

ישיבת וועדת כספים .
פרוטוקול מס' 2/24 .

מועד הישיבה : יום רביעי כא' באייר ב' – 29.5.2024 .
מיקום הישיבה : בניין העירייה – חדר ישיבות המועצה .

נוכחים :

מר זכריה חי – חבר מועצה – יו"ר הוועדה
מר חיים רואש – סגן ראש העיר – חבר הוועדה
מר בוריס שטארקר – חבר מועצה – חבר הוועדה
מר חן אלמגור – חבר מועצה – חבר הוועדה

נעדרים :

משתתפים :

עו"ד דודו אלחיאני – מנכ"ל העירייה
עו"ד אבי גולדהמר – יועץ משפטי חיצוני לעירייה
רו"ח מיכה זנו – גזבר העירייה
מר דוד אילוז – מרכז ישיבות המועצה
רו"ח חן אבוטבול – מנהח"ש ראשית
ניר גלבוע – עוזר גזבר העירייה
טל חמי – אדריכל העיר
פארס דאהר – מהנדס העיר
רוני לוי – מנהל מחלקת תכנון עיר

על סדר היום :

1. אישור פתיחה ועדכון תב"רים – מצ"ב נספח א' .
2. אישור קבלת הלוואה לטובת רכישת מתחם בזק לשעבר בסך 12,000,000 ₪ לפירעון חודשי במשך 15 שנה, תחילת תשלומים ל-3 חודשים מיום קבלת ההלוואה בהתאם להליך תחרותי בין הבנקים ומשא ומתן שיבצע גזבר העירייה .

פרוטוקול הדיון :

1. אישור פתיחה ועדכון תב"רים – מצ"ב נספח א'

רנ"ח מיכה זנו

- נתחיל בתב"ר הראשון, הצורך הוא למוסדות ציבור – מוצע לרכוש הנכס ע"י מימון בהלוואה ל-15 שנה בסך של 12 מלש"ח ובמימון קרנות הרשות בסך של 5.15 מלש"ח. סך התב"ר לרכישת מתחם בזק לשעבר עומד בסך 17.15 מלש"ח

עו"ד אבי גולדהמר

- ההסכם הוא מול הבעלים הנוכחי, המחיר הוא 14 מלש"ח בתוספת מע"מ, מו"מ התארך, לא היה פשוט אך בסופו נקבע הסכום הנוכחי, מציין שהבעלים הנוכחי רכש את הנכס מהבעלים הקודם שהיה במצוקה כספית בסך 10.5 מלש"ח בתוספת מע"מ, שלא משקף את מחיר השוק והעירייה מתכוונת לרכוש הנכס בהתאם לשמאות עדכנית, כאשר נדרש אישור מועצת העיר ואישור משרד הפנים.

טל חמי

- נתיבות : נעשתה בדיקה לנושא המגרש והנתיבות שלו ונמצא שאזור זה משרת כיום את האוכלוסייה הקיימת והצפי לשנת

2035 הוא שנצטרך עוד 45 כיתות יסודי ועוד כיתות גן ומעון יום, אנו נצטרך לתת מענה פיזי לביה"ס יסודי חדש לפני

הקמת תוספת יח"ד באזור זה.

רוני לוי

- מערב העיר ברובה קרקע פרטית, בד"כ מחולקת לדונם דונם ובמצב זה נוצר קושי ליצור חטיבת קרקע לתא שטח עבור

בניית ביה"ס ואני סבור שזו הזדמנות חובה לרכוש את תא השטח הזה אשר נותן מענה ציבורי לאור ההתחדשות העירונית באזור זה.

זכריה חי

- נשאלת השאלה איפה היינו לפני 3 שנים שנערכה העסקה הראשונה למכירת הנכס? אינני יודע מה היו הנתונים בעבר או מה השתנה מאז כשהממליצים היום על רכישת הנכס, היכן היו באותה תקופה. חבל שלא היינו נחושים יותר.

רוני לוי

- לאחר החלטת הוועדה המחוזית, ניסינו לקדם את המהלך, האדם הפרטי זרין יותר מהעירייה ועשה רכישה מהירה כי

הוא זיהה את המצוקה של המוכר. בנוסף העירייה הייתה בתוכנית הבראה ואז לא היו פרויקטים בסדר גודל של כיום

בהתחדשות עירונית.

זכריה חי

- אני מבקש להעביר מסר לאנשי המקצוע כאן שלהבא צריך לאתר בזמן הזדמנויות כאלו.

טל חמי

- א) יש צורך.

ב) המגרש הזה מתאים לבניית ביה"ס יסודי חדש 24 כיתות, כל ביה"ס מותאם לגודל המגרש הקיים ולמגרש הנוכחי זה

יהיה ביה"ס 3 או 4 קומות עם כל הצרכים שלו כאשר זה נותן מענה תכנוני לצרכי העירייה.

פארס דאהר

- הנכס הזה הוא אסטרטגי לרשות וזו הזדמנות אדירה לעירייה.

עו"ד אבי גולדהמר

- חשוב לציין שהמוכר ניהל במקביל מו"מ עם עוד יזמים ויכולנו להפסיד הזדמנות לשטח זה, לי נראה שזו הזדמנות וצריך לנצל זאת, קנינו נכס בערכי שוק וזה נכס אסטרטגי עבור הרשות.

תן אלמגור

- המטרה ראויה והשטח טוב לרשות והייעוד תואם לרשות, רק לא נראה לי מחיר העסקה.

זכריה חי

- לסיכום, תב"ר זה במהותו מאוד מורכב לקבלת החלטות, יש פה תחושה שלא פעלנו נכון מהר ובזמן, הצורך של הקמת ביה"ס והחשש מאיבוד הזדמנות מוכר לנו, יחד עם זאת לא יכולים להתעלם מהעובדה שמחיר הנכס עלה בכ-4 מלש"ח יותר, למרות זאת ממליץ לחבריי להצביע בעד ולאשר זאת.

הצבעה לתב"ר 300 (מס"ד 1 לנספח א') – רכישת מתחם בזק (לשעבר) ברחוב בלפור:

מי בעד 3

מי נגד /

נמנעים 1

רו"ת מיכה זנו

- סוקר בפני חברי הוועדה את שאר התב"רים (מס"ד 2-14)

הצבעה (לתב"רים מס"ד 2-14 לנספח א') :

אישור התקבל פה אחד

2. אישור קבלת הלוואה לטובת רכישת מתחם בזק לשעבר בסך 12,000,000 ₪ לפירעון חודשי במשך 15 שנה, תחילת

תשלומים ל-3 חודשים מיום קבלת הלוואה בהתאם להליך תחרותי בין הבנקים ומשא ומתן שיבצע גזבר העירייה.

הצבעה :

מי בעד 3

מי נגד 1

נמנעים /

זכריה חי

-תודה רבה, הישיבה נעולה.

זכריה חי – יו"ר ועדת הכספים

רו"ת מיכה זנו – גזבר העירייה

תב"מ"ם לפתיחה ועדכון יוני 2024 ישיבה מיום 29.5.24

נספח א

מס'	שם התב"מ	הכנסות	סכום	הוצאות	סכום	תקציב קיים	סה"כ תקציב	הערות
1	300	רכישת מתחם בזק (לשעבר) ברחוב בלפור 69 גוש 19914 חלקה 32	12,000,000	רכישת נדל"ן	17,150,000		17,150,000	חדש
		קרנות הרשות	5,150,000					
			17,150,000		17,150,000		17,150,000	
2	301	פעולות לבטיחות בדרכים	26,000	רשות לבטיחות בדרכים	26,000		26,000	חדש
		קרנות הרשות	3,000		3,000		3,000	
			29,000		29,000		29,000	
3	302	קידום תכנונים	500,000	תכנון	500,000		500,000	חדש
		קרנות הרשות	500,000		500,000		500,000	
4	303	עבודות פיתוח ובטיחות ברחבי העיר	500,000	עבודות קבלניות	500,000		500,000	חדש
		קרנות הרשות	500,000		500,000		500,000	
5	162	נגישות אקוסטית במוסדות חינוך בי"ס אבן שהם	60,000	משרד החינוך	60,000	210,000	270,000	עדכון תקציב קיים
		קרנות הרשות	60,000		60,000	210,000	270,000	
6	198	תכנון ובניית בי"ס יסודי 24 כיתות בשכונת יצחק שמיר מגרש 401	3,000,000	עבודות קבלניות ציוד תכנון	2,700,000	23,918,188	26,618,188	עדכון תקציב קיים
		משרד החינוך			300,000	1,000,000	1,300,000	
			3,000,000		3,000,000	25,270,988	28,270,988	
7	284	חיבורי מים לבתים חדשים	939,936	עבודות קבלניות	939,936	49,913,807	50,853,743	עדכון תקציב קיים
		השתתפות בעלים	939,936		939,936	49,913,807	50,853,743	
8	291	עבודות פיתוח ובטיחות במוסדות חינוך	900,000	עבודות קבלניות	900,000	1,800,000	2,700,000	עדכון תקציב קיים
		קרנות הרשות	900,000		900,000	1,800,000	2,700,000	
9	990	מתחם פינסקר-שיקום תשתיות	-2,250,000	עבודות קבלניות	-2,250,000	2,250,000	0	עדכון תקציב קיים
		מ.ה.שיכון (ישן מול חדש) קרנות הרשות				2,460,267	2,460,267	
			-2,250,000		-2,250,000	4,710,267	2,460,267	
10	992	שיקום מתקן כיכר ויצמן/הרצל	-100,231	עבודות קבלניות	-100,231	2,341,100	2,240,869	עדכון תקציב קיים
		משרד השיכון (ישן מול חדש)	-100,231		-100,231	2,341,100	2,240,869	
11	996	שיקום רחוב לוחמי הגטאות ועד כיכר לוחמי הגטאות/קוראצ'ק	-476,201	עבודות קבלניות	-476,201	476,201	0	עדכון תקציב קיים
		משרד השיכון (ישן מול חדש)	-476,201		-476,201	476,201	0	
12	304	שיקום תשתיות מרח' איסי לה מולינו עד שד' הגעתן	2,826,709	עבודות קבלניות	2,826,709		2,826,709	חדש
		משרד השיכון (ישן מול חדש)					0	
			2,826,709		2,826,709		2,826,709	
13	305	בניית ממ"ם במוסדות ציבור	850,000	עבודות קבלניות	850,000		850,000	חדש
		קרנות הרשות	850,000		850,000		850,000	
14	306	עבודות קו מים ברחוב המייסדים	500,000	עבודות קבלניות תכנון ופיקוח	450,000		450,000	חדש
		קרנות הרשות	500,000		500,000		500,000	

ישיבת וועדת כספים .
פרוטוקול מס' 3/24.

מועד הישיבה : יום ראשון כה' באייר ב – 02.6.2024
מיקום הישיבה : טלפוני

נוכחים :

מר זכריה חי – חבר מועצה – יו"ר הוועדה (טלפוני)
מר חיים רואש – סגן ראש העיר – חבר הוועדה (טלפוני)
מר בוריס שטארקר – חבר מועצה – חבר הוועדה (טלפוני)
מר חן אלמגור – חבר מועצה – חבר הוועדה (טלפוני)

נעדרים :

משתתפים :

רו"ח מיכה זנו – גזבר העירייה (משרדי העירייה)
ניר גלבוע – עוזר גזבר העירייה (משרדי העירייה)

על סדר היום :

1. אישור פתיחת תב"רים 308-309 (מס"ד 1-2) – מצ"ב נספח א'.

פרוטוקול הדיון :

1. אישור פתיחת תב"רים 308-309 (מס"ד 1-2) – מצ"ב נספח א'.

זכריה חי

- מדובר בתב"רים מצילי חיים האישור העקרוני ממשרד הבטחון להקמת מרחבים מוגנים בגנים, הגיע ביום 30/5/2024. ממליץ לאשר את התב"רים.

הצבעה (לתברים מס"ד 1-2 לנספח א') :

אישור התקבל פה אחד

זכריה חי

- תודה רבה, הישיבה נעולה.

זכריה חי – יו"ר וועדת הכספים

רו"ח מיכה זנו – גזבר העירייה

תבר"ם לפתיחה ועדכון יוני 2024 - ישיבה מיום 2.6.24

נספח א

מס'	שם התב"ר	הכנסות	סכום	הוצאות	סכום	תקציב קיים	סה"כ תקציב	הערות
1	308	הקמת מרחב מוגן מוסדי -גן רקפת	משרד הבטחון- פיקוד העורף	319,410	עבודות קבלניות תכנון ופיקוח	287,410 32,000	287,410 32,000	חדש
				319,410			319,410	
2	309	הקמת מרחב מוגן מוסדי -גן חב"ד גאולה	משרד הבטחון- פיקוד העורף	319,410	עבודות קבלניות תכנון ופיקוח	287,410 32,000	287,410 32,000	חדש
				319,410			319,410	

לכבוד
 דוד אלחיאני
 מנכ"ל

הנדון: צורך באיתור מגרש לבית ספר יסודי בדרום העיר

לצורך בניית מבני ציבור, מנהל הנדסה עובד לפי תוכנית עבודה רב שנתית. תוכנית זו מתעדכנת מעת לעת לפי התוכניות שמקודמות בעירייה ולהם משמעות דמוגרפית. מצורפת (מסומן בנספח 1) טבלה המסכמת את יחידות הדיור הקיימות והמתוכננות בחלקו הדרומי של העיר, מרחוב סאלד. מסיכום הטבלה ניתן לראות כי קיימות באזור זה כ-4,671 יחיד ומתוכננות (לאחר הפחתת מימוש) במסגרת תוכניות חדשות והתחדשות עירונית כ-4,500 נוספות.

נספח 1

חישוב עקרוני לפי בתי אב										
מספר	חילוקי	אחוז השתתפות	שנתון	ג. משפחה	גודל כיתה	כיתה ליחיד				
747	85%	50%	2.0%	3.15	20	747				
684	85%	80%	2.0%	3.15	32	684				
602	85%	90%	2.0%	3.15	28	602				
722	85%	75%	2.0%	3.15	29	722				

שכונה	ק"מ	2027	2028	אכלוס	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ע"ר צפון	1,730	50	100	150	200	250	350	400	400	350
ע"ר שרה	1,983	50	100	150	200	250	350	400	400	350
ע"ר שרה ימנה	1,207	25	50	100	100	100	150	150	150	150
סה"כ יח"ד	4,900	100	200	300	400	500	700	800	800	700
סה"כ יח"ד מעטבר		100	300	500	1,000	1,500	2,200	3,000	3,800	4,500

כיתות מעטבר	20	0	1	2	4	6	9	12	15	18
כיתות נ דרוש מעטבר	22	1	1	3	5	7	10	14	17	20
כיתות יסודי דרוש מעטבר	49	1	3	6	10	15	22	30	38	45
כיתות מקיף דרוש מעטבר	41	1	2	5	8	12	18	25	32	37

במפת פריסת בתי הספר היסודיים (מסומן בנספח 2), מקבע שאת אזור זה ישרתו שני בתי ספר גולדה המכיל כיום 27 כיתות ובגין שמכיל כיום 22 כיתות. סה"כ 49 כיתות שמתאימות לאוכלוסייה הקיימת היום.

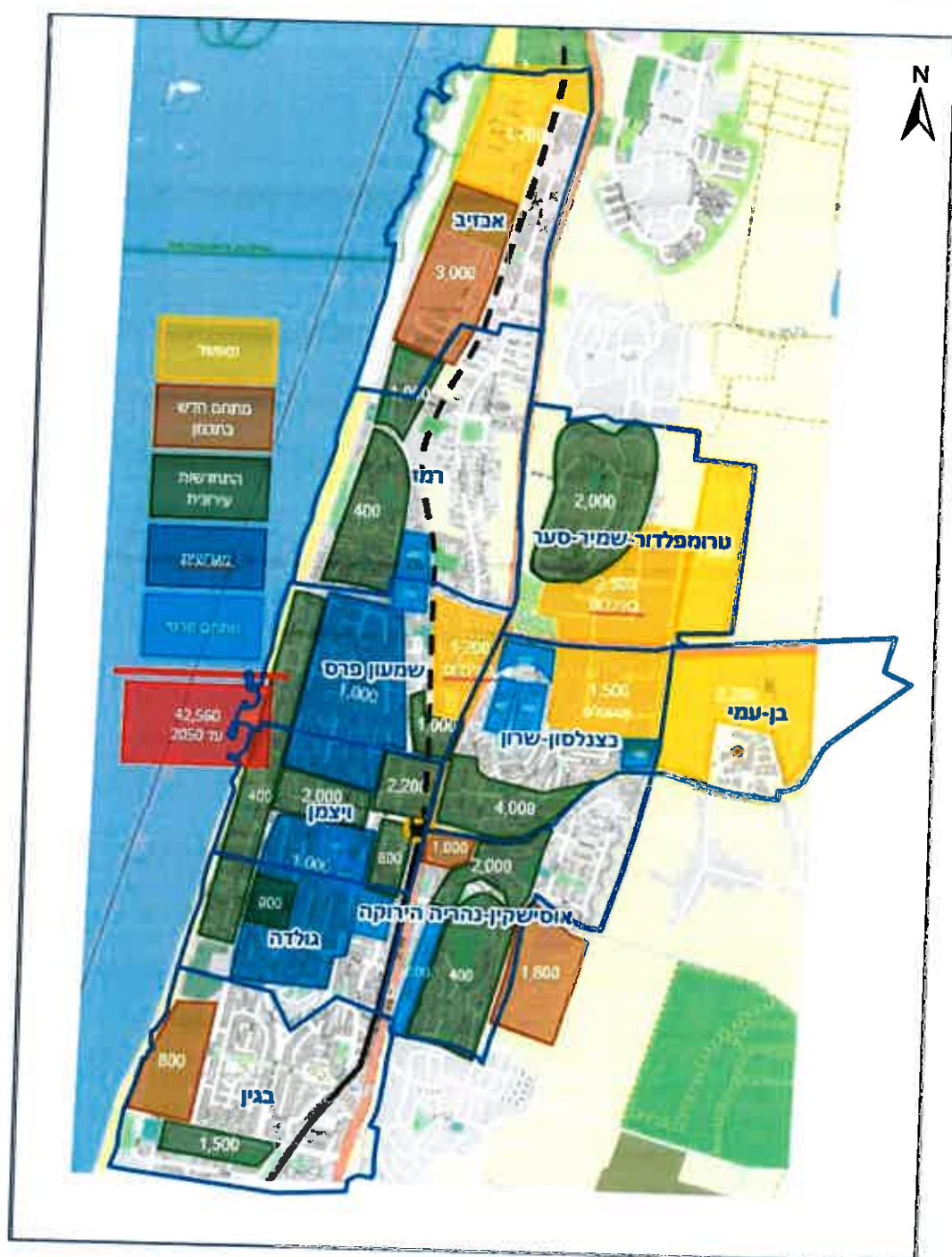
המשפחות שמהגרות לעיר היום מתאפיינות בגיל צעיר יותר ואחוז ילדים גדול יותר מהקיים. מנתונים אלו עולה הצורך לאיתור שטחי ציבור משמעותיים, כ-7 דונם כל אחד, המתאימים ל-2 בתי ספר יסודיים נוספים בני 24 כיתות כל אחד. הצורך הוא מיידי על מנת לתת מענה פיזי נכון לפרוגרמה הצפויה בשנים הבאות.

מוצע לאיתור מיקום בית הספר יסודי ראשון באזור סטטיסטי 42 (מסומן בנספח 3), סביבו יתרכזו הפיתוח בשנים הקרובות.

בברכה,

טל חמי
 אדריכל העיר

העתק
 רונן מרלי – ראש העיר
 פארס דהאר – מהנדס העיר
 אילן וקנין – מנהל מינהל חינוך וקהילה



נספח 3 – פריסת אזורים סטטיסטיים



- מיזכר פנימי -

5 בפברואר 2024

אל : מר רונן מרלי, ראש העירייה

מאת : רוני לוי.

מתחם בזק בשכונת עין שרה 19914/32

1. המקרקעין שבנדון בשטח כ-6 דונם בקירוב.
2. כידוע לך, העיר נהריה מצויה בעיצומו של תהליך ציפוף עירוני משמעותי. בשנים האחרונות ניבנו אלפי יחידים חדשות. כן, עיקר הפיתוח העירוני מוכוון התחדשות עירונית שמשמעותה בהכרח ציפוף.
3. בד בבד עם הליכי התחדשות וציפוף, חובה עלינו ליתן פתרונות לצרכי הציבור.
4. לעירייה חסרים מקרקעין בחטיבות קרקע גדולות יחסית. כאלו שבחן ניתן להקים בתי ספר בכלל ובתי ספר מקיפים בפרט.
5. בידי העירייה, חוסר אקוטי בחטיבת קרקע גדולה ומשמעותית שתוכל לאפשר הקמת בית ספר מקיף.
6. מיקום המקרקעין שבנדון בפינת רחובות סייפן/בלפור בשכונת עין שרה. בצמוד למיתחם בית-ספר גולדה ובצמוד למקרקעין נוספים שבבעלות העירייה (מבנה בו משתמש הוטרינר העירוני).
7. מיקומם זה ורציפותו עם יתר השטח שבחזקת העירייה, אטרקטיבי ביותר בעבור העירייה.
8. מחסיבות כאמור לעיל, אני סבור שעל העירייה לעשות כל שביכולתה לרכוש את המקרקעין. ויפח שעה אחת קודם. ספק אם הזדמנות כזו תחזור.
8. החוסר בחטיבת קרקע מתאימה לבית ספר מקיף קיבל ביטוי גם בפרוגרמה הכלל ערונית שנערכה במהלך השנה האחרונה בידי משרד התכנון אורבניקס.

בברכה,

רוני לוי

מנהל מחלקת תכנון עיר

העתיקים:

- דודו אלחיאני, מנכ"ל העירייה
- מיכה זנו, גיזבר
- פארס דאתר, מחנכס העיר והוועדה המקומית
- עו"ד אבי גולדהמר, יועמ"ש.

ריקי חסון/מוזכרים/זק מרלי מוזכר פנימי רכישת מקרקעין מתחם צמוד לבית ספר גולדה 5.2.24

גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין

יוגב גבריאלי, שמאי מקרקעין
אלכסנדר בסקין, שמאי מקרקעין
חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
נדב דיין, כלכלן ושמאי מקרקעין

-1-

דוח 104416/24
מרץ 2024 28

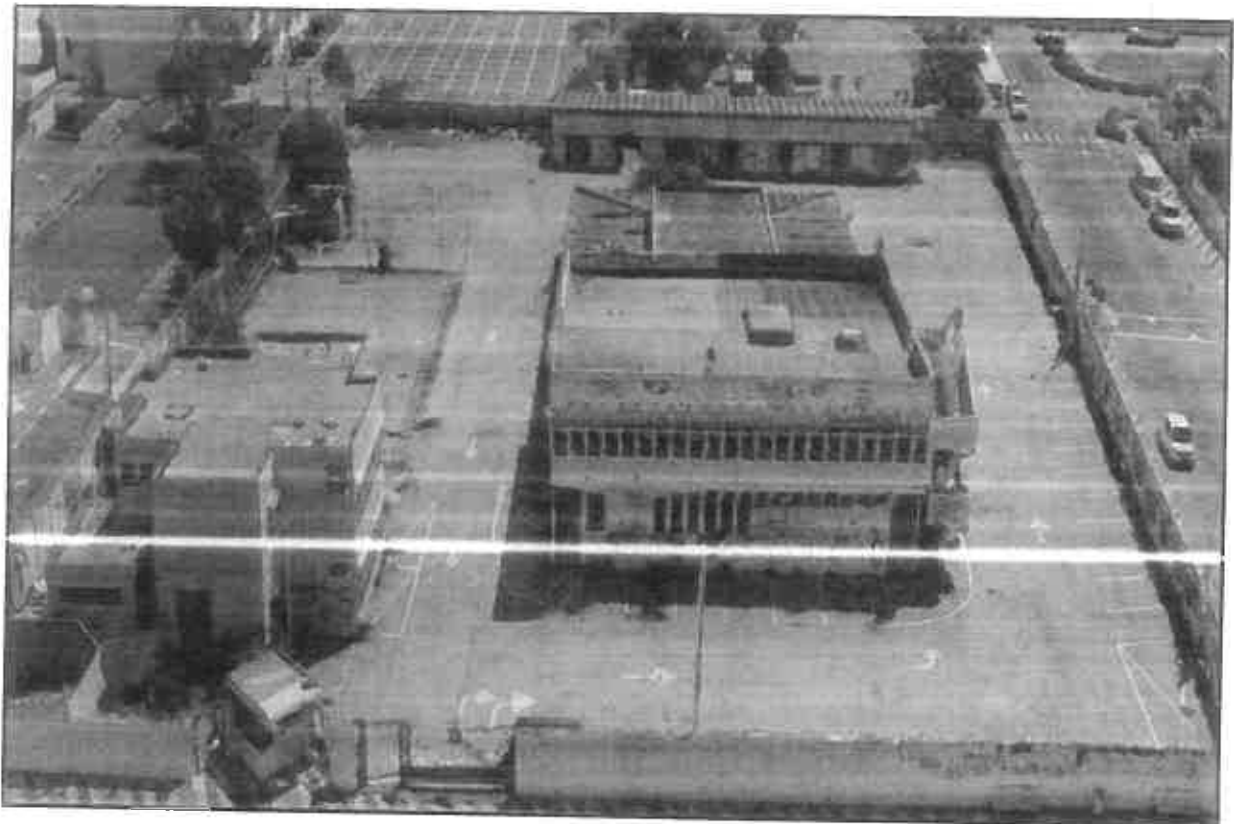
הערכת שווי מקרקעין

זכויות חכירה

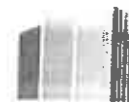
מתחם קרקע-מתחם בזק לשעבר

גוש 19914, חלקה 32

נהריה



מרץ 2024



דוח 104416/24

לכבוד
מר רוני לוי מנהל אגף תכנון עיריית נהריה
א.נ.,

הערכת שווי זכויות במקרקעין

גוש 19914 חלקה 32

בלפור 69-נהריה

1. נשוא השומה

נשוא שומה זו הינה חטיבת קרקע אשר בשטחה בנויים מס' מבנים ותיקים הידועה כחלקה 32 בגוש 19914 הנמצאת ברחוב בלפור בנהריה נהריה (להלן: "הנכס").

2. מטרת השומה

- 2.1 חוות דעת זו בוחנת כאמור את שווי השוק של הזכויות בנכס הנדון, אשר אמור לבטא את התמורה הסבירה בעת מכירה בתנאי שוק קיימים בהתאם לקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.
 - 2.2 הזכויות בנכס מוערכות כריקות פנויות וחופשיות מכל היטל, חוב, שעבוד, עיקול ו/או זכויות לצד ג' כלשהן.
 - 2.3 אין לעשות שימוש בחוות דעת זו אלא למטרה לה היא נועדה - כל שימוש אחר טעון הסכמה מפורשת בכתב מהח"מ.
- הערה: כפי שיפורט להלן המקרקעין הנדונים מסווגים כקרקע למבנה ציבור, כנ"ל לגבי זכויות החכירה המוקנות לנכס זה. לאור כך נתבקשתי לאמוד את הזכויות בנכס על פי ייעודו התקף- יעוד מבני ציבור.

3. מועד קובע להערכה

המועד הקובע לשומה – מרץ 2024

4. תאריך הביקור

הביקור בנכס ובסביבתו נערך בתאריך 19.03.2024 ע"י יוגב גבריאלי, שמאי מקרקעין.



דוח 104416/24

5. פרטי הנכס

גוש :	19914
חלקה :	32
שטח רשום :	15,978 מ"ר.
זכויות :	חכירה מהוונות.
מהות הנכס :	חטיבת קרקע אשר בשטחה מבנים ותיקים
	מתחם בוק לשעבר.
מיקום הנכס :	רחוב בלפור 69, נהריה

¹ על פי העתק רישום מפקס הזכויות מאושר מיום 25.6.2023. לצורך בחינת שטח החלקה וגבולותיה בפועל ניתן לערוך מפת מדידה ע"י מודד מוסמך.

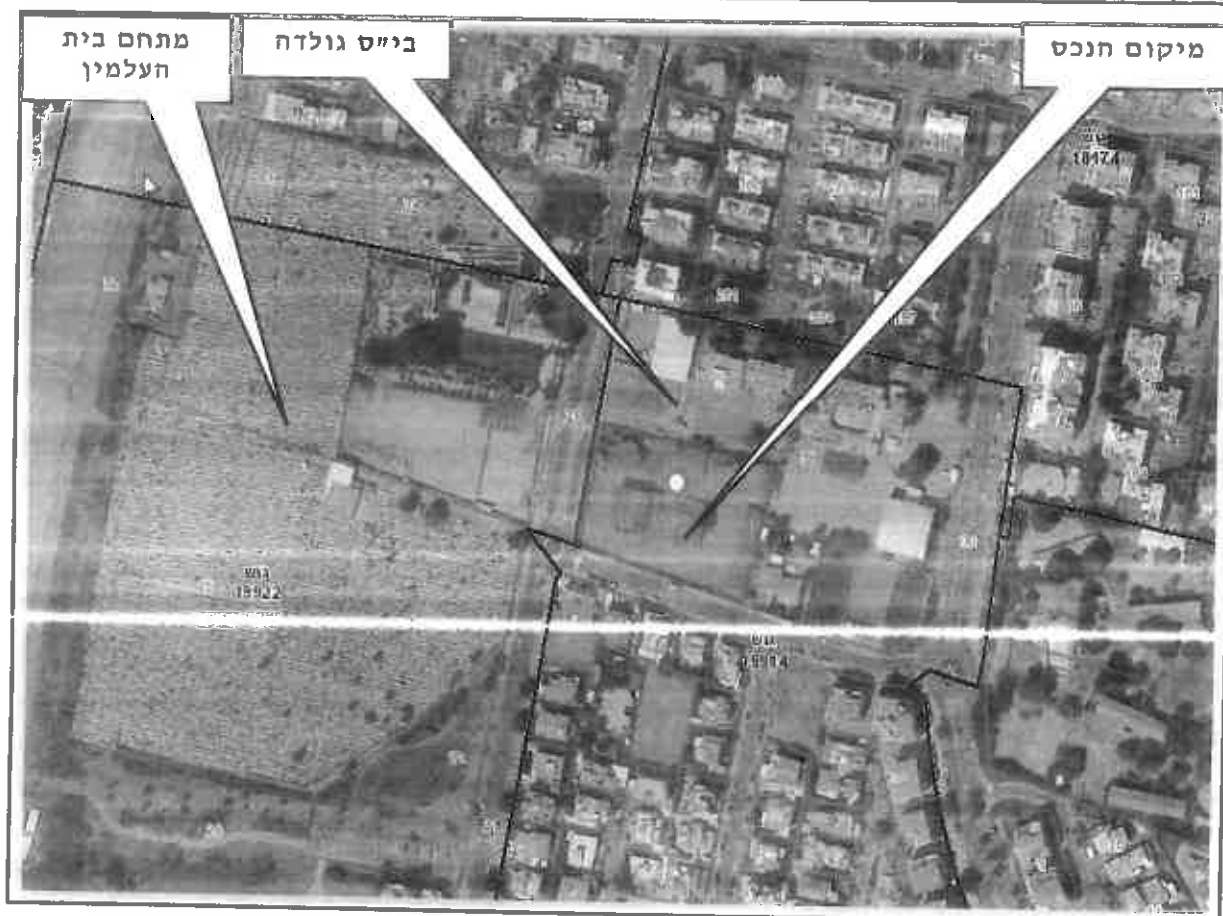


דוח 104416/24

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1 תיאור הסביבה

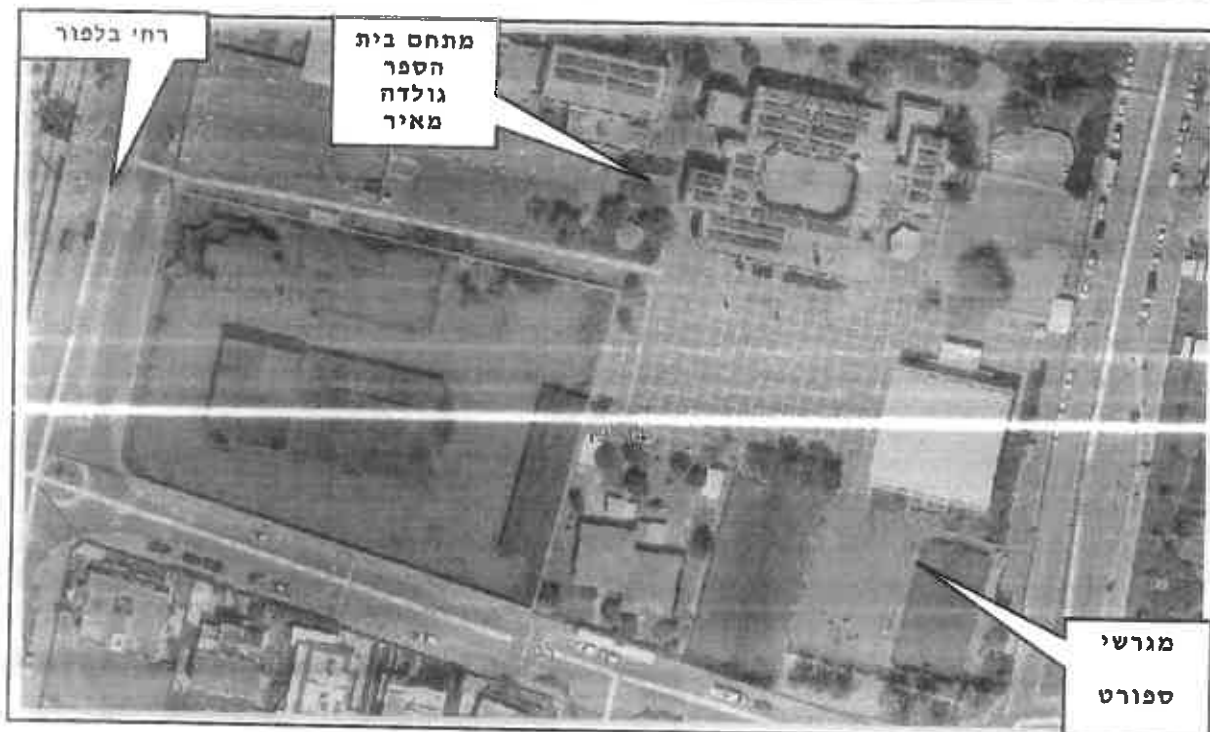
מיקום האזור הנדון בחלק הדרום-מערבי של העיר נהריה באזור הסמוך למתחם בית הספר גולדה מאיר ומתחם בית העלמין. האזור נמצא בשכונה הידועה כשכונת "עין שרה". החלקה נמצאת בקרן הרחובות בלפור ממערב ורחוב הסייפן מדרום. מיקום האזור בסמיכות לטיילת הדרומית ורצועת חוף הים. הפיתוח באזור זה הינו ברמה טובה, ניכר כי הרשות המקומית דהיינו עיריית נהריה, מקנה לאזור זה, עקב רמת התכנון הפיתוח ומבני הציבור, אופי מבוקש למגורים. פועל יוצא מכך הינו דרישה למבני ציבור האמורים לתת מענה לצרכי התושבים המתגוררים באזור בפרט והעיר נהריה ככלל. להלן סביבת הנכס, כפי שמופיע באתר המפות הלאומי גיאוגרפי "GOVMAP":





דוח 104416/24

להלן סביבת הנכס, כפי שמופיע ב-GIS של אתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית "נתניה":





דוח 104416/24

6.2 תיאור החלקה והבינוי:

החלקה הנדונה ששטחה הרשום 5,978 מ"ר הינה חלקת קרקע בעלת צורה טרפזית. פני הקרקע עם טופגריפה מישורית. החלקה מגודרת עם חומה היקפית וכוללת שער כניסה להולכי רגל ושער כניסה לכלי רכב. בשטח החלקה כפי שיפורט להלן בנויים 3 מבנים אשר נכון ליום הביקור אינם מאוכלסים. נראה לעין כי המבנים אינם מאוכלסים זמן רב. להלן פירוט המבנים, מהותם, חלוקת הפנים ורמת התחזוקה שלהם:

תמונה	מהות	תיאור	חלוקה פונקציונאלית	הערות	רמת עבודות הגמר
	מבנה צמתי - משרדים	מבנה מגורים ותיק כולל 2 קומות, בנוי בטון ובלוקים, מחופה טיח ומקורה בגג בטון	קומת הקרקע כוללת חלל פתוח, ותאי שירותים 4-1 תאי משרדים. קומה א' כוללת מס' תאי משרדים ותאי שירותים.	רמת התחזוקה במבנה ירודה ומוזנחת, חמבנה כולל סורגים	ריצוף קרמיקה וטרצו, חלונות עם פרופיל אלומיניום (חלק מהפתחים ללא פרופילים בכלל) ללא דלתות פנים מחפתיים לא
	מבנה מרכזי	מבנה מגורים ותיק כולל 2 קומות, בנוי בטון ובלוקים, מחופה טיח ומקורה בגג בטון	קומת הקרקע כוללת מס' חדרים, חלל פתוח (מלאכה), מרחב מוגן, תאי שירותים, מעברים, חדרים חיצוניים. קומה א' כוללת כ-14 חדרים בגדלים שונים, תאי שירותים וגרם מדרגות חיצוני למפלס הגג.	בחזית הדרומית של חמבנה קיים גרם מדרגות חיצוני המחוות גישה לכל קומה בנפרד. רמת התחזוקה בנכס ירודה ומוזנחת.	ריצוף טרצו, חלונות עם פרופיל אלומיניום (חלק מהפתחים ללא פרופילים בכלל), דלתות פנים פשוטות וחלק מחפתיים לא כוללים דלתות.
	מבנה סככה	מבנה סככה חד קומתי הבנוי בטון ובלוקים וחקורה בגג אסבסט.	חלל מחולק למס' תאים ע"י גדרות ברזל	חמבנה ממוקם בחלק המזרחי של החלקה. מצב תחזוקתי ירוד	רצפת בטון, ללא חיפוי פנימי בקירות
	שטח חצר	שטח החצר מולל מס' משטח חניה מסומנם, מגרש כחורסל, שער כניסה להולכי רגל ושער כניסה לכלי רכב			

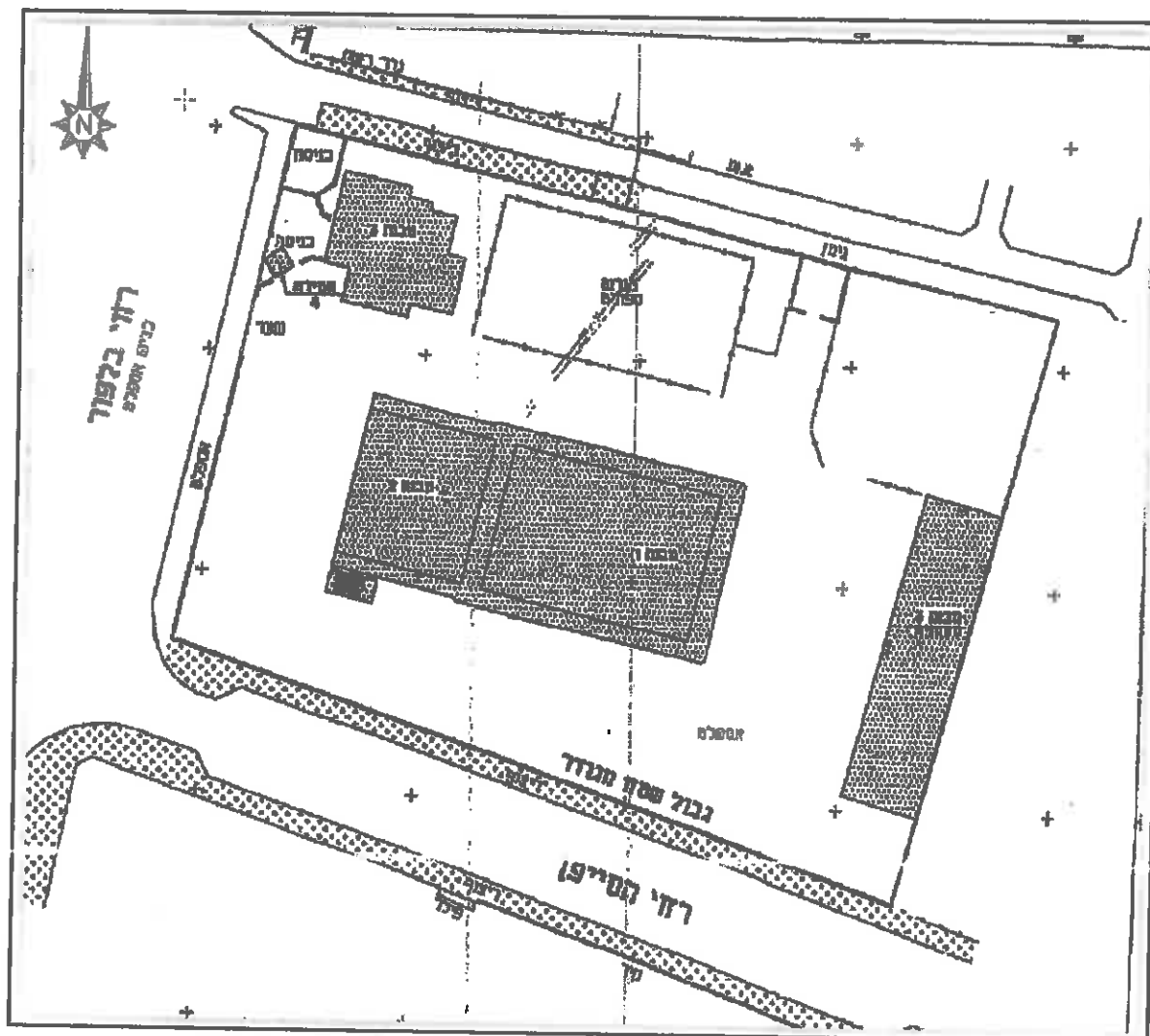


דוח 104416/24

הערה:

המבנים במצב מיסי מוזנח/ירוד, ללא אפשרות לשימוש במצבם. חוות דעת זו אינה חוות דעת הנדסית/קונסטרוקטיבית ואין בה קביעה כזו או אחרת לעניין כשירותם ההנדסית/קונסטרוקטיבית של המבנים.

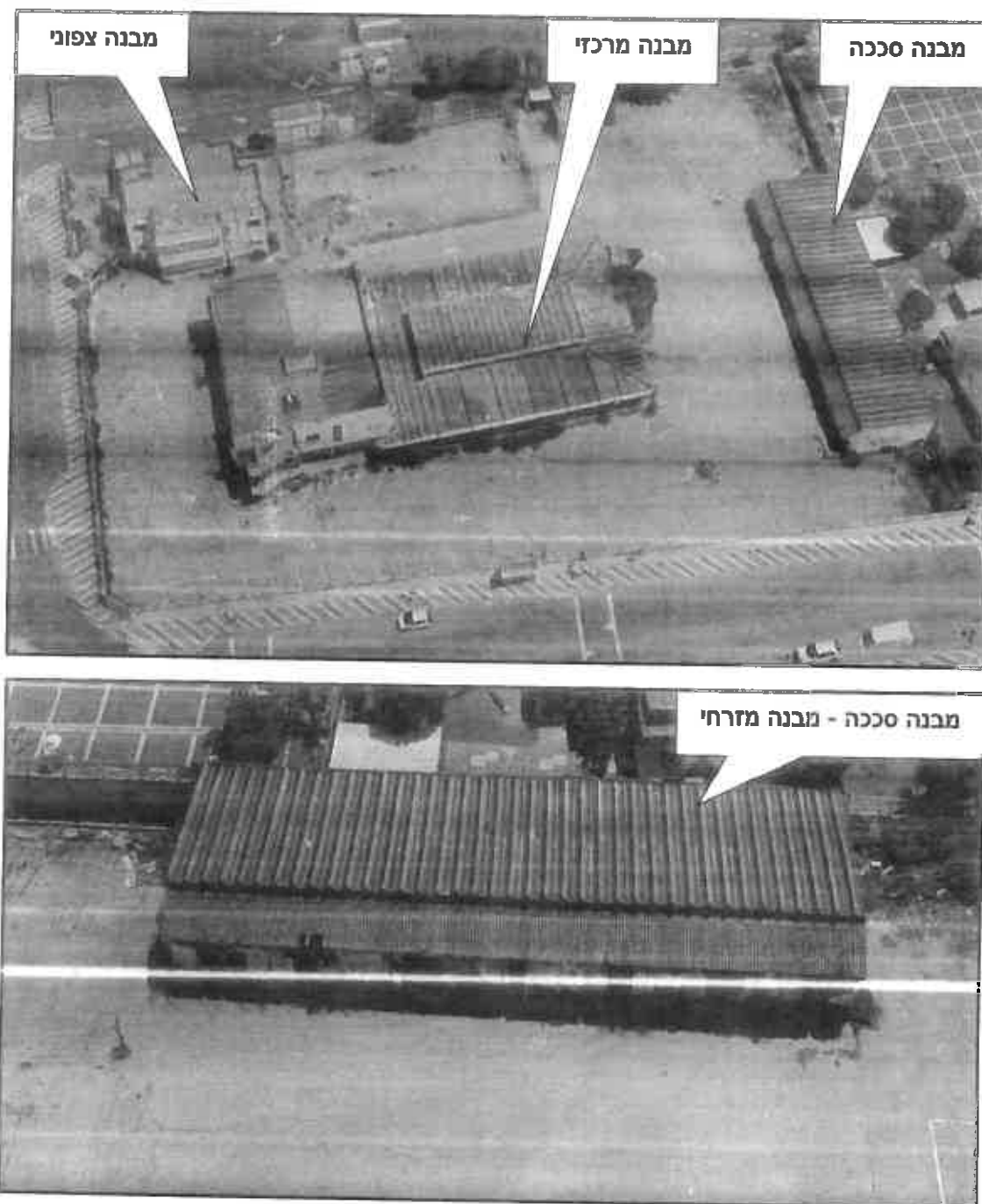
תשריט המבנים:





דוח 104416/24

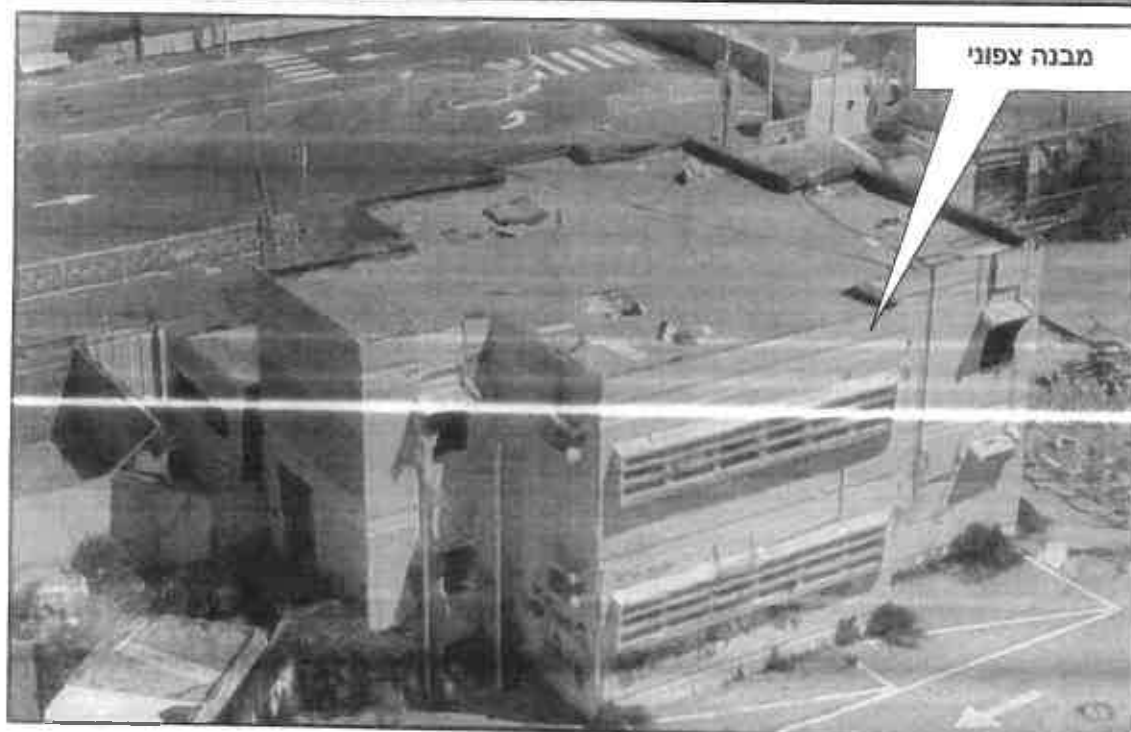
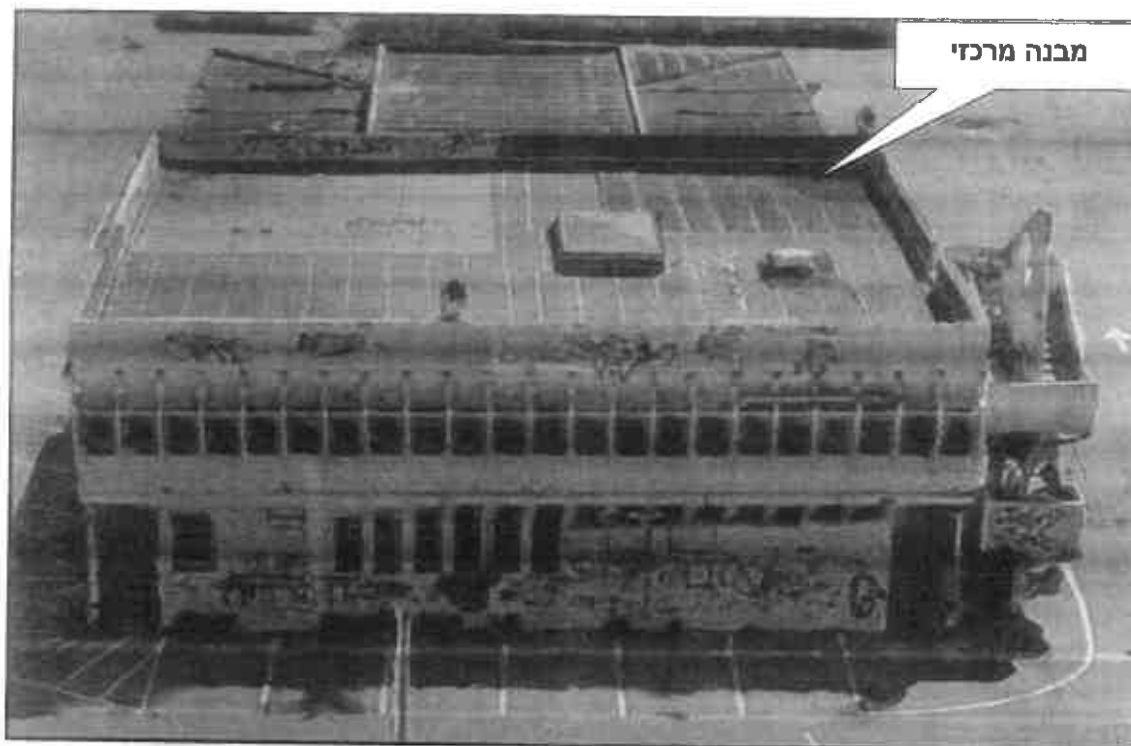
להלן צילום תלת מימד² של המבנים, כפי שמופיע באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית "נהריה":



² דרך אתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה "נהריה"- דרך "אופק" צילומי אוויר- מודל תלת מימד- נהריה.



דוח 104416/24





7. המצב התכנוני:

להלן פירוט תכניות בנין עיר רלוונטיות:

7.1 תכנית ג/ג/במ/14

פורסמה למתן תוקף בתאריך 01/04/1993.
אזור למבני ציבור מבני ציבור בית ספר ומבנה בזק. זכויות בנייה המותרות באזור מגורים ב'. היקף זכויות הבנייה 50%.
הערה: הוגשה לוועדה המחוזית תכנית מס' 210-06663799 לשינוי יעוד. תכנית זו נדחתה על ידי הועדה המחוזית.
דף מידע תכנוני מצורף כנספח לחוות דעת זו.
תשריט החלקה – שטח חום – מבנה ציבור.



³ עפ"י מידע תכנוני אשר הועבר אלי לצורך עריכת חוות הדעת.



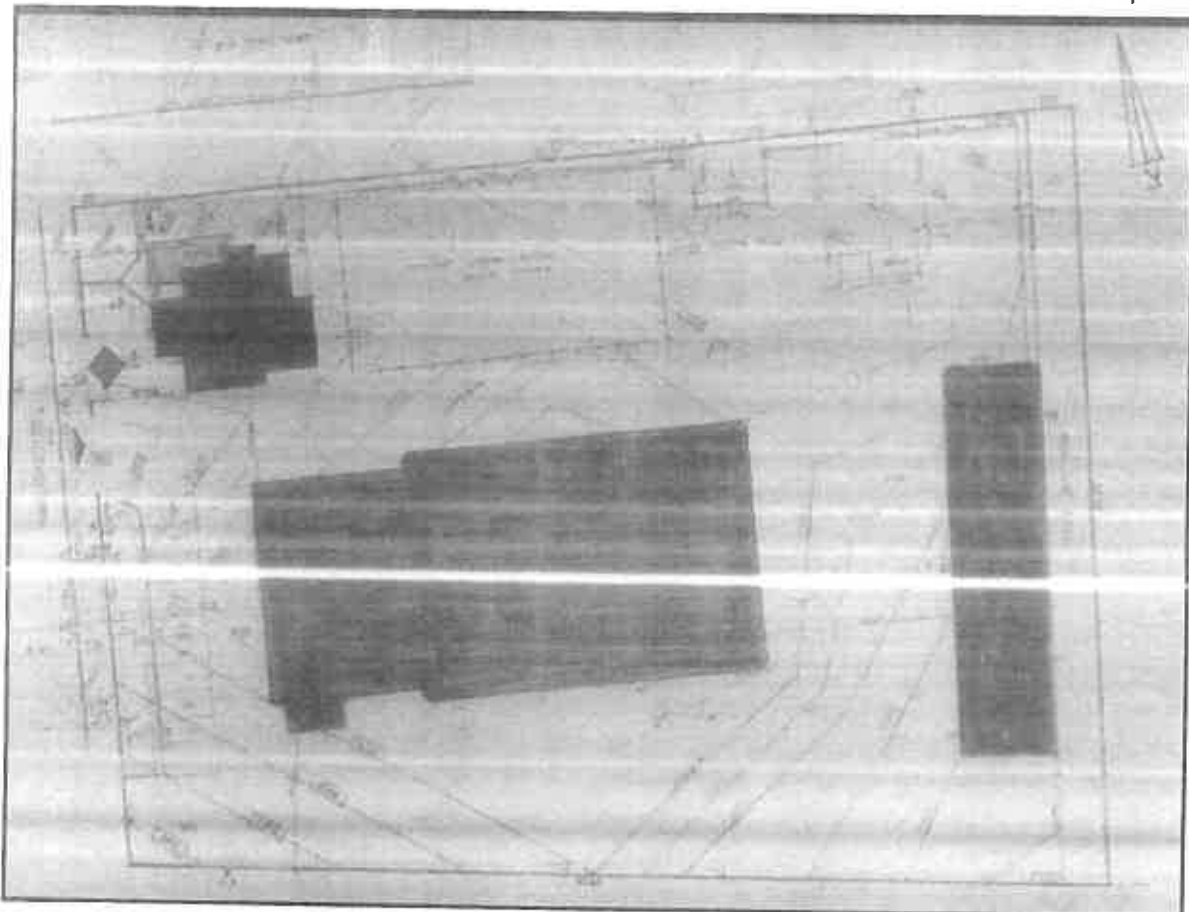
דוח 104416/24

8. רישוי

מעיון באתר מידע הנדסי – עיריית "נהריה" אותרו מס' היתרי בניה ותכניות היתר, לאחר בחינת המסמכים עולה כי מצ"ב פירוט היתרים ותכניות היתר רלוונטיות:

- 8.1 היתר בניה מס' 395/79 מיום 28.06.1982 אשר מהותו: הקמת מבנה בשטח של 1,000 מ"ר עבור ריכוז עובדים בן 2 מפלסים עם מקלט.
- 8.2 היתר בניה מס' 283/82 מיום 26.04.1983 אשר מהותו: בנין מדור טלפונים בן 2 קומות בשטח הכולל של 300 מ"ר.
- 8.3 היתר בניה מס' 100/91 מיום 27.06.1991 אשר מהותו: תוספת בניה בשטח של 25.40 מ"ר בקומת קרקע.

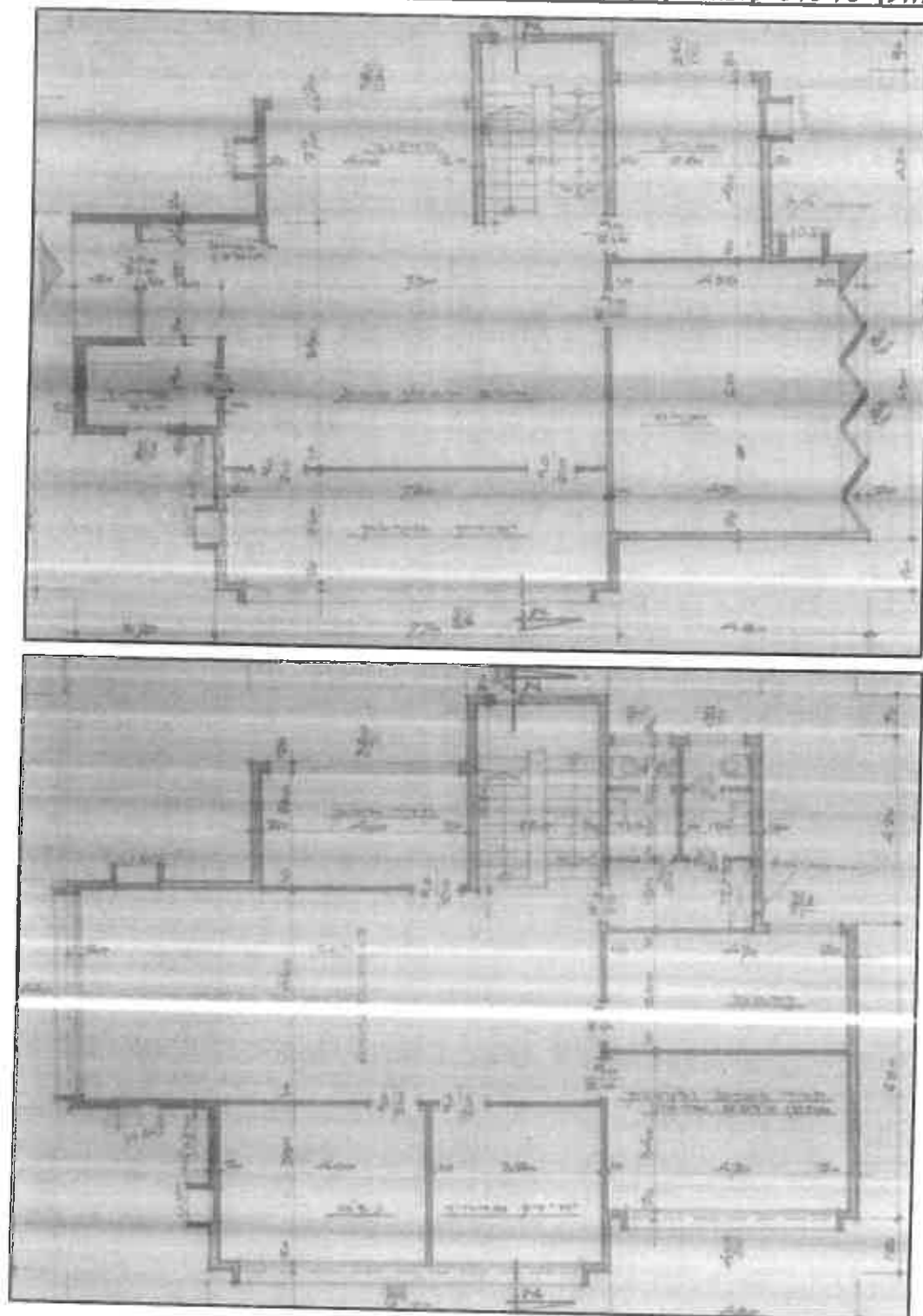
להלן תרשים הסביבה מתכנית ההיתר כולל העמדת המבנים:





דוח 104416/24

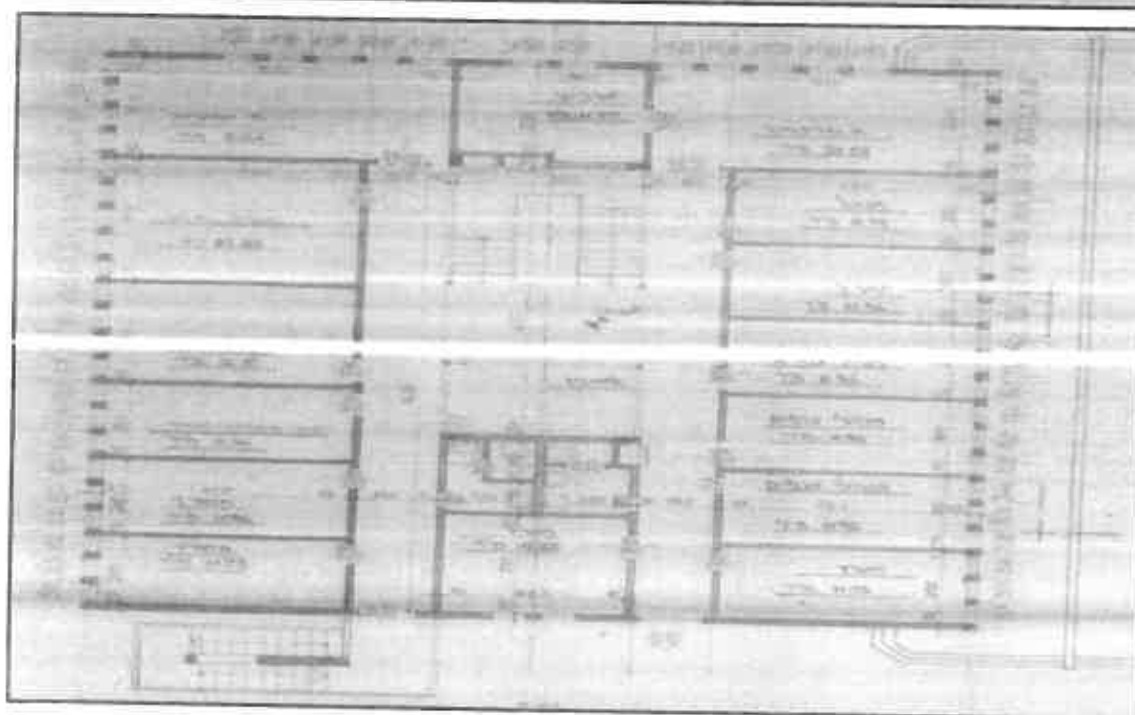
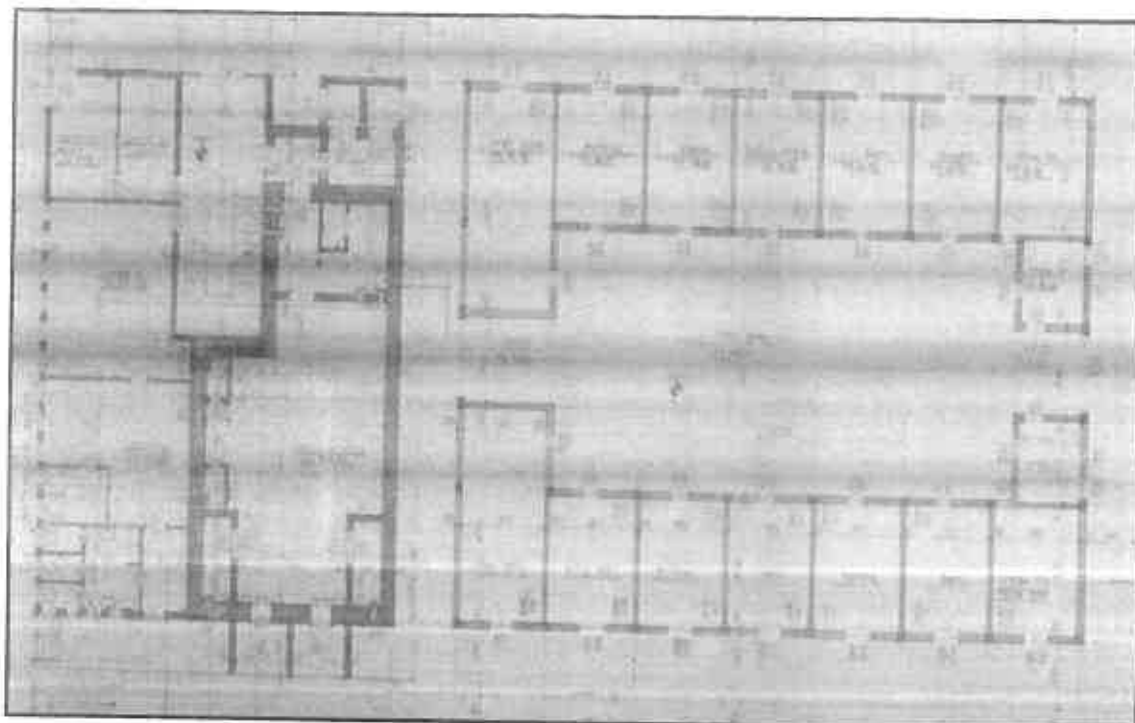
להלן שרטוט קומות קרקע + קומה א' במבנה הצפוני:





דוח 104416/24

להלן שרטוט קומות קרקע + קומה א' במבנה המרכזי:



סה"כ שטח בנוי בהיתר בחלקה –
1,258 מ"ר

אזור המרכז: בראון 6, הרצליה 4658088 טל: 09-9562788 פקס: 09-9564722
אזור הצפון: הרצל 51, נהריה, 22401 טל: 04-9922945 פקס: 04-9517165
Gideoncarol.co.il mail: office@carol.co.il



רוח 104416/24

9. מצב זכויות

בפרק זה אציג סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא השומה, אשר אינו מהווה תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים:

9.1 נסח רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מס' 36129 המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת- שלוחת עכו שהופק בתאריך 25/06/2023 עולים הפרטים הבאים עבור גוש 199149 חלקה 32 כדלקמן:
שטח חלקה רשום : 5,978 מ"ר.
בעלויות : רשות הפיתוח.

25/06/2023 נ' תמוז תשפ"ג שעה: 09:41		תאריך		הרשמת רישום מסד זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND RIGHTS RECORDING سجل الحقوق العقارية		משרד המשפטים מנהל המרשמים	
36129		נסח מס'		לשכת רישום מקרקעין: נצרת - שלוחת עכו			
				העתק רישום מפנקס הזכויות			
				גוש: 19914 חלקה: 32			
		חשפה		מלשכת רישום המקרקעין:		הגוש הגיע בתאריך:	
		מס' שטר:		מיום:		04/08/2018	
פרוצדורה רגולרית				07/02/2016		הנכס מצוי ע"י שטר: 6832/2016 לשכת חשפה	
				תיאור הנכס			
				רשומות			
				שטח במ"ר			
				5,978.00			
				עיריית נהריה			
				המספרים הישנים של החלקה			
				18134/63			
				בעלויות			
		הבעלים		מהות פעולה		תאריך	
		רשות הפתוח		העברה מגוש לגוש		07/02/2016	
						מס' שטר	
						6832/2016/14	
						לשכת חשפה	
						החלק בגוש	
						בשלמות	
				סוף נתונים			
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001							



דוח 104416/24

חוזה חכירה:

הועבר לעיוני חוזה חכירה אשר נחתם ביום 29.08.2006 בין מינהל מקרקעי ישראל (המחכיר) לבין בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ (החוכר) לפיו עולה כדלקמן:

המקום: נהריה

השטח 5,830 מ"ר בערך

גוש רשום: 18134 חלקות: 14 (בחלק), 15 (בחלק) – לפי תכנית מפורטת מס' ג/במ/14 - הנ"ל ככה"נ מיוחס למס' הגוש והחלקה הישנים.

ייעוד: שטח לבנייני ציבור וכל יעוד אחר הקבוע בתכנית אשר הייתה בתוקף ביום 22.03.1993.

מטרת החכירה: כל מטרה המותרת לפי התכניות החלות ו/או שיחולו על הוחר ככל חוכר אחר במגזר העירוני (בכפוף לתשלום בשל עליית הערך, ככל שחל, עפ"י ס' 3 ו-4 לתנאים המיוחדים ובכפוף ליתר הוראות חוזה זה).

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ-22.03.1993 ועד – 21.03.2042.

תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

הערה: לפני ביצוע פעולה כלשהי במקרקעין, יש לקבל יעוץ משפטי מתאים.



10. מתודולוגיה – גישות שומה

שווי שוק – מוגדר כמחיר הסביר ביותר שיכול להתקבל במכירה של נכס מקרקעין ממוכר מרצון לקונה מרצון, בתנאי השוק החופשי.

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכס מקרקעין:

- גישת ההשוואה (גישת השוק)
- גישת ההכנסה (גישת היוון ההכנסות).
- גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימאליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו. מקובל לבחון את השומה על ידי בדיקת הנתונים בגישות השונות, תוך מתן משקל מתאים.

פרוט שלוש הגישות:

גישת ההשוואה (או גישת השוק) – מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים דומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בס ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה ומועד השומה.

בגישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון – משורש "הון") – אומדים את שווי השוק של הנכס נשוא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו וקראַע עפ"י אופי הרוכס, רמת הסיכון הולומה רהרוסה ונורמיה ונחניה העשויה להשפיע על ההכנסות שיתקבלו מהנכס לאורך תקופת החיים הכלכליים שלו.

בגישת העלות (גישת השווי הפיזי) – שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה לנכס הנישום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי אילו הייתה ריקה ופנויה, בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי)



דוח 104416/24

יצוין כי גישת העלות והשווי השיורי הינה שיטה הננקטת בדרך כלל על ידי יזמים קבלנים לצורך בדיקת עסקיות, והיא מהווה לעיתים גישת הבדיקה האפשרית היחידה בבדיקה של נכסים ייחודיים שאין להם בסיס השוואתי. מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.

הערה :

המקרקעין הנדונים מיועדים לצרכי ציבור לאור כך אומדן השווי הינו בהתאם לקווים המנחים פרק ב': עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבנה ציבור.

4. שומת נכס בנוי המיועד למבני ציבור

ככלל, גישת השומה העדיפה לשומות זכויות במקרקעין היא גישת ההשוואה הישירה לנכסים דומים. יחד עם זאת, גישת ההשוואה למחירי השוואה במבני ציבור כמעט ואינה ישימה לנוכח מיעוט העסקאות בנכסים אלה ולעומת חרבה שבסוגי השימושים, במאפיינים חפזיים והתכנוניים בנכסים אלה לפיכך, ינקוט השמאי בגישות שומה אחרות כדלקמן:

א. "גישת ההשוואה העקיפה" -- בגישה זו יש לנקוט בשומה לקרקע המיועדת למבני ציבור. שומת הקרקע למבני ציבור תיגזר משווי "מ"ר קרקע מבונה" בייעוד האלטרנטיבי הסחיר¹² הדומה ככל האפשר (שאינו בהכרח הייעוד השכיח בסביבה¹³) שעליו יופעלו מקדמי ההתאמה הבאים:

סוג ההתאמה	שיעור התאמה		הערות
	מזערי	מירבי	
סחירות וגמישות מועטה של שימושים	5%	30%	יחושב בכל סוגי מבני הציבור
אינטנסיביות שימוש	0%	30%	מקדם זה יבטא את רמת הפעילות בנכס בהשוואה לייעוד הסחיר שנבחר להשוואה ¹⁴ ויתווסף למקדם הראשון (במכפלה)
זכויות בניה בלתי מנוצלות	0%	50% ¹⁵	יחושב רק לזכויות בניה עודפות שאינן מנוצלות ויתווסף למקדם הראשון והשני אם חל (במכפלה)

בקביעת מקדם ההפחתה לכל רכיב יביא בחשבון השמאי את רמת הביקוש הכללית למקרקעין בסביבה ואת צמיחות הבניה השכיחה בה (ככל שהאזור מבוקש יותר ובעל מרקם עירוני וצפוף יותר כך יקטנו שלושת מקדמי ההפחתה: ההפחתה לסחירות, ההפחתה לאינטנסיביות השימוש וההפחתה לזכויות הבניה הבלתי מנוצלות)

בהחשור הריבוי המיועד זה החישוב המודרך מרחיק רחל ועליו הנוחה הישירות המיועדת

בשומות למגרשים, שאינם בנויים ושטרם נקבע בהם השימוש המותר (כפי שנקבע בתב"ע) או העתיד (כפי שיהיה בפועל), יחשב השמאי הפחתה ממוצעת לסחירות וגמישות, לאינטנסיביות השימוש ובנוסף הפחתה לאפשרות ניצול לשימושים נוספים לשטחים השוליים.

בשומות למגרשים, שבהם לא מוגדרות זכויות הבניה בתב"ע, יניח השמאי את הזכויות על פי שיקול דעתו ובהתאם לאופי הבינוי בסביבה.

ב. "גישת העלויות" -- בגישה זו יש לנקוט בשומת מבני ציבור בנויים (קרקע ועליה מבנה המשמש לצרכי ציבור). מרכיב הקרקע יחושב ב"גישת ההשוואה העקיפה" כמפורט לעיל ואלה יתווסף מרכיב עלות הבניה, פחת ויזמות מופחתת¹⁶

בשומת מבני ציבור שאינם סחירים (בתי כנסת, מתניינים וכו') גישה זו תהיה הגישה הבלעדית



11. עקרונות גורמים ושיקולים

בהערכת השווי הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

- 11.1 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקס הכללי של העיר נהריה בשכונת "עין שרה" באזור הכולל מתחם מבני ציבור ובקרבה למתחם בית העלמין של העיר נהריה.
- 11.2 הנכס מהווה חטיבת קרקע ששטחה הרשום 5,978 מ"ר בעלת צורה מקורבת לטרפז.
- 11.3 בשטח החלקה בנויים מבנים ותיקים שאינם מאוכלסים.
- 11.4 הובא בחשבון המצב התכנוני על פי דף מידע תכנוני אשר הועבר לעיוני לפיו יעוד החלקה מבני ציבור שיעור הבנייה 50%.
- 11.5 הובא בחשבון כי הזכויות בקרקע הינן זכויות חכירה לדורות ליעוד של מבני ציבור.
- 11.6 הובאו בחשבון הקווים המנחים-פרק ב' עריכת שומות לבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור.
- 11.7 חוות הדעת מתייחסת לשווי שוק לנכס שבנדון, כריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא ו/או זכויות לצד ג'.
- 11.8 בהתחשב בנתוני הנכס ומגמות שוק המקרקעין לנכסים מסוג זה יתכנו הבדלים בין האומדן לבין הצעות שיוצעו בפועל במידה ונכס זה יוצע למכירה וזאת לאור ייעודו הציבורי של הנכס ושוק הקונים המצומצם לנכסים מסוג זה.
- 11.9 האומדן אינו כולל את מרכיב המע"מ- בהתאם לתקן 11 א' בדבר סוגיות מיסוי בשומות מקרקעין - של השמאי הממשלתי הראשי.



דוח 104416/24

12. נתונים לאומדן השווי

שמאי מכריע

שומה מכרעת מיום 02/08/2021 של השמאי המכריע, מר דד טיגרמן, ברחוב המעפילים 54 (גו"ח 18165/107) נקבע שווי למ"ר מבונה ע"ס 5,600 ש"ח נכון למועד הקובע 17/08/2020.

להלן עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות כפי שמפורסמות באתר רשות המיסים מידע נדל"ן:

תאריך	גר'ח	קומה	מס' חדרים	שטח מדווח	תמורה	תמורת למ"ר
בלמור 29						
01/12/2021	18171/61	6 מ-16	5	118	2,123,000 ₪	17,992 ₪
30/04/2021		7 מ-16	5	118	2,232,200 ₪	18,917 ₪
12/03/2021		4 מ-16	5	118	1,905,000 ₪	16,144 ₪
14/02/2021		5 מ-19	5	118	1,955,000 ₪	16,568 ₪
העליה 36						
03/12/2021		3 מ-8	5	120	2,050,000 ₪	17,083 ₪
26/11/2021		5 מ-8	5	120	2,100,000 ₪	17,500 ₪
03/11/2021		4 מ-8	5	120	1,950,000 ₪	16,250 ₪
ד' בוטינסקי 11						
12/06/2022	18165/20	7 מ-8	5	119	2,325,000 ₪	19,538 ₪
22/05/2022		6 מ-8	5	119	2,525,000 ₪	21,218 ₪
					ממוצע	17,912 ₪

המעפילים 2						
06/04/2022	18169/33	7 מ-8	4	115	3,280,000 ₪	28,522 ₪

לאור עסקאות ההשוואה שצוינו לעיל, בהתאמה למועד הקובע, שווי/מ"ר בנוי מוערך ע"י בסך של 18,500 ₪.
בחילוץ שווי מרכיב הקרקע מתקבל כי שווי/מ"ר מבונה הינו בגבולות 6,250 ₪ (במעוגל).⁴

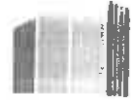
⁴ חובא בחשבון מע"מ 17%, יזמות 15% ועלויות בניה 7,500 ₪/מ"ר



דוח 104416/24

עסקאות מכר לחלקות

- הסכם מכר מתאריך 29/08/2022 חלק מחלקה 104 בגוש 18165 נמכר מחצית מהזכויות בחלקה בשטח של 420 מ"ר (לאחר הפקעה) עליו בנוי בית מגורים בשטח של כ-182 מ"ר תמורת 5,450,000 ₪. החלקה מסווגת ביעוד מגורים א' עם צפיפות של 6 יח"ד לדונם נטו, שטח עיקרי בשיעור 68% (חלקה פינתית).
מיקום הנכס בקו ראשון לים, מיקום עדיף מנשוא חוות הדעת.
מניתוח העסקה מתקבל שווי/מ"ר מבונה ע"ס 16,615 ₪/מ"ר ושווי קרקע ליח"ד ע"ס 1,783,000 ₪.
- הסכם מכר מתאריך 23/06/2022 חלקה 76 בגוש 18173 נמכרה חלקה בשטח של 1,002 עליו בנוי בית מגורים בשטח של כ-256 מ"ר תמורת 7,930,000 ₪. החלקה מסווגת ביעוד מגורים א' עם צפיפות של 6 יח"ד לדונם נטו, שטח עיקרי בשיעור 64%.
מניתוח העסקה מתקבל שווי/מ"ר מבונה ע"ס 10,982 ₪/מ"ר ושווי קרקע ליח"ד ע"ס 1,305,000 ₪.
- הסכם מכר מתאריך 31/05/2021 חלקה 66 בגוש 18171 נמכרה חלקה בשטח של 2,215 מ"ר עליו בנוי בית מגורים בשטח של כ-543 מ"ר תמורת 19,200,000 ₪. בהקשר לעסקה זו, נחתם הסכם קומבינציה על 50% מהזכויות הבעלות. החלקה מסווגת ביעוד מגורים ג' עם צפיפות של 11 יח"ד לדונם נטו, שטח עיקרי בשיעור 107%.
מניתוח העסקה מתקבל שווי/מ"ר מבונה ע"ס 7,186 ₪/מ"ר ושווי קרקע ליח"ד ע"ס 795,833 ₪.
- הסכם מכר מתאריך 31/05/2021 חלקה 125 בגוש 18171 נמכרה חלקה ריקה ופנויה בשטח של 1,110 תמורת 9,600,000 ₪. בהקשר לעסקה זו, נחתם הסכם קומבינציה על 50% מהזכויות הבעלות. החלקה מסווגת ביעוד מגורים ג' עם צפיפות של 11 יח"ד לדונם נטו, שטח עיקרי בשיעור 107%.
מניתוח העסקה מתקבל שווי/מ"ר מבונה ע"ס 7,207 ₪/מ"ר ושווי קרקע ליח"ד ע"ס 800,000 ₪.



דוח 104416/24

לאור עסקאות ההשוואה שצוינו לעיל, בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת, מיקומו ומועד הקובע לשומה מוערך שווי/מ"ר מבונה ע"ס 8,000 ₪. שווי מ"ר מבונה מגלם שטחי שירות ופיתוח.

לאור הנתון לפיו הזכויות בנכס הינן זכויות חכירה ולא זכויות בעלות, מצאתי לנכון בתחשיב להביא בחשבון הפחתה של כ-5% דהיינו שווי למ"ר מבונה בגבולות של כ-7,600 ₪.

13. תחשיב שווי הנכס

מרכיב השווי המיוחס לקרקע:

מהות	שטח	שווי למ"ר	מקדם סחירות וגמישות מועטה של שימושים	מקדם אינטנסיביות שימוש	מקדם לזכויות בלתי מנוצלות	שווי
זכויות מנוצלות עפ"י היתר	1,258	7,600 ₪	0.75	0.75	1	5,377,950 ₪
זכויות בלתי מנוצלות	1,731	7,600 ₪	0.75	0.75	0.75	5,550,018 ₪
סה"כ שווי קרקע (במעוגל)						11,000,000 ₪



דוח 104416/24

תרומת שווי המבנים:

ניתן לאמוד בצורה מקורבת את שווים הפיזי של המבנים כדלקמן:
שטח מבנים לחישוב (עפ"י תכנית היתר): 1,258 מ"ר
שווי פיזי ל-1 מ"ר בממוצע בגבולות של כ-2,500 ₪ למ"ר
סה"כ תרומת שווי פיזי: 1,258 מ"ר * 2,500 ₪ - 3,145,000 ₪.

הערה: הסכמות הבנויות בחלק המזרחי של המתחם בשטח בנוי של כ-330 מ"ר המקורות בגג אסבסט במצב פיזי מוזנח ולאור כך לדעתי אין מקום להביאם בחשבון בתחשיב שווי הפיזי של המבנים.

בהתחשב בנתון כי שטח הסככה אינו תורם לשווי הנכס ובהתחשב בעלויות הפיזיות הכרוכות בפינוי אסבסט, ניתן לאמוד את השווי הפיזי בגבולות של: 3,000,000 ₪.

הערה: במסגרת סקר המחירים ובדיקת השוק אשר נערכו על ידי, אותר דיווח ברשות המיסים לפיו הזכויות בנכס הנדון נמכרו ביום 10.07.2023 בסך של 10,500,000 ₪.

בחלק מהמסמכים אשר הועברו לעיוני ממזמין חוות הדעת, נכלל מכתבו מיום 04.02.2024 של עו"ד ליאור לוי, המופנה למר יוסי אורנים (חברת י.א. אורנים בע"מ).

במכתב זה מפורטת השתלשלות העניינים המסבירה מדוע סכום התמורה בעסקת מכר זו הינו נמוך מהשווי הריאלי של המקרקעין נכון למועד העסקה. המכתב רצ"ב כנספח.



דוח 104416/24

14. הערכה

לאור כל האמור לעיל, תוך התייחסות למיקום הנכס באזור, שטחו, תכניות בניין עיר בתוקף, רמת הביקוש ומחירי מקרקעין רלבנטיים, מנחים הנתונים, החישובים והשיקולים שסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס, כריק, פנוי וחופשי מכל שעבוד ו/או זכויות לצד ג' כלשהן למועד הקובע במחיר שהיה מתקבל ממכירתו בעסקת "קונה מרצון ממוכר ברצון", בגבולות סך שווה ערך בש"ח כדלקמן:

שווי מרכיב הקרקע: 11,000,000 ₪

שווי פיזי של המחוברים: 3,000,000 ₪.

סה"כ שווי הנכס בגבולות של כ- 14,000,000 ₪.

ולראיה באתי על חתומי

גדעון קרול
כלכלן ושמאי מקרקעין



הערות:

- לאור מצב שוק המקרקעין דהיום השרוי באי ודאות, יתכנו שינויים בערכי השווי השוררים באזור.
- חוות הדעת אינה חוות דעת הנדסית / קונסטרוקטיבית או לעניין הכשירות ההנדסית של המבנים הבנויים בשטח.
- הזכויות בנכס מוערכות כריקות פנויות וחופשיות מכל חוב שעבוד ו/או מחזיק צד ג'. הנ"ל טעון בדיקה משפטית.
- הריני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנדון וכי שומה זו נערכה בהתאם לכללי שמאות מקובלים ועפ"י מיטב ידיעתי, ניסיוני והכשרתי המקצועית לפי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו- 1966 ולפי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.
- חוות הדעת אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. בטרם ביצוע פעולה כלשהי במקרקעין יש לקבל ייעוץ משפטי בהתאם. שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור.



דוח 104416/24

נספחים

טל: 04-9879891
מס' תעודת זהות: 782210002
שם: ג'ידעון קרול

עיריית נהריה
Municipality of Nahariya
המחלקה לתכנון ובינוי

המחלקה לנדל"ן
נהריה

עיריית נהריה, סד' הגעתן 19
ת.ד. 78, מיקוד 22100
טלפון: 04-9879891 פקס: 04-9512324

תאריך: 25/6/2023

ל: בתמוז, תשפ"ג

דף מידע ותיכנון לחוק התכנון והבניה
דף המידע הנמסר אינו משמש לרישוי הבנייה

הבקשה : מידע תכני

1. פרטי הקרקע

שם יישוב : נהריה

גוש : 19914	חלקת מקור : 32	שטח חלקה רשום במ"ר : 5,978
גוש : 19914	חלקת מקור : 31	שטח חלקה רשום במ"ר : 18,845

מס' תוכנית	מגרש	ייעוד	חלקי/שטח מגרש במ"ר
ג/במ/14	יג (מתב"ע)	מבנים ומוסדות ציבור	5,978 מחושב חלקי

* הביעה סופית של שטח הקרקע תהיה רק עד סוף תשרי הדקה לצרכי רישום כפי שיאושר על ידי המסים המוסמכים הסמך המהמטב היה לצרכי מידע בלבד

2. תוכניות הנוגעות לקרקע

הוגשה לוועדה המחוזית תוכנית מס' 210-0863799 - מתחם בזק פינת רחובות בלפור וסימן, נהריה.

יזם התוכנית 'קבוצת נרשא'

ביום 20/10/22 - דחתה הוועדה המחוזית את התוכנית.

תכניות בחוק

מס' תוכנית	סוג תוכנית	פרסום חוקי י.פ.
21011/ג	תכנית כוללת	01/12/2018 6037
ג/במ/14	תכנית מפורטת	01/04/1993 4099

מכת התוכנית הכוללת לא ניתן להפיק היצר בניה מכוחה ניתן לקדם תוכנית מפורטת.



דוח 104416/24

טל: 09-9564722
 e-mail: gideon@carol.co.il
 פקס: 04-9517165
 22401 נהריה, הרצליה 6

עיריית נהריה
 Municipality of Nahariya
 המחלקה לתכנון עיר

החופש לגדול
נהריה

4427/ג	שימי לתכנית מתאר ארצית	3537 07/03/1988
191/ג	תכנית מפורטת	862 27/07/1961
קו חוף 300 מטר	תוכנית קו כחול	01/01/1981

נספחים לתוכנית : ג/21014

1. נספח איכות המיביה : נספח אחר - מנחה
2. נספח ביוב : נספח פיתוח תשתיות - ביוב - מנחה
3. נספח מים : נספח פיתוח תשתיות - מים - מנחה
4. נספח מים וביוב : נספח ביוב ומים - מנחה
5. נספח מתחמים על רקע תצ"א : נספח אחר - מנחה
6. נספח נוף : נספח נקי - מנחה
7. נספח ניקוז : הוראות פיתוח תשתיות - ניקוז - מנחה
8. נספח סיכונים רעידות אדמה : נספח אחר - מנחה
9. נספח פרוגרמה : נספח פרוגרמאטי - מנחה
10. נספח שימור (1) : נספח שימור - מנחה
11. נספח שימור (2) : הוראות שימור - מנחה
12. נספח תאי שטח : נספח אחר - מנחה
13. נספח תחבורה (1) : נספח אחר - מנחה
14. נספח תחבורה (2) : נספח אחר - מנחה
15. תרשים סביבה, תכנית ארצית ומחוזית : נספח אחר - רקע
16. תשריט מבנה עיר ושלד העיר : נספח אחר - מחייב לעניין המבנה בלבד. - מחייב

פ"פ תכנית המתאר ג/21014 - אוזר D9. בתוכנית המתאר השכח הוא שטח ציבורי. מגורים באזור זה יבנו לבניה עד 3 קומות. מספר היחידות המבוקשות הוצע פ"י התכנית המכללית הוא 6 יח"ד/דגום. יאסמט של 24% בסביבת הבניה בתכנון סדור.

"זכויות הבניה לפי סעיף ד' לתב"ע ג/במ/14 באזור למבני ציבור תהיה זהה לזכויות המותרות באישור מתרים ב".

3. זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה בתכנון בתוקף :

מגרש : יג (מתב"ע)

מס' תוכנית : ג/במ/14

שטח מגרש כולל במ"ר : 21,352 מחושב

טבלת זכויות והוראות בניה - חלק א'

גודל מגרש מדערי	שטחי בניה				מס' יח"ד מבנה	מספר קומות	בנין
	מעל הכניסה	מעל לכניסה	מתחת לכניסה	מתחת הקובעת			



דוח 104416/24

טל: 04-9879899
מס': 7 לחשון סיון תשס"ח
שם: רבנות 19, תד 78, 2210002 נהריה
www.nahariya.gov.il

עיריית נהריה
Municipality of Nahariya
המחלקה לתכנון עיר

החופש לגור
נהריה

						הקובעת שרות	הקובעת עיקר	הקובעת שרות	הקובעת עיקר	
-	-	2	-	-	-	-	-	-	50%	1000

טבלת זכויות הוראות בניה - חלק ב'

חניה	צד מרדכי וצפון	קדמי מערבי ודרומי
בתחום המגרש	4	5

אפציות בניה/תכליות

יסת לתכנית אחרת

ג/במ/14 א. על תכנית זו תחולנה תקנות תכנית המתאר לעין שרה מס.
4427/א אשר אושרה למתן תקף ופורסמה ב.פ. 3537 ב-7.3.88.
ב. כן יחולו עליה ההוראות והתקנות לתקן תכנית המתאר לעין שרה
מס. 8355/א אשר אושרה סופית ב-4.7.90.
ג/במ/14 שחר י"ג - בית ספר ומרכז בוק.

תכליות ושימושים

שטחי שירות תוגברו ע"י פרטוקול ועדת משנה - עין שרה.

ייעוד מגורים ב' - ייעוד הקרקע מבנה ציבור אין התייחסות שטחי
שירות למבנה ציבור.

מגרש כ 1,000 מ"ר.
מותרות 4 יחיד למגרש. שטח עיקר מותר 50%
דירה ממוצעת 125 מ"ר, אין קומת עמודים.
חשוב לחידת דיור אחת.
חניה 25 מ"ר.
מחסן 8 מ"ר.
ממ"ד 20 מ"ר (כסוף לאישור הג"א)
חלק מחלל עליית גג 15 מ"ר.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 200910 בתאריך: 03/12/09
גרסה - 335.7533 - קומפולס בע"מ
בליטות למעל 0.50 מ' מקיר חיצוני 10 מ"ר
גגן בכניסה הראשית לבית ותלים בשטח קירות בלבד 6 מ"ר.
סה"כ לח"ד 84 מ"ר.

4.הערות

הערה מיוחדת במשא אסבסט:
בסקר מדגמי שנערך ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, בתחום הגליל המערבי, נמצאו אתרים
מסיימים החשודים כגופעים באסבסט. לידיעתך, אסבסט הים חומר העלול להיות מסוכן
לבריאות. עבודות בחומרי אסבסט יש לבצע אך ורק בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
לקבלת מידע והנחיות מתאימות, עליך לפנות:



דוח 104416/24

טל 0879891
מחלקת תכנון ופיקוח
שד' הגענון 19, ת.ד. 78, מיקוד 22100
www.nahariya.gov.il

עיריית נהריה
Municipality of Nahariya
המחלקה לתכנון עיר

החופש לגדול
נהריה

א. לאתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה www.sviva.gov.il
ב. למר יעקב כהן, מנהל המחלקה לאיכות הסביבה והתברואה בעיריית נהריה
ג. מידע כללי ניתן לקבל גם במחלקה לתכנון עיר בעיריית נהריה.

עתיקת:
אם יתגלו בשטח עתיקות, על היזם להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא המשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

חוק החופים:
במגרשים הממוקמים בתחום הסביבה החופית המוגדרת בחוק החופים (כ-300 מ' מוק החוף המוגדר בחוק), יחול חוק החופים על כל הראותיו.

בריית ירוקה:
על בקשה זו יחולו תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת קיימא) התש"ף 2020.

הוראה מיוחדת:

- כרית דרזיץ או חול אסור בתחומי תכנית זו האמור בתכנית ג/851 תקף גם בתכנית זו.
- א. קו הבנין מתחם הים יהיה כאמור בתכנית המתאר ג/851 לרבות ההקלות שאושרו שם ע"י המועצה הארצית לתכנון ולבניה בישיבתה מס. 273 מ 3.7.90 (קו הבנין משתנה מחלקה לרעננה ויש לבחון אותו ע"פ התכנית וההחלטה הנ"ל).
ב. המרחק הקובע יסודד ביחס לקו גובה +- שנקבע ע"י המרכז למיפוי ישראל.

פרטי עורך המידע

תפקיד : מידענית תכנית

שם : חן הרוש

טלפון : 04-9879891

פקס : 04-9512324

כתובת : שד' הגענון 19, נהריה, ת.ד. 78, מיקוד 22100

חתימת עורך המידע :



Yotum Minix, ADV J.L.B.
 Lior Long, ADV J.L.B.
 Moshe Rabin, ADV, J.L.B.
 Saphir Rabin, ADV J.L.B.
 Shari Shikman, ADV, J.L.B. NOTARY
 Kofanit Hada Rosen, ADV J.L.B.
 Elad Shapiro, ADV J.L.B.
 Yoram Livnat Paz, ADV J.L.B.
 Nadine David, ADV J.L.B.

Ghay Yehzad, ADV, LL.M.
 Ross Dayan - Young, ABE, LL.M., NUTRITION
 Young Michael, ADV, LL.M.
 Swain Miriam, ADV, LL.B.
 Lora Mellich Lammiman, ADV, LL.B.
 Doran Henry, ADV, LL.B.
 Aubel Balochian, ADV, LL.B.
 Khosro Dahan, ADV, LL.M./M.A.
 Josef Hengeman, ADV, LL.B.
 Shirin Memika Young, ADV, LL.B.
 Hilar Mahman, ADV, LL.B.
 Leach Marlene Briga, ADV, LL.B.
 Daniel Turgeon, ADV, LL.B.
 Anna Nussman, ADV, LL.B.
 Young Jessica, LL.B.

[illegible]

2246076

Mohi Associates
5 Hartsford Road, P.O. 424
Box 3234, Tel. 09 8944675
Fax 09 6341312
office@moa.co.nz

4792000 316-024-77 5/10/2011
05/04/2011 70 10/10/2011
05/04/2011 70 10/10/2011
05/04/2011 70 10/10/2011

מ"ח
לכבוד:
מר יוסי אורנים
חברת י.א.נ. אורנים יזמות ונכסים בע"מ

3.2.4

בשם מרשתי, חברת נ.ר.ש.א. לבניין ותשקעות בע"מ וכחמשך לטיפול משרדנו בעניין שלמניו הריני לפנות אליך בדברים הבאים ובדלקמן:

1. כידוע לך, משרדינו ייצג וליווה את חברת נ.ר.ש א.בנין והשקעות בע"מ בעסקת המכירה לחברתך של מתחם בוק ונידוע כגוש 19914 חלקה 32, המצוי בשכונת עין שרה ברחוב בלפור 69 בהריה (לוחן "מתחם בוק").
2. לבקשהך, ובאישור מרשתי, אפרט את הוסיפות שהביאו בין היתר לעסקת המכירה דלעיל.
3. מרשתי רכשה את מתחם בוק מחברת גיי-אס שטרן אחזקות שטחי מסחר בע"מ (להלן: "גיי-אס שטרן"). גיי-אס שטרן היא חברה פרטית, הכוללת בעלי חלקים אחדים, בהם גם את משרדנו. גיי-אס שטרן היא חברה פרטית, הכוללת בעלי חלקים אחדים, בהם גם את משרדנו. גיי-אס שטרן היא חברה פרטית, הכוללת בעלי חלקים אחדים, בהם גם את משרדנו.
4. עם עליית הריכוז בשוק ובשל צפי של מרשתי לאזור תורמי בשנת 2024, התקבלה החלטה במהלך 2023 אצל מרשתי למכור את מתחם בוק במטרה לממש נכסים ולתורים הון כספי לחשבון מרשתי



דוח 104416/24



5. לשם כך, ועל מנת להבין את השווי החדש של הקרקע לאחר מספר שנים שנגזר, ביום 14/6/23, הומינה מרשתי שמאות והקרקע הוערכה על סך 15,780,000 ₪ ואף נקבעה כשמאות זו שווי כערך לבטוחה בנקאית על סך 12,370,000 ₪.
6. משכך, החברה פירסמה את הנכס בשווי של 18,000,000 ₪ בתחילת שנת 2023 ואף קיבלה מספר הצעות קרונקטיות בשוויים של כ- 15,000,000 ₪, אך משיקולים המסחריים בתורה לנסות ולקבל מחיר גבוה יותר.
7. כסמך למועד המכירה נקלעה מרשתי למצוקה בנקאית, אשר גרמה לה אף לפגיעה בדירוג האשראי ולחוסר הבנות עם הבנק, אשר יכלו לגרום לה נזקים גדולים גם בטווח הקצר ואף לטווח הארוך תוך פגיעה בשמח הטוב.
8. במסגרת ניסיונותיה לפתור את המצוקה, הסיכמה מרשתי לפחית במחיר הנדרש למתחם בוק ואף מתחת לשווי השמאי שנקבע.
9. כדי לחזק מעמדה בו מרשתי אינה עומדת בהתחייבותיה מול הבנקים וספקים נוספים, מרשתי הייתה מחויבת לחזרים לקופת החברה סך של כ- 8,000,000 ₪ בתוך ימים ספורים מה שחששה מאוד את ביצוע העסקה עם רוב החברות שהתעניינו במתחם ולא היו מסוגלות לעמוד בלוח הזמנים.
10. בין לבין, אולצה מרשתי אך לקחת הלוואה מגורם פרטי, לטווח קצר ולשעבד את הקרקע ואכן אף נרשם שעבוד ברשם החברות (מס' שעבוד 101) לטובת מר סאמי אלשיך, בגין הלוואה שהייתה אמורה להיפרע תוך מס' שבועות.
11. לאחר זמן בו לא הגיעה מרשתי לתבנת עם רוכשים שונים, לאור המצוקה הכספית ולאור התחייבותיה כלפי הלווה, אולצה מרשתי למכור את הנכס במסגרת זמנים קצרה מאוד כשהתנאי במז"מ של הרוכש לאחר תמורה הסיכונים וכן והעליות שהיא ספגה על מנת להעמיד את הכספים באופן מידי ובתוך כך הקדמה של פרעון פקדונות ואשראים נוספים תינו מחיר של העסקה של 10,500,000 ₪, קרי במחיר נמוך יותר שהקרקע נרכשה שנים לפני כן.
12. בלית ברירה, ובלב כבוד, מרשתי נאלצה להסכים למכור את הנכס במחיר המוצע ע"י הרוכש, חרף הפער מערך הנכס בפועל, מתוך הבנה שאי ביצוע העסקה עלולה להוביל לקריסתו של התברה, כך ממש.
13. ואכן, כבר במועד תחילת החסכם, ובאופן לא שכיח, חוזרם סך של 7,500,000 ₪ למרשתי, דבר שאיפשר לה לפרוע את הלוואה, לסדר את עניינה מול הבנקים ולצאת חזרה לדרך המלך, תוך חסרת כל המגבלות וההערות אשר הוטלו עליה וכיום היא במצב בריא ויציב כלכלית וממשיכה בעשייה.
14. כפי שציינו, מונח מחויבת למרשתי ואף הוזהרות עם מצבה ועל מנת שלא יהיה פתרון פה מצידה ואף למראית עין, בכל שתבקש למכור את הקרקע לצד שלישי, לא נוכל לייצג את חברתך ואנו מאחלים לך הצלחה בכל אשר תבחר לעשות.

בכבוד רב ובברכה,
ליאור לוי, ע"ד

[Handwritten signature]

הסכם מכר מדרקעין

שנערך ונחתם בנהריה ביום 5 לחודש מאי _____ שנת 2024

בין:

י.א.ג. אורנים יזמות ונכסים בע"מ ח.מ. 51-3553271
מרחוב שי עגנון 6, מגדלי אורנים בניין D, נהריה
באמצעות מורשה החתימה: יוסי אורנים ת.ז. 014883300
(להלן: "המוכר")

מצד אחד;

לבין:

עיריית נהריה
משד' הגעתון 19, נהריה
(להלן: "הקונה" ו/או "העירייה")

מצד שני;

הואיל

והמוכר מצהיר ומאשר כי הינו בעל זכויות חכירה מהוות עד ליום 21.3.2042 והמחזיק חבלעדי של חטיבת קרקע שבשטחה מספר מבנים (כפי שיפורטו בהמשך) ובשטח רשום 5,978 מ"ר (בהתאם לרישום בפנקס הזכויות) הידועה כגוש 19914 חלקה 32 ואשר נמצאת ברחוב בלפור, נהריה והכל כמפורט ברישומי הזכויות ברמ"י (מכח הסכם חכירה שתוקפו עד ליום 21/3/2042) ובהתאם לנסח הרישום (מלוא הזכויות בקרקע ובמבנים יקרא להלן: "הממוכר" ו/או "הנכס");

- הסכם החכירה מצ"ב כנספח א' להסכם זה וכחלק בלתי נפרד ממנו;
- נסח רישום מצ"ב כנספח ב' להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו;

והואיל

והמוכר מצהיר כי הזכויות וההתחייבויות מכח חוזה החכירה שנחתם בתאריך 28.8.2006 בין רמ"י לבין בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ (שהעתקו מצ"ב כנספח א' להסכם זה) הומחו לו לאחר מספר המחאות קודמות (להלן: "חוזה החכירה") וכל תשלום לרמ"י לצורך העברת הזכויות, מהמוכר לעירייה, ככל ויחול, יחול על המוכר באופן בלעדי;

והואיל

ובטרם נרשמו הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, המוכר קיבל מרמ"י אישור זכויות המבטא את הזכויות של המוכר בנכס;
- אישור זכויות מיום 24.8.23, בטרם נרשמו זכויות החכירה של המוכר בלשכת רישום המקרקעין, מצ"ב כנספח ג' להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו;

והואיל

ולצורך רישום הזכויות על שם המוכר בלשכת רישום מקרקעין נחתם בין המוכר לבין רמ"י שטר לפעולות שכירות במקרקעי ישראל, וחזה החכירה צורף לתיק הרישום בלשכת רישום המקרקעין;
- שטר לפעולות שכירות במקרקעי ישראל שנחתם בין המוכר לבין רמ"י מצ"ב כנספח ד' להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו;

והואיל

ובשטח הממוכר בנימים 3 מבנים שתיאורם כדלקמן:

1. מבנה משרדים בן 2 קומות שנמצא בחלק הצפוני של החלקה. הנכס מחולק למס' תאים משרדיים ותא שירותית בכל קומה. המבנה בנוי בטון ובלוקים, מחופה טיח ומקורה בגג בטון.
2. מבנה מרכזי הנמצא במרכז החלקה. מבנה זה כולל אגף משרדים דו קומתי ואגף מלאכה חד קומתי. אגף המשרדים מחולק למספר תאים משרדיים ואגף המלאכה מחולק אף הוא למס' תאים. המבנה בנוי בטון ובלוקים, מחופה טיח ומקורה בגג בטון.
3. מבנה סככות הנמצא בחלק המזרחי של החלקה. מבנה זה בנוי בשטח של כ-330 מ"ר, הינו מבנה חד קומתי הבנוי בטון ובלוקים, מחופה טיח ומקורה בגג אסבסט.

והואיל

ותוקמו של הסכם זה מותנה בקיומם המצטבר של תנאים מתלים שכלל ויתקיימו, יכנס הסכם זה לתוקפו.

להלן התנאים המתלים:

1. אישור התבי"ר לעסקה זו ע"י מועצת עיריית נהריה;
2. אישור התבי"ר לעסקה זו ע"י משרד הפנים;

והואיל

והמוכר מצהיר כי המבנים הנ"ל נקיים וחופשיים מכל שעבוד ואו עיקול ואו חליץ משפטי או תכנוני או מנהלי ואו חוב ואו משכנתא ואו זיקת הנאה ואו צו הריסה ואו צו מנהלי ואו צו מניעה ואו הפקעה ואו משכון ואו דרישה וכל זכות אחרת של צד ג.

י.א.ג. אורנים יזמות ונכסים בע"מ
רוג' מרלי
513553271

והמוכר מצהיר כי אין כל מניעה עפ"י כל דין ואו הסכם ואו כל מניעה אחרת למכור את הנכס לקונה ולרשום את הזכויות בו ע"י הקונה בכל הרשויות הרלבנטיות, ולהעביר לקונה את החזקה הבלעדית בו, והכל בכפוף לאמור בהסכם זה;

והואיל

והמוכר חפץ למכור לקונה את הנכס, ואת כל זכויותיו בו, כשחן נקיות חופשיות ומשוחררות מכל זכות מגבילה, וכפי מצבו AS IS בעת חתימת הסכם זה וברצון הקונה לרכוש את הנכס במצבו "כפי שהוא" ומבלי שלמוכר ואו מי מטעמו תהא אחריות כלשהי, כלפי הקונה, למצבו הפיזי, ובלבד שהזכויות בנכס יועברו ע"י הקונה בספרי רמ"י ובלשכת רישום מקרקעין כשחנכס נקי מכל חערה ואו זכות צד ג' כלשהיא;

והואיל

וחקונה מעוניין לרכוש את הנכס מן המוכר, ומצהיר כי בדק בעצמו את מצבו הפיזי, המשפטי, התכנוני והרישומי של הנכס ואף ניתנה לו האפשרות לבדוק את הנכס באמצעות איש מקצוע מטעמו, ומצא את הנכס מתאים לצרכיו;

והואיל

לפיכך הוצטר, חותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, כותרות ולשון תחשכם

- 1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, וייקראו כסעיף מסעיפיו.
- 1.2. הכותרות בהסכם זה הינן לצרכי נוחות והתמצאות בלבד, ולא ישמשו לפרשנות ההסכם.
- 1.3. בהסכם זה המוכר וחקונה משמעם גם ביחיד וגם ברבים, ובלשון זכר משמעו גם בלשון נקבה, לפי העניין.

2. התנאים המותלים

- 2.1. מוסכם על הצדדים כי הסכם זה כפוף ומותנה בקיומם חמצטבר של התנאים המותלים המפורטים בסעיפים 2.1.1-2.1.2 להלן (להלן: "התנאים המותלים") והוא ייכנס לתוקף רק בהתמלא התנאים שלהלן:
 - 2.1.1. אישור התב"ר לעסקה זו ע"י מועצת עיריית נהריה;
 - 2.1.2. אישור התב"ר לעסקה זו ע"י משרד הפנים;
- 2.2. מוסכם על הצדדים כי במקרה ולא ימולאו התנאים המותלים כאמור בסעיף 2.1 בתוך 45 יום מיום החתימה על הסכם זה ע"י המוכר (להלן - "המועד הקובע"), יהא הסכם זה בטל מעיקרו, ובמקרה כזה לא תהא כל דרישה ואו תביעה ואו זכות כלשהי של מי מהצדדים כלפי משנהו,
- מובהר כי לצדדים נתונה האפשרות להאריך, בהסכמה בכתב, את תקופת התנאים המותלים בתקופה נוספת.
- 2.3. במקרה הצורך מתחייבים הצדדים לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול תחשכם בכל הרשויות לרבות משרדי רשות המיסים האגף למיסוי מקרקעין, רמ"י וכו'. מסמכי ביטול חתומים ומאומתים יופקדו בידיו חנאמנות של ב"כ המוכרת במעמד החתימה על ההסכם.

3. הצהרות והתחייבויות המוכר

- המוכר מצהיר, בנוסף להצהרותיו במבוא להסכם זה, מתחייב ומאשר בזאת כתנאי יסודי ועיקרי לחוזה, כדלקמן:
 - 3.1. כי המוכר הינו המחזיק היחיד והמוכר הינו החוכר הבלעדי של הנכס, כי אין כל מניעה בדין ואו הסכם להתקשרותו בהסכם זה, למסירת החזקה בנכס ולהעברת זכויות החכירה בו ע"י הקונה בספרי רמ"י ובלשכת רישום המקרקעין.
 - 3.2. זכויות והתחייבויות חחוכר על פי חוזה החכירה שנחתם בתאריך 28.8.2006 (נספח א') חומחו למוכר לאחר חמחאות זכויות קודמות, עד לרישום זכויות המוכר.
 - 3.3. המוכר נרשם כבעל זכות החכירה המחזונת של הנכס בלשכת רישום מקרקעין מכוח חשטו המצורף כנספח ד' להסכם זה.

רוגן מרלי
ראש העיר תל אביב

מזכר המועצה

עו"ד יעקב אהרן
מזכר המועצה

3.4. כי הוא מוכר את הנכס לקונה וימסור לו את הנכס על כל מוכיביו ומאפייניו הפיסיים כפי מצבו בעת חתימת הסכם זה (AS IS).

3.5. כי לא מתנחל כנגדו כל חליך משפטי ואו מנחלי בגין הנכס ואו זכויותיו בנכס, וכי לא ידוע לו על כל טענה ואו דרישה ואו התראה ואו צו בקשר עם הממכר. המוכר מצהיר, כי לא מתקיימים כל חליכים משפטיים ואו מעיין שיפוטיים ואו מנחלים ואו תכנוניים כלשהם בקשר עם הממכר ואו בקשר עם זכויות המוכר בממכר, כי למיטב ידיעתו חמבנים חקיימים ידועים לו כי ייחיד ריזיה ידוע, כי לא ידוע ויחיד ריזיה ואו חזקה ריזיה ללא הדלה היחיד בגייה כדן, כי למיטב ידיעתו לא קיים צו הריסה ואו צו איסור שימוש ואו הערת מבנה מסוכן לגבי חמבנים בממכר וכי לא קיבל כל התראה או חודעה בגין כוונה לנקוט בפעולות או בחליכים הנ"ל בקשר לממכר על כל חבנוי עליו.

3.6. המוכר מצהיר כי לא ידוע לו וכי לא קיבל כל דרישת תשלום בגין אגרות ואו היטלים ואו תשלומים כלשהם לרשות המקומית ואו למוסדות התכנון ואו לחברת חשמל ואו תאגיד המים ואו כל גוף או רשות אחרת בגין זכויותיו בממכר וכי במעמד מסירת החזקה בממכר לידי הקונה, הממכר וזכויות המוכר בממכר יהיו חופשיים ונקיים מכל דרישת תשלום כאמור, ובכפוף לחוראות סעיף 8 על תתי סעיפיו, להסכם זה.

3.7. המוכר מצהיר ומתחייב כי היה וממועד חתימת הסכם זה ועד להשלמת רישום הנכס על שם הקונה בספרי רמ"י ובלשכת רישום המקרקעין יוטל על הנכס עיקול ואו שיעבוד או כל רישום מכביד אחר הקשור למוכר הסותר או חמוגע את רישום הזכויות על שם הקונה (להלן: "הרישום המכביד") מתחייב המוכר להסיר רישום מכביד זה תוך 30 יום מיום שנודע לו דבר הרישום המכביד. במקרה זה יידחו כל התחייבויות הקונה עד הסרת הרישום המכביד ובתוספת 4 ימי עסקים. המוכר מסכים כי כספי התמורה ישמשו לצורך תשלום חסרת החגבלה או העיקול אשר הוטל אם יוטל, ככל שידרש הדבר.

3.8. המוכר מצהיר כי אין לו כל התחייבויות כלפי צדדים שלישיים ואו התחייבויות כלשהן, הסותרות או העומדות בסתירה להתחייבויות כלשהן על פי הסכם זה ואו שיש בהן כדי להפריע למוכר מלמלא התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, מעת חתימת הסכם זה ואילך, ועד להשלמת מילוי התחייבויותיו כלפי הקונה על פי הסכם זה, לא יתחייב כלפי צדדים שלישיים בהתחייבויות סותרות כלשהן, לא כל יעשה שינוי במצב הזכויות בנכס, למעט כמפורט בהסכם זה.

3.9. אין כל מניעה חוקית, חוזית, מסחרית, תכנונית ואו אחרת כלשהי להתקשרותו בחוזה זה, למילוי חוראותיו ולקיום ההתחייבויות החלות עליו על פי החוזה במלואן, ובמועדן, כי קבל את כל ההחלטות הנדרשות לצורך התקשרותו בחוזה זה על כל הכרוך בכך ולא נדרשת הסכמתו של צד שלישי כלשהו לצורך מכירת מלוא זכויותיו בממכר, העברת החזקה בממכר ורישום הזכויות בממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין ואו בכל רשות רלוונטית אחרת.

3.10. בכפוף למילוי כל חובות הקונה ע"פ חוזה זה במלואן ובמועדן לרבות תשלום מלוא התמורה בהתאם להסכם זה, יעביר המוכר את מלוא זכויותיו בממכר לקונה כשהן נקיות מכל זכות מגבילה כלשהי של המוכר, בהתאם ובכפוף לחוראות הסכם זה, וימסור לקונה את המסמכים המפורטים בסעיף 7.3 להלן לשם רישום המקרקעין ע"ש הקונה בהתאם לחוראות הסכם זה להלן.

3.11. המוכר מתחייב לחתום בתוך 5 ימי עסקים לכל היותר מיום חמצאת המסמכים לב"כ המוכר, על המסמכים המקובלים הנדרשים לצורך רישומו של שעבוד לטובת מוסד פיננסי נותן המשכנתא בספרי רמ"י ובלשכת רישום המקרקעין ובלבד שהמחאת המשכנתא תימשך על שם המוכר ואו התשלום יבוצע ע"י המוסד הפיננסי נותן המשכנתא ישירות לחשבון חבנק של המוכר או ישירות לחשבון חנאמנות, הכול לפי העניין. המוכר ישתף פעולה עם שמאי מטעם חבנק נותן המשכנתא לקונה ויאפשר לו לבדוק פיזית את הנכס וזאת בתוך 4 ימים מיום הדרישה לכך ע"י הקונה ובתיאום מראש. כמו כן, מתחייב המוכר לחתום על כל מסמך נדרש לצורך אישור המשכנתא ע"י משרד הפנים ככל שהדבר יידרש.

עיריית נהריה

ר"ח מיכה זנו
נזכר בעירייה

חגן מרלי
ראש העיר

הסומ

החזרות והתחייבויות תקונה

4

הקונה מצהיר, מתחייב ומאשר בזאת כתנאי יסודי ועיקרי לחוזה, כדלקמן:

משרד הפנים
מס' 13553271
ש-עמון 6 נהריה
סד' 13553271

4.1 כי הוא ראה ובדק את מצב הזכויות של המוכר לגבי הנכס, כפי שהן רשומות בספרי רמי"ל במפורט בגטת או להסכם זה וכי בסכמי ההצהרות והתחייבויות המוכר בהסכם זה ובכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים - מצא את כל אלה מונאימים במלואם למטרותיו.

4.2 כי ניתנה לו האפשרות לראות ולבדוק, בין בעצמו ובין באמצעות מומחים ויועצים מטעמו מהבחינה הפיטית, לרבות את שטחו ומצבו, על כל מרכיביו, את סביבתו של הנכס וכן ראה ובדק ואף בדק באמצעות איש מקצוע מטעמו, את המסגרת המשפטית, התכנונית-סטטוטורית הקיימת ו/או המתוכננת, הנוגעת לנכס ולרבות חוות הדעת הבלתי מחייבת שניתנה לו במסגרת הליך הכינוס לרבות חריגות הבניה בנכס ולרבות הריסת הממ"ד בנכס, ולסביבתו - מצא את כל אלה מונאימים במלואם למטרותיו ולמטרותיו רצונו האלה

4.3 כי הוא רוכש את הנכס, על כל מרכיביו ומאפייניו, במצבו הפיסי כפי שהוא קיים נכון למועד עריכת הסכם זה ("AS IS").

4.4 כי, בכפוף לקיום חיובי המוכר עפ"י הסכם זה - אין ולא יהיו לו כל טענות, דרישות ו/או תביעות כלפי המוכר, לרבות טענות, דרישות ו/או תביעות בשל פגם או מום בנכס או בזכויות המוכר בו, ו/או בשל אי התאמה כלשהי, מכל מין וסוג שהוא, בגין הנכס ו/או סביבתו, ובמיוחד מצבו הפיסי, המשפטי, למעט בגין פגם ו/או מום נסתר במקרקעין אשר היה ידוע למוכר במעמד חתימת הסכם זה, אך אינה תביאה זאת לידיעת הקונה.

4.5 כי אין מבחינתו כל מניעה בדיון ו/או הסכם להתקשרותו בהסכם זה, וכי הוא בעל היכולת חכספית לעמוד בכל התחייבויותיו לפי הסכם זה.

4.6 הקונה מצהיר כי הוא שומר לעצמו את הזכות לממן חלק מתמורת הנכס באמצעות חלואה בנקאית/משכנתא, כי הוא בדק את כל ההליכים והתנאים לקבלת משכנתא, וכי הוא זכאי לקבל מהבנק את המשכנתא הנדרשת לו לצורך השלמת התמורה לתשלום מלוא תמורת הנכס בכפוף לאישור משרד הפנים. מבלי לגרוע מהצהרת הקונה לעיל, האחראיות על קבלת המשכנתא הינה על הקונה בלבד, ואי קבלת המשכנתא ו/או עיכוב בקבלתה לא יהיו עילה לאי תשלום התמורה במועד כמפורט בהסכם זה ובתנאי שהמוכר יחתום על המסמכים המקובלים הנדרשים על ידי הבנק ועל ידי משרד הפנים בתוך 4 ימי עסקים מיום המצאת המסמכים לבי"כ המוכר.

5. תעסקה

בכפוף להתחייבויות הצדדים כאמור בהסכם זה, ולקיומם של התנאים המתלים, מתחייב המוכר למכור ולהעביר בזאת לקונה, והקונה מתחייב לרוכש בזאת מהמוכר, את הנכס וכל זכויות המוכר בנכס ובמצבו בעת חתימת הסכם זה, בתנאים כמפורט בחוזה זה.

6. מסמכי רישום העברת הזכויות

בכפוף לקיום התחייבויות הצדדים עפ"י הסכם זה, הצדדים מתחייבים לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך רישום העברת הזכויות בנכס ע"ש הקונה, ולחופיע בפני כל גורם רלוונטי, לצורך ביצועו של הסכם מכר זה וכן לשלם כל תשלום החל עליהם על פי הסכם זה ו/או עפ"י דין במועד תחוקי הקבוע לכך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייבים הצדדים לחתום על המסמכים הבאים:

6.1 יפוי הכח של המוכר

להבטחת העברת הזכויות בנכס על שם הקונה יחתום המוכר במעמד חתימת הסכם זה על יפוי כח בלתי חוזר לטובת בי"כ הצדדים (להלן: "יפוי הכח של המוכר") לעוה"ד אבי גולדחמר ו/או עוה"ד ממשדרו ו/או עו"ד אורית אורנים אלוני, לפיו הוא מייפה את כוחם להעביר בשמו ובמקומו את הזכויות בנכס על שם הקונה. יפוי הכח של המוכר יחזק בנאמנות בידי בי"כ המוכר, ויעשה בו שימוש רק כנגד תשלום מלוא התמורה למוכר. בי"כ הצדדים לא יעשו שימוש ביפוי הכח של המוכר, והנכס לא יירשם ע"ש הקונה בספרי רמי"ל ובלשכת רישום מקרקעין, אלא בכפוף לביצוע מלוא תשלומי התמורה כאמור בסעיף 6 להסכם זה.

6.2 יפוי הכח של הקונה

במעמד חתימת הסכם זה, יחתום הקונה על יפוי כח בלתי חוזר לטובת בי"כ הצדדים (להלן: "יפוי הכח של הקונה"), לפיו הוא מייפה את כוחם של בי"כ הצדדים עוה"ד אבי גולדחמר ו/או עוה"ד ממשדרו ו/או עו"ד אורית אורנים אלוני להודיע לרשמי משרד הפנים ו/או לשלשכת רישום המקרקעין ו/או לבנק למשכנתאות ו/או לכל גורם אחר, אודות בי"כ הקונה זה עקב הפרתו על ידי הקונה ולהורות לרשות מקרקעי ישראל ו/או לשלשכת רישום המקרקעין ולכל גורם אחר לחדול מכל הליך שהוחל בו ואשר מטרתו לרשום לטובת הקונה הערת אזהרה, וכן לנקוט

6.3. טופסי מש"ח

6.4. סעיף זה הינו מאושיות ההסכם והפרתו, או הפרת כל חלק הימנו, תחווה הפרה יסודית של ההסכם.

תמורת רכישת הממכר וכל זכויות המוכר בו, מתחייב הקונה לשלם למוכר סך של 14,000,000 ₪ (ארבעה עשר מיליון ש"ח) בתוספת מע"מ כחוק ובתוספת המרשי הצמודה (להלן: "התמורה"), וזאת באופן, במועדים ובשעורים כדלקמן:

7.2

7.3

עֲרִיט בַּהֲמָה

(4) יפוי כח בלתי חוזר של המוכר חתום ומאומת כדין (3 עותקים);

(5) יפוי כח לביטול הערת האזהרה הרשומה לטובת הקונה חתומה ומאומתת כדין;

(6) שטרי העברת זכות שכירות חתומים ע"י המוכר ומאומתים כדין לרבות חתימה אלקטרונית
של המאמנת.

(7) תצחיר העדר חריגות בניה עפ"י נהלי רמ"י.

(8) בקשה לתעברת זכויות חכירה תתומה ע"י המוכר.

(9) פרטיכל המוכר, כהגדרתו לעיל, חתום ע"י המוכר ומאומת כדין (במעמד חתימה).

(10) תעודת חתאגדות של המוכר חתומה "נאמן למקור" (במעמד החתימה).

(11) ככל ויידרש מסמך נוסף לצורך העברת הזכויות, ואשר חובת המצאתו מוטלת על המוכר עפ"י חסכם זה ואו על פי דין, ימציא המוכר בסמוך לאחר שידרש לכך ע"י הקונה. המצאת המטמנים והמנו טיט לעיל מוחזקת בידי הממציא והמוציא לאור, והעברת הזכויות במכירה על-פי חקונה.

היה ותתשלום הראשון בסך 13,000,000 (שלושה עשר מיליון) ₪ + מע"מ לא ישולם בתוך 60 יום ממועד חתימת הסכם זה, תישא התמורה כולה הפרשי הצמדה למדד המחירים הכללי לצרכן, וזאת ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום התמורה או כל חלק ממנה.

7.4 במקרה ועד למועד הנ"ל לא יומצאו כל האישורים הנ"ל (למעט אישור מס שבח לרישום בפנקסי המקרקעין או אישור מס שבח מקדמה לרישום בפנקסי המקרקעין שיומצא עד לתשלום יתרת התמורה), אזי התשלום האחרון יפוצל כך שיופקד סך של 200,000 ₪ בהמתאה בנקאית לפקודת המוכר מתוך התשלום האחרון בידיה הנאמנות של הנאמנת (להלן: "כספי הפיקדון"). הנאמנת תהיה רשאית להעביר את כספי הפקדון למוכר, רק לאחר המצאת כל האישורים הנ"ל לקונה ובתנאי שתחזוקה בממכר נמסרה לקונה.

הצדדים נותנים בזה טאמנת חוראה בלתי חוזרת לפעול בסכום הנאמנות כלהלן:

המציא המוכר את מכלול האישורים לידי חקונה ואו בא כח חקונה - תעביר הנאמנות את סכום הנאמנות לידי המוכר.

חוב המוכר בתשלום מיסים בהם הוא מחויב מכת חזראות חוזה זה בגין מס שבח ואו מס הכנסה ואו מס רכוש ואו חוב לרשות המקומית (לרבות בגין חיטל השבחה) וחלפו 10 חודשים ממועד חתימת הסכם זה - תשלם הנאמנת את סכום מס השבח ואו מס הכנסה ואו מס הרכוש ואו החוב לרשות המקומית מתוך סכום הנאמנות ובלבד שכנגד תשלום הנאמנת תפרע החוב במלואו ויומצאו לה האישורים הנ"ל אשר יועברו לקונה ואו לבא כוחו. חיתרה, אם תישאר, תועבר לידי חמוכר.

מוסכם כי חיוב המוכר בתשלום יהיה לאחר שהמוכר, על פי בחירתו, מיצה כל הליכי השגה וערעור על תשלומי המיסים ואז ההיטלים, ואולם, המוכר מתחייב כי אלה ינקטו על ידו, באם יחליט לנקטם, בהקדם האפשרי וכי בכל מקרה ימציא לקונה את מכלול האישורים הנקובים בסעיף 6.3 לחלף תוך לא יאוחר מחלוף 6 חודשים ממועד תשלום יתרת התמורה ולשם כך מורה המוכר לנאמן בחתימתו על חסכם זה לעשות שימוש בסכום הנאמנות להמצאת כל ערבות ואז כל בטוחה אחרת בהתאם להנחית הרשות הרלבנטית להמצאת כל אישור חסר.

הפקדת סכום הנאמנות בידי הנאמנת תיחשב כתשלום למוכר ע"ח התמורה.

למען חסר ספק, מובחר, כי אין באמור לעיל בכדי לפטור את המוכר מתשלום סכום כלשהו החל עליו על פי הסכם זה ואשר חנו מעבר לגובה כספי הנאמנות לעיל.

7.5 מובחר כי הפקדת סכומים לפיקדון ו/או שחרורם אינם פוטרת מי מחצדדים מתשלום כל חוב ו/או היטל ו/או מס הנדרשים לצורך המצאת כל האישורים הצריכים לרישום הזכויות על שם הקונה. וכי על אותו צד לשלם התשלום ותוך הזמן הנקוב בדרישה שחמציאה הרשות הרלוונטית.

למען חסר כל ספק, מובהר בזאת כי בכל מקרה של ביטול הסכם זה ע"י המוכר עקב הפרתו חיסודית על ידי הקונה, לא יושבו הכספים ששולמו על ידי הקונה על חשבון התמורה, אלא לאחר שתימחק הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה בספרי רמ"י ולאחר שינוכו מתוך הכספים הנ"ל הפיצויים המוסכמים כמפורט לחלו אשר יישארו בידי ב"כ המוכר כפיצוי מיוחד. חתימת החברה תבוצע רק לאחר שהמוכר הודיע בכתב בדואר רשום לקונה על ביטול ההסכם. כל המסמכים המוגשים בידי בא כוחו את הסכום שעליו לחשב לקונה ולבנק ממנו נטל הקונה הלוואה מובטחת בריבית נמוכה בלבד. מקרה לקונה תינתן שהות של 21 יום לתיקון ההפרה מהמועד שהוא ובא-כוחו קיבלו הודעה בכתב.

רובו המוחלט

7.6

מחלקת המעורבות

ובדואר רשות על כך. בחתימתו על הסכם זה מורה המוכר לבייכ המוכר להעביר פיקדון זה לקופת כנגד כישול של כל רישום לזכויות הקונה.

7.7

לכל התשלומים יתווסף מע"מ, ככל שיחול, בהתאם להנחיות מע"מ (תקנה 6א או 6ב. לתקנות מע"מ) וזאת כנגד המצאת חשבונית מס כדין בגין כל תשלום לקונה.

8. מסירת החזקה

8.1 המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה בנכס ביום ביצוע תשלום יתרת התמורה (להלן: "מועד המסירה").

7.2 המוכר מתחייב למסור את החזקה בנכס במצבו הנוכחי AS-IS וללא כל שינוי למעט בלאי טבעי ורגיל ומבלי להוציא ממנו כל מתקן המחובר לנכס חיבור של קבע.

7.3 הנכס ימסר לקונה פנוי מכל אדם וחפץ עם כל המחובר חיבור של קבע והאמור בהסכם זה, כשהוא נקי מכל חוב, עיקול, שיעבוד, משכנתא, משכון ואו זכות צד ג' אחרת מכל מין וסוג שהוא, במצבו הנוכחי, למעט בלאי סביר חנובע משימוש רגיל וסביר.

9. מסיים, תשלומים והוצאות

9.1 מס שבח בגין מכירת הנכס, אם וככל שיחול - יחול וישולם על ידי המוכר.

9.2 מס רכישה בגין רכישת הנכס, ככל שיחול, יחול וישולם על ידי הקונה.

9.3 חיטל השבחה על פי תכניות בנין עיר ואו הקלה ואו תוספת ואו שינוי ואו המרה שקיבלו תוקף עד ליום חתימת הסכם זה - יחולו וישולמו במלואם על ידי המוכר. חיטל השבחה על פי תוכניות בנין עיר שקיבלו תוקף לאחר מועד חתימת ההסכם ככל שיחולו, ישולמו במלואם על ידי הקונה.

9.4 כל תשלום שיידרש ע"י רמ"י, לרבות דמי הסכמה לרמ"י בגין מכירת הנכס, אם וככל שיחול - ישולמו על ידי המוכר.

9.5 חיטלי פיתוח, כגון תיעול, כביש ומדרכה, ביוב, ניקוז, תאורה ושצ"פ ודמי חקמה לתאגיד המים שדרישתם הוצאה על ידי הרשות ואו הודעה על ביצועם פורסמה ואו עילתם טרם מועד חתימת הסכם זה יחולו וישולמו ע"י המוכר וממועד חתימת הסכם זה ואילך יחולו וישולמו ע"י הקונה.

9.6 כל התשלומים השוטפים החלים על מחזיק בנכס לרבות, דמי הארנונה הכללית עד ליום חתימת ההסכם, צריכת המים ואגרות תביוב החלים על הנכס ואו על בעלי הנכס ואו על המחזיק בו, בין כאלו חידועים ביום חתימת הסכם זה ובין כאלו שיוטלו במועד מאוחר יותר כולל בגין מים, חשמל, ארנונה, וכיו"ב, עד למועד מסירת החזקה לידי הקונה - יחולו על המוכר; וממועד זה ואילך, לרבות תשלומי ארנונה החל מיום חתימת ההסכם - יחולו על הקונה.

במועד מסירת החזקה בפועל תיערך ע"י הצדדים או מי מטעמם קריאת של מוני הגז, החשמל והמים, והצדדים או מי מטעמם יסורו לחברת חשמל, לעיריית נהריה, ולחברת הגז לצורך העברת החשבוניות לשמו של הקונה, וסילוק יתרות חחוב אשר פירעון טרם נדרש, ככל שתחיינה כאלו, ע"י המוכר.

9.7 אגרות בגין רישומים שונים שיעשו לטובת הקונה, רישום משכנתא שנטל הקונה והעברת הזכויות בנכס יחולו וישולמו על ידי הקונה.

9.8 יתר תשלומי החובה החלים, במידה ויחולו, בקשר להסכם זה ואו כתוצאה ממנו ואשר לא פורטו בהסכם זה, יחולו וישולמו ע"י הצד החייב בתשלומם על-פי דין.

9.9 סעיף זה חינו מאושיות החסכם, והפרדנו או הפרת כל חלק הימנו תחווה הפרה יסודית של ההסכם.

10. הפרת ההסכם

כללי

עיריית נהריה

רונן מר
ד"ר מרינה זמ

י. אורית יונת ונדמית בע"מ
ת.פ. 513553271
שטעגנן 8 נהריה
טו 04-9531156

10.1 במקרה שיפור ההסכם יעמדו לצד הנמגע, בנוסף ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לזכותו עפ"י הסכם זה ואו עפ"י כל דין, כל התנאות והסערים הקבועים בחוק וחוזים (ותנאות בשל הפרת הסכם), התשלי"א-1970.

10.2 מובחר כי הצהרות הצדדים וסעיפים 6, 7, 8 להסכם זה, לרבות סעיפי המשנה שלהם חנים סעיפים יסודיים ועיקריים בהסכם וחברתם, או כל אחד מהם, תחשב כהפרה יסודית של ההסכם, והכל בכפוף לאמור בסעיף 9 להסכם זה.

מיוזם מוסכמים

10.3 צד שיפר חוזה זה הפרה יסודית תנאי מתנאי הסכם זה ולא תיקן אותה תוך 14 יום למרות קבלת דרישה בכתב לעשות כן, ישלם למשנהו כפיצויים קבועים ומוסכמים מראש בסך 10% ממחיר התמורה מבלי שהצד המקיים יהא חייב בהזכחת נזקו. הצדדים מצהירים כי סכום זה נקבע על ידם לאחר שערכו את כל ההערות והאומדנים וכי סכום זה מחווה פיצוי ראוי בגין הפרת הסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לצדדים מכח כל דין.

10.4 הצדדים מצהירים ומאשרים בזה, כי הפיצויים המוסכמים הנזכרים לעיל נקבעו על ידיהם כפיצוי ראוי קבוע ומוסכם מראש, שנקבע על ידיהם ביחס סביר לנזק שנראה להם כנזק העלול להיגרם לכל אחד מן הצדדים, כתוצאה מסתברת של הפרת החוזה, בהתאם למצבו היחסי של כל צד להסכם.

איחור בתשלום

10.5 למרות האמור בהסכם זה, איחור של עד 7 (שבעה) ימים בביצוע התשלומים עפ"י הסכם זה לא יחשב כהפרה של הסכם זה ולא יזכה את המוכר בפיצוי כלשהו.

10.6 איחור הקונה בתשלום סכום כלשהו על חשבון התמורה מעל 7 (שבעה) ימים כאמור לעיל, ישלם הקונה למוכר סך של 1,000 ₪ לכל יום איחור החל מהיום השביעי לאיחור ועד התשלום בפועל. איחור בתשלום העולה על 14 יום יחשב להפרה יסודית של הסכם זה.

איחור במסירת החזקה בנכס

10.7 למרות האמור בהסכם זה, איחור של עד 7 (שבעה) ימים בביצוע המסירה עפ"י הסכם זה לא יחשב כהפרה של הסכם זה ולא יזכה את הקונה בפיצוי כלשהו.

10.8 איחור במסירת החזקה בממכר מעל 7 ימים כאמור לעיל, ישלם המוכר לקונה סך של 1,000 ₪ לכל יום איחור החל מהיום השביעי לאיחור ועד למסירת החזקה בפועל בממכר לקונה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל – מוסכם על הצדדים כי איחור במסירת החזקה של עד 14 ימים (כולל) לא יחווה הפרה יסודית של הסכם זה ומעבר למניין הימים הנ"ל – יחווה הפרה יסודית של הסכם זה.

10.9 הצדדים מסכימים בזה כי במקרה והתחייבות כלשהי מההתחייבויות הכלולות בהסכם זה לא תהא ניתנת לבצוע בתאריך שנקבע מפאת כח עליון או מלחמה או שביתות ואו השבתות ואו עיצומים של עובדי עירייה, ועדה מקומית לתכנון ובניה, רשם המקרקעין, רשם המשכונות, הבנקים, רשות מקרקעי ישראל, מס חכנסה ומיסוי מקרקעין, מס רכוש או כל רשות רלוונטית אחרת, ידחה ביצוע ההתחייבות לאותו מועד בו תיפסק המניעה או העיכוב בתוספת 3 ימים ומבלי שיחא בכך כדי לזכות צד כלשהו להסכם זה בפיצוי כלשהו.

קיזוז והשבת תשלומים

11 כל צד רשאי, אך לא חייב, לשלם על חשבון הצד השני, כל תשלום שהצד השני חייב לפי תנאי הסכם זה, אך לא שילם אותו במועדו, וזאת, לאחר חלוף תקופה של 14 ימים ממועד משלוח התראה לצד החייב. צד עובר שולם תשלום כאמור, חייב לחשיב לצד ששילם תשלום כזה בתוך 14 ימים מדרישתו הראשונה של הצד המשלם בצירוף ריבית שנתית בשיעור של 6% על הסכום שבפיגור בלבד מיום התשלום ועד ליום תשלומו בפועל.

עיריית נתניה

סופיות ההסכם, שינויים

12.1 הסכם זה מגבש וכולל את כל ההסכמות וההבנות שבין הצדדים, ועם חתימתו בטלים ומבוטלים כל טיוטות ההסכם, הסכם, חוזה, זיכרון דברים, הבטחות, אמירות ומצגים שנעשו בכתב ואו בעל פה על ידי מי מהצדדים או מי מטעמם, אם נעשו טרם מועד חתימת חוזה זה.

ד"ר מיכה זגור
מזכר העירייה

ד"ר מרדכי
ראש העיר

מזכר העירייה
5135327
מזכר העירייה

12.2 לא יחיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או הסדר ו/או סטייה מהוראות הסכם זה אלא אם נעשו בכתב ונחנכו על ידי הצדדים.

13 ויתור/מחילה

שום התנהגות של מי מהצדדים לא תיחשב למחילה ו/או ויתור על זכות מזכויותיו על פי הסכם זה או על פי כל דין, או כמחילה ו/או ויתור או הסכמה מצדו לאיזו הפרה או אי קיום תנאי שהוא אלא אם הויתור או ההסכמה נעשו במפורש ובכתב, וכל הסכמה ו/או ויתור מטעם מי מהצדדים לסטייה מתנאי הסכם זה במקרה מסוים לא יהוו תקדים ולא ילמדו מהם גזירה שווה לכל מקרה אחר.

14 חיובים שלובים

חיובי הצדדים בהסכם זה חנם שלובים וביצוע ההתחייבות של צד כל שהוא מחוזה תנאי לביצוע ההתחייבות המקבילה של הצד האחר.

15 שיתוף פעולה

הצדדים ישתפו פעולה ויפעלו בתום לב ובדרך מקובלת על מנת לבצע את התחייבויותיהם ולממש את זכויותיהם על פי חוזה זה.

16 הדין ומקום השיפוט

מוסכם בזאת בין הצדדים כי לבתי המשפט המוסמכים בעיר חיפה, תהיה סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית לדון בכל סכסוך ו/או מחלוקת בכל הקשור להסכם זה.

17 כתובות והודעות

כתובות הצדדים יהיו כמפורט במבוא להסכם זה או כל כתובת אחרת עליה יודיע צד למשנהו בכתב ומראש. כל הודעה, מכתב או כתבי בי-דין שתשלח לפי הכתובות המצוינות לעיל תיחשב כחודעה שנתקבלה ע"י הנמען - אם נשלחה בדואר רשום - בתום 5 (5) ימי עסקים ממועד שיגורה; ואם נמסרה ביד - במועד המצאתה.

18 ייצוג משפטי

חמוכר מיוצג ע"י עו"ד אורנית אלונים ועו"ד הנוספים ממושרדו בקשר לעריכת הסכם זה, וחקונה מיוצג על ידי עו"ד אבי גולדהמר ועו"ד הנוספים ממושרדו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אני אורנית אלונים נכסית בע"מ
ת.פ. 51355271
שי ענגון 6 נהריה
טל' 04-9511156
חמוכר

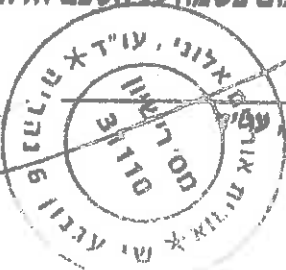
חקונה

אני חח"מ, אורנית אלונים, עו"ד, מאשר כי י.א.ג. אורנית יזמות ונכסים בע"מ הינה חברה מעילה ורשומה בהתאם לכל דין; כי קיבלה את כל ההחלטות הנדרשות לצורך התקשרותה בהסכם זה על פי כל דין; כי מר יוסי אורנית, ת.ז. 014883300 מוסמך לחתום בשמה על הסכם זה ונסמחו וחתימתו מחייבת אותה לכל דבר ועניין.

5.5.24
תאריך

הסכם זה מאושר
ע"י היועץ המשפטי
והינו עומד בדרישות פד"ן

5/5/24
תאריך



עיריית נהריה

רונן מרלי
ראש העיר
רו"ח מיכה זקן
מזכר העיר
חמוכר

אני אורנית אלונים נכסית בע"מ
ת.פ. 51355271
שי ענגון 6 נהריה
טל' 04-9511156
חמוכר

משרד המשפטים

מס' חתיק 30146848
מס' תחשבו 501430003

משרד המשפטים
(שרותים הנדסיים)

מ ה ו ו

שנערך ונחתם ב- ת"ש 2006 ביום 28 לחודש אפריל שנת 2006
ביום 3 לחודש ספטמבר שנת 2006

ב י ו

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל (שיקרא לחקן
המחכיר), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: רח' פל-ים 15 ת.ד. 548 מיקוד 33095 חיפה

מצד אחד;

ל ב י נ

מס' זיהוי/תאגיד 520031931

בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ

(להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: בניני נכסים, עזריאלי 2 תל אביב יפו

מצד שני;

מ ב ו א

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה שפורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818
ביום 04/11/1999 וביחד איתם מהווה את תוזה החכירה.

ה ו א י ל ו- מדינת ישראל/רשות הפיתוח היא הבעלים של המקרקעין המפורטים לחקן במבוא זה (להלן
"המגרש");

ה ו א י ל וביום 15.5.2003 נחתם תסכם בין מדינת ישראל, המחכיר והחוכר (להלן: "הסכם הסדרת תוכניות") וחווה
זה נערך בהתאם ובכפוף להסכם הסדרת התוכניות.

ה ו א י ל ועל המגרש ניצב מבנה או ניצבים מבנים (להלן - "המבנים") אשר הוקמו בתקופה שקדמה לתאריך
כניסתו לתוקף של חוזה חכירה זה;

ה ו א י ל ובמידה שבנית המבנים לא חושלמה כדי אפשרות איכלוסם ואין השמש המלא בהם למטרת החכירה
מצוה החוכר כי הוא מתחייב להשלים את בנית המבנים באופן שיהיו ראויים לשמש למטרתם כאמור, ללא
מתום שנה מיום חתימת המנהל על חוזה זה, וכי ידע לו שהתחייבותו זו מהווה תנאי יסודי בהסכם זה;



01-80
Municipality
Nahariya

22/8/2006

9:46:19

206/10

248/2

מועדי קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00, יום ב: 10:00-14:00, ימים ג, ה, ו: אין קבלה

הממשלה המחזיקה על שם יצחק רבין - בנין א, רח' פל"ים 15 ת.ד. 548, חיפה
טל: 04-8530855, פקס: 04-845537

משרד המשפטים
הרשמה

הוא י ל הממחכיר וחסכים לוחככר את המגרש לוחכר על כל המצוי והמוצא עליו ויחכר קבע (להלן "המחכירים") (המגרש וגם המחכירים ייקרא להלן - "המחכיר"), אולם זאת בתנאי מוקדם שחתחייבויות החוכר - בין שהן על פי חוזה פיוטות שנתתם בינו לבין המחכיר ובין שתן על-פי חסכם אחר שנתתם בינו לבין המחכיר - קוימו במלואן בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו לתוקף של חוזה חכירה זה;

והוא י ל והצדדים מסכימים כי לצרכי כוחות כלכלי יחתום החוכר על עותק של חוזה חכירה זה המכיל שתי ידיו את המחכיר, כל עוד לא קוימו במלואן התחייבויות החוכר האמורות לעיל. מוסכם במפורש על הצדדים כי תווה החכירה יהיה בר-תוקף רק לאחר שהמחכיר יחתום גם הוא עליו וזאת רק אם החוכר יקיים את התחייבויותיו הנ"ל כלפי המחכיר. כל עוד לא חתם המחכיר על תווה החכירה לא יחייבו תנאיו את הצדדים, וחתומת החוכר לבדה על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהי על-פיו. המועד שבו יחתום עליו המחכיר יחשב למועד חתימתו של חוזה חכירה זה;

והוא י ל והמיתחל מסר בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוחכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחכר לפניו, ובמידה נמצאים במוחכר מחזיקים אין על המחכיר כל תובה לפנותם ואו לשאת בהוצאות פיוטים.

והוא י ל והחוכר מצהיר בזה כי לא תלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכיר בחוזה זה לפי חוראות סעיף 19(א)(3) של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו בחוזה חכירה זה;

והוא י ל ולפי חוראות האמנה שבין מדינת ישראל לבין קרן קיימת לישראל (להלן "הקרן"), אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1456 מיום י"א בסיון תשכ"ח עמ' 1597, ניתחל המקרקעין שבבעלות הקרן, לרבות החכירות ומתן הסכמה להעברת זכויות החכירה בהם או סירוב לתתה, ייעשה ע"י המחכיר בכפופות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן, והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שאם המגרש, כולו או חלקו, הוא בבעלות הקרן, או יהיה בבעלות הקרן, יתולו עליו חוראות האמנה הנ"ל וכי רק על בסיס תנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר לוותרקשר עמו על מי-חוזה חכירה זה;

והוא י ל ואם מטרת החכירה היא לתעשיה או מלאכה, או לתיירות, הרי שבנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי תווה זה גם התנאים המפורטים להלן:

א. אם מטרת החכירה היא לתעשיה או מלאכה והחוכר יבקש מהמחכיר חסכמה לשנות את סוג התעשיה או המלאכה שנקבע ב"מטרת החכירה", יחיה המחכיר רשאי לוותרנות את מתן חסכמתו לכך, בין היתר, בשינוי אורך תקופת החכירה בהתאם לחולטות המחכיר כפי שהן מעת לעת, וכן בקבלת המלצה של משרד התעשיה והמסחר לשינוי המבוקש בסוג התעשיה או המלאכה ולאורך תקופת החכירה המומלצת על ידו למטרה זו.

ב. אם מטרת החכירה היא לתעשיה או מלאכה או לתיירות הרי שבנוסף ובכפוף לכל יתר התנאים שבסעיף 9 ובסעיף 14 להלן, החוכר חייב לצרף לבקשתו לביצוע איוה מהשינויים האמורים בסעיף 9 או להעברת זכויות שבחוזה זה כאמור בסעיף 14, בהתאם למקרה, המלצה מתאימה ותקפה ממשרד התעשיה והמסחר או ממשרד התיירות, לפי הענין. המחכיר לא יתן חסכמתו לאיוה מתבקשות הנ"ל של החוכר, אלא אם החוכר ימציא לו המלצה תקפה כאמור.

ג. "משרד התעשיה והמסחר", "משרד התיירות" - לרבות משרד ממשלתי אחר המופקד על נושאים מסוג "מטרת חכירה", וחכל לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או החלטות המחכיר וכפי שיתחייב מעת לעת על-פי הענין.

והוא י ל ומשמעות המונחים שהחווה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה:

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף ומתווה חלק בלתי נפרד מתווה זה ואשר פרטיו הם

המקום: נהריה	השטח: 5,830 מ"מ"ר בערך
גוש ורשום: 18134 חלקות: 14 (בחלק), 15 (בחלק)	
לפי תכנית מפורטת מס' ג/כמ/14	
תאריך: 24/2/2006	תאריך: 22/08/2006
המקום: קהל, ימים א, ד, 08:00-12:00, יום ב: 10:00-14:00, ימים ג, ה, ו: אין קבלת טענות	המקום: קהל, ימים א, ד, 08:00-12:00, יום ב: 10:00-14:00, ימים ג, ה, ו: אין קבלת טענות
מחיר: 330,000 ש"ח	מחיר: 330,000 ש"ח
טל: 04-8630855, פקס: 04-8645537	טל: 04-8630855, פקס: 04-8645537

"החלטת הבניה" אחוזים בקומה. כ - סומות, ובס"כ _____ אחוזים מהחזוים _____ חדרים/יחידות
והמסתכמים כ- _____ מ"ר שטח עקרי מבונה

"היעד": שטח לבניני ציבור וכל יעוד אחר הקבוע בתכנית אשר היתה בתוקף ביום 22.03.1993.

"מטרת החכירה": כל מטרה המותרת לפי התכניות החלות ואו שיחולו על המוכר ככל חוכר אחר במגזר
העירוני (בכפוף לתשלום בשל עליית הערך, ככל שחל, על פי סעיפים 3 ו- 4 להגאים המיוחדים ובכפוף ליתר
חוראות חזוה זה).

"יום אישור העסקה": התאריך שבו אושרה העסקה נשוא חזוה זה על ידי הנחלת המחכיר

"הערך היסודי של המגרש": 0.01 ש"ח (01 אג') ליום אישור העסקה האמור לעיל.

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה האמור לעיל.

"דמי חכירה":
דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכיר מראש כשהם מהחזוים כמקובל אצל המחכיר (להלן -
"דמי חכירה מחחזוים").
דמי השימוש מהחחזוים שהומקדו בידי המחכיר לפני חתימתו של חזוה חכירה זה, אם הומקדו, ייחשבו כתשלום דמי
החכירה המחחזוים.

"פיצול מגרש" - חלוקת מגרש לשני מגרשים או יותר, באופן המאפשר לבנות על החלקות שנוצרו מספר יחידות גדול
יותר או שטח בניה גדול יותר מאלה המותרים לבניה לפי תכנית שאושרה כדין עד יום 22.03.1993;

"פעולת השכחה" - תוספת בנייה ואו שינוי יעוד ואו ניצול ואו פיצול מגרש;

"שינוי יעוד ואו ניצול" - שימוש במוחכר למטרה ואו ליעד השונים מאלה המותרים לשימוש ואו ליעוד לפי תכנית
שאושרה כדין עד יום 22.03.1993;

"תוספת בנייה" - תוספת שטח בנייה ואו הקמת מבנה נוסף ואו מכנים נוספים, וחכל על אלה המותרים לבניה לפי
תוכנית שאושרה כדין עד יום 22.03.1993;

"תכניות" - כמשמען בחוק התכנון ותבניה, התשכ"ה-1965;

"עליית ערך" - ההפרש בין הערך המלא (100%) של קרקע המוכר לאחר פעולת השכחה (להלן - ערך גבוה) לבין
הערך המעורבן של זכויות חכירה מחחזוים באותה קרקע (91%) לפי הסכם חסדרת הזכויות, על פי שטח הקרקע
והשטח המבונה כפי שהיה מותר לבניה לפי תכנית שאושרה כדין עד יום 22.03.1993 (להלן - ערך נמוך), כששני
הערכים כאמור מחחזבים כחחזו במינהל לגבי חכירה עירונית. על אף האמור לעיל, אם לענין חוכרים אחרים במגזר
העירוני ייקבע בפסק דין חלוט, כי על המינהל לחשב את דמי החכירה באופן ש - 91% ערך נמוך יופחת מ - 100%
גבוה, או באופן ש - 100% ערך נמוך יופחת מ - 100% ערך גבוה, יחול פסק הדין החלוט גם על הסכם זה.

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מיום אשר העסקה דחיינו מ - 22.03.1993 ועד - 21.03.2042.



ת.הפקה: 9:46:19
תאריך: 22/03/2006
תאריך: 206/10
תאריך: 248/2
תאריך: 08:00-12:00
תאריך: 10:00-14:00
תאריך: 15 ת.ד. 548
תאריך: 04-8645537
תאריך: 04-8630855
תאריך: 51355327
תאריך: 51355327

תקופת חלילה נוספת: 49 שנים וחל מתום תקופת החכירה.

והוא יל ואם החוכר הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, הותאמויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את החוכר תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי חוק זה תהיינה רק ביחד;

והוא יל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים

1. לחוכר תינתן האפשרות להאריך את תקופת החכירה כ- 49 שנים נוספות, בכפוף לקיום כל התדירויות החוכר לפי חוזה זה, ובתנאים לנודלי המינהל כאותה עת לגבי חוכרים אחרים במגזר העירוני.

2. החוכר רשאי לעשות במוחכר כל שימוש וכל פעולה על פי שיקול דעתו הבלעדי במסגרת מטרת החכירה, בכפוף למגבלות וחולות על חכירות מהוונות אחרות במגזר העירוני לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אשר אינן חלות על החוכר בלבד ככזה, ככל שתהיינה מגבלות כאמור, וזאת מבלי לגרוע מזכויות החוכר שהוענקו לו בהסכם הסדרת הזכויות ובכפוף למגבלות לפי כל דין.

3. החוכר לא ישלם בגין חתימת חוזה זה כל תשלום לרבות דמי חכירה, דמי חיוון ודמי היתר, וחל עד לניצול מלוא הזכויות לפי תכניות שאושרו כדין עד ליום 22.03.1993. בשל פעולות השבחה מעבר לזכויות כאמור, ישלם החוכר למינהל תשלומים כמפורט להלן. במידה ויתודש חוזה החכירה, יחול על החוכר כל תשלום שיחול על חוכרים אחרים במגזר העירוני בגין הארכת תקופת החכירה לתקופה נוספת, ככל שיחול תשלום כאמור.

4. החוכר יהיה רשאי לבצע בכפוף לכל דין פעולת השבחה במוחכר, אך זאת רק לאחר שישלם למינהל תשלום כשיעור 51% מעליית הערך של המוחכר בעקבות פעולת ההשבחה (להלן - "תשלום בשל עליית הערך"). סכום התשלום בשל עליית הערך יקבע על פי שומה בהתאם לנוחלי המינהל החלים על חוכרים אחרים במגזר העירוני אם שילם החוכר היטל השבחה וגם תשלום בשל עליית ערך בגין אותה פעולת השבחה, והא החוכר וכאי לקבל מן המינהל מחצית מחיטל ההשבחה ששילם, או מחצית התשלום בשל עליית ערך ששילם למינהל, לפי הנמוך מבין השניים.

5. בכל מקרה של סתירה/או אי התאמה בין חוראות מבוא זה לבין החלטות מועצת מקרקעי ישראל/או נוהלי המינהל/או נוסח חוזה החכירה המקובל במינהל לגבי חוכרים אחרים במגזר העירוני, יחולו ויגברו חוראות מבוא זה, בין לענין תשלום כלשהו/או שיעורו, ובין לכל ענין אחר. למען חסר ספק, מוכהר כי שיעורי התשלום הקבועים במבוא זה בשל ביצוע פעולת השבחה, גוברים על כל חוראה אחרת הקבועה/או שתיקבע בכל החלטה של מועצת מקרקעי ישראל, ולא תחול על השיעורים הקבועים במבוא זה כל חממה/או העלאה/או הפחתה/או תנחח הקבועה/או שתיקבע בכל החלטה של מועצת מקרקעי ישראל. למעט האמור לעיל, החלטות מועצת מקרקעי ישראל/או נוהלי מינהל מקרקעי ישראל החלים על חוכרים אחרים במגזר העירוני יחולו על ביצוע חוזה זה.

6. למען חסר ספק, מוכהר כי כל החיטלים, חממים ותשלומי החובה, מכל סוג, העירוניים/או חממשלתיים, וכל תשלום בשל קבלת שירותים, לרבות ארנונה, מיס, חשמל וכיוצא באלו, ושאר חממשלומים אשר חלים/או יחולו על המוחכר, /או על השימוש בו/או על החזקה בו, יחולו על החוכר וישולמו על ידו.

7. החוכר רשאי להעביר את זכויותיו במוחכר לצד שלישי, לרבות למכור/או להסב/או לשעבד/או למשכן את זכויותיו במוחכר, במלואן או בחלקן, ולבצע בהן כל עסקה אחרת על פי שיקול דעתו הבלעדי, ובלא שידרש לשלם למינהל בשל ביצוע הפעולות כאמור.

למען חסר ספק וכות החוכר לבצע העברת זכויות מסוג כלשהו כפופה לתנאים שבהחלטות מועצת מקרקעי ישראל החלים על חכירות מהוונות אחרות במגזר העירוני, אשר אינן חלות על חוכר בלבד ככזה, ככל שתהיינה מגבלות כאמור, וזאת מבלי לגרוע מזכויות החוכר לפי הסכם הסדרת הזכויות וחוק זה. כמו כן, מוכהר בזאת כי וכות החוכר כאמור כפופה למגבלות לפי כל דין. בהעברת זכויות כאמור לא יחול שינוי כלשהו בתנאי החכירה של המוחכר לענין זכויות השימוש בו.



22/08/2006

9:40:11

תנאים: 206/10

תח: 248/2

יציאת קבלת קהל: ימים א, ד: 08:00-12:00, יום ב: 10:00-14:00, ימים ג, ה, ו: אין קבלת קהל

מחוז נהריה: 04-8630855, פקס: 04-8645537, רחמי פליים 15 ת.ד. 548

טל: 04-8630855, פקס: 04-8645537

מוסד באות, כי הוראות חוזה זה יחולו גם על צד ג' שהחוכר מעביר לו את זכויות החכירה שלו במוחזר, והחוכר יכלול
הוראת כאמור כאופן מפורש בחסכם כינו לבין צד ג'.
והוראת סעיף זה תחול גם על העברה נוספת של זכויות בין צד ג' אחד לצד ג' אחר, פעם אחת או יותר
ועוספת לחוזה להחליף חוזה החכירה שפורסמו כאמור לעיל יחולו כעת ביצוע פיצול מגרש תנאים מיוחדים ו/או
למען הסר ספק, האמור לעיל הינו בכפוף לחסכם הסדרת הזכויות;
מוסכם על הצדדים כי התרשים והתנאים המיוחדים מחוברים חלק בלתי נפרד של המבוא והתנאים שפורסמו כ"ל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החוכר:

המתכיר:

1. שם

י"ר סונה שמש
ממונה מחוזית
עיסקות עירוניות-מסית ושיווק
מנהל מקרסי ישראל מחוז חיפה
תתימה

2. שם

2. שם

מספר זהות

תואר המשרה

תתימה

תתימה

המאשר:

אני התתום מטת מאשר בזה כי החוכר חתם על חוזה זה בטכחותי כאמצעות נציגין המוסמכים דלעיל, אותם זיהיתי
לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני

שיון הדר, ע"ד
מ.ר. 19535

תואר המשרה שיון הדר, ע"ד
מ.ר. 19535

שיון הדר, ע"ד
מ.ר. 19535

22/08/2006

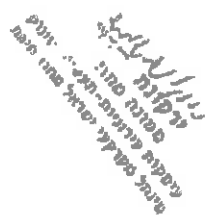
ת.הפקה: 9:46:19

תאריך: 206/10

חוזה: 248/2



נציג אורזיט ונכסים בע"מ, יום כ: 08:00-12:00, ימים ג, ה, ו, אין קב"ת
מ.ר. 19535
מחוז חיפה
מסל: 04-8630855, פקס: 04-8645537, חיפה 3300
מחוז חיפה



An aerial photograph of a city grid, likely New York City, showing a large fire in the center. The fire is a bright white area in the middle of a dark, dense urban area. The grid of streets and buildings is clearly visible. The image is oriented vertically on the page.

תע"א מנהל ת" 25/12/03



השנה	1971
החודש	
היום	
השעה	
המקום	הרצה
השם	18134
התאריך	חול, 15 חילול
המחיר	
השטח	דונם 5.834
השטח	1:1000
השטח	

[illegible]

התאחדות המורים



15/04/2024
י' ניסן תשפ"ד
שעה: 16:48

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
משרד המשפטים

משרד המשפטים
Ministry of Justice

15857

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת - שלוחת עכו

הענקת רישום מפנקס הזכויות

גוש: 19914 חלקה: 32

מלשכת רישום המקרקעין: חיפה

04/09/2018

גוש הניע בתאריך:

פרוצדורה רשמית

כינוי שטר:

07/02/2016

חיסום:

6832/2016

לשכת חיפה

וכנס מצר ע"י שטר:

תיאור הנכס

שטח במ"ר

5,978

שטח

גיריית נהריה

המספרים הישנים של החלקה

18134/63

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מחוז פעולה	תבעלים	מחלק בבכס
6832/2016/14	07/02/2016	העברה מגוש לגוש	רשות הפתוח	בשלמות

חכירות

מס' שטר	תאריך	מחוז פעולה	שם החוכר	סוג זיכוי	מס' זיכוי
4371/2024/1	14/04/2024	שכירות	י.א.נ. אורנים יזמות ונכסים בע"מ	חברת	513653271
				חלק בדיקות בשלמות	
		רמת חכירה ראשית	כרמי שער מקרי	תקופת השכר	תאריך פסח
		חכירה מהונחת	4371/2024/1	49	21/03/2042
			קיימת הגבלה בהעברה על כל תבעלים	קיימת הגבלה בירושח	החלק בבכס בשלמות

סוף נתונים

נסח חתום בתודימה אלקטרונית מאושרת מחוזה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק תודימה אלקטרונית, תשפ"ג - 2023



שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

א.ג. נכבולה,

כתובת הגכס: נהרית נהריה 0

שטח עסקה: 5,978 מ"ר

הינכם מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלם על שם:

2. לבעלי חזקניות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך: 21/03/2042.

פרטי השטחים הממוכנים בנכס וחתחשיב לפי שולם בגינזם, הינזם בחזקתם למפורט בתיק הנכס ברשות. יול בקשה להיתר בניה בנכס (תוספת בניה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נחל הרשות.

3. נכון למועד אישור זה, אין רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צוו מניעה, הסכמה למשכנו זכויות וכו') לגבי הנכס הקדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס חמצי ברשות (לא כולל שעבדים שגרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).
נכון למועד אישור זה (24/08/2023 11:07:25), לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הקדון.

אין במסמך זה כדי לשמט חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי לחוות הסכמה להריגה/הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.

יתר חסרטים (תנאי הכרזה/תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל נאמרים.

המייצג הנמסר במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות.

הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי חרשות ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

פרטי הנכס (כתובת, גוש, חלקה, ותוכנית) הינם על פי תקולט בתיק חרשות.
לתשומת לב - מצב משפטי של זכויות במקרקעין מתנהל בלשכות רישום המקרקעין על פי הקבוע בחוק המקרקעין
תשל"ט-1989, לאחר שעברו חליכי רישום מעודכנים.
בלשכת רישום המקרקעין הגדרת הנכס היא על פי מפתח גוש, חלקה ולא תת חלקה סופיים (מעודכנים). הזכויות
במקרקעין ה"ל טרם כרשמו בלשכת רישום המקרקעין ולכן נחשבו גוש וחלקה בטופס זה אינם סופיים בהכרח.



מקדמת יעילות גבוהה
גורם עסקי יוצא
דשן מקסימלי

עמוד 1 מתוך 1

לא מחוץ, כי הבעה חלוצית, כי הבעה חלוצית
לא מחוץ, כי הבעה חלוצית, כי הבעה חלוצית

הואיל ו- ☐ מדינת ישראל ☒ רשות המיסות ☐ קרן קיימת לישראל (נש' לקמן ב - X את המתיאם);
המיוצגת ע"י רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות"), חתם והגלים של המקרקעין המפורטים בסעיף 3 מטה, מבוקש:

2. השאלות המבוקשות

☒ **רישום זכות חכירה ראשית** ☐ **רישום זכות חכירה משנית** ³ נוש לסמן ב- X את המסמכים

הרשות, בשם הכעלים, משכירה לשוכרים בסעיף 22 לחוק את המקרקעין בסעיף 3 לחוק, לתקופה בת 22 שנים, המסתיימת ב- 21.03.2042.

☐ **ביטול רישום חכירה** לפי שטרות מקוריים מס' _____ פנים למקרקעין המפורטים בסעיף 3 לחוק נוש למלא את סעיף 22 לחוק.

☐ **תיקון תנאי חכירה** ☐ **הארכת תקופה** נוש לסמן ב- X את המסמכים, ולמלא את סעיף 22 לחוק. שטר זה מעיד שהעדים מטכמים לתקון השכירות ע"י תולדת תנאי השכירות לפי שטר מקורי מס' _____ המסתיימת ב- _____ כאמור בתנאי השכירות המפורטים לשטר זה, ומצהרים חלק בלתי נפרד ממנו.

☐ **העברת זכות שכירות** - ☐ **בתמורה** ☐ **ללא תמורה** נוש לסמן ב- X את המסמכים, ולמלא את סעיף 22 ה- 22 לחוק.

הרשומה במסגרת המקרקעין לפי שטר מקורי מס' _____ מקבלי התעבורה מצהירים בזה כי קראו את תנאי השכירות ביחס למקרקעין המפורטים בסעיף 3 לחוק וכי הם מקבלים על עצמם את כל הזכויות והחובות הכלולות בו כאלו הן השכירות עצמם על ידם מלכתחילה.

2. **החברים**

שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד	סוג זהויה	מס' זהויה	החלק בגוף (החלק המוחזק) ועוצא ברישום ראשוני בלבד	החלק בזכות (החלק שיקבל החלק) מערך החלק המוחזק
י.א.נאורניס ונאסניס בע"מ	רשמי	513559271	1/1	1/1

3. **המעבידים**

שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד	סוג זהויה	מס' זהויה

4. **מקבלי ההעברה**

שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד	סוג זהויה	מס' זהויה	חלק בזכות (החלק שיקבל) העבר, מערך החלק המוחזק

מס' גוש או סמל		מס' חלקה א"ר	השטח במ"ר	חלקם של המעבירים בנכס (כחלקם בנכסים)	ימלא רק בעזרת זכויות	החכם המעביר	עמך
19914	32	5,978					

החשש מפחיתות שהמקרקעין יקבלו מכל שינוי זכות בו שייכים לו שטחים
השכיחות המצורף לשפר זה הינן התמורה הנגזרת הנכבדת וששולמת. תקנה
מיוחדים למדד יוקר המחיה, ועל השוכרים לשלם בהתאמה מדי ערך מוסף

במקרה שערך הדין הנמאמת לא כמעט את הדיוק ניתן למחוק מסקה זו, אך יש לתקפיד שהשטר יישא חתימת עורך דין בדבר התקיימות
הדיוק ללא יחידה של (כל האמור)
אין להשטר זה כדי לפטור מהאחריות והאחריות והאחריות כפי שמוקדם על חתימת המפקד (החלל) (למען) (השטר) - 201

