחת מהכתובות דלעיל, ויחשך כיilo נתקבלה כדין וווק שלושה ימי חיל לאחר המשלול.

15.14
15.15
הצדדים מצהירים כי יוננו את מהות החסכם, את תוכנו, את תוכנו והמשפטנית וזאת לאחר שבתנו וסקלו את האמור בו וכי חתמו על החסכם נורazon.

ולראיה באו הצדדים על החתום בתאריך ובמקום הנקבע לעיל

מוציאח מיק"מ
באר-יעקב
המועצת
אלגורות מגורים בנייה ויום בע"מ
טלפון: 03-5082888
טלפון: 03-6599292
כתובת: רחוב רוחמה 57/ב-ט
מספר מס' מס' 513393306
טלפון: 03-5082888
טלפון: 03-6599292

אישור עוזי אחות יעורים בנייה ויום בע"מ (חיזום)

אני החתום, עוזי אחות יעורים בנייה ויום בע"מ (חיזום) מאשר בזה כי מטעם חיזום זה התייחסו להוסמך לחיבת אחות יעורים בנייה ויום בע"מ מלה-513393306 בחתיכומו.

אישור עוזי תמועצת

ג. טבק טויה, עוזי
טבר, 9, 30684-30684
אני החתום, עוזי בניין 7 רחוב ביריה
היה 7/6/2021, חתימתם המועצת חתמו על החלטת זו
מחייב את המועצת עוזי כל דין.

N:\docs\2022\00004\0027\G172230-V001.docx

ג. שפקה
טבר, 9, 30684-30684
בנין 7 רחוב ביריה
7/6/2021

מוציאח מיק"מ
באר-יעקב

**אומדן הייטלי מיזוח
מועצה מקומיתบำר יעקב**

טלפון: 08-9785404

כתובת: זיבוטינסקי 2บำר יעקב 70300

תאריך: 10.09.2012

**ה莫ועת חיוב בגין מגרשיות 118, 119, 126, ו- 201 (בחלק מותחן ו') - תוכנית ממ/1517/ 4 חלקות
(בחלק) 4, 5 בוגוש 4041**

שם: ייחודה רבינוביץ/ אחותת יעריטים בניה ויוזם בע"מ

מספר מסזהה:

כתובת: שדי' העצמאות 57 בית יט 59395

1.

אגרות בגין חיטול סלילת רחובות

בהתאם להוראות סעיף 2 (ב) לחוק עזר לבאר יעקב (סלילת רחובות) התשס"ו - 2005
ובהתאם להוראות התוספת היזונה לחוק זה, הנז נדרש לשלם את ההיטלים כמפורט
להלן:

מספר ש"ח	כמות	אגורה (מ"ר/מ"ק)	תיאור
₪1,250,841.54	10842.00	₪115.37	היטל סלילת כביש - מרכיב קרקע
₪764,794.68	10842.00	₪70.54	היטל סלילת מדרכה - מרכיב קרקע
₪981,338.82	18308.56	₪53.6	היטל סלילת כבש - מרכיב בנייה
₪603,267.05	18308.56	₪32.95	היטל סלילת מדרכה - מרכיב בנייה
₪14,375.74	1006.00	₪14.29	היטל סלילת כביש - מרכיב בנייה מסחר
₪8,842.74	1006.00	₪8.79	היטל סלילת מדרכה - מרכיב בנייה מסחר

2.

אגרות ביוב

בהתאם להוראות סעיף 2 (א) לחוק עזר לבאר יעקב (ביוב) התשס"א - 2001
ובהתאם להוראות התוספת היזונה לחוק זה הנז נדרש לשלם את ההיטלים
כמפורט להלן:

מספר ש"	כמות (מ"ר)	אגורה ש" (מ"ר)	תיאור
₪234,620.88	10842.00	₪21.64	היטל ביוב צבורי - מרכיב קרקע
₪150,270.12	10842.00	₪13.86	היטל ביוב מאסף - מרכיב קרקע
₪120,454.62	10842.00	₪11.11	היטל מתן טיהור - מרכיב קרקע
₪804,834.88	18596.00	₪43.28	היטל ביוב צבורי - מרכיב בנייה
₪615,667.08	18596.00	₪27.73	היטל מתן מאסף - מרכיב בנייה
₪413,017.16	18596.00	₪22.21	היטל ביוב טיהור - מרכיב בנייה

אחוות ועירוק בנין זיון בע"מ
ח.ב. 51339.3306
טל. 5082777 שידות ונטציות 65 ב. 05 פ. 6599292-02

3. אגרות תיעוד

גראץ מקומית

באר יעקב

בהתאם להוראות סעיף 2 (ג) לחוק עזר לבאר יעקב (תיעול) התשל"ז - 2005
ובהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק זה הנקי נירש לשלם את ההיטלים
כמפורט להלן:

תואר	אגירה (1 מ"ר/מ"ק)	כמות (מ"ר)	סה"כ
היטל תיעול - מרכיב קרקע	66.73	10,842.00	₪723,486.66
היטל תיעול - מרכיב בנייה	30.99	18,308.56	₪567,382.27
היטל תיעול - מרכיב בנייה	8.26	1006	₪8,309.56

4. אגריות מים

בהתאם להוראות סעיף 2 (ג) לחוק עזר לבאר יעקב בדבר אספקת מים ובהתאם
להוראות התוספת הראשונה לחוק זה הנקי נדרש לשלם את ההיטלים כמפורט
להלן:

תואר	אגירה (1 מ"ר/מ"ק)	כמות (מ"ר)	סה"כ
הנחת צנרת - מרכיב קרקע	21.70	1,675.00	₪36,347.50
הנחת צנרת - מרכיב קרקע מעל 500 מ"ר	31.72	9,167.00	₪290,777.24
הנחת צנרת- מרכיב בנייה	63.43	18,596.00	₪1,179,544.28

5. תוספת בגין שטחי שירות לפי חוק עזר לבאר יעקב "אספקת מים"

תואר	אגירה (1 מ"ר/מ"ק)	כמות (מ"ר)	סה"כ
היטל צנרת - מרכיב בנייה	63.43	14,979.81	₪950,169.36

6. היטל שטחים ציבוריים פתוחים

בהתאם להוראות סעיף 2 (ב) (1) לחוק עזר לבאר יעקב (שטחים ציבוריים
פתוחים) התשל"ע 2010 ובהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק זה הנקי
נדרש לשלם את החיטלים כמפורט להלן:

תואר	אגירה (1 מ"ר/מ"ק)	כמות (מ"ר)	סה"כ
היטל שצ"פ - מרכיב קרקע	72.35	10,842.00	₪734,418.70
היטל שצ"פ - מרכיב בנייה	27.6	18,308.56	₪505,316.26
היטל שצ"פ - מרכיב בנייה	8.98	1006	₪9,033.88

.7 סך כל התשלומים בהודעת חיוב זו – 10,917,111 ₪ (עשרה מיליון וחמש
מאות ושבעה עשר אלף מאה ואחד עשר ₪). בהתאם למודד נכון ליום
9.9.2012 – 10,896,376.00 ₪ (עשרה מיליון שמונה מאות תשעים ושישה אלף
שłów מאות שקלים ושים) שייח.

.8 לזכות היום יתרת זכות בסך 2,200,000 ₪ (שני מיליון שלשים ומאות אלף)
שייח מיום 1.3.2010 בשרותם נכון ליום 2,347,602 ₪ (שני מיליון שלוש מאות
ארבעים ושבעה אלף, שיש מאות ושלשים) שייח.

.9 יתרה לתשלום נכון ליום – 8,548,774 ₪ (שמינית מיליון, חמיש מאות ארבעים
ששים אלף, שבע מאות שקלים ושים) שייח.

אישור על רשות בנייה וԶום ג"ע
513391300 ד.נ. 57
שוויז ווילגראוטס 57 גת יג
טל: 03-508277-00 מ.מ. 03-6519293

אישור מקומית
כאות ייעוד

10. ניתן להגיש עירר לועדת ערר, על החובים בהתאם לחוק העור (כיב) המצוינים לעיל בתוך 30 יום.

11. אישור בתשלומים יגרור חיוב בהוצאות וריבית פיגוראים.
ニシים גוזלן
ראש המועצה המקומית באר יעקב

N:\docs\2022\00013\0002\G171914-V001.doc

מזהה אובייקט: 133-100-000-000-000
ר.ג. 513793306
שם פרטי: גוזלן
טלפון: 03-5082777
טלפון בית: 03-5082777
תאריך: 10.10.2022

באר-ישראל
באר-ישראל

הסכם להסדרת תשלום היטלי פיתוח תשתיות עירוניות באר יעקב

תוכנית 1517 (מתאר ומפורטת)

שנערך ונחתם ביום 26 לחודש מאי לשנת 2010

- ב'ין -

המועצה המקומית באר יעקב

ת.ד. 5, רח' זיבוטינסקי 1
באר יעקב 70300
(להלן: "המועצה")

מצד אחד;

- לב'ין -

גפן בר. נכסים והשקעות בע"מ (מ.ח. 513621870)
מרחוב הבנאים 12 אשדוד
(להלן: "היזם")

מצד שני;

והואיל: ואושרה תוכנית בנין עיר מתארית שמספרה ממ/1517/א המקנה את הזכות לבנייה הזכויות של המגרשים הכלולים בגבול התוכנית, והמצוינים בשיטת השיפוט של המועצה, להקים ולבנות פרויקטים חדשים למגורים ו/או מסחר ו/או שירותים (להלן: "התוכנית המתארית");

והואיל: ומכוח התוכנית המתארית, הופקדה תוכנית בנין עיר מפורטת, אשר מכוחה נקבעו המגרשים ושטחי הבניה (להלן: "התוכנית החדשה");

והואיל: והתוכנית החדשה אושרה למן תוקף בכפוף למילויים ולקיום של תנאים, אשר נקבעו למועד החתימה על הסכם זה, טרם מולאו וטרם קיימו;

והואיל: וכדי לאפשר את ביצוע התוכנית, מתחייבת המועצה לבצע, באמצעות קבלני משנה מטעמה, את עבודות תשתיות ופיתוח, כמפורט להלן;

והואיל: ובכוונת המועצה למן את ביצוע העבודות, על ידי גבירות אגרות והיטלים על-פי-דין (להלן: "היטלי הפיתוח") אותן היא גובה ו/או תגביה מבני הוצאות במרקען, על פי ובהתאם לחוקי העור שלה, כמפורט להלן;

והואיל: והיזם הינו בעל זכויות במרקען המצוים בתחום התוכנית, כמפורט להלן;

והואיל: והצדדים הגיעו להסכמה לעניין הסדרת תשלום היטלי הפיתוח, כמפורט להלן, ולהקדמה הביצוע חלק מן התשלומים, וזאת בכפוף לזכות היזם להישג על החובים, כאמור להלן.

לפייך הוסכם, הוותנה וחוצר בין הצדדים כלהלן:

1. המבואה והנספחים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. בהסכם זה תהא למונחים הבאים המשמעות הנΚובה בצדדים:
 - 2.1. "המגlesh"/"המרקען": המקרקעין הידועים כחלק מחלקות 8, 22 בגוש 4041 וכן כמתוחם ד'



ג'ולץ'ה מקומית
באר יעקב

- . 2.2. "הפרוייקט": המבנים שהזם בנייתם על המקרקעין. נכון למועד החתימה על הסכם זה, מתוכן 4 מבני מגורים על המקרקעין.
- . 2.3. "התוכנית המתארית": כהגדרתה לעיל.
- . 2.4. "התוכנית החדשה": כהגדרתה לעיל.
- . 2.5. "התוכניות": התוכנית המתארית והתוכנית החדשה, ביחד ויחוד.
- . 2.6. "המדד": מזדד המחייב לצרכו המتفسם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- . 2.7. "מדד הבסיס": מזדד חודש מרץ 2010 שפורסם ביום 15 באפריל 2010.
- . 2.8. "מדד חדש": המזדד הידוע ביום פרעון כל תשלום ותשלום ע"י היוזם.
- . 2.9. "הפרש הצמדה": ההפרש (חיובי או שלילי) שייווצר בין המזדד החדש למדד הבסיס, במקפת סכום ההקרנה.
- . 2.10. "עבודות הפיתוח": כל עבודות הפיתוח והתשתיות אשר בוצעו על ידי המועצה עבור לחתיימת הסכם זה וככל עבודות הפיתוח והתשתיות שיבוצעו בעתיד בשטחים הציבוריים, שבתחום התוכניות, לרבות סלילת כבישים ומדרכות, תיעול, ניקוז, תאורה ופיתוח שטחים ציבוריים, על פי תכנון המועצה, ועד גבול המגרש. היוזם מצהיר כי ידוע לו שעבודות הפיתוח שבוצעו ויבוצעו על ידי המועצה הינס גם במקומות שונים באתר ולאו דווקא בסמוך למגרש ואו בקשר אליו ואו עברו אלם המועצה מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ביחס למקרקעין כדי לאפשר ליזם להשלים את בניית הבניינים ומסירת הדירות לרוקשים במועדים המפורטים בהסכם זה להלן.
- . 2.11. "חוקי העזר": חוקי העזר העירוניים המסדרים גביות הביבות, התיעול, המים, הכבישים, המדרגות וכל אגרה או היטלים אחרים ו/או נספחים הקשורים בפיתוח האתר ואו המגרש, למעט אגרות הבניה כמשמעותו בתקנות התקנון והבנייה בקשר להיתר תנאי (אגירות תש"ל-1970) ולמעט אגרות אשר אין תנאי לקבלן היתר הבניה כגון אגרות חיבור למערכות המים והבוב; חוקי העזר שיסדרו את קביעת היטלי הסלילה (כבישים ומדרכות), ביוב, תיעול, ניקוז ומים וכל חוק עזר אחר, כפי שיומצאו בהקדם לאחר אישור חוקי העזר על ידי משרד הפנים, והכל ככל החוקים המפורטים לעיל יהיו בתוקף במועד המהווה עיליה לדרישה לחייב היוזם בהתאם להוראותיהם.
- . 2.12. "שטח המגרש לחובב": שטח המגרש על-פי הוראות הסופיות של התוכנית החדשה (שטח זה לא כולל שטח אשר יופקע). נכון למועד החתימה על הסכם זה, שטח המגרש לחובב היו כ-12 دونם קרקע.

3. ביצוע עבודות הפיתוח על-ידי המועצה

- . 3.1. המועצה מתחייבת בזאת לבצע את עבודות הפיתוח, כהגדרתן לעיל, ולהשלימן, ביחס למקרקעין במועדים כדלקמן:
- א) עבודות פיתוח ותשתיות עד קצה גבול מגרש (על מנת לאפשר ליזם את התחלת הבניה על-פי היתר בניה, ככל שיוציא) יושלמו תוך 12 חודשים ממועד קבלת החלטה לפרסום למתן תוקף של התוכנית החדשה.

513621870
ח.נ.גנץ-טשרנוף-בלום
ט.ב.ג.גנץ-טשרנוף-בלום

בלענין מקרקעין
באר-יעקב

ב) גמר עבודות פיתוח ותשתיות הקשורים למרקען, בהתאם לטבלת קצב התקדמות העבודות, אשר תיערך בהסכם הצדדים להסכם זה, ותצורף כנספח להסכם זה, תוך 60 ימים ממועד קבלת החלטה לפירסום למתן תוקף של התוכנית החדשה.

3.2. מודגש כי העבודות המבוצעות על ידי המועצה לא כוללות פיתוח כלשהו בתחום המגרש עצמו ו/או בגבולותיו למעט הסדרת תשתיות לגבול המגרש, כדי לאפשר ליזם להתחרב אליו נגבי המגרש. גבול המגרש ייקבע בהתאם להוראות התוכנית החדשה. בהתאם, לא תבנה המועצה קירות תומכים ו/או גדרות בגבול בין המגרש לבין מגרשים סמוכים ו/או מבנים ו/או מעברים להולכי רגל ו/או שבילים שבתוך המגרש, אך לפחות ככל אותן תבצע המועצה בשטחים הציבוריים.

3.3. למען הסר כל ספק מודגש בזזה כי המועצה לא ביצעה ולא תבצע חיבור כלשהו של המבנה לרשותה החשמל טלפון, טלוויזיה, גז וככבים ולכל מערכת נוספת ו/או אחרת למעט כאמור בתוכניות הפיתוח.

3.4. היום מתחייב, כי במהלך בניית המבנה לא יפגע במערכות התשתיות, הכבישים, המדרכות וכל מערכת נוספת ו/או אחרת.

4. תשלומים היטלי פיתוח על-ידי היום

4.1. הצדדים מצהירים ומאשרים בזאת, כי עד למועד החתימה על הסכם זה, ישם היום, כאמור ערך-חשבון היטלי פיתוח, סך שקלים השווה ל-1,000,000 ש"ח (מיליון שקלים חדשים) (להלן: "התשלום הראשון").

4.2. במועד החתימה על הסכם זה, ישם היום למועצה, על חשבון היטלי פיתוח בגין המרקען, סך שקלים השווה ל-1,000,000 ש"ח (מיליון שקלים חדשים) (להלן: "התשלום השני").

4.3. תוך 30 ימים ממועד החתימה על הסכם זה, ישם היום למועצה, על חשבון היטלי פיתוח בגין המרקען, סך שקלים השווה ל-500,000 ש"ח (חמש מאות אלף שקלים חדשים) (להלן: "התשלום השלישי").

4.4. תוך 7 ימים ממועד קבלת הודיעת המועצה בדבר קבלת החלטה המאשרת את פרסום התוכנית החדשה למתן תוקף (ובכפוף להמצאת נסח הפרסום אשר נמסר לרשומות), ישם היום למועצה סך נוסף של 1,500,000 ש"ח (מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים) (להלן: "התשלום הרביעי").

4.5. במועד הוצאת היתר הבניה הראשון, ישם היום למועצה את גובה היטלי הפיתוח, בהתאם להיתר הבניה הראשון, בגין כל התשלומים שבוצעו על-ידי היום עד למועד זה. במועד זה, תוציא המועצה ליום, חייב לתשלום, כולל את היטלי הפיתוח שעל היום לשלם הן בגין כל מרכיב הקרקע של המגרש, והן בגין מרכיב הבניה בהתאם להיתר הבניה הראשון.

4.6. במועד הוצאת כל היתר בניה נוסף על המרקען, תוציא המועצה ליום חייב לתשלום הכלול את היטלי הפיתוח שעל היום לשלם בגין מרכיב הבניה בהתאם להיתר המבוקש. תשלום זה יבוצע במועד הוצאת היתר הבניה.

5. התשכבות בין הצדדים

5.1. מובהר, כי כל התשלומים המשולמים על-ידי היום, כאמור בסעיפים 4.1, 4.2, 4.3, 4.4. בהסכם זה, והמתבססים על האומדן המצורף כנספח א' (מרכיב קרקע ובינוי) הנם תשלומים אשר מושרים על-ידי הצדדים, כתשלומים שעל היום לשלם למועצה, כהיטלי פותוח, בגין בניית וחזקת הפרויקט, וזאת בהתאם לשיטת המרקען לתיבוב ובתוראות הדין, הידועים

י.ג.ב. ר. נ.כ.ט. ו.נ.ש.ק.ו.ת. ב.ע.מ.ז
ח.נ. 513621870

מלווה מוקומית.
באדר עקב

נכון למועד החתימה על הסכם זה. (למען הסר ספק מובהר, כי האומדן אינו כולל תחשב בגין השטחים המועדים לבניה ליעוד מסחרי, וכן אגרות אשר אין כוללות באומדן).

כאמור בסעיפים 4.5 ו-4.6 לעיל, במועד הוצאת כל היתר בניה על המקרקעין, תוצאה המועצת ליום חיבור בגין היטלי פיתוח נשוא התירירים, כאשר במועד הוצאת היתר הבניה הראשונית, תוצאה המועצת ליום חיבור, הכול את היטלי הפיתוח-מרקם הקרקע, בגין כל המקרקעין שבגבול המגרש, בגין התשלומים ששולמו עד למועד זה על-ידי היום, וזאת בחתבסט על הוראות הדין, שותח המגרש, והשטחים המבוקשים לבניה על-פי היתר הבניה, כפי שהיא במועד הוצאת כל היתר בניה.

5.2. מובהר, מוסכם ומוצהר, כי ככל מקרה, אין בהסכמה היום לשלם למועדZA את הסכומים הנקובים בהסכם זה, כדי להוות משום ויתור ואו הוודה מצד היום על טענה ו/או זכות כלשיי הצד, ביחס לעצם תבותו לתשלומים היטלי פיתוח ו/או שיעורם ו/או מועדי התשלומים ו/או שטח המקרקעין לחיבור ו/או על כל טענה ו/או דרישת מכל מיון וסוג שהוא לגבי המועצת, ובכל מקרה, לא תהווה הטקסטו של היום על פי הסכם זה, משום ראייה ו/או טענה לפני, וכמו כן, לא תהווה האمدن המצורף בנספח אי, קריאה נגדו.

הצדדים מסכימים בזאת, כי תוך 60 ימים ממועד הוצאת כל חיבור (אשר יוצא כאמור במועד הגשת בקשה להיתר בניה) היום יהיה רשאי לנוקוט בכל הליך ולהעלות כל טענה, על פי שיקול דעתו הבלעדי, ביחס לתשלומים שביצע ו/או עליו לבצע על-פי הוראות הסכם זה, באופן שלא יהיה בהסתמתו לביצוע התשלומים על פי הוראות הסכם זה, כדי להחשב משום ויתור ו/או השתק ו/או מניעות הצד.

למען הסר ספק מובהר, כי ככל והוראות הדין מנקוט ליום הזכות להגיש הליכים תוך זמן קצר יותר מהזמן שהוסכם בין הצדדים, יראו בהוראות סעיף זה, כהסכמה המועצת להארכת מועדים כאמור לעיל.

לא הגיע היום כל תליך תוך 60 הימים, כאמור לעיל, יראו את היום כמי שוויiter על זכותו להעלות טענות ו/או דרישות נגד החיבור שהוצע נגדו.

5.3. תוך 30 ימים ממועד הוצאת היתר הבניה האחרון על המגרש, יערכו הצדדים התחסבות בוגע לתשלומים שבוצעו עד למועד זה על-ידי היום, ביחס לחייבים שהוצאו על ידי המועצת, ובהתחשב, ככל שניתן, בהחלטים שננקטו על-ידי היום (כל שננקטו). ככל שייתברר, במסגרת ההתחשבנות, שעל היום להוסיף תשלומים נוספים על אלה ששולמו על-ידי בהתאם להוראות הסכם זה, אלה ישולם תוך 30 ימים. ככל שייתברר, כי היום שילם על פי הוראות הסכם זה, תשלומים נוספים ביתר, יושבו לו הסכומים ששולמו ביתר, תוך 30 ימים. לא יהיה בהתחשבנות זו, כדי לגרוע מהליכים קיימים ו/או הליכים עתידיים שהיום רשאי לנוקוט כאמור בהוראות הסכם זה ו/או על-פי-דין (בכפוף למינין 60 הימים הקבועים בהסכם זה).

6. חשבון בנק המועצת

6.1. המועצת מצהירה ומאשרת בזאת, כיפתח חשבון בנק מיוחד, אשר משמש לביצוע כל התשלומים ולהוצאות כל ההוצאות הנדרשות בגין עבודות הפיתוח של המגרש, מכוח ועל פי התוכניות (להלן: "החשבון המוחץ").

6.2. המועצת מתחייבת בזאת, כי כל התשלומים ששולמו על-ידי היום עד למועד זה ו/או אשר ישולם על ידו בעתיד, כהיטלי פיתוח, יופקדו אך ורק לחשבון המוחץ.

6.3. המועצת מצהירה כי היא לא תעsha כל שימוש בכספי החשבון המוחץ אלא לשם ביצוע עבודות הפיתוח וכל הקשור והכרוך בהם.

513621870
ג'נ. ג.ד. נכסים ארכיטקטורות בע"מ
ח.פ. 513621870

מוציאת מזקומה
בארא-יעקב

7. הפרות וסעדיים

7.1. על הפרת הסכם זה יחולו דיןין החוזים.

7.2. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, פיגור כלשהו העולה על 14 ימים, שאינו תוצאה של מעשה ולא מחדל של המועצה והוא מי מטעמה, בתשלומים מלאה הסכומים החלים על היום הסכם זה במועדים המפורטים לעיל, מסיבה כלשהו, יחש כחפה יסודית של הסכם זה, ויזכה את המועצה בזכות לבטל הסכם זה, בכפוף למtan הוועדה מוקדמת בת 7 ימים.

7.3. למען הסר ספק מובהר, כיAi ביצוע תשלום כלשהו על-פי הוראות הסכם זה, שעילתו הוראה חוקית, המקנה את Ai-ביצועו, לא יהווה הפרה כלשהו של הוראות החסכם.

7.4. בוטל הסכם זה, מסיבה כלשהו, תשיב המועצה ליום את ההמחאות שהופקדו על-ידי היום ואשר טרם נפרעו, וזאת מבלי שהדבר יהווה ויתור כלשהו של היום על טענה כלשהו בגין הסכומים שנגנו על-ידי המועצה עובר לביטול החסכם.

8. שונות

8.1. מובהר בזאת, כי הסכם זה אינו מהויה הסכם לטובת צד ג', בכל דבר או עניין.

8.2. כל התשלומים אשר יבוצעו ואו אשר יידרשו לתשלומים על-פי הסכם זה, יהיו צמודים למדד הבסיס, וישו הפרשי הצמדה, כהגדרתם בחסכם זה.

8.3. היום מצהיר בזאת כי כל הכרוך בהוצאה היתרי בוגר שברגש על פי תקנון התב"ע חל עליו בלבד וכי בכפוף לקיום המועצה אחר התמייניותה על-פי הסכם זה, אין מוטלת על המועצה חבות כלשהו כלפי היום ואו כלפי צד שלישי, וכי ידוע ליום, כי הגורם המוסמך על-פי דין לאשר ליום כל בקשה להיתר ולמסור לו מידע תכוני, הינו הוועדה המקומית מצפה אפק ולא המועצה.

8.4. היום מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים שהמעצה אינה חייבת להתערב או לנקט עמדה בסכוכים בין הבונים במרקען ולא ת שא באחריות כלשהו, בין במישרין ובין בעקיפין, בגין נזקים שיגרמו על ידי בונים אחרים לרכשו ולרגש ו/או בגין פלישות למגרש.

8.5. היום מתחייב בזאת לבצע את עבודות הבניה בתחומי מגשו במומחיות ובזהירות והוא מתחייב כי אם ייגרם נזק כלשהו לצד שלישי כלשהו בגין ו/או בקשר לעבודות הבניה של המגרש עקב מעשה ו/או מחדל של היום ו/או מי מטעמו והמעצה תידרש ו/או תיתבע תשלום סכום כלשהו לצד שלישי, יפצה וישפה היום את המועצה בגין כל תשלום שחייבת תידרש ו/או תיתבע תשלום לרבות הוצאות התביעה ושכ"ט ע"ז, וזאת בכפוף לקבלת פסק-דין שביצעו לא עוכב, ובכפוף לכך, כי ניתנה ליום האפשרות וחוץ להtagונן מפני התביעה.

8.6. הצדדים מצהירים ומאשרים בזאת (כל אחד לגביו), כי אין עליהם כל מנעה – חוקית, חזותית או אחרת, מלהתקשר בחסכם זה ולקיימו, וכי קיבלו את כל האישורים הנדרשים, לצורך התקשרותם בחסכם זה וחתימתם עליהם, כאמור באישורי Ai-כוכם, שbosoli הסכם זה.

8.7. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מצהירים ומאשרים בזאת הצדדים (כל אחד לגביו), כי אין בחתקשרותם בחסכם זה, כדי להוות מטעם משום הפרה של הסכם ו/או התמיינות ו/או חוראת דין החלים עליהם ו/או המחייבים אותם, וכי הסכם זה, נערך בהתאם להוראות הדין.

8.8. בכל מקרה בו ייקבע על-פי-דין, כי הוראה מהווארות הסכם זה אינה חוקית ו/או אינה תקפה ואינה ניתנת לביצוע, אז תמחק הוראה זו, מבלי שהיא בה כדי להוות עילה לחקירה יתר

ט. 3. מועצה מתקיימת בע"מ
באר-ליך

מעצה מתקיימת
באר-ליך

הוראות החסכים, למעט אם מדובר בהוראה, אשר מעכט טيبة מהוות הוראה מהותית; היורדת לשורשו של הסכם, כי אז תגרום מחיקתה, לביטול החסכים.

8.9. היום מצהיר ומאשר כי ידוע לו שכל האמור לעיל אינו מהוות תחיליף להלכי הרישוי, התנאים, הפיקוח ומתן ההיתרים שיבוצעו על ידי רשות התקנון והבניה על פי חוק התקנון ובניהם, תשכ"ה-1965 או על פי כל דין אחר וכי הוא האחראי הבלדי לביצוע כל הנדרש על פי כל דין לצורך בניית הפרויקט.

8.10. כל אורכה, שיהוי, עיקוב, הקללה או הימנעות שימוש בזכותו מצדיו של צד כלשהו להסכם זה, בקשר לאיזו הפרה או אי מילוי של תנאי החסכים לא יגעו ולא יגרעו מאיזו מזוכיות הצד הנפגע ולא ייחסו בשום אופן ויתור כלשהו מצדיו.

8.11. החסם זה כולל את כל המסמכים בין הצדדים, מגבש בשלמותו את המומ"ם שקדם לכריתתו, ואין בצדיו של החסם או בנסוף לו מצג כלשהו, בין בכתב ובין בע"פ, הבטחות או התחייבויות נוספות כלשהן.

8.12. כל שינוי של החסם זה, במידה ויהיה, יהיה לו תוקף רק אם ייעשה בכתב, וייחתס על ידי שני הצדדים.

8.13. כתובות הצדדים לצרכי החסם זה הן אלו הנזכרות לעיל במבוא להסכם זה. כל הودעה אשר תשלח בדו"ר ישום לפי אחת מהכתובות דלעיל, תיתשב כאילו נתקבלה דין תוך שלושה ימי חול לאחר המשלו.

8.14. הצדדים מצהירים כי הבינו את מהות החסם, את תוכנו, את תוכנותיו המשפטיות וזאת לאחר שבחנו וסקלו את האמור בו וכי חתמו על החסם מרצון.

ולראיה באו הצדדים על החתום פגאליך-טמפלס תנקובים לעיל
מושענזה מוקומית
באוד-יעקב
המועדון

טורי אלמוציאנו-ארנו, ע"ז
שדי מ.ר. 37451, אשדוד
מרחוב תל 08-8663311, אשדוד
אני חח"מ, ע"ז טלי 1, אשדוד 08-8663311
הסכם זה היה מ- 22/1/2022
טורי אלמוציאנו-ארנו, ע"ז
שדי מ.ר. 37451, אשדוד
חתימתם אשדוד 08-8663311

היום 51.3.2018
טורי אלמוציאנו-ארנו, ע"ז
שדי מ.ר. 37451, אשדוד
חתימתם אשדוד 08-8663311

אישור ע"ז המועצה

אני חח"מ, ע"ז מ- 22/03/2018 מרחוב תל 08-8663311, אשדוד מהר אשר בזו כי מטעם היום חתמו על הסכם זה היה מ- 22/03/2018 המועצה חתמה חתימתם.

חתימתם מ.ר. 37451
טלי גן, ייגוגן ושורש
מנחם בגין 7, אשדוד

אומדן בלבד
מועצה מקומית באר יעקב

טלפון: 9785404-08
כתובת: ז'בוטינסקי 2 באר יעקב 70300
תאריך: 25.5.2010

אומדן חיוב בגין מתחם ד' תב"ע ממ/1517/א (חלוקת חלק) 8, 22 גוש 4041

שם: _____
צרכתי

מספר זהה: _____

כתובת: _____
רחוב

1. אגרות בגין היטל סלילית רחובות

בהתאם להוראות סעיף 2 (ב) לחוק עזר לבאר יעקב (סלילת רחובות) התשס"ו - 2005
ובהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק זה, הנזק נדרש לשלם את ההיטלים כמפורט להלן:

תאור	אגירה (מ"ר)	כמות	סה"כ ש"ח
היטל סليلת כביש - מרכיב קרקע	123.2	16001.00	1,971,323.20
היטל סليلת מדרכה - מרכיב קרקע	74.2	16001.00	1,187,274.20
היטל סילילת כביש - מרכיב בניה	57.3	21895.00	1,254,583.50
היטל סילילת מדרכה - מרכיב בניה	34.51	21895.00	755,596.45

2. אגרות ביוב

בהתאם להוראות סעיף 2 (א) לחוק עזר לבאר יעקב (ביוב) התשס"א - 2001
ובהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק זה הנזק נדרש לשלם את ההיטלים
כמפורט להלן:

תאור	אגירה (מ"ר)	כמות (מ"ר)	סה"כ ש"ח
היטל ביוב ציבורי - מרכיב קרקע	20.2	16001.00	323,220.20
היטל ביוב מאסף - מרכיב קרקע	12.94	16001.00	207,052.94
היטל מתקן טיהור - מרכיב קרקע	10.38	16001.00	166,090.38
היטל ביוב מאסף - מרכיב בניה	25.88	21895.00	566,642.60
היטל מתקן טיהור - מרכיב בניה	20.74	21895.00	454,102.30
היטל ביוב ציבורי - מרכיב בניה	40.41	21895.00	884,776.95

Handwritten signatures are placed over each row of the table, appearing to be signatures of individuals involved in the project or review process.

אגרות תיעול

.3

בהתאם להוראות סעיף 2 (ג) (2) לחוק עזר לבאר יעקב (תיעול) התשס"ז - 2005
ובהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק זה הנך נדרש לשלם את ההיטלים
כמפורט להלן:

תאור	אגרה (1 מ"ר)	כמות (מ"ר)	סה"כ
היטל תיעול - מרכיב קרקע	54.29	16001.00	₪868,694.29
היטל תיעול - מרכיב בניה	22.99	21895.00	₪503,366.05

אגרות מים

.4

בהתאם להוראות סעיף 2 (ג) לחוק עזר לבאר יעקב בדבר אספקת מים ובהתאם
להוראות התוספת הראשונה לחוק זה הנך נדרש לשלם את ההיטלים כמפורט
להלן:

תאור	אגרה (1 מ"ר)	כמות (מ"ר)	סה"כ ₪
הנחת צנרת - מרכיב קרקע	20.26	1500.00	₪30,390.00
הנחת צנרת - מרכיב קרקע מעל 500 מ"ר	29.61	14501.00	₪429,374.61
הנחת צנרת- מרכיב בניה	59.22	21895.00	₪1,296,621.90

תוספת בגין שטחי שירות לפי חוק עזר לבאר יעקב "אספקת מים"

.5

תאור	אגרה (1 מ"ר)	כמות (מ"ר)	סה"כ ₪
היטל צנרת - מרכיב בניה	59.22	16,560.00	₪980,683.20

.6 סך כל התשלומים בהודעת חיוב זו – 11,879,792.77 ש"ח (אחד עשר מיליון
שמוני מאות שקלים ותשעה אלף שבע מאות תשעים ושניים ש"ח + 77agi).

.7 את כל התשלומים יש לשלם בתוך 30 ימים מיום משLOW דרישת זוז.

.8 על החיבור בגין היטלי ביוב ניתן להגיש ערד לוועדת ערר, על החיבורים המצוינים
לעיל בתוך 30 ימים.

.9 המחירים בהתאם למדד חודש מרץ 2010 שפורסם ביום 15.4.2010.

.10 אישור בתשלוט יגורור חיוב בחמצות וריבית פיגורית.

ר' יעקב ריבנוביץ
ראובן ריבנוביץ עזר יעקב

ר' יעקב ריבנוביץ עזר יעקב

10/10/06

ט"פ/ט/ט ז- ז- 12.0:24:26/05/10 ז- ז- 15-618/1
 תגודה ביצוע הפעולה: 26/05/10 10:21:08 ש.ע.ב.ד: דביר ג'גד
 בבורות שליח א' ש.ר 975669 סדרף: 00106 מס. מזהה: 013024
 פרטי מבצע: חזון יתקדם

שם פרטי	שם משפחה
טלפון	כתובת
מספר מסמך	שם נושא
מספר מסמך	שם נושא

2009.05.22

הסתמך להטזרת תשלום היטלי פיתוח תשתיות עירוניות - באר יעקב
תב"ע / 1517

שנערך ונחתם ביום 3 לחודש מאי, 2009

- ב י נ -

המועצה המקומית באר יעקב
ת.ד. 5, רח' ז'בוטינסקי 1
באר יעקב 70300
(להלן: "המועצה")

מצד אחד;

- ל ב י נ -

קדון נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ, מס' חברה 520041005
מדרך מנהם בגין 154, תל אביב
(להלן: "היזום")

מצד שני;

הואיל: ועל שולחנו של שר הפנים עומדת לחתימה למتن תוקף תוכנית בנין עיר חדשה, התב"ע -
כהדרתנה להלן - במסגרתה יבנו בשיטה השיפוט של המועצה פרויקטים חדשים למגורים ו/או מסחר ו/או
שירותים;

הואיל: וכדי לאפשר את בניית הפרויקטים בשיטה התב"ע תבצע המועצה, באמצעות קבלני משנה,
עבודות תשתיות ופיתוח שונות (להלן: "העבודות");

הואיל: והמועצה תמכן את ביצוע העבודות על ידי גביה אגרות והיטלים (להלן: "היטלי הפיתוח")
אותם היא גובה ו/או תגבה מבעלי הזכויות במרקען, על פי חוקי העזר שלו;

הואיל: והיום מנהל מומ"ם לביצוע עסקת קומביינציה בחלוקת מקראען המצויים בתחום התכנית (להלן:
"המרקען" או "מגרשי היזום", או "המגרש" או "הartery", הכל לפי הקשר הדברים והדבקם) עם חברת
פרישקוב בע"מ (להלן: "פרישקוב"), ובין היתר כפופה החלטתו של היום לרכישת המקראען
בהתಕשרותו עם המועצה בהסכם לביצוע עבודות פיתוח זה אשר תוקפו מותנה בכניסתו לתוקף של הסכם
בין היום לבן פרישקוב;

הואיל: והחברות, מילומר בע"מ (בសדר נושם) ולנדקו בע"מ (להלן: "החברות הממחות") המתו
בדרכם לשיעור מדרגה ראשונה (להלן: "השיעור") לזכות היום סכום בסך של 3,300,000 ישן (להלן:
"הסכום הנמהה") מתוך הסכמיים המגיעים לחברות הממחות מהמועצה ו/או הוועדה המקומית באר יעקב
מכת הסכמים שנחתמו בינויהם ב- 28/2/2004, ב- 26/2/2004 ובוים 28/3/2005 שעוניין ביצוע עבודות פיתוח
בתחום שיפוט המועצה;

הואיל: והיום שלח למועצה דרישת שיעור מכך השימוש להעביר אליו כל סכום שיגיע מהמועצה לחברות
כאמור;

הואיל: והנאמן בהסדר נושם של חברת מילומר רו"ח חן ברדיציג (להלן: "הנאמן") אישר את תביעת
ה חוב שהגיש היזם בקשר עם הסכום הנמהה וכן אישר את תוקפו ומעמדו של השימוש כשיעור מדרגה
ראשונה;

הואיל: והצדדים חפצים להגדיר את זכויות וחובות כל אחד מהם בקשר עם האמור;

המועצה המקומית
באר-ישראל

קדון נדל"ן
אם ופיננס בע"מ

לפיכך הוסכם, הותנה והוצאה בין הצדדים כלהלן:

1. המבואה והנספחים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. בהסכם זה תהא למשמעותם הבאים המשמעות הנוקובה בצדדים:
"מגרשי היזם או המקרקעין" המקרקעין היוזמים כחלקות 6, 7 בוגוש 4041, היוזמים כمبرושים
601, 602, 603 ו- 604 במתוחם הי על פי התב"ע, בהתאם להלן.

"מגרשי פרישקוב" - מגרשים אשר הזכו בהם (על פי "התב"ע") לא יעו על 40 יח"ד בסך הכל, ואשר יוותרו בבעלות חברת פרישקוב פיתוח והשקעות בע"מ.

"הפרויקט" או "בנייה היזם" הבניינים שהיוں יבנה על המקרקעין.

"התב"ע" תכנית בניין עיר מס' מ/1517/א.
"המדד" מדד המחברים לצרכן המתפרס על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

"מדד הבסיסי" המדד הידוע במועד פרסום התב"ע ברשותם.

"מדד חדש" המדד הידוע ביום פרעון כל תשלום ותשלום ע"י היזם.

" הפרשי הצמדה" סכום שיתווסף לסכומי הקרן ואשר ייקבע בהתאם למכפלת סכומי הקרן
ביחס שבין המדד החדש ובין המדד הבסיסי. אם במועד ביצוע תשלום
כלשהו יתברר כי המדד החדש נזקק מהמדד הבסיסי, יחוسبו התשלומים לפי
המדד הבסיסי.

"עבודות הפיתוח" כל עבודות הפיתוח והתשתיות אשר בוצעו על ידי המועצה עבור לח堤מת הסכם זה וככל עבודות הפיתוח והתשתיות שיבוצעו בעתיד בשטחים הציבוריים לרבות סלילה כבישים ומדרכות, תיעול, ביוב, ניקוז, תאורה ופיתוח שטחים ציבוריים, על פי תכנון המועצה.

"חוקי עזר" חוקי העזר העירוניים המסדירים גביות אגרות הביבוב, התיעול, המים,
הכבישים, המדרכוֹת וכל אגדה או היטלים אחרים ו/או נספחים הקשורים בפיתוח האתר ו/או המגרש למעט אגרות הבניה כמשמעותו בתקנות התכנון והבנייה בקשר להיתר תנאי (אגרות תשל"ל-1970); חוקי העזר שיסדרו את קביעת היטלי הסלילה (כבישים ומדרכות), ביוב, תיעול, ניקוז ומים וכל חוק עזר אחר, כפי שיומצאו בהקדם לאחר אישור חוקי העזר על ידי משרד הפנים. היזם מצהיר כי ידוע לו שעבודות הפיתוח שיבוצעו ויבוצעו על ידי המועצה הינס גם במקומות שונים בתחום התב"ע ולאו דווקא בסמוך למגרש ו/או בקשר אליו ו/או עבورو אלם המועצה מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ביחס למקרקעין ולמגרשי פרישקוב כדי לאפשר ליזם להשלים את בניית הבניינים ומסירת הדירות לרוקשים במועדים המפורטים בהסכם זה להלן.

תנאי מותלה לתוקפו של הסכם זה הינו כריטת ההסכם שבין פרישקוב
וכניסתו לתוקף וכן אישור בית המשפט לביטול עסקה שנכורתה בין חברת רסideo פ.י.
בע"מ וחברת פרישקוב בקשר עם המקרקעין, וכן אישור בית משפט להסכם שיכרת בין
היזם לבין הנאמן בתוך 90 יוט מחתימת הסכם זה. לא התקיים התנאי המתלה יהיה
הסכם זה בטל לכל דבר ועניין.

מודגש כי העבודות המבוצעות על ידי המועצה לא כוללות פיתוח כלשהו בתחום
מגרשי היזם עצמו ו/או בגבולותיו למעט הסדרת תשתיות עירוניות לגבולות מגרשי
היזם, כדי לאפשר ליזם להתחבר אליו בגבולות המגרשים. בהתאם לא תבנה המועצה
קיימות תומכים ו/או גדרות בגבול בין מגרשי היזם מגרשים סמכים ו/או כבישים ו/או
מעברים להולכי רגל ו/או שבילים בתוך המגרש, אך למעט אלה אותן תבצע המועצה
בשטחים הציבוריים, ו/או הם תומכים בשטחים ציבוריים.

בארה
מועצה
מקרקעין

החזון נצלע
יום ופיתוח בע"מ

.3

.4

למען הסר כל ספק מודגם בזזה כי המועצה לא ביצעה ולא תבצע חיבור כלשהו של בנייני היום לרשותות החשמל טלפון, טלוויזיה, גז וככבים ולכל מערכת נספת ו/או אחרת לפחות כמפורט בתוכניות הפיתוח.

תשלוט האגרות וההיטלים ישולם למועצה באופן ובמועדים כאמור להלן:

6.1 מקדמה בסך של 5 מיליון ש"ח תשלוט על ידי היום בזמן (להלן באמצעות ניכול הזכוי מהגדתו להן) בתוך 60 יום ממועד אישור התק"ע או מיום התקאים האמור בסעיף 3 לעיל, לפי המאוחר ביניהם. בכך תשלוט המקדמה ינתן ליום מסמך זיכוי נוסף בנוסח המציג כנספח "א" (להלן: "הזכוי הראשון").

6.2 יתרת התשלומים ישולמו במועד קבלת כל היתר בגין היקף הבניה שתבוצע במסגרת כל היתר והיתר.

6.3 בכפוף לקיום התנאי המתלה כאמור בסעיף 3 לעיל, לאחר מכן המועצה, כי לזכות היום עומד בספר המועצה זיכוי בסך של 12,300,000 ש"ח כאמור במסמך המציג כנספח "ב" (להלן: "הזכוי השני").

היום יהיה רשאי לשולם באמצעות הזכוי הראשון ו/או השני את האגרות וההיטלים בגין המקרקעין בכפוף לכך ש- 30% מכל חשבון שישולם כאמור בסעיף 6.2 לעיל יהיה תשלום בזמן ורכ'h היתרה תשלוט באמצעות קיוזו מהזכוי הראשון ו/או הזכוי השני.

6.4 בתוך 7 ימים ממועד קיום התנאי המתלה תמציא המועצה ליום קבלה על סך 12,300,000 ש"ח, שאינה חשבונית מס והוא לא יוכל לעשות שימוש בקבלת שם קיוזו מע"מ תשומות.

6.5 נספחים א' ו-ב' להלכם זה, החתוםים על ידי המועצה, יופקדו בידי הנאמנות של ב"כ המועצה ויעברו לידי היום בהתקדים התנאים להעברתם על פי הסכם זה.

7. כביכול כל תשלום תמציא המועצה ליום קבלה שאינה חשבונית מס והוא לא יוכל לעשות שימוש בקבלת שם קיוזו מע"מ תשומות.

8. מוסכם על הצדדים כי לעניין ההתחשבנות הנוגעת למועד התשלום מוסכם יחולו העקרונות הבאים:

8.1 במועד הוצאת היתר הבניה הראשון בפרויקט יערכו הצדדים חישוב ביןיהם של הפרשי הצמדה וריבית כחוק בגין כל הסכומים אוטם היה על היום לשלם למועצה בהתאם למועדים הקבועים בדיון ביחס לתשלומים ששולם בפועל עד לאותו מועד. ככל שייהי על היום לשלם הפרשי הצמדה וריבית או על המועצה להשיב סכומים בגין הקדמת תשלוםם, ישולמו ואו יושבו ההפרשים הראשונים בתוך 45 ימים ממועד עריכת חשבון הבניינים ו/או יקיוזו מחשבון היתר הבניה של הבניין הראשון בפרויקט.

8.2 בסמוך לפני תשלום היתר הבניה האחרון בפרויקט יערך חישוב סופי של הפרשי הצמדה וריבית כחוק בגין כל הסכומים אוטם היה על היום לשלם למועצה בהתאם למועדים הקבועים בדיון ביחס לתשלומים בוצע בפועל. ככל שייהי על היום לשלם הפרשי הצמדה וריבית או על המועצה להשיב סכומים בגין הקדמת תשלוםם, ישולמו ואו יושבו ההפרשים הראשונים בתוך 45 ימים ממועד עריכת החשבון ו/או יקיוזו מחשבון היתר הבניין האחרון בפרויקט.

מועצה ממלכתית

קלען נספחים
אלם וקמתו פטץ

- .9. המועצה מצהירה כי היא לא תעשה כל שימוש בכספי החשבון המוחדר אלא לשם ביצוע עבודות הפיתוח בתחום התב"ע וכל הקשור והכרוך בהם בלבד.
- .10. המועצה מתחייבת כי העבודות יחולו בסמוך לאחר אישור התב"ע יבוצעו במחיות האפשרית וימשכו ברציפות בהתאם לקצב הgebung של היטלי הפיתוח על פי תוכניות הביצוע כפי שהן ו/או כפי שייהיו מעת לעת, באופן שאיכלוס הדירות הנבנות ע"י היוזם יהיה במועדן ע"פ התchiebyotio לרוכשים.
- .11. ככל שיאושרו חוקי עזר חדשים, טרם אישור בקשת היוזם להיתרי הבניה לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה, ישולמו היחסים ו/או האגרות בגין מרכיב הקruk ומרכיב הבניה של חוקי העזר החדשים.
- .12. לעניין זה מצהיר היוזם כי ידוע לו כי תנאי לקבלת היתרי הבניה הינו תשלום היטלי הפיתוח כאמור בהסכם זה.
- .13. היוזם מצהיר ומאשר כי יזוע לו שככל האמור לעיל אינו מהוות תחילף להלכי הרישוי, התנאים, הפיקוח ומתן היתרים שבוצעו על ידי רשותו התכנון והבנייה על פי חוק התכנון ובניה, תשכ"ה-1965 או על פי כל דין אחר וכי הוא האחראי הבלעדי לביצוע כל הנדרש על פי כל דין לצורן בניה פרויקט.
- .14. למען הסר ספק, מובהר בזו כיऋיך באישורה המוקדם של המועצה לתוכניות הבניה לצורך חישוב תשלום המקדמה ו/או היטלי הפיתוח אינו משחרר את היוזם מאחריותו הבלעדית כלפי רשותות המוסמכות עפ"י חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 או על פי כל דין אחר, לרבות דיני הנזקין, וכי הוא האחראי הבלעדי לביצוע כל הנדרש על פי כל דין לצורן הקמת הפרויקט.
- .15. היוזם מצהיר בזו כי כל הכרז בஹזאת היתרי בניה בMagnitude על פי תקנון התב"ע חל עליו בלבד וכי אין מוטלת על המועצה חבות כלשהי כלפי היוזם ו/או כלפי צד שלישי.
- .16. היוזם מצהיר ומאשר בזו כי מתן אישור המועצה לתוכניות הבניה אינו מהוות הסכמתה לתוכניות הבניה, לנכונותן, לשטח המגרש, למיקומו, לצורתו ולכל פרט אחר המופיע בתוכניות, וכי מטרת אישור המועצה הוא להבטיח תשלום היטלי הפיתוח.
- .17. היוזם מאשר כי ידוע לו והוא מסכים לכך שהמועצה תגביה מכל יוזם בשטח התב"ע, סך 600 ש"ח בגין כל יחידת דירות אותה יבקש לבנות על מגישי וזאת כהתפתחות היוזם בעלות התכנון המפורט אותו תבצע המועצה מיד לאחר אישור הסופי של התב"ע, וזאת בין היתר בשל כך שהצדדים הגיעו להבנה לפיה מן הראוי לפעול מיד לאחר אישור התב"ע להקנת תוכנית מפורטת לגבי המקרקעין ומרקען סמכים, אשר בין היתר תקבע כי החניות בתחום התכנית המפורטת יהיו חניות עליות, השתחים המסתתרים יתוכנו במרכזו מסויח אחד, וכן תאושר תוספת ייח"ד בין במסגרת התב"ע בין במסגרת הקלה מכח תקנות התכנון והבנייה בשיעור של כ- 20%. למען הסר ספק מובהר כי ההבנות דלעיל כפופה לקיום והשלמת כל הליכי התכנון כחוק וכי אין בהסכמה ובמחלקה עקרונית זו כדי לפגוע בשיקול דעתם של מוסדות התכנון וכי ככל שלא יאשרו לא תהא ליום כל טענה או תביעה נגד המועצה ו/או מי מטעמה. עברו תוספת ייח"ד כאמור לעיל לא ישולמו היטלי פיתוח נוספים.
- .18. המועצה מתחייבת למנות אדריכל להקנת התב"ע המפורטת מייד עם אישור התב"ע ולעשות כמוינט יכולתה להביא לאישור התכנית בתוך 12 חודשים ממועד אישור התב"ע.

היום מתחייב כי אם תדרש המועצה על פי דין לבצע את רישום איחוח וחלוקת החלוקות בהם מכוונים המקרקעין, הוא ישלם למועצה על פי דרישתך ובמועדים שננקבו בהודעת חיוב שתשלח אליו, את עליות הרישום לרבות הכתנת תשריט צורבי רישום המגרש ושכ"ט עו"ד לרישום הפרצלציה, ובلدן אנדרש לשלט את החלק החיסטי.

בהתאם למספר ייחוזת הדיר שלו - מהסכים אותו תגבה מיתר היזמים בעלי הזכויות
במרקעי התב"ע לשם ביצוע האמור.

- .20. היזם מצהיר כי ידוע לו והוא מסכימים שהמוועצה אינה חייבת להתערב או לנקט עמדה בסיסוכים בין היזמים השונים בתחום התב"ע ולא תsha באחריות כלשהי, בין במישרין ובין בעקיפין, בגין נזקים שיגרמו על ידי יזמים אחרים לרכושו ולמגרשו ו/או בגין פלישות למגרשו.
- .21. היזם מתחייב בזה לבצע את עבודות הבניה בתחום מגרשו בМОוחיות ובზירות והוא מתחייב כי אם ייגרם נזק כלשהו לצד שלישי כלשהו בגין ו/או בקשר לעבודות הבניה של המגרש עקב מעשה ו/או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו ומהועצה תידרש ו/או תיתבע לשלם סכום כלשהו לצד שלישי, יפצה ויספק היזם את המועצה בגין כל תשלום שהוא תידרש ו/או תتابע לשלם לרבות הוצאות התביעה ושכ"ט ע"ד.
- .22. היזם מתחייב כי במהלך בניית המבנה לא יפגעומערכות התשתיות, הכבישים, המדרונות וכל מערכת נוספת ו/או אחרת.
- .23. בוטל החסם בין היזם ופרישקוב בטראם מימש היזם את כל זכויותיו על פי היזיקוי הראשון ו/או היזיקוי השני כאמור בסעיף 6 לעיל, אזי יהיה היזם זכאי להסביר את זכויותיו לבסוף לכל יתרת זכות היזיקויים שטרם מושמו עד לאותו מועד, וכן בוגوع לכל מקדמה בגין היטלי פיתוח שישלים למועדה מכח הסכם זה ובתנאים ברוח האמור בהסכם זה.
- .24. כל אורכה, שיהוי, הנחה, עיקוב, הקלה או הימנעוט משימוש בזכות מצדיה של המועצה בקשר לאיו הפה או אי מילוי של תנאי ההסכם לא יפגעו ולא יגרעו מאיו מזכויות המועצה כלפי היזם ולא יחויבו בשום אופן יותר כלשהו מצדיה.
- .25. הסכם זה כולל את כל המסתמכים בין הצדדים, ומגבש בשלמותו את המומ"מ שקדם לऋיתתו, ואין הצד שלו הנטה או נושא לפג'ר למאמר בכתוב ובין בע"פ, הבתוחות או התכתייבות נוספת כלשהן.
- .26. כל שינוי של הסכם זה, במידה ויהיה, יהיה לו תוקף רק אם יעשה בכתב, וייחתס על ידי שני הצדדים.
- .27. מוסכם על הצדדים כי היזם יבצע את שיווק ייחוזת הדיר אותו יבנה ממשרד מכירות אותו יבנה על חשבונו בשיטה התב"ע, קרוב ככל האפשר למגרשו אך בתואם ולפי הוראות המועצה. תכנון משרד השיווק יעשה במסותף על ידי המועצה ועל ידי היזם, באופן בו מתוכנות 2 כתות גן במבנה אחד. לאחר סיום שיווק ייחוזת הדיר יפרק היזם את מתקניו ממשרד השיווק, ויבירן לחזקתה ולבעלותה המלאה של המועצה, מבלי שיהיא זכאי לקבל תמורה כלשהי כדי שאלה ישמשו כיתות גן לילדיו היישוב. העברות משרד המכירות לידי המועצה תחשב כתרומה ציבורית אותה יעשה היזם למועדה והמועדה תמצאי ליום אישור רשמי על כך.
- .28. בכל מקרה בו תהא המועצה זכאית לבטל הסכם זה, היא תודיע על כך מראש ובכתב ליזם. היזם לא יהיה זכאי בכל מקרה להחזיר המקומות אשר שלים בפועל למועדה אלא אך ורק בתנאי ולאחר שהמרקען שוק מחדר ליזם אחרים אשר שלים בו למועדה את היטלי הפיתוח במלואם, לא יהיה היזם זכאי להחזיר כלשהו והוא מותר על כל תביעה ו/או פגעה בגין ובקשר לאמר נגד המועצה. בכל מקרה לא יהיה היזם זכאי לתוספת ריבית כלשהי. המועצה מתחייבת שלא לזכות יזם אחר ו/או צד ג' כל שהוא בגין הסכומים ששילמה קרדן בגין היטלי הפיתוח מכח הסכם זה.

בהתאם על אישור הנאמן בשם חברת מלומור המציג כנספח ג' לפיו מוגרת
מלומור על התמורה המגיע לה בגין היטלי-הפיתוח במונשי פרישקוב כהגדרותם לעיל,
בוג� מקומלא

.29.

מסכימה המועצה כי פרישקוב תחויב בגין כל ייח"ד במרשי פרישקוב בטכום של 40% מהעלות בפועל של היטלי הפטוח לכל ייח"ד. היטלי הפטוח ישולמו על ידי פרישקוב במועדים הקבועים לשילומים על פי הדין.

30. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן אלו הנזכרות לעיל במבוא להסכם זה. כל הודעה אשר תשלח בדו"ר רשאי לפי אחת מהכתובות דלעיל, תיחס כאי לו נתקבלה דין תוק שלושה ימי חול לאחר המשלות.

31. הצדדים מצהירים כי הבינו את מחות ההסכם, את תוכנו, את תוכנות המשפטיות וזאת לאחר שבחנו וסקלו את האמור בו וכי חתמו על ההסכם מרצון.

32. מוסכם על הצדדים כי היום יהיה זכאי לבקש ביטולו של הסכם זה אם וככל שהמוני'ם לרכישת מגרשו לא יבשיל כדי הסכם מחייב. במקרה כזה יחשב הסכם זה כבטל מעיקרו, כאילו לא בא לעולם מעולם.

*לראיה באו הצדדים בתאריך ובמקום הנקבעים לעיל
מוסמכת מוקומית
בא-יעקב
המועצה*

*לראיה נציגו
יוזם ופיתוח בע"מ
היום*

אישור עו"ד היום

אני הח"מ, עו"ד _____ מרוחוב _____
הסכם זה יהיה _____ ו- _____ המוסמכים לחייב את היזם
בחתימתם.

חתימת עו"ד

אישור עו"ד המועצה

אני הח"מ, עו"ד _____ מרוחוב _____
הסכם זה יהיה _____ ו- _____ המוסמכים לחייב את המועצה
בחתימתם.

חתימת עו"ד

נספח "א"

תאריך :

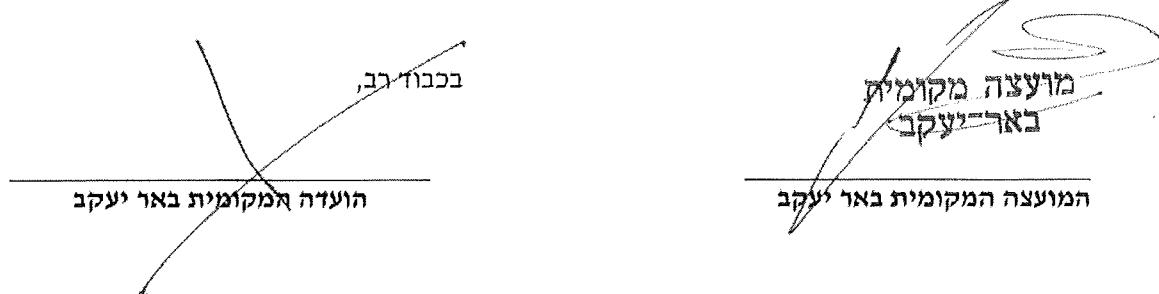
לכבוד
קרזון נדלין יוזם ופיתוח בע"מ

הנדזה: זכויות

הנו מאשרים בזאת כי בספרי המועצה עומד לזכותכם זיכוי בלתי מותנה בסך של 5,000,000 (חמשה מיליון) ש"ח (להלן: "ספוט הזיכוי") וזאת בגין המקדמה ששולמה על ידיכם בעבר עבודות הפיתוח שתבצעו המועצה.

אנו מאשרים בזאת כי סכום הזיכוי בתוספת הפרשי הצמדה למדד הידוע היום וריבית צמודה לחוק, ניתן לקיזוז על ידיכם ללא כל תנאי, בכל עת ולא מוגבלת زمن מכל חוב שתחובו למועצה ואו לוועידה המקומית לתכנון ובניה בארכ' יעקב.

כמו כן מאשרים ומתחייבים בזאת כי סכום הזיכוי בתוספת הפרשי ההצמדה והריבית ניתנים להסבה/המחאה לזרחי צד יאשר יהיה רשאי לפעול מכוח כתוב זיכוי זה בשםכם ואו במקומכם וולשות בו שימוש לצורך זיכוי/קייזוז כאמור, והכל בכפוף לכך שתנאי המימוש יהיו ברוח האמור בהסכם שנחתם. ביניינו ביום 3.5.2009.



קרזון נדלין
ယוזם ופיתוח בע"מ

נספח י'ב"

תאריך:

לכבוד
קרן נדלין יזום ופיתוח בע"מ

הנדון: זיפוי

הנו מאשרים בזאת כי בספרי המועצה עומד לזכותכם זיכוי בלתי מותנה בסך של 12,300,000 שקלים עשר מיליון ושלוש מאות אלף ש"ח (להלן: "סכום הזיכוי") וזאת בגין מימוש המחאת הזכות שהמחאות לכם חברות לנדקו בע"מ (לשעבר החברה לפיתוח אזור לוד רמלה בע"מ) (להלן: "לנדק") וחברת מלומור בע"מ (להלן: "מלומור") (לנדק ומילומור להלן בלבד: "החברות") מותך כספים הגיעו מ לחברות הניל בעבור עבודות הפיתוח שביצעה ו/או שיבצעו חברות בעבור המועצה.

אנו מאשרים בזאת כי סכום הזיכוי בתוספת הפרשי הצמדה למדד הידענים וריבית צמודה כחוק, ניתן לקיומו על ידם לפחות כל תנאי, בכל עת ולא מגבלת זמן מכל חוב שתחובו למועצה ו/או לוועדה המקומית לתכנון ובניה באר יעקב.

כמו כן מאשרים ומתיחסים בזאת כי סכום הזיכוי בתוספת הפרשי הצמדה והריבית ניתנים להסבה/המחאה לידי צד ג' אשר יהיה רשאי לפעול מכוח כתוב זיכוי זה בשםם ו/או במקומות ולשות בו שימוש לצורך זיכוי/קייזוז כאמור, והכל בכפוף לכך שתנאי המימוש יהיו ברוח האמור בהסכם שנחתם ביןנו ביום 3.5.2009.

לכבוד רב,
לוועדה המקומית
באר יעקב

מועצת מקומית
בארכ-יעקב
המועצה המקומית באר יעקב

קרן נדלין
פיתוח בע"מ

האריך:

לכבוד
מועצה מקומית בארכ' יעקב
ת.ד. 5, רח' זיבוטינסקי 1
בארכ' יעקב 70300

תנzion: היטלי פיתוח – מגרשי פרישקוב

כמפורט להסדר גושים של קבוצת מילומור, הריני לאשר, כי מילומור בע"מ מותרת בזאת על התמורה והגעה לה (60%) בגין ביצוע עבודות הפיתוח במגרשים מס' 301,302,303,304 לפי תביעה ממ/17/15/A, או מוגשים שבאו במקומם אשר יותרו בידי חברת פרישקוב פיתוח והשקעות בע"מ (להלן: "פרישקוב") במרקען הדועים כיום כגosh 4041 חלקות 6 ו-7 (עד 33 עד 40 ייזוות דיוור) (להלן: "המרקען").

ויתור זה ייכנס לתוקפו בהתקיים התנאים הבאים במצטבר:

- א. הסכם הקומבינציה שיתהוו בין קרזן נדלין יוזם ופיתוח בע"מ לבין פרישקוב בקשר עט והמקרקעין (להלן: "ההסכם") יכנס לתוקף והוא יימי התנאים המתלימים לקיומו.
- ב. החסכם בין רטיזו ובין קרזן נדלין יוזם ופיתוח בע"מ לעניין החזר השקעות וחוצאה אישור על ידי בית המשפט המחויז בתל אביב, יתקיימו התנאים המתלימים לקיומו וחוא ייכנס לתוקף.

חותם ברדיץ'ב, רוי

נאמן להסדר גושים של קבוצת מילומור

ב. מושצהה – מ.ק. נ.ז.
בָּאַרְ-יַעֲקֹב

כרזון נ.ד. נ.ז.
ב. א. רונן, מ.פ.ז. נ.ז. נ.ז.

השפט

שפערץ ווחוואט גת כל אמיב פיזט ג פולווען גאלט 2012

קפלן נאכ'ע זייז זונז זונז גלאם פון
מרחו ריבילע, ר' ול אבוב
(לחלן, "קילדין")

לאנו

לפני

האמנאה חאנקונט פאל ועלא
(לחלן, "האמנאה")

אלא פון

אלא פון

ויטוון חתמה על הסכם קומבינציה עם חפרץ פרישקוב בעיט (לחלן, "פליש קילדין")
בעיטה מפרקיען ויזונים חולצות, 6, 7 באלט נס 049 (להלן, "הפריזיקט") ליזמתן
סרויניקט בגין למוגריט (לחלן, "הפריזיקט")

זהאי

חוואיל

וחמצעה פגעה לקרוין ובקשה שלם לה מקדמה בערך ש. 1,500,000, ל.ש על חשבו
חיטול מרות או אגרות ואו חיטול ושותה בקשרו עם הפריזיקט שימוש וטראן
ובנתה במפרקיען,

והוואיל

וקרוין חביבה לבקשת המועצת הפל בטענה לכבוע ואגורה מהשם זה לזלן;

לפינד זונז, הוואיל זונזט פון זונזט זונזט זונזט:

1. קווין ושלט למוועצה על אשטן-תשלוות חיטול מרות ואו אגרות ואו חיטול ושותה גאנזו
עם חפריזיקט מקדמה בסך של 1,500,000, ל.ש (לחלן, "הפריזיקט") זואות צדיקמן.

1.1. בגין 3 ימי עטקים מיט טאג ווותם חסיט זט על ידי כל תצדית ישולט ש. ש. 1,000,000, ל.ש.

1.2. ב- 15/8/2012 תשולט יונרת חמקדמה בסך 500,000, ל.ש.

1.3. כל חפק מושלוט חמקדmo ואו אהע מילק העמלה החשע זונזט גאנזט חמאירין נארקן
כאנשר חמליך חבטשי חינט מזע חוויש 2012/6 מזונסת רהמא שונזט בעטער 6% חמיין.

1.4. חמקדמתה ואו כל חלק ממגו ששלומט ועתמי בטפוי חמוועגן דיפנטו על קווין בלבד ולא
לוכנות פרישקוב ואו במפרקיען.

1.5. קווין תורה ושאלות לקו את חמקדmo ואו כל חלק ממגו ששלומט בזונסט חפרשי זונזאואר
ויריגנית מושלומי והטלי פיטו רה מא חיטול ושותה ואו אגרות בגין ואו מכל תשלוות

- אחר שתווסף למועדון חמקומית ואו למועדון האסוטומית בוגר (אלא קלען ובנוסף, על פג שיכול
לעתה אפלנדי חמוץ),
- למען הטר טפק מובהך כי זכורה של קריין לCOLUMN חמקומית ואו כל חלק ממאנ ששולט נפץ
חסם זה, תהייה לכיוזו מלא וחול מחזינן הוואשו וכי אין תאיום חוראת מזריראות
וחאלכת שעוחתם בין מזועצת לבן קריין בית 6009/5/7 בז' לגורע מזוכות קריין חמלא
ו/או זמירות אהילות של קריין על פג חטאך וזה.
5. מושכים כי מאיות הוודעת פיזו בוגר על דן לודן או מושחט מטעהן, תחודה ותשניט
לכל צבר ונני.
6. קריין תהייה רשאית להציג את זכורה לCOLUMN חמקומית (ואר) ולתק ממנה שלוחות, פזיזים
שלוחים חמוץ וילוקט בקריקות מוחות שימוט מזועצת עליון ייקול ועתה אפלנדי ותמושת
מתהיבת לפבז כל חשבה כאמור לא כל טיגר ואו זומחוורה.
7. למען זאת טפק מובהך כי אין בוחצת זה משום ויתור קריין על זכורה לחשיג ואו לטען כל
טענה בקשר עט חזון ויטלי הפוטו ואו אגרות עטמץ לירח וכן על השבונון גיגיל
שיזאנו בעתיו.

(ללא פג מזען חמקומית על הוודעת)

קריין גולין זוכם פיוותה בוגר

חמקומית כבוד יעקב

COLUMN חמקומית
אלה יגאל

הסכם להסדרת תשלום היטלי פיתוח תשתיות עירוניות באר יעקב

תוכנית 1517 (מטר ומספרת)

שנערך ונחתם ביום 14 לחודש אוגוסט לשנת 2013

- ב י נ -

''המועצה'' המקומית באר יעקב
ת.ד. 5, רח' ז'בוטינסקי 1
באר יעקב 70300
(להלן: ''המועצה'')

מצד אחד;

- ל ב י נ -

1. ''מגדלי מירב'' (1990) בע"מ מ.ה.
מרחוב משה בקר 11, ראשון לציון
טל: 03-9643067
(להלן: ''מגדלי מירב'')
2. דניאל יצחקי ת.ז. 005278866
מרחוב משה בקר 11
ראשון לציון
(להלן: ''דניאל יצחקי'')

(שניהם ביחד וכ"א לחוד להלן: ''בעלי הקרקע'')

מצד שני;

והואיל: ואושרה תוכנית בנין עיר מתארית שמספרה ממ/1517/א המקנה את הזכות לבני הוצאות של המגרשים הכלולים בגבול התוכנית, והמצוינים בשיטה השיפוט של ''המועצה'', להקים ולבנות פרויקטים חדשים למגורים ואו מסחר ואו שירותים.

(להלן: ''התוכנית המתארית'');

והואיל: ומכוון ''התוכנית המתארית'', אושרה וקיבלה תוקף תכנית בנין עיר מפורשת מס' ממ/1517/ג, אשר מכוחה נקבעו המגרשים ושטחי הבניה.

(להלן: ''התוכנית החדשה'');

והואיל: וכך לאפשר את ביצוע ''התוכנית החדשה'', מתחייבת ''המועצה'' לבצע, באמצעות כלני משנה, את עבודות תשתיות ופיתוח, כמפורט להלן;

והואיל: וכן ליום חתימת הסכם זה הינה וمعدנת ''המועצה'' תכניות פיתוח, חתמה על הסכמים עם כלני משנה וקיבלה את החלטות בוגע לדרישות לצורך קידום עבודות תכנון וביצוע עבודות..

והואיל: ובכוונה ''המועצה'' לממן את ביצוע ''עבודות הפיתוח'', על ידי גביה אגרות והיטלים על-פי-דין (להלן: ''היטלי הפיתוח'') אותן היא גובה ואו תגביה מבני הוצאות במרקען, על פי ובהתאם לחוקי העזר שלה, כמפורט להלן;

והואיל: ו''בעלי הקרקע'' הינם בעל זכויות במרקען המצוינים בתחום ''התוכנית החדשה'', כמפורט להלן;

- והואיל: ועל חלק מן המקרקעין בניו "המבנה";
והואיל: ובמסגרת הלכי "העתירה המינאלית" אשר העתק הימנה על נספחיה רצ"ב נתום הסכם בין הצדדים ביום 03.07.2005, ואשר קיבל תוקף של פסק דין;
והואיל: והצדדים גמרו בדעתם גם להגיע לידי הסכם בדבר יישומו וערכונו הלהקה למעשה של "הסביר הפשרה";

לפייך הוסכם, הותנה והווצהר בין הצדדים כלהלן:

1. המבוֹא והנספחים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. בהסכם זה תהא למונחים הבאים המשמעות הבאה בצדדים:
 - 2.1. "המקרקעין": המקרקעין היודעים חלק מחלוקת 31, 35, 31, 81, 44 בוגש 4041.
 - 2.2. "המגרש": כל אחד מן המגרשים 135, 175, 134, 170 בתואמת להוראות תוכנית החדשה שהגדרתם להן, ושטחם המזוייד הוא עפ"י טבלת החקצאות ועפ"י הוראות ת.ב.ע. מפורטת מ/4/1517.
 - 2.3. "הפרויקט": א. בניית מגורים במגרש המכונה ב-"תכנית החדש" כ-"מגרש 134".
ב. בניית מבנה מסחרי + מגורים במגרש המכונה ב-"תכנית החדש" כ-"מגרש 170".
ג. בניית מגורים במגרש המכונה ב-"תכנית החדש" כ-"מגרש 175".
ד. בניית מגורים במגרש המכונה ב-"תכנית החדש" כ-"מגרש 135".
 - 2.4. "התוכנית המתארית": כהגדרתה לעיל.
 - 2.5. "התוכנית החדשה": כהגדרתה לעיל.
 - 2.6. "תתוכניות": התוכנית המתארית והתוכנית החדשה, ביחד ולהן.
 - 2.7. "המדד": ממד המחרקים לצרכן המתפרנס על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
 - 2.8. "הפרש הצמדה": ההפרש (חייב או שלילי) שיווצר בין הממד החדש לממד הבסיס, במכפלת סכום תקון.
 - 2.9. "ריבית":
 - 2.10. "עבותות הפיתוח": כל עבודות הפיתוח והתשתיות אשר בוצעו על ידי "המעצה" עבור להזתימת הסכם זה וכל עבודות הפיתוח והתשתיות שיובצעו בעתיד בשיטחים הציוריים, שבתחום התוכניות, לרבות סליות כבישים ומודרכות, תיעול, ביוב, ניקוז, תאורה, על פי תכנון "המעצה", ועד גבול המגרש. "בעל הקרקע" מצהיר כי יזוע לו שעבותות הפיתוח שבוצעו ויבוצעו על ידי "המעצה" הינם גם במקומות שונים במסגרת התוכניות ולאו דווקא בסמוך ל'מגרש' והוא בקשר אליו ואו עבورو. "המעצה" מתחייבת לבצע את כל "עבותות הפיתוח" ביחס ל'מקרקעין' כדי לאפשר ל'בעלי הקרקע' להתחיל ולהשלים את בניית הבניינים ב'פרויקט' ולהוציא טופס 4 ליחידות שייבנו ב'פרויקט'.

חוקי העזר העירוניים המסדירים נקבעת אגרות הביבוב, התיעול, המים, הכבישים, המדרכוֹת, שטחים ציבוריים פתוחים וכל אגרה או היטלים אחרים ו/או נספיס הקשורים בפיתוח האתר ו/או המגרש, למעט אגרות הבניה כמשמעותו בתוכנות התכנון והבנייה בקשר להיתר תנאיו (אגרות תש"ל-1970) ולמעט אגרות אשר אין תנאי לקבלת היתר הבניה כגון אגרות חיבור למערכות המים והביבוב; חוקי העזר שיסדרו את קביעת היטלי הסילילה (כבישים ומדרכות), ביוב, תיעול, ניקוז, שטחים ציבוריים פתוחים ומים וכל חוק עזר אחר, כפי שיומצאו בתחום לאחר אישור חוקי העזר על ידי משרד הפנים, וחכל כפי שכל החוקים המפורטים לעיל יהיו בתוקף במועד המהווה עילה לדרישה לחייב "בעל הקרקע" בהתאם להוראותיהם.

היטלים המוטלים על פי חוקי העזר על בעל קרקע למימון בעבודות פיתוח.

שטח "המגרש" על-פי מסמכי "התוכנית החוצה".

מבנה אשר נבנה ע"י "זניאל יצחקי" בגוש 4041 חלקה 81, ע"י היתר בנייה מס' 4448, שניתן ב-31.7.79 ע"י הוועדה המקומית לתכנון ولכיניה "המרכז", באישור הוועדה המחויזת לתכנון ולכיניה המרכז, ושטחו הבינוי כ-831 מ"ר.

הסכם אשר נחתם ביום 3.7.2005 בין הצדדים, במסגרת הליכי "עותרת המינטלית", אשר קיבל תוקף של פסק דין.

2.11. "חוקי העזר":

2.12. "היטלי פיתוח":

2.13. "שטח המגרש לחיבור":

2.14. "המבנה":

2.15. "הסכום הפשרה":

3. ביצוע עבודות הפיתוח על-ידי "המועצה"

3.1. "המועצה" מתחייבת בזאת לבצע את עבודות הפיתוח עד כהה גבול כל אחד מהמגרשים על מנת לאפשר ל"בעל הקרקע" את התחלת הבניה על-פי היתר בניה ככל שיוצאה.

3.2. "המועצה" מתחייבת בזאת להשלים את עבודות הפיתוח בהקדם ככל הנitin ובבד שיתוקנו התשתיות הנדרשות עד המגרש על מנת לאפשר ל"בעל הקרקע" קבלת טופס 4' בגין היחידות שבנויות תשתיימנה ב"פרוייקט" על מנת לאפשר איכלוסם.

3.3. "בעל הקרקע" מתחייב כי במהלך ביצוע עבודות הבניה על המגרש לא יפגע במערכות התשתיות, הכבישים, המדרכוֹת וכל מערכת נוספת בשטחים הציבוריים.

4. התחרבותות בין הצדדים

4.1. נוכח העבודה כי עד מועד תחילת הסכם זה טרם הגיש "בעל הקרקע" תוכניות בניה לגבי "הפרויקט" המתוכנן על ידו, מוסכם כי "בעל הקרקע" ישלם את היטלי הפיתוח על פי חוקי העזר העירוניים על חשבו מרכיב הקרקע והבנייה הצפוי לפי טבלת השטחים אשר תצורף לבקשתה להיתר בניה שיוגש בעתיד ובמועד זה תייערך התחרבותות בין הצדדים כמפורט להלן.

4.2. להסרת ספק מובהר, כי הסכום המשולם על פי הסכם זה הינו סכום שנקבע בהערכתה בלבד ולמשיגשו תוכניות מפורטת Hao אם יתרברר כי החישוב שנעשה שגוי מכל סיבה שהיא, ישולם הפרש Hao יוחזר הסכום ששולם ביתר מבלי שתהא ל"בעל הקרקע" כל טענה.

4.3. א. מוסכם כי על פי "הסכום הפשרה" ל"בעל הקרקע" דניאל יצחקי יתרת זכות כלפי "המועצה" עפ"י "הסכום הפשרה" אשר ערכו המוסכם למועד 14.07.13 הינו בסך של 2,400,000 ₪ (שני מיליון וארבע מאות אלף)

(להלן: "יתרת הזבות").

ב. מוסכם כי "המועצה" המקומית תשלם ל"בעלי הקרקע" את "יתרת הזבות" בתוספת הפרשי הצמדה لمدة מיום 14.7.13 עד ידי כך שייתרת הזבות תהווה אמצעי תשלום של "בעלי הקרקע" כלפי "המועצה" על חשבו חיבוי היטלי פיתוח עתידיים אשר יוטלו על "בעל הקרקע" עם אישור בקשתו להיתר לבניה במגרש באופן שמקל חיבוב בגין היטלי פיתוח אשר יוטלו על דניאל יצחקי והוא מי שיבו באשם ואו במקומו, יופחת סכום "יתרת הזבות" באופן כדלקמן:

4.3.1. עבור מגרש 134 יופחת סך של 1,281,600 ₪.

4.3.2. עבור מגרש 170 יופחת סך של 1,118,400 ₪.

4.4. א. מוסכם כי ביום 22.4.10 שלילה "מגדלי מירב" "למועצה" על חשבו חיבוי היטלי פיתוח בגין למגרשים סך של 800,000 ₪ (שמונה מאות אלף ₪)

(להלן: "התשלומים הראשונים").

ב. מוסכם כי "התשלומים הראשונים" בתוספת הפרשי הצמדה لمدة החל מיום 22.4.10 מהוות אמצעי תשלום של "מגדלי מירב" כלפי "המועצה" על חשבו חיבוי היטלי פיתוח עתידיים אשר יוטלו על "מגדלי מירב" עם אישור בקשתה להיתר לבניה במגרש,

4.5. א. מוסכם כי ביום 10.9.12 שלילה "מגדלי מירב" "למועצה" על חשבו חיבוי היטלי פיתוח בגין למגרשים סך של 1,000,000 ₪ (מיליון ₪)

(להלן: "התשלומים השניים").

ב. מוסכם כי "התשלומים השניים" בתוספת הפרשי הצמדה لمدة החל מיום 10.9.12 מהוות אמצעי תשלום של "מגדלי מירב" כלפי "המועצה" על חשבו חיבוי היטלי פיתוח עתידיים אשר יוטלו על "מגדלי מירב" עד למועד הוצאת היתר הבניה במגרש.

4.6. א. מוסכם כי ביום 5.1.13 שלילה "מגדלי מירב" "למועצה" על חשבו חיבוי היטלי פיתוח בגין למגרשים סך של 300,000 ₪ (שלוש מאות אלף ₪)

(להלן: "התשלומים השלישיים").

ב. מוסכם כי "התשלומים השלישיים" בתוספת הפרשי הצמדה لمدة החל מיום 5.1.13 מהוות אמצעי תשלום של "מגדלי מירב" כלפי "המועצה" על חשבו חיבוי היטלי פיתוח עתידיים אשר יוטלו על "מגדלי מירב" עד למועד הוצאת היתר הבניה במגרש.

4.7. מכל חיבוב בגין היטלי פיתוח אשר יוטלו על "מגדלי מירב" בגין למגרשים 175, 135, 170, יופחתו סכומי "התשלום הראשון", "התשלום השני" ו- "התשלום השלישי".

4.8. "המועצה" מתחייבת להנפיק ל"בעל הקרקע" במועד חתימת הסכם זה אישורים בדבר ביצוע התשלומים המפורטים לעיל עבור היטלי פיתוח בגין מרכיב קרקע.

4.9. למען הסר טפק, שככל ומסיבה כלשהו "המועצה" לא ת מלא את התחייבותה ולא תפחית התשלומים דלעיל בכירוף הפרשי הצמדה וריבית וזאת ממועד תשלום ל"בעל הקרקע" את הסכומים דלעיל בכירוף הפרשי הצמדה וריבית וזאת ממועד תשלום כאמור לעיל ועד למועד תשלוםם בפועל.

4.10. מובהר, מוסכם ומוצהר, כי בכל מקרה, אין בהסכם "בעלי הקרקע" לשלם לי"מ "המועצה" את הסכומים הנקבעים בהטלכם זה, כדי להוות משום ויתור והודאה מצד "בעלי הקרקע" על

טענה ואו זכות כלשיי מצדוו, ביחס לעצם חבותו לתשלום היטלי פיתוח ו/או שיעורם ו/או מועדי התשלום ואו שטח המקרקע לחוב ואו על כל טענה ואו דרישת מכלמין וסוג שהוא לגבי "המעצה", ובכל מקרה, לא תהווה הסכמתו של "בעל המקרקע" על פי הסכם זה, משומש ראייה ואו טענה כלפיו.

4.11. הצדדים מסכימים בזאת, כי תוך 45 ימים ממועד הוצאת כל חייב (אשר יוצא כאמור במועד הגשת בקשה להתר בניה) "בעל המקרקע" או מי מטעמו יהא רשאי לנוקוט בכל הליך ולהעלות כל טענה, על פי שיקול דעתו הבלעדי, ביחס לאמור בהודעת החוב על פי דין, ואו בנסיבות לתשלומים אשר ביצע, אין בהסכמה בעלי המקרקע כאמור בהסכם זה כדי להיחשב משכך ויתור ואו השתק ואו מניעות, מצד בעלי המקרקע בנוגע לטענות נגד עצם החוב ושיעור החוב בהיטלי הפיתוח.

4.12. למען הסר ספק מובהר, כי ככל והוראות הדין מנקות ל"בעל המקרקע" הזכות להגיש הליכים תוך זמן קצר יותר מהזמן שהוסכם בין הצדדים, יראו בהוראות סעיף זה, כהסכמה "המעצה" להארכת מועדים כאמור לעיל.

4.13. תוך 30 ימים ממועד הוצאת היתר הבניה האחרון על המגרש, יערכו הצדדים התחשבות בנוגע לתשלומים שבוצעו עד למועד זה על-ידי "בעל המקרקע", ביחס לחובים שהוציאו על ידי "המעצה", ובהתחשב, ככל שניתן, בהליכים שננקטו על-ידי "בעל המקרקע" (כלל שננקטו). ככל שייתברר, במסגרת התחשבנות, על "בעל המקרקע" להוסיף תשלומים נוספים על אלה ששולמו על-ידו בהתאם להוראות הסכם זה, אלה ישולם תוך 30 ימים.

4.14. ככל שייתברר, כי "בעל המקרקע" שילם על פי הוראות הסכם זה, תשלומים ביתר, יושבו לו הסכומים שעולמו ביתר, תוך 30 ימים. לא יהיה בתחום התחשבנות זו, כדי לגרוע מהליכים קיימים ואו הליכים עתידיים ש"בעל המקרקע" רשאי לנוקוט כאמור בהוראות הסכם זה ואו על-ידי דין.

5. הריסת "המבנה"

א. "דניאל יצחקי" יפונה את המטלטלים המצוים ב"מבנה" בתוך 7 ימים מיום חתימת הסכם זה ע"י כל הצדדים, והחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "מצפה אפק" להלן: "היעדרה המקומית" אשר תתקבל כאמור בסעיף 7.11 להלן.

(להלן: "מועד הפינוי").

ב. הריסת "המבנה" כמו גם פינוי הפסולת והבלאות של "המבנה" יעשו בסדר פעולות עוקב, כמפורט להלן:

ב(1) פירוק גג "המבנה" ופינוי הריסות הגג "המבנה" לאתר הטמנה מורשה על פי דין, יבוצע ע"י "אחוות ערים בע"מ" ועל חשבונו אך לא לפני חלוף "מועד הפינוי" המפורט לעיל.

למען הסר ספק, פירוק הגג לא יבוצע על ידי "בעל המקרקע" ולא על חשבונו.

ב(2) מיד לאחר פינוי גג "המבנה" על ידי "ח'ב" אחוות ערים בע"מ, והטמנתו באתר הטמנה מורשה כאמור, תבוצע הריסת קיר אחד של "המבנה".

ב(3) הריסת קיר אחד של "המבנה" תבוצע על ידי "בעל המקרקע" ועל חשבונו.

ב(4) הקונסטרוקציות והאנדרים של "המבנה" יפרקו ע"י "בעל המקרקע", ועל חשבונו בטרם מועד הריסת "המבנה", ויהיו בבעלותו.

(5) בתקופת 45 ימים ממועד גמר פירוק ופינוי והטמנת גג "המבנה" ע"י "ח'ב' אחוזות ערים בע"מ" פנה "בעל הקרקע" את "המבנה" מכל תכולה ולהותיר אותו כהוא ריק מכל חוץ וכל אדם וכן לסיים את פירוק הקונסטרוקציות והאגדים. לא עשה כן לא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה בקשר לkonstruktions והאגדים ככל שהם יפגעו מהרישות "המבנה".

(6) במקרה ולאחר תום 46 ימים גמר פינוי והטמנת גג "המבנה" ע"י "ח'ב' אחוזות ערים בע"מ" כאמור לעיל, ופינוי יתרת "המבנה" כאמור בסעיף 5(ב) לעיל, עדין ישארו בשטח חלי "מבנה" מתחייבת "ח'ב' מילומור בע"מ" להرسות את יתרת "המבנה" על חשבונה, לאחר הפינוי ולפנות את ההיסטוריה על חשבונה.

6. חשבונו בנק "המעצה"

6.1. "המעצה" מצהירה ומאשר בזאת, כיפתחה חשבונו בנק מיוחד, אשר משמש וישמש אך ורק למימון בגין כל התשלומים וכל ההוצאות הנדרשות בגין "ឧbezות הפיתוח", מכוח ועל פי התוכניות (להלן: "החשבון המיוחז").

6.2. "המעצה" מתחייבת בזאת, כי כל התשלומים אשר ישולמו על ידי "בעל הקרקע" בעתיד, כהיטלי פיתוח, יפקדו אך ורק ל"חשבון המיוחז".

7. שנות

7.1. "בעל הקרקע" רשאי וזכה להמחות את חיוביו וזכויותיו על פי הסכם זה לצד ג' ובכפוף לכך שצד ג' קיבל על עצמו חיוביו של בעל הקרקע על פי הסכם זה.

7.2. "בעל הקרקע" מצהיר בזאת, כי כל הכרוך בהוצאת היתרי בניה בוגרש על פי תקנון התבב"ע חל עליו בלבד וכי בכפוף לקיום "המעצה" אחר התמיכיותה על-פי הסכם זה, אין מוטלת על "המעצה" חבות כלשהי כלפי "בעל הקרקע" ואו כלפי צד שלישי, וכי ידוע ל"בעל הקרקע", כי הגורם המוסמך על-פי דין לאשר ל"בעל הקרקע" כל בקשה להיתר ולמסור לו מידע תכנוני, הינו הוועדה המקומית ולא "המעצה".

7.3. "בעל הקרקע" מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים שי"המעצה" אינה חייבת להתערב או לנוקוט عمده בסכסוכים בין הבונים במרקען ולא ת שא באחריות כלשהי, בין במישרין ובין בעקיפין, בגין נזקים שייגרמו על ידי בונים אחרים לרכשו ולוגרש ואו בגין פלישות לוגרש.

7.4. הצדדים מצהירים ומאשרים בזאת (כל אחד לגביו), כי אין עליהם כל מניעה – חוקית, חוותית, מלחתה, מלהתקשרות בהסכם זה ולקיים, וכי קיבלו את כל האישורים הנדרשים, לצורך התקשרותם בהסכם זה וחתימתם עליהם, כאמור באישורי בא-כוכחים, שבשוליהם הסכם זה.

7.5. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מצהירים ומאשרים בזאת הצדדים (כל אחד לגביו), כי אין בהתקשרות בהסכם זה, כדי להוות מטעם משום הפרה של הסכם ו/או הת有条件的 ו/או הוראת דין החלטים עליהם ו/או המחייבים אותם, וכי הסכם זה, נערך בהתאם להוראות הדין.

7.6. "בעל הקרקע" מצהיר ומאשר כי ידוע לו שככל האמור לעיל אין מחלוקת תחולף להליכי הרישוי, התנאים, הפיקוח ומטען היתרים שיביצעו על ידי רשותות התכנון והבנייה על פי חוק התכנון ובניה, תשכ"ה-1965 או על פי כל דין אחר וכי הוא האחראי הבלעדי לביצוע כל הנדרש על פי כל דין לצורך בניית הפרויקט.

7.7. מוסכים בזאת על הצדדים שככל שיידרשו עובדות חריגות כגון העתקת קווים מתח גבוה, יופעל סעיף 69(12) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 ו/או עפ"י כל דין, ותחומות יחולו על כל בעלי המקרקעין הכלולים בתחום ה"תומניות", באופן ייחסי.

7.8. "המועצה" מתחייבת לפעול ולחותום על הסכם/הזמנה עם חב' חשמל באופן מיידי כדי להסיר את קו החשמל – מתח גבוה - העובר, בין השאר, מעל "המגרש". מסכם כי במידה ויתול עיקוב בתשלומים מצד המועצה לחברת החשמל יהיה על ה الكرקע רשאי, על פי שיקול דעתו, לשלים ישרות לחברת החשמל, במקומם "המועצה" את התשלומים המועקב בלבד שמסר על כך הודעה בכתב למועצה והמציא לה את הקבלה בדבר התשלומים.

7.9. שילם בעל ה الكرקע תשלומים לחברת החשמל כאמור לעיל, ייחשב התשלומים על חשבונו היטלי פיתוח עبور המגרשים על פי הودעת בעל ה الكرקע.

כל ולבעל ה الكرקע לא נורתה יתרה חוב בגין היטלי פיתוח, המועצה תשיב לו את הסך ששלים לחברת החשמל מהכספים שתיגבה המועצה מבعلي המקרקעין הכלולים בתכנין החדשה כאמור בסיפה לסעיף 7.10.

7.10. בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 26.6.13, בה נקבעו תנאים להוצאה היתרי בניה במקרקעין הכלולים ב"תבנית החדש" (להלן: "ההחלטה הוועדה המקומית"), וביניהם נקבע כי אחד התנאים לקבלת היתר בניה הוא השלמת התיאומים עם "המועצה", לרבות חתימה על טופס ייעודי להבטחת התיאומים התכניסיים והתשתיים, לצורך הוצאה היתרי בניה (להלן: "טופס טיולים"), מסכימים חדדים ומתחייבים כי ל"טופס הטיולים" תתווסף התcheinות קווית החשלה בדבר השתתפות בעלי הזכויות במקרקעין בעלותם תכנון ובעלויות העתקת קווי חשמל מתוך גובה, אשר חתימה עליו מהווה תנאי לקבלת היתר בניה.

7.11. "המועצה" מתחייבת לפנות בבקשתו ל"וועדה המקומית" באופן מיידי, ולבקש כי "הועדה המקומית" תוסיף ל"ההחלטה הוועדה המקומית" תנאי נוסף, ולפיו לא יוצא היתר בניה במסגרת "התבנית החדש", אלא אם כן נחתם הסכם בין "המועצה" לבין חב' החשמל, בגין להעתיקת קווי החשמל המצוים ב"תבנית החדש", ומבקש ההיתר שילם את חלקו היחסוי "למועצה" בגין תכנון ובגין העתקת קווי החשמל כאמור לעיל.

7.12. כל אורכה, שיהוי, הנחה, עיקוב, חקלת או הימנעות שימוש בזכותו מצדו של צד כלשהו להסכם זה, בקשר לאיוז הפרה או אי מילוי של תנאי ההסכם לא יפגע ולא יגרעו מאיוז מושווות הצד הנפגע ולא יחשב בשום אופן יותר מאשר מצדו.

7.13. הסכם זה כולל את כל המסמכים בין הצדדים, ומגבש בשלמותו את המומי'ם שקדם לכריטתתו, ואין בצדו של ההסכם או בנוסף לו מצג כלשהו, בין בכתב ובין בע"פ, הבתחות או התcheinויות נוספות מלבדן.

7.14. כל שינוי של הסכם זה, במידה ויהיה, יהיה לו תוקף רק אם יישנה בכתב, וייחתמו על ידי שני הצדדים.

7.15. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן אלו הנזכרות לעיל במבוא להסכם זה. כל הודעה אשר תשלח בדו"ר ורשום לפי אחת מהכתובות דלעיל, תיחס כאיול נתקבלה כדין תוך שלושה ימי חול לאחר המשלוח.

7.16. הצדדים מצהירים כי הבינו את מהות ההסכם, את תוכנו, את תוכאותיו המשפטיות וזאת לאחר שבתנו ובדקנו את האמור בו וכי חתמו על ההסכם מרוצה.

**מועצה מקומית
באר-יעקב**

לכונתי באו ה צדאתם על החתום בתאריך ובמקומות הנקובים לעיל

7.17. תוקפו של הסכם זה מותנה וכפוף לאישורה של מליאת המועצה.

החותם ב-14.03.2011 בע"מ
המועצה המקומית באר יעקב
חשב מלאה

אישור עוז"ד "בעל הקרקע"

אני הח"ם, עוז"ד מרחוב ג'יזר 5 רצ' מארש בזה כי מטעם "בעל הקרקע" חתמו על הסכם זה והוא המושמכים לחזיב את "בעל הקרקע" בחתיותם.

חתימת עוז"ד

אישור עוז"ד "המועצה"

אני הח"ם, עוז"ד יובל דמול בתוקף תפקיד כיווצה המשפטיא של "המועצה" מאשר בזה כי "המועצה" חתמה כדין על הסכם זה.

יובל דמול עוז"ד
חתימת עוז"ד
מ.ג. 1944

אישור וערבות

אננו הח"ם מאשרות כי הסכומים המפורטים בסעיף 4 דלעיל ייחשבו כתשלומים עבור היטלי הפיתוח ב"תבניות", וכן מתחייבים לבצע את התcheinויות "חבי" מילומור בע"מ וערבים להתחייבות "חבי" אחותה עירט בע"מ בכל הנוגע להריסת "המבנה" במפורט בסעיף 5 דלעיל.

ברכה,

לנדקו ישראל יוזם וניהול בע"מ ח'פ. ע"י מנהלה

ס.ג. 1944 עוז"ד יובל דמול בע"מ ח'פ. נ.ס. ש.ת.מ. מ.ג. 1944 ע"י מנהלת יובל דמול בע"מ

אישור וערבות

אננו הח"ם מאשרות בזה ומתחייבות לבצע את התcheinויות כאמור בסעיף 5 להסכם דלעיל.

ח'פ. אחותה יערום בע"מ. פ. מ.ג. 1944
ע"י מנהלה יובל דמול בע"מ. פ. מ.ג. 1944

אישור הוועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק מאשרת כי אין מחלוקת מבליטה האמור בהסכם דלעיל בין הצדדים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק עוז"ד יובל דמול בע"מ. פ. מ.ג. 1944

אישור עוז"ד לננקו ומילומור

אני הח"ם, עוז"ד מרחוב ג'יזר 5 רצ' מאשר בזה כי מטעם מילומור בע"מ חתמו על הסכם זה והוא ומטעם לננקו ישראל יוזם וניהול בע"מ חתמו על הסכם זה

היה המושמכים לחזיבם בחתיותם.

HAREL DYM
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ס.ג. 1944

נספח 8

**העתק מחשבון חלקו הוגש למועצה
בגין עבודות הפיתוח בתב"ע
ממ/1517/א'**

בנ"ה



21/7/2013

לכבוד
מר שמואל מלמד
מנהל אגף תשתיות והנדסה
מ"מ בארכ' יעקב

א.ב.,

הנושא: תב"ע אמ/מק/1/1517 ח-ן חלק: מס' 2
סימוכין : מכתבר מס' 1-121-13 מיום ה – 30/6/2013

מאשרים קבלת מכתבר שבסימוכין ביום ה – 21/7/2013 במשרדי מילומור.
להלן הבהרות שביקשת לקבל:

1. חשבון חלק מס' 2 של מdag'ר הנדסה הוגש לנו ע"ס 26,261,830 מיליון ש"ח כולל מע"מ, נבדק ואושר ע"י המהנדסים מטעמנו. בחשבון מצטבר ע"ס 21,912,159 ש"ח בתוספת מע"מ. (מצורפת חתימת המהנדס ולרי לזרב), בהתאם לטבלת ריכוז תשלום שאותה על יכם. לשעיף תשלום בחשבון קודם הקבלן 0.00 לבדיקהכם.
2. לבקשותך ליפורוט סך של 32,868,000 ש"ח הגיעו למילומור מצ"ב מועבר אליו בשניית עותק מההසכם שנחתם עם הקבלן א. מdag'ר בע"מ, אשר אושר בבית המשפט וע"י המועצה שקבע כי מכל העבודות מגיע לקבלן א. מdag'ר בע"מ, לתשלום עד 80 מיליון ש"ח שווים לו – 40% מהיקף התשלומים המגיעים למילומור. מכאן שהיתרתו המגיעה למילומור עומדת על 60% שהנים באופן יחסי 32,868 ש"ח לא כולל כביש מס' 3 שהושלם ונמצא בשימוש שערכו בטבלת החלוקה 4.63% 3.702 ש"ח + 32,868 ש"ח = 36,570 ש"ח, מכאן ששה"כ שווי העבודות שבוצעו במסגרת 92% חלקה של מילומור בהסכם הפיתוח עומד על סך :
$$36,570+21,912=58,482$$
.
3. לאישורכם לחשבון אודה.

בכבוד רב,
אין ג' פרדי רובינסון
מנהל כללי

העתיק:
מר ניסים גוזלן – ראש המועצה
מר חנן ברדיצ'ב – נאמן מילומור
מר עמרם נעים – מ"מ ראש המועצה
מר זאב רקנטי – חשב מלאוה
מר יעקב שטרית – אוצר המועצה
מר יעקב מלמן – מזכיר המועצה
מר נתן שגב – מהנדס המועצה
עו"ד יובל דימול – יו"מ לשומם
עו"ד שלום גולדבלט – יו"מ למילומור
עו"ד מושיק פלדמן – יו"מ להסתכם הפיתוח
מר אילן צרפתי – מנהל כספים מילומור
לוטה: חשבונות חתומות



מועצה מקומית באר-יעקב

אגף הנדסה ופיתוח

כ"ב/תמוז/תשע"ג

30/06/2013

מספרנו: 13-13-121

ת.ב.ע ממ/מק/1517/4- חב' מזר' הנדסה בע"מ – חן חולקו מס' 2
בצורת חן חולקו מס' 2 של חנ' מזר' הנדסה בע"מ
מכתבר מ-13.6.20

לפניך

גוי פרדי רובינסון

גאנ'יל מילומור

ויז' המעברים 10

טלפון 71411

הנושא: ת.ב.ע ממ/מק/1517/4- חב' מזר' הנדסה בע"מ – חן חולקו מס' 2
מכתבר מ-13.6.20

הנו מאושר קבלת מכתבכם שבຕמוניכם שהתקבל ב-13.6.2013 במשרדי אגף הנדסה ותשתיות ולהן העורוות:

1. העורוות לחן חולקו מס' 2 של הקובלן המגיע המאושר על ידכם:

1.1. החשבון שעובר לאישורינו לא חתום ע"י גורט כל שהוא מטעמכם שבזק את החשבון. כפי שצוין בעבר לא פעם ולא פעמיים על החשבון שהינכם מאשרים נספ' להתיימה, חוותה, יש לעיין מהוות שם המאשר עם צוון תפקידם בחברותם.

1.2. חביבוט להגשת חשבון הוא טבלת ריכוז תשלומים משוערים בגין עבודות פיתוח ותשתיות שהיא חלק בלתי נפרד של ניהול פיתוח, תשתיות והגשות חשבונות בת.ב.ע ממ/מק/1517/4, אשר חועבר אליכם בתאריך 07.03.13

1.3. ככל מקרה החשבון חולקו מס' 2 ובודק ע"י גורמים מקצועיים המוסמכים במועצה וכחthem למועד הבדיקה ואושרו טוקם המגיע לחב' מזר' הנדסה בע"מ לתשלומים, חד עם זאת ברצוני לחדוד את תשומת לבכם להערת שבנוandal ואשה וביקורת חשבונות חולקיים וסופיים (ד"מ מס' 10) ולהלן הפורוט:

באר-יעקב ת.ד. 5 מילקוז 70300, טל. 08-9785411, 08-9785455

"וימצא שם באר מים חיים..." (בראשית כו יט)



מועצה מקומית באר-יעקב

אגף הנדסה ופיתוח

--2--

ג. 3.1 טבלת ריכוז הנו'ל מרכיבת מנתוני אומדןם ולוחות תשלומיים משוערים, והוא בשלב זה, אך ורק בסיס נחוץ על-אנון להניע את הפרויקט, והטבלה העודכן בהמשך, עם קבלת תוכניות מאושרוות ומפרט טכני לביצוע.

ג. 3.2 סכום היטלים על סך 200 מיליון ש"א סכום משוער ונלקח כטור הערכה לצורכי חישובים בלבד ע"ב בסיס ואלקחת אחווי שטחים של המגרשים הוא בהתאם לנחותים שהתקבלו ממשורי פרץ-סלע.

ג. 3.3 התחשבנות בין כל העדריך בפרויקט תתבסס על נתוני גבייה בפועל.

2. בוגע לסכום 32.868.000 ש"מ שופיע במקצת שבסימולין שגיאע לא דעתך לחברת מילומור, אורה ל עבר קובלות היושוב מפורט לגבי הסכום.

בבבבב
שנומאל מילומור
מנהל אגף ההנדסה ותשתיות

העתקים:

1. כור ניסים גולן - ראש המועצה
2. רז"ח חן ברעד'ב - נאמן חברת מילומור
3. מרד עמרם נעים - מ"מ ראש המועצה
4. מ"ר זאב רקנטי - חשב מולוח
5. רז"ח יעקב שטרית - גזבר המועצה
6. כור יעקב מלמן - מוכיר/ המועצה
7. מ"ר נתן שגב מהנדס המועצה
8. א"ד יובל דמלול יוועץ משפטי למועצה
9. זאב רזניק - מהנדס - מפקח



20/6/2013

מזהה מוקטן בא"ר-יעקב
מחלקה חינוך
ב-ז-ל-ז-ב-ט
04.07.2013
מלמד שמו... מחנץ חינוך זעיר ליטוינסקי

לכבוד
מר שמואלי מלמן
מנהל אגף תשתיות והנדסה
א"ת גאר יעקב

ג.ג.

הדרון תב"ע 1517 חשבן חלקו מס' 2 לקבלן נ"ר מודג' הנדסה בע"מ

1. מצ"ב מועבר אליכם חשבן חלקו מס' 2 מאושר ובדוק על ידו לסך מצטבר של 159,121.91 ש"ח
על בתוספת מע"מ.
2. לפי מתכטו של הקבלן המצ"ב טרם קיבל תשלוםם קודמים לביציקתכם רודה.



לוטה:ח-ן חלקו מס' 2 מאושר

העתקה:
מר ניסים גוזלן – ראש המועצה
מר חן ברדייזב – נאמן מילומור
גב' מירית אברהמסון – סמכ"ל כספים מילומור
מר איציק עזר – סמכ"ל מילומור תשתיות



א. מזוזר חנדשה בע"מ
חברה לטיליה, פגית, מיתות, גיקו וביוג

ת.ר. 4310 קריית משה, רחובות טל. 3 9316522/3 08-9316509 פקס.

19.6.13
זאת:

毛泽לו פקסטמיליה

ז

מספר הדפים (כולל דף זה)

255 73/C

08-9354617

פקטומיליה מס':

מאת: פקסטמיליה בכר

בעינוי: מילון 1517 ירושה 9-8-1517 (בכר)

בנוסף ל-1517 ירושה יש לנו סדראות נוספות ב-1517:

מילון NO 1 של מילון 1517 מילון 1517 מילון NO 1 מילון 1517

בנוסף ל-1517 מילון 1517 מילון 1517 מילון 1517

מילון NO 1 מילון 1517 מילון 1517 מילון 1517 מילון 1517

בנוסף ל-1517 מילון 1517 מילון 1517 מילון 1517 מילון 1517

בנוסף ל-1517 מילון 1517 מילון 1517 מילון 1517 מילון 1517

בנוסף ל-1517 מילון 1517 מילון 1517 מילון 1517

בברכת,

בגראת,
א. מזוזר חנדשה בע"מ
במקרה של תקלת נא לחתוך אליהם
למי הטלפון 3 9316522/3 08-

THE JOURNAL OF CLIMATE

(FAX)

REFERENCES

01/11/10 3:57pm 579m

30/06/2013

2.0% מילון מילון

PART ONE

04-0084344 (10.86.1) תרגום מילויים ופונטים

Received Time 19.Jun. 11:02

ת.א. מילון תשלות גל"ג
ת.ג. 0349 קריית משה רשות

30/06/2013
002

לע' מז'

פומין תפע 1517 - כבישים

מספר מסמך	%	תשלום	מחויית הדוח	מצבה	כתובת	עיר	מספר כביש מס' 12
817,686	95.00	860,722.00	1.00	קיים,			ביב. 04 כביש מס' 12
286,907	30.00	956,358.00	1.00	קיים,			ביב. עיר פירוקים,
229,526	30.00	765,086.00	1.00	קיים,			ביב. מצרים,
200,835	30.00	669,451.00	1.00	קיים,			ביב. ניקוז,
191,272		191,272.00	1.00	קיים,			ביב. בינוי,
1720236.40							קירות תומכיהם.
							סח' 04 כביש מס' 12
							סח' 05 כביש מס' 13
268,298	95.00	280,314.00	1.00	קיים,			ביב. עיר פירוקים,
93,438.00	30.00	311,460.00	1.00	קיים,			ביב. עיר פירוקים,
74,750.40	30.00	240,168.00	1.00	קיים,			ביב. מצרים,
65,406.00	30.00	218,022.00	1.00	קיים,			ביב. ניקוז,
62,292.00		62,292.00	1.00	קיים,			ביב. בינוי,
562,105.30							קירות תומכיהם.
							סח' 05 כביש מס' 13
							סח' 06 כביש מס' 14
263,077	95.00	276,923.00	1.00	קיים,			ביב. עיר פירוקים,
163,846	50.00	307,602.00	1.00	קיים,			ביב. עיר פירוקים,
233,846	95.00	246,154.00	1.00	קיים,			ביב. מצרים,
204,616	95.00	215,305.00	1.00	קיים,			ביב. ניקוז,
92,307.50	50.00	184,615.00	1.00	קיים,			ביב. בינוי,
61,538.00		61,538.00	1.00	קיים,			ביב. בינוי.
1009230.40							קירות תומכיהם.
							סח' 06 כביש מס' 14
							סח' 07 כביש מס' 15
329,652	95.00	347,002.00	1.00	קיים,			ביב. עיר פירוקים,
192,770	50.00	385,557.00	1.00	קיים,			ביב. עיר פירוקים,
293,024	95.00	308,446.00	1.00	קיים,			ביב. מצרים, ת.א. מילון תומסן פליינט 511865529 ג.ג.
256,396	95.00	269,890.00	1.00	קיים,			ביב. ניקוז,
1071040.60							ביב. בינוי.

003... B-3-10 דוח:

בלט 1000000
520039736 ג.ג.

04-0004344 (10.05.1) 07

Received Time 19.Jun.11:02

30/06/2013
003 דב טו.ת.ד. 0310 קווית משלוח דוחות
א.א. תרגום תמלוגה ערך

פרויקט תבר' 7151 - כבישים

ס.ה.כ מספר	% השלים	מחיר ייחידה מזהה	מצבה	כתובת מזהה	גן	טלפון
1071049,60				מחזור		07.005
115,667	60.00	231,334.00	1.00	קומה ¹		מיט.
		77,111.00		קומה ¹		07.006 קירות תומכים.
1187516,60					ס.ה.כ 07 כביש מס' 15	
					ס.ה.כ 08 כביש מס' 16	
42,414.65	95.00	44,647.00	1.00	קומה ¹		עב' עפר ופירוקים.
		39,666.00		קומה ¹		08.001
		34,726.00		קומה ¹		08.003
9,922.00		9,922.00	1.00	קומה ¹		08.004
52,336.65					ס.ה.כ 00 כביש מס' 06	
					ס.ה.כ 00 כביש מס' 17	
180,932	95.00	190,455.00	1.00	קומה ¹		עב' עפר ופירוקים.
84,647.00	50.00	169,294.00	1.00	קומה ¹		09.001
74,066.00	50.00	148,132.00	1.00	קומה ¹		09.003
63,485.00	50.00	126,970.00	1.00	קומה ¹		09.004
42,323.00		42,323.00	1.00	קומה ¹		09.005
446,453.25					ס.ה.כ 00 כביש מס' 17	
					ס.ה.כ 10 כביש מס' 19	
333,664	60.00	556,107.00	1.00	קומה ¹		עב' עפר ופירוקים.
308,948	50.00	617,896.00	1.00	קומה ¹		10.001
370,738	75.00	494,317.00	1.00	קומה ¹		10.002 עב' דקנרים.
324,395	75.00	432,627.00	1.00	קומה ¹		10.003
185,360	60.00	370,738.00	1.00	קומה ¹		10.004
123,579		123,579.00	1.00	קומה ¹		10.005
1646693,20					ס.ה.כ 00 כביש מס' 17 בלאי א.א. 511865529 ס.ה.כ 10 כביש מס' 19	10.006 קירות תומכים.
					ס.ה.כ 00 כביש מס' 19	
485,350	95.00	510,896.00	1.00	קומה ¹		עב' עפר ופירוקים.
485,360,25						11.001
004... B-3-10	דיבע:	1153 520039136				לחותביה פפוז 11 תקף גאנמעטן גאנערת לאיליגוט (10.65.4) 04-0884344

Received Time: 19.Jun.. 11:02

30/06/2013
004 דף-001א. מיל'ר חנוך בעמ'ת
טל' 4340 אל'ית תשעת וחמש

פרקיota תבז' 1517 "כיביש"

ס.מ.	שם	כתובת	טלפון	כתובת	טלפון	כתובת	טלפון	כתובת	טלפון
005,350.25									
283,830	50.00	567,661.00	1.00	קינה'		מטענה			
431,423	95.00	464,129.00	1.00	קינה'		מטענה			
377,405	95.00	397,363.00	1.00	קינה'		מטענה			
170,298	50.00	340,597.00	1.00	קינה'		מטענה			
113,532		113,532.00	1.00	קינה'		מטענה			
106,020.65									
34,898.25	95.00	36,735.00	1.00	קינה'		מטענה			
24,489.75	75.00	32,653.00	1.00	קינה'		מטענה			
21,428.25	75.00	28,571.00	1.00	קינה'		מטענה			
8,163.00		8,163.00	1.00	קינה'		מטענה			
88,970.25									
336,094	95.00	363,703.00	1.00	קינה'		מטענה			
235,856	75.00	314,474.00	1.00	קינה'		מטענה			
206,374	75.00	275,166.00	1.00	קינה'		מטענה			
78,610.00		78,610.00	1.00	קינה'		מטענה			
856,942.10									
179,322	95.00	188,760.00	1.00	קינה'		מטענה			
		167,786.00		קינה'		מטענה			
		146,813.00		קינה'		מטענה			
41,947.00		41,947.00	1.00	קינה'		מטענה			
221,260.00									
005/... B-3-18 דיבר									

א. מיל'ר חנוך בעמ'ת
טל' 511865529 ביעמ'ת
520039736 ב.ג.

תעודת ממון/תעודת לחילוקי (10.86.1) 04-0004344

01/11/10 מילוי תקציב

30/06/2013

006 פולין

(ת.כ.ת) פולין 1771 ס. 2 ס. 006

ב. 1817 מס' מסמך

ב. 1517/4 מס' מסמך
ט. 1517/4 מס' מסמך
ט. 1517/4 מס' מסמך
ט. 1517/4 מס' מסמך

ללא מס' מסמך	ט. 01 כבש/no. 5
ללא מס' מסמך	ט. 02 כבש/no. 10
ללא מס' מסמך	ט. 03 כבש/no. 11
ללא מס' מסמך	ט. 04 כבש/no. 12
ללא מס' מסמך	ט. 05 כבש/no. 13
ללא מס' מסמך	ט. 06 כבש/no. 14
ללא מס' מסמך	ט. 07 כבש/no. 15
ללא מס' מסמך	ט. 08 כבש/no. 16
ללא מס' מסמך	ט. 09 כבש/no. 17
ללא מס' מסמך	ט. 10 כבש/no. 18
ללא מס' מסמך	ט. 11 כבש/no. 19
ללא מס' מסמך	ט. 12 כבש/no. 20
ללא מס' מסמך	ט. 13 כבש/no. 21
ללא מס' מסמך	ט. 14 כבש/no. 22
ללא מס' מסמך	ט. 15 כבש/no. 23
ללא מס' מסמך	ט. 16 כבש/no. 24

ללא מס' מסמך	ט. 17 כבש/no. 25
ללא מס' מסמך	ט. 18 כבש/no. 26

000... B-9-10 זכרן

04-9004344 (10.05.1) ס. 1517/4 מס' מסמך

Received Time 19.Jun.11:02

CH-CH₂-CH=CH₂ (100%)

412

01/14/10 11:49:00 AM

P. 00000000

30/06/2013

000 - top w

(TDR) 2.0m path length

יְהוָה יְהוָה יְהוָה

תְּמִימָנָה בְּעֵדֶן
בְּעֵדֶן כְּלַיְלָה
בְּעֵדֶן כְּלַיְלָה
בְּעֵדֶן כְּלַיְלָה
בְּעֵדֶן כְּלַיְלָה

תשל"ה 06 מ"ד חומרית לצורכי גז עירוני ו- כבישין									
מספר מסמך	שם	טלפון	כתובת	עיר מ"ד	טלפון	כתובת	עיר מ"ד	טלפון	כתובת
3,450,630,70	3,450,630,70	0,00	10,67	118,4200	09/12	0,00	0,00	0,00	0,00
2,453,240,9	2,453,240,9	0,00	10,73	118,4800	05/13	20,099,149,85	20,099,149,85	00/13	2
						19,783,819	19,783,819		

9,158,159
3,240
3,193,818

10/18/2011 4:17:37 PM
520039736 3.11

15.000.000

Received Time 19 July 11:02



20/6/2013

כגונגה מקומית גאר-יעקב
מחלקה הנדסה
ג אן זבק ל
07. 07. 2013
טלמוד שמות... מחנות תעשייה... תעשייה ריאירט

לכבוד

מר שמואל מלמד
מנואל אגן תשתיות והנדסה
מ"מ גאר-יעקב

א.ג.ג.

הנתון: תב"ע 1517 חשבון בגין עכוזות פיתוח

סימוכין: חשבון חלק 2 מאושר לקבלן או מודג'ר

1. הואיל והיקף ביצוע העבודות המאושרות לקבלן מטעמו לביצוע העבודות עומד על כ- 21,912,159 ש"

הואיל ולפי הסכם תשלום שאותר בבית המשפט שווי העבודות לתשלום חלקו לקבלן הינו מסך ההיקף מכון שהיקף העבודות המצוירות המגיעות למילומור (למעט כביש - 3) ש"נ 32,868,000 ש"

2. הואיל על והעבודות שביצעו הקובלן בכביש - 3 שיימה מילומור במסגרת העבודות בתב"ע 1492 טבלה שערכתם הינו 463% בשווי של 3,702,911 ש"נ

.3

סה"כ 36,570,911 ש"נ
מע"מ 6,582,763 ש"נ
סה"כ 43,153,674 ש"נ

סה"כ חשבון מסגר למלומור בשלב זה
מע"מ 18%
סה"כ

4. לאישורכם אודה,

בכבודך ות'

סגן מושל דרכישון
מזכ"ל מילומור

לזאתה: טבלת ריכוז חשבונות 1517 – חן חלק 2 מאושר

העתיק:

מר ניסים גוזלן – ראש המועצה

מר חנן ברדייב – נואמן

גב' מירית – סמנכ"ל כספים

מר יצחק עזר – מנכ"ל מילומור תשתיות

1517/גנ/ע בעקבות פיקוח תשתיתות בנייה בעקבות החלטת מינהל מקרקעין מס' 80,000,000 ש"ל

טלטום	ככ"ב מ"מ, ג'	ככ"ב מ"מ, 5	ככ"ב מ"מ, 3	ס"ה"כ היטלים בגין	ס"ה"כ מלילו	ככ"ב מ"מ, 17,688.94	ככ"ב מ"מ, 16,175.21
1,152,935	1,054,273	333,262	7,200,000	184,000,000	9% בשנה ו- ר"כ היטלים ולמלילו	14.64%	16.01%
1,281,039	1,171,415	370,291	8,000,000	16,560,000	9% בשנה ו- ר"כ היטלים ולמלילו	14.63%	16,01%
1,024,832	937,132	296,233	6,400,000	14,720,000	10% בעבודות עבר ופרקם	14.63%	16.01%
896,728	819,990	259,204	5,600,000	12,880,000	8% בעבודות מע"מ בקאן	14.63%	16.01%
768,624	702,849	222,175	4,800,000	11,040,000	6% ביב	14.63%	16.01%
256,208	234,283	74,058	1,600,000	1,040,000	6% טם	14.63%	16.01%
896,728	819,990	259,204	5,600,000	3,680,000	2% דרות תמכים	14.63%	16.01%
768,624	702,849	222,175	4,800,000	12,880,000	7% דרות האשונה	14.63%	16.01%
640,520	585,707	185,146	4,000,000	9,200,000	5% איספלט שכבה שטיה	14.63%	16.01%
896,728	819,990	259,204	5,600,000	12,880,000	5% אבני שטוף בגין	14.63%	16.01%
640,520	585,707	185,146	4,000,000	9,200,000	5% ריצוף מדרכות וחניות	14.63%	16.01%
512,416	468,566	148,116	2,400,000	5,520,000	3% כיבורות	14.63%	16.01%
1,024,832	937,132	296,233	3,200,000	7,360,000	3% שלוט צביעה ותמונה	14.63%	16.01%
384,312	351,424	111,087	2,400,000	14,720,000	4% תאורה ובילם	14.63%	16.01%
128,104	117,141	37,029	800,000	5,520,000	8% עמדות ואורה	14.63%	16.01%
512,416	468,566	148,116	1,840,000	3%	14.63%	16.01%	
384,312	351,424	111,087	3,200,000	7,360,000	1% השקייה	14.63%	16.01%
256,208	234,283	74,058	2,400,000	5,520,000	4% בנט עת עזים	14.63%	16.01%
12,810,394	11,714,146	3,702,911	1,600,000	3,680,000	3% רחובות ומעוואות	2% גדירות ומעוואות	18% 19%
			80,000,000	184,000,000	100% ס"ה"כ	20	

רשות המים
רשות המים

20,656	ככ"ש מ"ט	19, ככ"ש מ"ט	ככ"ש מ"ט	17, ככ"ש מ"ט	16, ככ"ש מ"ט	15, ככ"ש מ"ט	14, ככ"ש מ"ט	13, ככ"ש מ"ט	12, ככ"ש מ"ט	11, ככ"ש מ"ט
5,689.72	7,483.43	3,092.02	921.66	3,997.12	4,698.90	4,651.17	15,022.93	8,675.35		
5.15%	6.77%	2.80%	0.83%	3.62%	4.25%	4.21%	13.60%	7.85%		
370,846	487,757	201,533	60,072	260,526	306,266	303,155	979,169	565,445		
412,052	541,953	223,925	66,747	289,473	340,296	336,839	1,087,966	628,272		
329,641	433,562	179,140	53,398	231,578	272,237	269,472	870,373	502,618		
288,436	379,367	156,748	46,723	202,631	238,207	235,788	761,576	439,790		
247,231	325,172	134,355	40,048	173,684	204,178	202,104	652,780	376,963		
82,410	108,391	44,785	173,684	204,178	202,104	652,780	376,963			
288,436	379,367	156,748	46,723	202,631	238,207	235,788	761,576	439,790		
247,231	325,172	134,355	40,048	173,684	204,178	202,104	652,780	376,963		
206,026	270,976	111,963	33,373	144,736	170,148	168,420	543,983	314,136		
288,436	379,367	156,748	46,723	202,631	238,207	235,788	761,576	439,790		
206,026	270,976	111,963	33,373	144,736	170,148	168,420	543,983	314,136		
123,615	162,586	67,178	20,024	86,842	102,089	101,052	326,390	188,482		
164,821	216,781	89,570	26,699	115,789	136,118	134,736	435,186	251,309		
329,641	433,562	179,140	53,398	231,578	272,237	269,472	870,373	502,618		
123,615	162,586	67,178	20,024	86,842	102,089	101,052	326,390	188,482		
41,205	54,195	22,393	6,675	28,947	34,030	33,684	108,797	62,827		
164,821	216,781	89,570	26,699	115,789	136,118	134,736	435,186	251,309		
123,615	162,586	67,178	20,024	86,842	102,089	101,052	326,390	188,482		
82,410	108,391	44,785	13,349	57,895	68,059	67,368	217,593	125,654		
4,120,516	5,419,527	2,239,252	667,470	2,894,729	3,402,960	3,368,394	10,879,660	6,282,720		

כ"מ"ג	כ"מ"ה	כ"מ"ט	כ"מ"ו	כ"מ"ז	כ"מ"ח	כ"מ"ט	כ"מ"ו	כ"מ"ז	כ"מ"ג
110,466.17	26	1,561.05	25	10,439.33	23	3,083.77	22	6,459.62	21
100%		1.41%		9.45%		2.79%		5.85%	
7,200,000		101,747		680,418		200,995		421,027	
8,000,000		113,052		756,020		223,328		467,808	
6,400,000		90,441		604,816		178,662		374,246	
5,600,000		79,136		529,214		156,329		327,466	
4,800,000		67,831		453,612		133,997		280,685	
1,600,000		22,610		151,204		44,666		93,562	
5,600,000		79,136		529,214		156,329		327,456	
4,800,000		67,831		453,612		133,997		280,685	
4,000,000		56,526		378,010		111,664		233,904	
5,600,000		79,136		529,214		156,329		327,456	
4,000,000		56,526		373,010		111,664		233,904	
2,400,000		33,916		226,806		66,998		140,342	
3,200,000		45,221		302,408		89,331		187,123	
6,400,000		90,441		604,816		178,662		374,246	
2,400,000		33,916		226,806		66,998		140,342	
3,200,000		11,305		75,602		22,333		46,781	
2,400,000		45,221		302,408		89,331		187,123	
1,600,000		33,916		226,806		66,998		140,342	
80,000,000		22,610		151,204		44,666		93,562	
	1,130,518		7,560,201	2,233,277		4,678,080		11,963	
									598,156

נספח 9

**העתק צו המינוי כפוי שפורסם
ברשומות ביום 16.09.2013**

הודעה על מינויו וחשבים מלאוים

לפי פקורת הערות ופקורת המועצות המקומיות

אני מודיעיך כי בתוקף הסמכות לפי סעיף 142 בפקורת העירייה (להלן – הפקודה), ובהתאם לסעיף 34(א) לפקורת המועצות המקומיות¹, שנאצה לה מינויו וחשבים מלאוים לרשותות המקומית, כמפורט להלן:

תקופת המינוי

שם הרשות	שם החשב המלאוה	מיומן	עד יום	עיר
באה אל גרביה	תאופיק קרמאן	כ"ג בטבת התשע"ג (1 בדצמבר 2013)	1 ביולי 2013	בוסתן אל מרג'
כאר יעקב	דודו כהן	כ"ג בסיוון התשע"ג (1 ביוני 2013)	1 ביוני 2013	בענה
ג'וליס	פרטוק מצליח	ה' בתמוז התשע"ג (13 בדצמבר 2013)	1 ביולי 2013	טורעאן
יבניאל	עמי יפרח	כ"ג בסיוון התשע"ג (1 בדצמבר 2013)	1 ביוני 2013	כפר בנא
סאג'ור	יוסי פרץ	כ"ג בתמוז התשע"ג (1 בדצמבר 2013)	1 ביולי 2013	עין קניה
פקיין	שלום בויאר	כ"ג בסיוון התשע"ג (1 בדצמבר 2013)	1 ביוני 2013	קריית שמונה
ראמה	דני בוסטין	כ"ג בתמוז התשע"ג (1 בדצמבר 2013)	1 ביולי 2013	שדרות
שבלוי	חכים ג'בורה	כ"ג בסיוון התשע"ג (1 בדצמבר 2013)	1 ביוני 2013	יגאל צרפתי

סמכויותיהם ופעולותיהם של החשבים המלאוים הן כמפורט בפקודה.

י"ד באב התשע"ג (21 בиюלי 2013)
(חט 3-4628)

המנון הכללי של משרד הפנים

¹ דיני מוניות ישראל, נוסח חדש, 8, עמ' 197.

² דיני מוניות ישראל, נוסח חדש, 9, עמ' 256.

³ י"פ התש"ל, עמ' 2194; התש"א, עמ' 1523.

נספח 10

העתק מכתבם של היוזמים למועצה

31 באוקטובר, 2013

לכבוד	לכבוד
מר זאב רקאנטי, רוי"ה	מר ניסים גוזלן
חשב מלאוה	ראש המועצה המקומית
<u>מ"מ, באר יעקב</u>	<u>באר יעקב</u>

א.ג.

הנדון : עבודות פיתוח במתחם תב"ע 1517/4

1. ציימים במתחם התב"ע שבندון (חברותינו קשורות בהסכם עם בעלי של מעל 1,500 יח"ד במתחם בנוסף לשטחי מסחר) אשר השקיעו כבר עשרה מיליון שקלים בתשלומי אגרות פיתוח והיטלי השבחה, בין השאר בהתבסס על הסכמי פיתוח חתומים עם המועצה, לפיהם הוסכם על הקדמת תשלומי היטלים ניכרים נגד התchiיבותה של המועצה להשלים עבודות **הבריחות וחנינות** לפי הוראות התב"ע ובאלן הנחות ביוטר על מנת לאפשר את השלמת עבודות הבניה בmgrשים ואכלוסם.

2. אנו רוצים להביע את דאגתנו העמוקה מכך, שעבודות הפיתוח אין מקודמות באופן שהולם את קצב הבניה של הבניינים, הנבנים ביום אלו על ידינו. תכניותינו הין אף להגבר את הקצב ולהוציא אל הפועל את הבניה והשיווק במהירות האפשרית של מספר מגרשים רב ככל הניתן, ובכך ל��ר את לוחץ להשלמת הבניה בתחום התכנית, דבר אשר לא ספק יהיה גם לתועלת היישוב. מפגישה שערכנו עם קיבל הפיתוח עולה, שהעברת התשלומים לטובת עבודות הפיתוח כפי שהתחייבה המועצה וכפי שנדרש מעצם טיבם של התשלומים שישילמו, יביא להאצה משמעותית של עבודות הפיתוח ולסייעם המהיר והמושלם, כך שיימדו בקצב המואץ בו אנו מתכוונים לבצע את השיווק והבנייה.

חברותינו התקשרו עם **מאות רוכשים** בחזום בהם התחייבנו למועד מסירה סבירים, בהנחה עבודה שהמועצה ממלאת את תפקידה בקידום עבודות הפיתוח, אך פניותינו לקבלת אינפורמציה מהימנה על מצב התקדמות העבודות נותרו ללא מענה.

3. נכון להיום ישנו מספר נושאים שעל המועצהקדם **בדיקות ובאופן מיידי** על מנת שנitin יהיה המשיך ולהוציא היתרים במתחם, כוללמן:

- שדרוג ורחיבת מטייש איילון

- בדיקה תחבורתית עפ"י הוראות משרד התחבורה ואישור משרד התחבורה.
- שדרוג תחנת שאיבה בבארא יעקב
- הקמת מאגר לשינוי ואיגום 78,000 מ"ק, ותוכנן הקמת המאגר הנוסף אשר תחילת העבודה להקמתו מהוות תנאי להוצאה היתרי בניה מעבר ל-2500 י"ד, דבר שאינו "מעבר לאופק".

ברור כי ללא קידום גושאים אלו בזיהיפות, עתיד התב"ע בה הושקו מושבים ומאמצים כבירים, ליטה בערפל וקיימת סכנה ממשית לעצירת הבנייה במתחם, דבר אשר יגרום נזקים אדירים לחברות ולכם. כדיו לכם לא חסרים גורמים חיוניים (ראו עתירות נס צונה), המחייבים כל אפשרות לשב את פיתוח התב"ע, וכן אנו מבקשים שלכל הפתוחות הצדדים אשר חפצים במימוש התב"ע, והਮועצה בראשם, ייעשו ככל הניתן מבחינות על מנת לקדמה ולמנוע כל עיכובים בהוצאה אל הפועל של הבניה.

אשר כל כך, אנו מבקשים לקיים עמכם פגישה דחופה, על מנת להבין איך בדעתכםקדם את המטלות שנוטרו ולודוא שהכසפים ששולמו לכם, מועברים לקידום הפיתוח במתחם הנדון, כפי שהובטח על ידכם בהסכם הפיתוח שנחתמו עמכם וכמתחייב בחוק. בהיעדר ביצוע כאמור, יוצעו לנו נזקים אדירים כלפי הצדדים שלישים על כל המשטמע מכך והנזק בסופו של תהליך אף יתגלה לפתחם שכן לא יהיה לכם מנוסה מלאת תשובה לרוחשי דירות כמו גם לתת הסברים על אי השלמת ומילוי התchieיבויות שלטוניות וחוזיות שניתנו גם לנו וגם לרשותות שוננות.

ידוע לכם היטב, כי במהלך השנים האחרונות חברותינו שמשו כמשענת היציבה ביותר על מנת לסייע למועצה בעלות מצוקה, וכן מקווים שגים פנימיתנו זו תענה על ידכם באותה מידיה של פתיחות ונכונות כפי שנעשה בפניות המועצה אלינו והכל מתוך תקווה לפיתוחה המואץ והרצוי של בארא יעקב.

בברכה,

The image shows handwritten signatures and corresponding names in Hebrew and English:

- ימחקי ישתקי** (Yitzhaki Rothstein) - Signature on the left.
- חיים גבשו** (Chaim Gabso) - Signature next to Yitzhaki's.
- אחוות ערים** (Achovot Urim) - Signature below Chaim Gabso.
- ציפורתי שמעון** (Zippori Shmuel) - Signature in the center.
- רודי רובינסון** (Rudi Robinson) - Signature on the right.
- ואביישיבן - חיים** (Avishivin - Chaim) - Signature below Rudi's.
- רוטשטיין בארא יעקב** (Rotstein Bara Yaakov) - Signature at the bottom left.

נספח 11.1-11.2

**העתק ממלכתי החברות בעניין
תשלום התלוואה**

מכתב

17 בספטמבר 2013

מ.ל.ב

לכבוד
מר קובי שטרית
גדרת מועצה מקומית
בארא יעקב

א.ג

הנדון – החזר המלואה

1. בתאריך 8 בנובמבר 2012 הסכימה מילומור, לבקשת ראש המועצה - מר גוזלן, להעמיד למועצה הלוואה קצרת טווח בסך של 1 מיליון ש"נ, וזאת לאור המצב הקשה של המועצה באותה עת וחוסר יכולתה לשולם את הוצאותיה השוטפות.
2. לצורך החזר ההלוואה ובהתאם להתחייבותו של מר גוזלן, ניתנו למילומור 2 צ'קים המשוכים על ידי המועצה בסך של 500,000 ש"א, הראשון ביום 31.1.2013 והשני ביום 28.2.2013. השיקים חתוםים גם על ידו.
3. כפי היידוע לך ולמר גוזלן, השיק הראשון שהופקד חולל בחוסר פירעון ואילו השני לא הופקד – שוב לבקשתכם – מאוחר והודעתם למילומור כי במועד פירעונו טרם היה אפשרות המועצה לשולם.
4. אשר על כן נבקשכם לדאוג לתשלום מיידי של חוב הלוואה שלא נפרע בצוירף ריבית והצמדה מיום הפירעון המקורי של התשלומים ועד היום בסך כולל של 1,029,816, רצ"ב חישוב.
5. ככל שלא ישולמו התשלומים לידי מילומור תוך 3 ימי עסקים מיום משלוח מכתבנו זה לא יותר לנו אלא להעביר את הטיפול בגביית החוב האמור לטיפול משפטי.

בברכה,

אלון צרפתי
מנהל כספים
מילומור בע"מ

ניצן נחמני עוזיד Nitzan Nachmani Adv	שלום גולדבלט עוזיד, מוסנץ במנהל עסקים (מייסון) Shalom Goldblatt Adv, MBAF
טל לוי עוזיד Tal Levy Adv	אהוד גינדס עוזיד, מוסנץ במשפט מסחרי Ehud Gindes Adv, LLM
סivan Homri Adv	הראל יריב עוזיד, נוטריון Harel Yariv Adv, Notary
KEREN MAIMON ADV	דני ניסים עוזיד Dani Nissim Adv
MOR LEVI ADV	רהב ענן-ידר עוזיד Rahav Indar Adv
MOR STOLLER ADV	אתי ינאי-נוה עוזיד Etti Yanay-Nave Adv
Lili Yablonka Adv	לייאת צרפתוי שלום עוזיד, מוסנץ במשפט מסחרי Liat Tsarfati Shalom Adv, LLM

18 בנובמבר, 2013

ambil לפגוע בזכויות

לכבוד
מר קובי שטרית, רוייח
גוזבר - מועצת מקומית באר יעקב
באמצעות פקס 08-9281299 08-9200170

לכבוד
ニסים גוזלן - ראש המועצה
המועצה המקומית באר יעקב
באמצעות פקס' 08-9281299 08-9200170

א.כ.,

הנדון: תרاثה טרם פтиחת הליכים משפטיים

מרשי, חברתAMILMORE בע"מ ורוייח חן ברדייצ'ב, מילאו ידי לפנות אליכם, כדלקמן:

1. ביום 08.11.2012 פניתם אל רוייח חן ברדייצ'ב וביקשתם, כי לאור מצבה התזרימי הקשה של המועצה המקומית באר יעקב (להלן: "המועצה"), ייאווטו מרשי למועצת הלוואה כספית בסך של 1 מיליון ל.ק.

2. לאור יחסיה העבודה הארכוכים של חברתAMILMORE עם המועצה, נעתרו מרשי לבקשתכם, ובו ביום בווצה לחשבון המועצה העברה בנקיטת בהתאם.

העתק אישור על העברת הבנקאית, מצ"ב **בנספח "א"** למכתבי זה וכחלק בלתי נפרד הימנו;

3. להבטחת החזר הלוואה, נמסרו למרשי שני שקים ע"ש כולל של 1 מיליון ל.ק, **חתונים על ידי שני מוששי החתימה דאז במועצה ה"ה גוזלן ושטרית**, כדלקמן:

- א. שיק ע"ש 500,000 ל.ק, ז.פ. 31.01.2013.
- ב. שיק ע"ש 500,000 ל.ק, ז.פ. 28.02.2013.

(להלן: "השקים");

העתקי השקמים, מצ"ב **בנספח "ב"** למכתבי זה וכחלק בלתי נפרד הימנו;

4. עת הופקד השיק הראשון לשם פירעון הלוואה, נדמנה מרשתי לגלות כי ניתנה על ידכם הוראה לביטולו, ועל כן הוא חולל בנימוק נ.ה.ב. בבירור שנעשה על ידי מרשי עליה, כי גם בגין השיק השני נמסרה הודעה ביטול, וגם שיק זה עתיד להיות מחולל, ככל וופקד, לאחר וטענתם, שהמועצה שרויה בקשisms

עורכי דין
גולdblatt Gindes Yariv
Goldblatt Gindes Yariv

- 2 -

תזרימיים ועד אשר לא יוצאו היתרי בניה בתב"ע 1517 וישולמו היטלי השבחה על ידי היוזמים בתב"ע זו, המועצה איננה מסוגלת לעמוד בהתחייבויותיה.

5. לאחר חלוף הזמן ולמרות שיזמים שונים כבר שילמו היטלי השבחה בגין היתרי בניה שהוצעו להם, פניות חוזרות ונשנות של מרשוי לפירעון ההלוואה, לא נענו אלא נדחו בטענות של לך ושוב, פעמי אחר פעם. יצוין, כי באף אחת מהפתרונות שנערכו בין הצדדים לא התכחשתם לחוב בגין ההלוואה שקיבלתם בעת שהייתם שרוים בעת כהה, אלא בבקשתם אורכות לצורך התשלוט (בבחינות "נשלם בשבוע הבא"). נראה כי גדרתם את הסאה והגיעו זמני התשלוט. נכון למועד כתיבתי זה, יתרת חובה של המועצה למושיע בגין ההלוואה בתוספת הפרשי ריבית ומיעים בגיןה, עומד על סך של ש"ל 1,066,009 ש"ל (להלן: "ה חוב").

פירוט אופן חישוב החוב, מצ"ב בנספח "3" למכתבי זה וכחלהק בלתי נפרד הימנו;

6. מרשטי רואה התנהלותכם בחומרה רבה. ברוי כי כבר במועד ביצוע ההלוואה אליכם ומסירת השקם לידי רו"ח ברדייצ'ב, ידעתם היטב כי אין בכוונתכם לכבדים. בכך הולכתם את מרשוי שלל להאמין, כי קיים אשר נחתמו על ידי בעלי תפקיד וירושי החתימה במועצה המקומית, יוכבדו ללא חחל וסרוק, וההלוואה תוחזר במועדה על אף קשייה של המועצה. למעשה לציון, כי מעבר לעובדה כי התנהלותכם זו אינה מוסיפה כבוד לכם ולרשות, הרוי שהיא אינה עולה בקנה אחד עם חובותיכם כבעלי תפקיד رسمي ומנהלי ואף עלולה להיחשב כמרמה, על כל המשטמע לכך.

7. אשר על כן ולאור האמור לעיל, הנכם נדרשם להסביר למושיע את סכום החוב, וזאת לא יאוחר מ- 7 ימים מיום קבלת מכתבך זה. ככל ולא תענו לדרישתי זו, הורוני מושיע לפעול לגביית החוב ולמיימוש זכויותיהם על פי דין וחותמות הליכים אלו יחולו וישולמו על ידכם.

8. למען הסר ספק יובהר, כי מרשוי רואים בכם אחראים אישית לפירעון השקם וההלוואה, וככל שיאלצו מרשוי לנוקוט בהליך משפטיים לגביית החוב, ייאלצו מושיע לפעול גם בנגדם למיימוש זכויותיהם על פי דין.

אין באמור לעיל כדי לפגוע בכל זכות השמורה למושיע על פי דין ו/או הסכם.

בכבוד רב,

ר.מ. דן

הראל יריב, עו"ד

גולdblatt Gindes Yariv –urgaui דין

העתק :

מר זאב רקאנטי - חשב מלאוה
המועצה המקומית באיר יעקב
באמצעות פקס 08-9281299

נספח 12

**העתק מכתב החברות מיום
14.10.2013**

Shalom Goldblatt

מאת: Shalom Goldblatt
נשלח: יום שני 14 אוקטובר 13:25 2013
אל: 'yuval@damol-law.co.il'
עותק: 'chen@abg.co.il'
נושא: נייר הסכמתה בין המועצה למיילומו
קבצים מצורפים: G289156-נייר הסכמתה בין המועצה למיילומו docx



ח.נ.,

בהתאם לישיבה במועצה ולביקשת רוי"ח ברדייצ'ב מצ"ב טיוות המסמך שבנדון לעיונך והערותיך.

שלום גולדבלט, עו"ד
גולדבלט גינדס יריב - עורך דין
דרך מנחם בגין 7 (בית גיבור ספורט), ר"מ 5268102
טלפון: 03-7549934 פקס: 03-054-4400433
טלפון נייד: 054-4400433
אתר: www.ggy-law.com



בבהזה ואזהרה: כל מידע הכלול בהודעת דואר אלקטרוני, או לרבות בחרופותיה, כפוף לחיסון עד-ליך, הימסו ורחק לידועתו ולשימושו של הנמען. כל שימוש במידע הכלול בהודעה זו ו/או באיזה מצתופותיה, לרבות בדרכן של העברתו לאחרר, אסור בתכנית האיסור, אלא אם ניתן היהו מפורש בכתב לשימוש זה. מקבל הودעה זו מחמת טעות בשלוחה מתבקש להודיע לאלאhor לשולח, לפי הפרטים דלעיל, ולהשמיד את המסמכן. תזה.

IMPORTANT: This message and any attachments are confidential and may be privileged or otherwise protected from disclosure. If you are not the intended recipient, please telephone or e-mail us and delete this message and any attachments from your system. If you are not the intended recipient you must not copy this message or attachments or disclose its content to any other person. Security and reliability of internet e-mail cannot be guaranteed and messages may be received other than in the form sent. Advice should be verified from a mailed or faxed copy of the e-mail transmission Retransmission of this message in a form other than that received from us is not permitted.

נספח להסכם מיום

הואיל: ובשנת 1995 נחתם הסכם בין המועצה לבין נדקו (בשם הקודס - לור"ס) לביצוע עבודות תכנון והכנת תוכנית אב למועצה מקומית בארכ' יעקב בנושא התשתיות;

והואיל: וממועד זה ואילך נדקו פעה ב_amp;אמצעות קבוצת מילומר כקבלן מבצע לקידום התכנון של התוכניות לפיתוח המקרקעין בגבולות מועצה מקומית בארכ' יעקב;

והואיל: ובשנת 2004 ביקשו הצדדים ערוץ שינויים בהסכם משנת 1995 ולהתאיםו לרמת הפיתוח, וגובה התייחסים, כך שיתאיםו לשינויים שהחלו במהלך השנים. נוכח האמור נחתמה תוספת להסכם בין המועצה לבין נדקו ובהתאם בין מילומר (להלן יקרא: "ההסכם");

והואיל: ונוכח מתן היתרי הבניה ותחילת ביצוע תשלומים בגין היטלי פיתוח ואגרות בתב"ע 151A' ביקשו הצדדים להגיע להגעה להסכמות כמפורט להלן;

אשר על כן הוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

1. ביטול הסכם בין המועצה למזר'

א. ביום 9 באוקטובר 2008 הגישה מילומר בקשה להקפתה היליכים (פשייר 08/2548).

ב. ביום 27.10.08 אושרה על ידי בית המשפט המחוזי בתל-אביב (בש"א 18832/08) התקשרותה של מילומר עם חברת מזר' הנדסה בע"מ ח.פ. 9-186552-51 (להלן: "מזר'"), בקשר לביצוע עבודות הפיתוח בתב"ע 151A', כקבלנית משנה של מילומר.

ג. נוכח האמור, ועל מנת לוודא את ביצוע העבודות בהתאם להתחייבות מזר' כלפי מילומר ולביתחו בלבד, נחתם ביום הסכם מקביל בין המועצה לבין מזר', שהינו זהה בתנאיו אך כפוף ומונתנה להסכם שבין מזר' לבין מילומר.

ד. נוכח ביצוע עבודות הפיתוח כסידורן ולאור התקדמותה באמצעות מילומר (שמזר' הינו קיבלן משנה של מילומר), אין עוד צורך בהסכם המקורי וביצוע עבודות הפיתוח (כהגדרתן בהסכם) פתוחה. ביצוע התשלומים כלפי מזר' בגין ביצוע העבודות, תבוצע על ידי מילומר בלבד ועל אחריותה, כמפורט בסעיף 3 להלן. העתק מאישור ביטול ההסכם על ידי מזר' מצורף נספח 1.

2. קופת תב"ע 151A' וקבלת מידע

א. לצורך ריכוז התשלומים וההוצאות הקשורות להסכם עם ביצוע עבודות הפיתוח (כהגדרתן בהסכם)פתחה המועצה חשבון בנק נפרד שפרטיו הינם: מספר חשבון בסניף (להלן: "קופת תב"ע 151") בנק (להלן: "קופת תב"ע 151").

ב. זכויות החתימה בקופת תב"ע 151A' הינס כדלקמן: .

ג. מוסכים ומובהר, כי קופת תב"ע 151A' תשמש אך ורק לצורך תשלום עבודות הפיתוח והתחייבות המועצה כלפי נדקו ומילומר בהתאם להסכם, כהגדרתו לעיל.

ד. לצורך הפיקוח על קופת הפרוייקט ועל התחייבות המועצה, כמפורט לעיל, המועצה תעביר לרוי' חן ברדי'ץ'ב, תוך 3 ימים מרגע קבלת דרישת שכזו בכתב, כל מידע שיידרש על ידו ועל פי שיקול דעתו בקשר עם התקבולים וההוצאות הקשורים לתב"ע 151A' ו/או קופת תב"ע 151A'.

ה. בנוסף חתימת הסכם זה המועצה תחתום על הוראה בלתי חזורת לבנק לפיה על הבנק לחתן לרוי' חן ברדי'ץ'ב, כל מידע בכל עת שיראה לנכון ועל-פי שיקול דעתו הבלעדי, בקשר עם קופת תב"ע 151A', לרבות ומבלתי פגוע בכלליות האמור לעיל, חיבור באמצעות המחשב לצפיה בפעולות הנעשות קופת תב"ע 151A'.

ו. מוסכם כי לא יעשה שינוי בזכויות החתימה בקופת תב"ע 151A', אלא בהסכם מילומר מראש ובכתב.

3. הזר כספים

א. במועדדים שונים המועצה עשתה שימוש בכפסים שנגבו לצורך יצור עבודות הפיתוח בתב"ע 1517א' לצרכים שאינם לצרכי הפיתוח, ובכך הכל סך של █ מיליאון ש' (להלן: "החומר").[המצ"ב כפוי למתן אסמכאות ולבדיקת].

ב. לאור האמור המועצה מתחייבת להסביר את הכספיים לקופת תב"ע 1517א', באופן הבא:

(1) מלו התשלומים בגין חלוף היטלי השבחה שישולמו על ידי מינהל מקרקעי ישראל בקשר עם הקרקע הידועה כ- █ (mgrsh הדרוג).

(2) 50% מכל תשלום היטל ההשבחה שיגבה במסגרת תב"ע 1517א' עד לכיסוי מלא החוסר, כהגדרתו לעיל.

4. טבלאות תשלום כספיים מקופת תב"ע 1517א'

מוסכם על הצדדים, וזאת מבלי לפגוע בזכויות הצדדים על-פי הוראות הפסכם, כי אופן תשלום הכספיים מקופת תב"ע 1517א', תעשה בהתאם לדוד המפורט בטבלאות שללן:

א. טבלת תשלוםם לקבלן המשנה ולכיסוי המחזאות הזכות (מתייחסת ל- █ אחוז מתקובלי מילומור ולנדקן).

ב. טבלת תשלוםם שישולמו לידי מילומור בגין השכ"פים (הסכום הינו 92% מהיטלי השכ"פים בתב"ע 1517א').

ג. טבלה לכיסוי הוצאות הפרויקט שמעבר לקבלן המשנה כגון: מתוכנים, יועצים, מפקחים וכיו"ב, ועובדפים שישולמו לידי מילומור.

העתיק הטבלאות מצורף להסכם זה בנספח 2.

5. ביצוע התחשבנות 1518 ו- 1492 ו"חוב העבר" (להלן: "ההתחשבנות")

א. המועצה מתחייבת להביר למילומור התייחסות להתחשבנות שהועברה לייה עד ולא יותר מיום 31.10.2013.

ב. לאחר קבלת תגوبת המועצה ישבו הצדדים בתום לב ובנפש חפכה לשימוש התחשבנות ביניהם וזאת לא יותר מיום 15.11.2013.

ג. לא השיכלו הצדדים להשלים את ביצוע התחשבנות והחסכונות ביניהם, כולם או חלקם, עד ולא יותר מהמועד הנוכחי, מסכימים הצדדים למונת בורר מוסכם שיכריע בחוסר ההסתמאות שנתקלעו בין הצדדים נקשר עם התחשבנות. מוסכם על הצדדים שהמחלוקות יתבררו בפני בורר יחיד, שימונה בהסכם הצדדים, ובהדר הסכמה כאמור בתום 14 ימים מהמועד בו מסר אחד הצדדים על רצונו במינוי בורר, ימונה בורר, מקרוב שופטי בבית המשפט העליון בדימוס, על ידי יויר לשכת עוה"ד לפי בחירתו, והכרעתו של הבורר בחלוקת תהא מוחלטת, סופית ומהייבות את הצדדים לה.

ד. הבורר יהיה כפוף לדין המהותי והוא חייב לנמק הכרעתו ולא יהיה כפוף לסדרי הדין או לדיני הראות הנוגעים בבתי משפט או בבתי דין.

ה. הבורר יהיה חייב ליתן את ההחלטה במחולקת תוך 90 ימים מהמועד בו הוא נדרש להכריע בה על ידי הצדדים. סעיף זה יחשב כ"חוזה בוררות" כמשמעות המונח בחוק והוראות חוק הבורות, תשכ"ח-1968. חתימת הצדדים על חוזה זה כМОה כחתימה על חוזה בורות.

6. שונות

א. כל יתר הוראות הפסכם תיוותרנה ללא שינוי, למעט בשינויים המחויבים מכוח נספח זה.

ב. כל שינוי או ביטול של סעיף מסעיפי נספח זה יעשה אך ורק במסמך בכתב, חתום ע"י הצדדים.

ולראיה באנו על החתום:

לנדקו ישראלי יזום וניהול בע"מ

מילומור בע"מ

מועצה מקומית באר יעקב

נספח 13

**העתק מכתב התשובה של המועצה
מיום 17.11.13**

Shalom Goldblatt

מאת: Chen Bardichev <chen@abg.co.il>
נשלח: יום ראשון 17 נובמבר 18:31 2013
אל: Harel Yariv; Shalom Goldblatt; Fredi Robinson; Ilan Serfaty
נושא: Fwd: לנדקו/מיילומר
קבצים מצורפים: image001.jpg; ATT00001.htm; 17.11.13.doc; ATT00002.htm

נשלח מה-iPhone שלי

תחילת הודעה שהועברה:

ירvals@damol-law.co.il<ירvals@damol-law.co.il>: מאת רות חן ברדייצ'ב, zeevrica@gmail.com<zeevrica@gmail.com>, cobe2005@gmail.com<cobe2005@gmail.com>; אל: Chen Bardichev <chen@abg.co.il> לנדקו/מיילומר: נושא



יובל דמול משרד עורכי דין
YUVAL DAMOL LAW OFFICE

יובל דמול, עורך דין
קרין כהן, עורך דין
חגי שדה, עורך דין

Yuval Damol, Advocate
Karin Cohen, Advocate
Haggay Sadeh, Advocate

כ' – טבת – תשע"ד

23 דצמבר 2013

-בפקס-
-מ.ל.ב.-

לכבוד
מר הראל יריב, עוזי

ח.ג.,

הندון: באר יעקב – לנדקן/מיילומור

מרשתתי מועצה מקומית באר יעקב, מילאה ידי להשיבך כדלקמן:

1. הצעתכם שהוועיטה במסגרת מסמך שכותרתו "תוספת להסכם" אינה מקובלת ונדחית על הסף.
2. אבקשכם לפעול בהתאם להתחייבותכם לביטול הסכם באר יעקב – מדזיר לאalter.
3. נא טיפולכם בהקדם.

בכבוד רב וברכה,
יובל דמול, עוזי
יועמ"ש המועצה

העתק:
מר ניסים גוזלן – ראש המועצה
מר יעקב שטרית – גזבר
מר זאב ריקנטי – חשב מלואה
מר חנן ברדייצ'יב

נספח 14

**העתק מכלוב החברות מיום
18.11.2013**

שפט גולדברט עוויין, מושמך general גסקיט (מייסון) נגן חממי עוויין Nitzan Nachmani Adv	טל לוי עוויין Tal Levy Adv	אתה גימל עוויין, מושמך במשפט מסחרי Ehud Gindes Adv, LLM
שיון חומרי עוויין Sivan Homri Adv		הראל יריב פישק, נוטריון Harel Yariv Adv, Notary
קרן מימון עוויין Keren Maimon Adv		דני ניסינו עוויין Dani Nissim Adv
מריה לוי עוויין Miri Levy Adv		רחל עין-זיה עוויין Rahav Ein-Zay Ady
מריו סטולר עוויין Miri Stoller Adv		אתי ינאי-נאות פראט Etti Yanai-Navey Adv
לייאת צרכני שלום עוויין, מושמכת במשפט מסחרי Liat Tsarfati Shalom Adv, LLM		

18 בנובמבר, 2013

**ambil לפגוע בזכויות
בפקsimile:
03-9617703**

לכבוד
מר יובל דמל, עו"ד
יובל דמל משרד עורכי דין

ח.ג.,

**הנדון: באר יעקב – לנזקו ומילומו
סיומוכין: מכתב מיום 18.11.2013**

מרשי - קבוצת מילומו, רווית חן ברדייצ'ב וחברת לנדקו מילאו את ידי להшиб למכתב שבסמן בדברים הבאים:

1. כבר בראשית הדברים אצין, כי אלמלא העובדה שנכחו (חחים, עו"ד הראל יריב, הנאמן – רווית ברדייצ'ב ומיר פרדיי רוביינסון) בפגישות רבות עם נציגי מרשתך, לרבות בפגישות שנערכו גם לאחרונה (03.10.13 ו- 04.11.13) בהשתתפות ראש המועצה, החשב המלווה, הגזבר של המועצה, ואתה, בהם עלו כל החסכנות וההתחייבות של המועצה כפי שהין מופיעות בитופסט להסכם' שנשלחה אליו ביום 08.10.13 (להלן: "התופסט להסכם"), ניתן היה לנוסות ולהבין את האמור בסעיף 1 למכتب מרשתך שבסמן. האמור במכתב שבנדוזן, אין בו אלא ניסיון קליקל של המועצה והעולם בראה, לחזור בהם ממהסכנות אלה היגעו הצדדים באינספור פגישות שנערכו (ושתוודו על ידי נציגי מרשי – בכתב ובע"פ, ולבנות תיעוד שיחות עמך). ניסיון זה נדחה על ידי מרשי בשתי הידים. לא על דרך זו תהיה תפארתה של המועצה(!)

2. ולגופו של עניין; כל התתחייבויות מרשתך המופיעות בתוטטת להסתט מקורה בחסכים עליה חתומה מרשתך עם מרשי ועם צדדים שלישיים נוספים כगון היוזמים, מזג'ר ועוד, הסכמים אשר אושרו על ידי וידי מרשתך חן במפורש וחן מכללא. מרשתך פعلاה ופעלת גם ביום אחד בוגוד להתחייבויות המפורשות, וכי השheid לא אחת ראש המועצה - מר ניסים גוזלן, כספי היטלי הפיטה בתב"ע ז' 1517/1517 ש- 92% מהם נועדו להשלום למרשי בעבור עבודות הפיטה בתב"ע ז' (המבצעות ללא דופי ולא חפסקה כל העת גם למרות שמרשתך לא שילמה את הכספי) נגלו מוקפת הפיטה וזאת לצרכים שוטפים של המועצה.

יצוין, שלפי עדותו של מר גוזלן עצמו מעל ל- 30 מיליון ש"ח מכיספי היטלי הפיטה ששולם על ידי היוזמים, נלקחו בהחכבה ושלא כדין מוקפת הפרוייקט. יצוין, כי למיטב ידיעתה של מרשתி הכספי שנגלו מוקפת הפרוייקט, בדרך לא דרך, עולים על סך של 50 מיליון ש"ח.

3. אשר על כן ונוכח האמור במכתב מרשותן על כל המשתמע ממנה, הרי שמרשותן נדרשת לפעול לאלטר, כלהלן:

א. לפתח חשבון בנק מיוחד, שבו יופקדו וינוהלו כל הכספיים שנגבו ואו ייגבו בגין אגרות והיטלי פיתוח בקשר עם תב"ע 1517 במעשה המוקנית באור יעקב;

ב. לפעול שכסי אגרות והיטלי הפיתוח שיופקדו בחשבון הפיתוח, ישמשו אך ורק לביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות בתב"ע 1517א' ;

ג. להעביר לידי מרשי פירות של כל האגרות והיטלי הפיתוח שנגבו בגין תב"ע 1517 עד מועד קבלת מכתבי זה לרבות אסמכתאות על גביה זו, וכן לדוחם למשי באופן שוטף על כל גביית אגרה והיטל פיתוח בגין תב"ע 1517א' ;

ד. כמו כן ולאור העובדה שמרשותן עשתה שימוש בכסי הפיתוח בגין הסכמות ולהסכם היא נדרשת בנוסף :

(1) להוסיף את רוויח ברדיicing כחותם נוספים בחשבון הפיתוח אשר ללא הסכמו לא ישולם תשלום כלשהו אשר אינו חלק מהוצאות הפיתוח של תב"ע 1517;

(2) לחשב לאלטר לקופת הפיתוח את כל הכספיים שנלקחו על ידי מרשותן מקופת היטלי הפיתוח, ולמצער את אותן 30 מיליון ש"ח בהם הודה ראש המועצה כי נלקחו שלא כדין.

(3) לבדוק ולאשר למשי, תוך 3 ימים משלוחה מכתבי זה, את כל החשבונות ביצוע שהוגשו למרשותן, זה מכבר. יזכיר, כי על אף שלמשי כמעט כולם ולא שולמו כספים בעבור הפיתוח בתב"ע 1517א', עבודות הפיתוח מבוצעות באופן שוטף, והיין עומדות על כ- 25% מההוצאות שנדרש ביצוען. מרשותן מסרבת לבדוק את החשבונות המוגשים לה וזאת נוכח העובדה שאי בדיקתם ומילא אישורם (או אישור חלקם) ידרוש מהמועצה לבצע תשומות, אשר נוכח הוצאה הכספיים לצרכי המועצה היא לא מסוגלת לבצע.

4. ככל והמועצה לא תבצע את כל האמור לעיל וזאת תוך 7 ימים מיום קבלת מכתבי זה, מרשי הורוני לנוקוט בכל ההליכים המשפטיים הנדרשים (בשיתוף ותיום על כל הגורמים המונינים לרות היומיים בתב"ע) כדי לאכוף על המועצה את ביצוע התchiebyiotica על-פי ההסתממות הסכימים לרבות השבת כספי הפיתוח שנגלו שלא כדין, על מנת להבטיח כי כל הכספיים הדורשים להשלמת הפיתוח והבטחת התשלומים למשי ולגורמים הנוספים הפעילים במסגרתו, יהיו זמינים לצורך זה.

5. בשולי הדרבים אך לא בשולי העניין יזכיר, כי דרישת מרשותן להביא לביטול ההסכם שבין המועצה לבין מדיגר הינה בבחינת יLEG לרשי. בנסיבות החסכנות הכלולות הסכימו מרשי לפעול אל מול כל אחד המשנה שלחן - מדיגר לשם ביטול של החסכם שחתמה עמו המועצה, על דעתה ובניגוד לכל דין (לרבות בגין דין לחוק וחובת מכרזים). ככל שמרשותן אינה מוצאת לנכון לקיים את חיוביה הרי שתואיל בטובה להתמודד לבדה עם מעשה ומחדריה.

אין באמור לעיל כדי לפגוע בכלל זכות ו/או טענה העומדות למשי על פי כל דין ו/או הסכם.

במחד רבי,

שלום גולדבלט עוזי
גולdblatt Gindes Yariv – עורך דין

* * * Communication Result Report (18. Nov. 2013 17:47) * * *

Fax Header) Goldblatt Gindes Yaryay-Advocats

Date/Time: 18. Nov. 2013 17:45

File No.	Mode	Destination	Pg(s)	Result	Page Not Sent
0302	Memory TX	9617703	P. 2	OK	

10:02 -> 14/11/13 -> N 'j' Pk

[ABOUT](#) | [CONTACT](#) | [TERMS & CONDITIONS](#) | [PRIVACY POLICY](#)

EXCELSIOR

14

ପାଦମାତ୍ରାମାତ୍ରାମାତ୍ରା

८०८४८-६०
त्वदवस्थाः
प्रेता च यज्ञो यज्ञो

81 CLEVELAND

Goldblatt Gmde's Vally
379 OCTA 023781
LAWRENCE

נספח 15

העתק מהצעת החוק פרק ל"ב



רשומות

הצעות חוק

ה מ מ ש ל ה

16 ביוני 2009

436

כ"ד בסיוון התשס"ט

עמוד

הצעת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חוקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010).

348

פרק י"ח – מינהל מקרקעי ישראל.....	514.....	פרק א' – מטרה.....	348.....
פרק י"ט – גמלאות וקופות גמל.....	528.....	פרק ב' – רישיון עסקים.....	348.....
פרק כ' – שילוב מקבלי גמלאות בעבודה.....	547.....	פרק ג' – איגוד ערים תעשייתי.....	360.....
פרק ב"א – שירותים דת יהודים.....	558.....	פרק ד' – ערבי דין זרים וஸדרי ערבי דין זרים.....	366.....
פרק ב"ב – עידור השיקעות הון.....	569.....	פרק ה' – רשותות מקומיות.....	378.....
פרק ב"ג – שיפור ובויה ערים.....	576.....	פרק ו' – עובדים זרים.....	392.....
פרק ב"ד – אוריינטיפוט לאומית.....	582.....	פרק ז' – אגנת דסיבכה.....	395.....
פרק ב"ה – הוראות מיוחדת לתקציב המדינה לשנים 2009 ו-2010.....	586.....	פרק ח' – תחבורה.....	406.....
פרק ב"ו – שיכון ותכנון ובניה.....	588.....	פרק ט' – ביטחון פנים.....	419.....
פרק ב"ז – ביטוח לאומי.....	597.....	פרק י' – בריאות.....	421.....
פרק ב"ח – מסים.....	612.....	פרק י"א – העברת האחריות לטיפול רפואי בנוגע תאונות דרכים לקופות החולים.....	446.....
פרק ב"ט – האפוטרופוס הכללי.....	639.....	פרק י"ב – שודורי טלוויזיה.....	451.....
פרק ל' – מום ובירוב.....	645.....	פרק י"ג – בוק ומערכות.....	496.....
פרק ל"א – היתל בשל צrichtת מים עורפית – הוראת שעה.....	654.....	פרק י"ד – רשות השדרה.....	499.....
פרק ל"ב – מסי פיתוח.....	671.....	פרק ט"ו – ספורט.....	505.....
פרק ל"ג – הגדלת קצבאות הילאים והתניתן.....	674.....	פרק ט"ז – סיווע למפעלים במצבה (הוראת שיעור).....	511.....
פרק ל"ד – שנות.....	686.....	פרק י"ז – חשמל.....	513.....
נספח לדבריו הדסבר.....	700.....		

הצעת חוק הסכמים קיבוציים (תיקון מס' 7), התשס"ט-2009

הצעת חוק הגנת השכר (יעיצום כספי ועונשין), התשס"ט-2009

פרק ל"ב: מסי פיתוח

הגדירות

– פרק זה – 225

"מס מבני ציבור" – מס להקמת מבני ציבור;

"מס שטח ציבור" – מס לפיתוח שטח ציבור;

"מס תשתיות" – מס לפיתוח תשתיות עירוניות;

"מסי פיתוח" – מס תשתיות, מס מבני ציבור ומס שטח ציבור;

"עבודות פיתוח" – עבודות לפיתוח תשתיות, עבודות להקמת מבני ציבור או עבודות

לפיתוח שטח ציבור;

"עבודות לפיתוח תשתיות" – עבודות סלילה, ניקוז או תיעול;

"רשות מקומית" – עירייה או מועצה מקומית;

"השווים" – שר הפנים ושר האוצר

226. (א) רשות מקומית תגבה מס תשתיות بعد כל נכס שבתחומה, בעל הנכס, לצורך מימון מס תשתיות עבודות לפיתוח תשתיות בתחום, בהתאם לתקנות שיקבעו השרים לפי סעיף 228.

(ב) על אף האמור בסעיף קtan (א), נכס ששולמו בעדו אגרה, היטל או דמי השתפות, או ששולמו בעדו דמי פיתוח למנהל מקרקעי ישראל, בשל עבודות לפיתוח תשתיות, וטרם חלפו 25 שנים ממועד התשלום כאמור, יחולו לגבי תשלום מס תשתיות بعد אותו נכס, התקנות שיקבעו השרים לעניין זה, בלבד שבתקנות כאמור לא יהיה בעל הנכס בתשלום מלא של מס תשתיות بعد הנכס.

227. (א) רשות מקומית תגבה מס מבני ציבור או מס שטח ציבור או מס שטח ציבור, מעלה הנכס, ובכך שהגישה לשרים בקשה בעניין וקיבלה את אישורם לכך, וזאת בהתאם לתקנות שיקבעו השרים לעניין זה לפי סעיף 228.

דברי הסבר

על כן, מוצע לקבוע הסדר חדש, ולפיו היטל פיתוח לא יוטלו עוד במסגרת של חיקיקת עורה במקומות זאת, תיקבע בחוק חובה לכל רשות מקומית לגבות מסי פיתוח, בהתאם להוראות שיקבעו שר הפנים ושר האוצר בתקנות התקנות ייקבעו בהתאם להמלצות שיגבש צוות מקצועני, אשר יבחן את הנושא בשיתוף מושרכי הממשלה הרלוונטיים.

סעיף 226 מוצע להטיל חובה בחוק על כל רשות מקומית לגבוט, بعد כל נכס שבתחומה, "מס תשתיות" – מס לביצוע עבודות לפיתוח תשתיות עירוניות (סלילה, ניקוז ותיעול), בהתאם לתקנות שיקבעו שר הפנים ושר האוצר (להלן – "השרים"). עד מוצע כי בעל נכס שיטלים עבר נבסו אגרה, היטל או דמי השתפות, או דמי פיתוח למנהל מקרקעי ישראל, בשל עבודות לפיתוח תשתיות, וטרם חלפו 25 שנים ממועד התשלום כאמור לא יחולו בתשלום מס תשתיות, או שכל היותר יחול במס תשתיות חלק בלבב.

סעיף 227 מוצע לקבוע כי רשות מקומית תגבה מס بعد עבודות להקמת מבני ציבור (להלן – מס מבני ציבור) או מס بعد עבודות לפיתוח שטח ציבור (להלן – מס שטח ציבור), וזאת אם בקשה וקיבלה אישור לכך מעת השרים, ובהתאם לתקנות שיקבעו השרים לעניין זה.

בלי החלטת הממשלה מס' 2214 מיום כ"ח באב התשס"ז (12 באוגוסט 2007), קבעה כי מידי הממשל בתחום פיתוח קרקע לבניה למגורים, היא להעבור את פיתוח הקרקע לאחריות הרשות המקומית, ניהול הפיתוח על ידי הרשות המקומית מוחייב, בין השאר כי לרשות המקומית תהיה יכולת לבכילה לביצועו, נכון להיום, המקור הכספי למימון פעולות הפיתוח על ידי הרשות המקומית, הוא היטלי פיתוח ואגודה שהרשות המקומית קובעת במסגרת של חיקיקת עזה, הטעונה בריקה של שר הפנים בהתאם להוראות פקודת העירויות. תנאי הכרחי לביצוע פיתוח נאות על ידי הרשות המקומית הינו קביעת היטלים בשיעור שיקף ונונה את עלויות הפיתוח, בהתאם לכך, אישרו של כל היטל, המugen בחוק עזה טען הלין קיבל אישור פרטני, כאשר הרשות המקומית נדרשת לעדכן את התעריפים מידי קיורום הליכי אישור נספ. ולהילך מרכיב זה מהווה חסם לקיורום הליכי פיתוח קרקע על ידי הרשות המקומית, ועל כן מסכם את מדיניות הממשלה בנסוא. השיבות ההליכים וכייזר לוחות הזמנים לצורך מתן אישוריים מסווג זה, מתחדרת ביתר שאת נוכח ההאטה בענף הנדל"ן והעוצמות העצבי בהתחלות הבניה ובhiveץ הדירות למגורים.

- (ב) השרים יקבעו הוראות לעניין הגשת בקשה לפי סעיף קטן (א) והדין בה.
228. השרים יקבעו הוראות לעניין תשלום מסי פיתוח, וזאת לכל סוג מסוגי עבודות הפיתוח, לרבות בעניינים הבאים:
- (1) גובה המט, ובכלל זה קביעת שיעורי מס שונים לרשויות מקומיות שונות, תוך התחשבות בסטיוע שנתין לרשות המקומית לביצוע עבודות הפיתוח, בין בתכניב ובין ביצוע עבודות על ידי המדינה;
 - (2) מועד גביית המט ודרכי תשלום;
 - (3) גובה המט במקרים שבהם בעל הנכס או מי מטעמו ביצע עבודות פיתוח בעצמו;
 - (4) מתן הנחות מסוימות;
 - (5) קביעת שיעורי המט בעדר נכסים המדינה, ויכול שלל פי תקנות כאמור יוטל על סוג נכסים של המדינה מס בסכום אפס.
229. השרים רשיים, בצו, לקבוע עבודות פיתוח נוספות אשר הרשות המקומית יגבו מסי פיתוח נוספת, והוראות פרק זה יחולו עליהם, בשינויים המחויבים.
230. (א) השרים רשיים, לבקשת רשות מקומית שהוגשה לפני החלטת מועצת הרשות, לתת היתר חריג לרשות לגבות מסי פיתוח בשיעור העולה על הקבוע בתקנות לפי סעיף 228, בלבד שלא עלה בגין מעורדים אחויים על המט הקבוע בתקנות.
- (ב) השרים יקבעו הוראות לעניין הגשת בקשה לפי סעיף קטן (א) והדין בה.
231. (א) רשות מקומית תנוה קרן מסי פיתוח (בפרק זה – קרן מסי פיתוח) שתקובלה הה כספי מסי פיתוחה.
- (ב) כספי מסי פיתוח ישמשו אך ורק לביצוע עבודות פיתוח מן הסוג שלמים מומנים הוטלן, או להחזר הלוואה שננלה הרשות המקומית למימון עבודות כאמור.
- (ג) קרן מסי פיתוח תנודל בידי גובר הרשות המקומית ומסי הפיתוח יוחזקו בחשבון בנק אחר או יותה שיוחזקו בו אך ורק כספי קרן מסי פיתוח; קרן מסי פיתוח תנוהל באופן שיאפשר מעקב אחר תקבולי הקרן מכל מקרו והוואצאות שהוצעו למטrorות השונות.
232. (א) כספי קרן מסי פיתוח וזכותה של הרשות המקומית לקבלת כספים כאמור, לא יהיו ניתנים לשubar, אלא אם כן השubar נעשה לטובת מי שהרשות המקומית התקשרה עמו כדי ביחסם לביצוע עבודות פיתוח או למימוןם, בלבד שלא ישועבדו כספי מס פיתוח אלא לטובת מי שהרשות המקומית התקשרה עמו בהסכם כאמור בנוגע עבודות פיתוח מן הסוג שלצורך מימון הוטל אותו מס; לעניין זה, "שubar" – לרבות המוחאה על דרך השubar וקיזו.

דברי הסבר

עבודות פיתוח נוספות אשר הרשות המקומית תגבה מס בגין, ואשר הוראות פרק זה יחולו גם בעניינים. סעיף 230 השרים יהיו מוסמכים לאשר באישור חריג, לבקשת רשות מקומית בהתאם להחלטת מועצת הרשות המקומית, כי אותה רשויות תגבה מס בשיעור העולה על הקבוע בתקנות, בלבד שגובה המט שייאושר לגיביה באישור חריג, לא עלה בגין יתרור מעורדים אחויים על גובה המט הקבוע בתקנות.

סעיפים 231 ו-232

מושיע לקבוע כי הרשות המקומית תנוהל קרן מסי פיתוח שיועברו אליה כל תקבולי הרשות המקומית מסי פיתוח. מטרת ההסדר ליצור הבדלה חדשה בין תקציביה

מורען לקבוע כי גובה מסי הפיתוח (מס התשתיות, מס מבני ציבור ומס שטח ציבורי), ייקבע בתקנות שתיקניño השרים, תוך קביעת שיעורי מס שונים לרשות מקומיות שונות, ותוך התחשבות בסטיוע שנתין לרשות מקומיות לביצוע עבודות הפיתוח, בין בתכניב ובין ביצוע עבודות על ידי המדינה. בנוסף לכך, סדריו השרים תקבעו, בין השאר, את מועד גביית המט ודרכי תשלום, דרכ תשלום המט במקרים שבו הנכס או מי מטעמו ביצע עצמו עבודות פיתוח, הוראות לעניין מתן הנחות בתשלומי מס פיתוח, וביקביעת שיעור מסי פיתוח לנכסים המדינה, כאשר יכול שלל פי תקנות כאמור יוטל על סוג נכסים של המדינה מס בסכום אפס. כמו כן יוסמכו השרים לקבוע

(ב) כספי קון מסי פיתוח וזכותה של הרשות המקומית לקבלת כספים כאמור, לא יהיה ניתנים לעיקול, אלא אם כן העיקול נעשה לטובה מי שהרשות המקומית התקשרה עמו כדי בהסכם לביצוע עבודות פיתוח או למימון, בשל אי-יתשלום כספים בעבר ביצוע אותן עבודות או אי-יהירות המימון כאמור, ובלבד שלא יעוקלו כספי מס פיתוח אלא לטובת מי שהרשות המקומית התקשרה עמו בהסכם כאמור בנוגע ל העבודות פיתוח מן הסוג שלצורך מימון הוטל אותו מס.

(ג) הוראות סעיף זה בגין לא יחולו על קיוזו הנעשה בידי המדרינה.

233. לבעל נכס תהיה זכות השגה על חיובו במסי פיתוח, בהתאם להוראות שיקבעו השרים השגה על חיובו במסי פיתוח לעניין זה.

234. מי שעשה שימוש בכיספי מסי פיתוח שלא בהתאם להוראות סעיף 231, או שלא למטרה שלשמה הוטלה, או שהורה לאחר לעשות כן, דינו – קנס כאמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין, התשל"ז-1977.²²²

235. השירותים ממונים על ביצוע פרק זה, והם רשאים להתקין תקנות בכל הנוגע לביצוע ותקנות לרבות לעניין חובת דיווח של רשותות מקומיות בדבר גבייה מסי הפיתוח והשימוש בהם.

236. תיקון פקודת הערים²²³ –

(1) בסעיף 1(25), בסופו יבוא "למעט מסי פיתוח, כהגדרתם בפרק ל"ב לחוק התייעלות הכלכלית לשנים 2009-2010 (תיקוני חיקה ליישום התכנית הכלכלית), התשס"ט-2009",

(2) סעיף 251ג – בטל.

דברי הסבר

סעיף 235 מוצע לקבוע כי השירותים ממונים על ביצוע פרק זה, וכי הם רשאים להתקין תקנות בכל הנוגע לביצוע, לרבות לעניין חובת דיווח של הרשות המקומית בדרך גבית מסי הפיתוח והשימוש בהם.

סעיף 236 ההסדר המוצע מחליף את הסדר המקורי שלIFO הטילו רשותות מקומיות היטלי פיתוח בחיקת עזה בהתאם לכך, מוצע להזכיר את פקודת הרשותות כך שתבוטל סמכותה של רשות המקומית לחוטיל חובת תשלים, מכוח חוק עזה בשל עבודות פיתוח, וכן מוצע לבטל את סעיף 251ג לפקודה העיריות, שענינו הטלת חובת תשלים על בעלי נכסים בתחום הרשות המקומית בשל סלילת מדריכה.

זה נוסחו של סעיף 251ג לפקודת הערים ש谟וצע לבטל:

"הוראות בדבר סלילת מדריכות
במסי פיתוח, (א) בחוק עוזר לפי סעיף 249(12) רשותה המועצה
לקבוע הוראות בדר –

(1) סלילת מדריכה בדרך של דרישת מבעל המקרקעין הגובלים רחוב (להלן – הבעלים) לסלול, על החבונם, סלילה ראשונה, מדריכה לאורך הרחוב הגובל את מקרקעיהם; או

הושתק של הרשות המקומית והוואצאות הדורשות לכך בין תקציב הפיתוח שלה והכספים המינויים לכך הסדר זה נועד למגעו יצירת ייענות בקרנות המרכיבות מכספים שיועודם פיתוח או מימון זכותה שוטפת מכספי פיתוח, בהתאם לכך מוצע להטיל על הרשות המקומית חובת ניהול הרשות המקומית ממשי פיתוח וופקדו באופן בלתי ישיר בקרן. הז, הוועצת כספים מהקרן תהיה רק לצורך מטרות פיתוח. כדי למגעו שימוש בכיספי פיתוח שלא למטרות שלשםיו יועדר מוצע להגבילו לשבד את כספי הקרן (זאת בין השאר בדרך של קיוזו) או להטיל עליהם עיקול, אך המגבלות בגין קיוזו לא יחולו על קיוזו הנעשה בידי המדרינה.

סעיף 233 מוצע לקבוע זכות השגה לבעל נכס בשל חיובו במסי פיתוח, בהתאם לתקנות שיקבעו השרים.

סעיף 234 מוצע לקבוע עבריה ולפיה מי שעשה שימוש בכיספי מסי פיתוח שלא בהתאם להוראות סעיף 231 המוצע, או שלא למטרה שלשמה הוטלה, או שהורה לאחר לעשות כן, דינו – קנס כאמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין, התשל"ז-1977.²²⁴

²²² ס"ח התשל"ז, עמ' 226.

²²³ דיני מזinyת ישראל, נוסח חדש, 8, עמ' 197.

²²⁴ ס"ח התשס"ט, עמ' 348.

237. תחילתו של פרק זה ביום י"ז באיר התש"ע (1 במאי 2010).

פרק ל"ג: הגדלת קצבאות הילדים והתניתן

תיקון חוק הביטוח הלاآומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995²²⁵ (בפרק זה – חוק הביטוח הלאוֹמי –)

(1) בסעיף 1, בהגדלה "הסכם הבסיסי" –

(א) ברישה –

(1) בפסקה (2), אחרי "בפרק ד" יבוא "למעט קצבה המשתלמת בעד הילד

השני, השלישי והרביעי שבמנין ילדיו של ההורה";

(2) אחרי פסקה (2) יבוא:

"(2א) לעניין קצבת הילדים המשתלמת לפי הוראות סימן ב' בפרק ד'

بعد הילד השני, השלישי והרביעי שבמנין ילדיו של ההורה –

שקלים חדשים";

(ב) בסיפה, החל במילים "הסכם הבסיסי יעודכן כמפורט להלן" –

(1) בפסקה (2), במקום "משנת 2007 ואילך" יבוא "לענין כל גמלה למעט

קצבת ילדים המשתלמת לפי הוראות סימן ב' בפרק ד' بعد הילד השני,

השלישי והרביעי, שבמנין ילדיו של ההורה – משנת 2007 ואילך –";

דורי הסבר

פרק ל"ג בMSG המדריכות הכלכלית – חರיטה של כלליה המשללה, החלטה המושלה על שינויים בתשלומי קצבאות הילדים, שיערים שני הרוכבים שלחלן:

האחד – הגדלת קצבאות הילדים המשתלמות בעד הילד השני, השלישי והרביעי במשפחה, אך שהחל בי-ז באפריל 2012 תעמוד הקצבה בשל כל אחד מוהילדים הללו על 259 שקלים חדשים לחודש.

השני – התנהatta הזכות של הוריו של הילד לחולק מהקצבה (בשים לב לсловם של התוספת שיתונה כאמור לעיל), בתנאים שיבתוו את שלום הדיל ואת טובת הציבור, ובכלל זה, השקעה בחינוך, שימוש העברות והאבלטה, וכן שמירה על בריאות הילד ובריאות העיזובה.

סעיף 2(א) ו-2(ב) עד (ג), סעיף 238(א) עד (ד), וסעיפים 240 עד 242

מוסע לתקן את הגדלה "הסכם הבסיסי" בסעיף 1 לחוק הביטוח הלאוֹמי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995 (להלן – חוק הביטוח הלאוֹמי), כך שתגדל הקצבה המשתלמת בעד הילד השני, השלישי והרביעי ב/media משפחתי, מטעמים פיסקליים מועצע לקבוע את הגדלת הקצבה בהוריה, החל בי-ז אוגוסט 2009, ובהדרגה עד לתוללה מלאה כר' שהחל בי-ז באפריל 2012 תעמוד הקצבה בשל כל אחד מהילדים הללו על 259 שקלים חדשים לחודש.

סכום הקצבה האמורים יתעדכנו לפי הוראות חוק הביטוח הלאוֹמי החל ביום 1 בינוואר 2013 (בראשונה לפני

(2) חיוב הבעלים במלוא הזכויות הסילילה שתחבוצע בידי העירייה, וב└בד שהבעלים לא יחויבו לשלם לפניה תחולת הסילילה יותר ממחצית ההוצאות המשוערות של הסילילה (להלן – מוקדמת סילילה) והיתרה תשולם עם השלמת הסילילה, לאחר שעורק מוקדמת הסילילה ווצאות הסילילה לפי חשבון שיגש מהנות העירייה; או

(3) חיוב הבעלים בהיתול סילילת מדורכה שגובה עס' תחולת הסילילה או עס' מתן היתר בניה במרקען הגובליהם ח'וב.

(ב) לא סיללה העירייה את המדורכה עבורה נגבהה מוקדמת סילילה תוך שנה מיום גבירות המדורכה – יראו את המוקדמה כאילו הייתה תשלום יתר כאמור בסעיף 6 לחוק הרשות המקומית (ריבית והפרש העמלה על תשלימת חובה), תש"ס-1980.

(ג) החלטה עיריה לבצע סילילת מדורכה ולהייב את הבעלים בתשלום הזכויות הסילילה, תודיע על כך לבעלים ותתן להם את הבירור לשלם מוקדמת סילילה או לשלם מראש את מלוא ההוצאות המשוערות של הסילילה; שילמו הבעלים מראש את מלוא הזכויות כאמור, לא יחויבו בהוצאות נוספות בשלהן שייחיו לעיריה בגין סילילת המדורכה".

סעיף 237 מוצע לקבוע כי תחילתו של פרק זה תהיה ביום י"ז באיר התש"ע (1 במאי 2010). כדי להשת明朗ה

זמן מספקת לקבעת התקנות לפי סעיף 228 המוצע.

(2) אחרי פסקה (2) יבוא:

"(3) לעניין קצתת ילדים המשתלמת לפני הוראות סימן ב' בפרק ד' بعد הילד השני השלישי והרביעי, שבמנין ילדיו של ההורה – משנת 2013 ואילך – ב-1 בינואר של כל שנה, לפי שיעור עליית המדר שפורסם לאחרונה לפני אותו יום לעומת המדר שפורסם לאחרונה לפני יום 1 בינואר של השנה הקודמת";

– בסעיף 68 (2)

(א) בסעיף קטן (א), בסופו יבוא "הקבוע לגביו";

(ב) בסעיף קטן (ב) –

(1) הרישה עד המילוט "סעיף קטן (א)" – תימחק;

(2) במקום "תהיה בסכום ממופרט להלן" יבוא "תהיה ממופרט בסעיף קטן (א) או לפני הסכום המופרט להלן, הגובה מביניהם";

(3) בפסקה (1), אחרי "לסכום הבסיסי" יבוא "הקבוע בפסקה (2) בהגדירה "הסכום הבסיסי" שבסעיף 1";

(4) בפסקה (2), אחרי "לסכום הבסיסי" יבוא "הקבוע בפסקה (2) בהגדירה "סכום הבסיסי" שבסעיף 1";

(ג) בסעיף קטן (ג), אחרי "סכום הבסיסי" יבוא "הקבוע בפסקה (2) בהגדירה "סכום הבסיסי" שבסעיף 1";

(ד) אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:

"(ד) התקיים הילד האמור בפסקה מן הפסקאות (1) עד (3), תופחת קצתת הילדים לחודש המשתלמת בעדו, בסכום של 100 שקלים חדשים (סעיף זה – סכום ההפחיתה), ובבלבד שנינתה הודהה כאמור בסעיפים קטנים (ה), (ו) ו(ז), לפני העניין, ולאחר תקופת ארבעה עשר ימיים כאמור באתרים סעיפים קטנים מיום המצתאת ההודהה לפני הוואות סעיף קטן (יא)(2); ההפחיתה תחול ב-1 בחודש שלאחר מסורת הודהה למוסד כאמור בפסקאות (1) עד (3):

דברי הסבר

לסעיף 2(2)(ד) וסעיף 239(ה)(ו), וסעיפים 238(ה)(ו)(ז), וסעיפים 246 עד 243

הזכות לקצתת ילדים מעוגנת בסעיף 66 לחוק הbijtוח הלאומי, הקובלע כי הורה מבוטח זכאי לקצתת ילדים חודשית بعد כלليل, מסויף כי הזכות לקצתת ילדים מוקנית להורה ולא לילדיה, זכות זו משקפת את הרצון לתמוך בתחום הדשפותהי ולטמי להורה בגיןולדילד, בשים לב למספר הילדים במשפחה. לפיקח, ולאחר הגדלת הקצתה כמושיע לעיל, מוצע להבייא בחשבון בעית נתינחה של הקצתה גם תנאים שיבתיחו את שלום הילד ואת טובת דzieci, ובכללן, השקעה בדורנו, נזנות הבערות והאבטלה, וכן שמירה על בריאות הילד ובリアות העיבורה בהתאם לכך, מוצע לקבוע הפחטה מקצתת ילדים, בסכומים ועד לתקופה ממופרט להלן, בהתאם להתקאים אחד מלאה:

שיעור עליית המדר שפורסם לפני 1 בינואר 2013 לעומת שפורסם לפני 1 ביוני 2003 והוא הילד השלישי ואילך שבמנין

סכום קצתת הילדים המשתלמת ביוםبعد ילד שנולד לפניה 2003 והוא גובה יותר שכן הוא משקף את הקצתה שהיתה משתלמת עדו לפני השינוי בקצבאותILDים שנוצר בתיקון לחוק הביטוח הלאומי במכירת חוק התכנית להבראה בכללית ישראל (תיקוני חיקיקה להשגת יעדי התקציב והמודרניזציה הכלכלית לשנים 2003 ו-2004), התשס"ג – 2003, על מנת שלא להגדיר את איהושווין שבין הקצתה המשתלמת בשל ילדים שונים לפי מועד רוחם, מוצע לקבוע כי הקצתה משתלמת לגיביהם לפני תיקון החוק המוצע כתע לחוק הביטוח הלאומי או הקצתה המשותמת יליד כאמור אוורי התקיקון לחוק האמור, לפי הגובה מביניהם.

(1) משרד הבריאות הודיע למוסד כי חלפו שישה חודשים מהמועד שבו היה על הילד לקבל את החיסונים הנדרשים בהתאם לגילו ולמצבו הבריאותי ועל פי תכנית החיסונים של הרה המנהל הכללי של משרד הבריאות; תכנית שעליה הורה המנהל הכללי של משרד הבריאות בדבר סוג כאמור תפורסם ברשומות והוא כולל הוראות בדבר סוג החיסון, מועד החיסון, ומועדים נוספים שבהם ניתן להשלים חיסון שלא ניתן במועד שנקבע לו, ואת הגיל המרבי שבו ניתן לקבל כל חיסון (בשיפך זה – תכנית החיסונים); הודעה כאמור תישלח למוסד לא יאוחר מיום שבעה ימים מהיום שבו חלפו שישה חודשים כאמור;

דברי הסבר

moatzu לקבע כי סכום ההפחטה בשל כל ילד יעמוד על 100 שקלים חדשים, ועד לתקורה של 100 שקלים חדשים להורה שמנין ילדיו איןו עולה על שניים, עד לתקורה של 200 שקלים חדשים להורה שמנין ילדיו הוא שלושה, ועד לתקורה של 300 שקלים חדשים להורה שמנין ילדיו עולה על שלושה (סעיף 68 סעיפים קענים (ד) רישא ו(ט) המוציאים לחוק הביטוח הלאומי). קביעה זו משקפת קרן הסכום המותנה, שכן להפחתו בחיקיות התנאים הנוכרים, לבין התוספת המוצעת בפרק זהبعث לקצתת הילדים. מטעם זה, בתוקפה שער להילה מלאה של התוספת לקצתת הילדים, מוצע לקבע כי התוקפה האמורה תהיה נמוכה יותר כמפורט בסעיף 240 המוצע.

עוד מוצע לקבע כי עובד משרד הבריאות או עובד משרד החינוך, לפי העניין, ישלחו הוראה להורה, לפני ביצוע ההפחטה, על התקיימות אחד התנאים ששולחים יופחון קצבות הילדים, ואת דרי לאפשר להורה הילד לקיים אחר הוראות הפרק המוצע או להוכיח כי לא התקיימו התנאים להפחטה הקצתה (סעיף 68 סעיפים קטנים (ה) עד (ז) המוציאים לחוק הביטוח הלאומי).

כן מוצע להסביר את שר החינוך בהתיעצות עם שר האוצר, לקבע בתקנות, בהתאם להצעותם של נסיבות הקשותות במוצבו הבריאותי, הנפשי או הרפואתי של הילד או בעומקם פוגמים המתקיימיםبيل, שבחן לא תופחת קצתת הילדים בשל כך שילד איןו רשום במוסד החינוך או בשל דיערותו מלמורים, או שבחן יירחיה המודעד להפחטה כאמור, ונסיבת שבחן הזכות לקצתת מלאה, ובבד שתקנות בקשר למעטם מוצבו התפקידן של הילד ייקבעו בהתאם עם שר הרוואה והשירותים החברתיים. נושא על כך מוצע להסביר את שר החינוך, בהתאם עם שר האוצר, לקבע תקנות לעניין החלת הוראות בדבר הפחטה קצתה, בשל אי-ירישות למוטד חינוכי או בשל הידורות ממוסדר חינוכי, גם על ילדים בגילאי 3 ו-4 שחוק לימוד כובה חול עליהם (סעיף 68(ה) המוצע לחוק הביטוח הלאומי).

مוצע לקבע נסיבות בהן תבוטל ההפחטה בקצתת הילדים ותחושב מחדש. מוצע כי הנסיבות לביטול הפחטה קצתת הילדים יהיו לעניין קבלת חיסונים – שהילד קיבל

הילד לא קיבל חיסונים (סעיף 68(ד)(1) המוצע לחוק הביטוח הלאומי) – לפי נתוני משרד הבריאות, לפחות ילדים בכל שנתן אינם זוכים למקעך רפואי הולם ואינם מקבלים חיסונים. השמירה על הילד בתקופת חייו הראשונה הכרחית לשימירה על בריאותו ולהתפתחותו. מתן חיסונים לפחותות שמורן עלי בריאותו של הפועל והן על בריאות הציבור באשר הוא מונע תחלואה ומגיפות. היה ניתן להיווכח בחשיבות החיסונים במהלך שנות 2008, כאשר מספר אנשים בחרו שלא לחסן את ילדיהם בוגר מחלת החצבת וכחצאה מכך התפרצה המחלת והביאה לכך שעשרות ילדיםロー במחלה הקשה.

לפיכך, מוצע לקבע הפחטה לказבה המשתלמת בשל ילד שהלטו שישה חיסונים ממהמודע שבו היה על הוריו להבטיח שיקבל את החיסונים הנדרשים בהתאם לגילו ולמצבו הבריאותי ועל פי תכנית החיסונים של הרה המנהל הכללי של משרד הבריאות, כפי שזו תפורסם ברשומות.

הילד אינו רשום במוסד חינוכי או איןו לומד לימוד סדריר (סעיף 68(ד)(2) ו(3) המוצע לחוק הביטוח הלאומי – החובה של התלמיד למלמד באופן סדריר במוסד חינוך מותלת על הוריו, ואי מלאיה של כובה ו מהו כובה פילילית של ההורים לפי סעיף 4 לחוק לימוד כובה, התש"ט-1949 (להלן – חוק לימוד כובה), למרות זאת, ביום בушורת אלי ילדים בנלאי חוק לימוד כובה אינם רשומים ללימודים, וזאת למרות קיומו של חינוך חינוך כמשמעותו בחוק האמונה. ברי, כי ילדים אלה גונמעים מחוץ למסגרת חינוכית, יתקשה בעתרד להשתלב באופן ראוי בחברה ולהתפרקן בכובוה.

לפיכך, מוצע לקבע הפחטה לказבה המשתלמת בשל ילד שאינו רשום במוסד חינוכי.

עוד מוצע לקבע הפחטה לказבה המשתלמת בשל ילד רשום במוסד חינוכי, אך נעדר לימודיים תקופה של 30 ימי לימודיים מטור 60 ימי לימודיים רצופים במהלך שנתי לימודיים אחד או שנדר תקופה של 60 ימים מטור 120 ימי לימודיים רצופים במהלך שנתי לימודיים אחד.