

הסכם פשרה (פיתוח) - מבנה ציבור

שנערך ונחתם ביום 30 בחודש 7 שנת 2024

בין:

כ"כר העיר ייזום והשקעות בע"מ, ח.פ. 51-355933-6
באמצעות ב"כ עוה"ד עופר גראור ודנה שהרבני-נחמן
ממשרד עוה"ד אטיאס, גראור, וישניצקי, ענבר ושות'
(להלן: "החברה" או "היזם")

לבין:

עיריית נשר
באמצעות ב"כ עוה"ד שחר בן-עמי ונטלי חן
ממשרד עוה"ד שרקון, בן עמי, אשר ושות'
(להלן: "העירייה")

הואיל: היזם הינו חוכר לדורות מרשות מקרקעי ישראל של המקרקעין הידועים כחלקה 75 בגוש 12379, בשכונת "רמות יצחק", נשר (להלן: "המקרקעין");

והואיל: וביחס למקרקעין חלה תוכנית מפורטת מס' 355-0239871 "שטח משולב מגורים, מסחר ומשרדים" (פורסמה למתן תוקף ביום 15.5.2016, י.פ. 7266) בעקבות תכניות מכ/772 ו- מכ/420 (להלן, כל אלה: "התוכנית");

והואיל: ובמסגרת התוכנית, הוקנו לעירייה זכויות בנייה להקמת מבנה לצרכי ציבור בהיקף של 640 מ"ר (עיקרי+שירות) ברמת מעטפת כחלק מפרויקט הכולל שטחי מסחר ומגדל מגורים אותו בונה היזם במקרקעין (להלן בהתאמה: "מבנה הציבור" או "העבודות/עבודות הפיתוח" ו-"הפרויקט");

והואיל: היזם טען כי העירייה חייבת לממן את עלות הקמת מבנה הציבור בהתאם לחשבוניות שהציג; וזאת בהסתמך, בין היתר, על שומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי יעקב פז מיום 15.5.2017 במסגרתה התקבלה עמדת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, מורדות הכרמל, כי לא חלה על היזם חובה לשאת בעלויות הקמת מבנה הציבור;

והואיל: והעירייה טענה כי היזם מחויב במימון הקמת המבנה בהתאם לתקנון התוכנית;

והואיל: והצדדים ניהלו משא ומתן, שבמהלכו החליטו לפנות למגשר ומינו את עו"ד ארז מילנר לשמש כמגשר (להלן: "הגישור" ו-"המגשר", בהתאמה);

והואיל: והמגשר קיים שיחות ושיבויות עם הצדדים, בהן את הטענות המשפטיות והאסמכתאות שהוצגו על ידי הצדדים במסגרת הליך הגישור;

והואיל: ועל בסיס שיחות ושיבויות אלו ובחינת המסמכים והמידע שהוצגו בפניו, העמיד המגשר הצעת פשרה, אשר בהסתמך עליה ניאותו הצדדים להתקשר בהסכם פשרה זה, וזאת לסילוק מלא ומוחלט של כל המחלוקות בקשר עם מימון מבנה הציבור. וכל זאת, לפני משורת הדין, מבלי להודות בטענות הצד השני, ומבלי שתהא בכך הודאה של מי מהצדדים בזכותו של משנהו;

והואיל: והצדדים מסכימים, לאחר שבדקו את כל התכניות והנספחים להסכם זה, כי היזם יבצע וימסור את מבנה הציבור לעירייה כאמור בהסכם זה;

והואיל: והצדדים מעוניינים לקבוע בהסכם זה את התחייבויותיהם ההדדיות, באופן שניתן יהיה לאכלס את המבנים בתחום המקרקעין, תוך הבטחת מסירת מבנה הציבור על ידי היזם לעירייה, הכול כמפורט בהסכם זה;

והואיל: והתקשרות העירייה בהסכם זה מותנית באישור מועצת העיר בהתאם להוראות סעיף 198א לפקודת העיריות [נוסח חדש].

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים, כדלקמן:

כ"כר העיר
ייזום והשקעות בע"מ

1. המבוא, כותרות הסעיפים והנספחים

- 1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3. מובהר כי כותרות המשנה בהסכם זה מובאות לשם הנוחות בלבד והן וטיוטות ההסכם לא תשמשנה לצורך פרשנות בקשר עם ההסכם ונספחיו.

2. נספחים והגדרות

- 2.1. **נספח א'** – נסח רישום המקרקעין בתחום התכנית;
- 2.2. **נספח ב'** – תכניות ומפרט טכני של מבנה הציבור;
- 2.3. **נספח ג'** – תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים;
- 2.4. **נספח ד'** – המחאות לביטחון להבטחת רישום שטח מבנה הציבור על שם העירייה ולצרכי בדק;
- 2.5. **נספח ה'** – אישור ב"כ היזם בנוגע לרישום;

3. תנאי מתלה

- 3.1. התקבל אישורה של מועצת העירייה על-פי סעיף 198א לפקודת העיריות [נוסח חדש] להתקשרותה בהסכם זה.

4. מהות ההסכם

- 4.1. בתא שטח 1 לפי התכנית, בקומה 1 ו-2 של מבנה הפרויקט הוקם מבנה הציבור בהתאם להיתר הבניה והתוכניות המצורפות ברמת מעטפת בלבד, לו תוצמדנה 6 חניות (להלן: "**חניות העירייה**") וחצר (כמפורט בהיתר הבניה), הכל בהתאם לתכניות ולמפרטים המצורפים להסכם זה **כנספח ב'**.
- 4.2. הקמת מבנה הציבור תכלול גם את רישומו ורישום הצמדותיו, על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום הבית המשותף (ובשיתוף פעולה ככל שיידרש מהעירייה).
- 4.3. למען הסר ספק יובהר, בניית מבנה הציבור לא תטיל חובה כלשהי על העירייה ביחס לפיתוח ותחזוקת השטחים הפרטיים הפתוחים וכל שטח אחר בתחום התכנית שלא יירשם בבעלות העירייה. עוד מובהר כי הן פיתוח והן תחזוקת השטחים הפרטיים הפתוחים יבוצעו על ידי היזם, או על ידי מי מטעמו.
- 4.4. לאחר סיום ביצוע העבודות, מתחייב היזם למסור את מבנה הציבור לחזקתה ושימושה הבלעדי של העירייה ולגרום לרישום של מבנה הציבור על הצמדותיו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום הבית המשותף (ובשיתוף פעולה ככל שיידרש מהעירייה), לרבות רישום זיקות הנאה ככל שיידרשו.
- 4.5. ידוע ליזם כי בתום 10 (עשר) שנים ממועד חתימת הסכם זה, תהא רשאית העירייה לשנות את ייעוד מבנה הציבור לייעוד שייקבע על ידה כדן, בהתאם לתכנית שתהא תקפה

כ"א הער
יזום והשקעות בע"מ

במקרקעין באותו מועד, ותוך שהובהר לעירייה שאין ליזם אחריות לגבי רוכשי יחידות בפרויקט שהוראה זו לא הובאה לידיעתם במסגרת חוזי הרכישה.

5. דמי ניהול ותחזוקה למבנה הציבור

5.1. העירייה, או מי מטעמה, תנהל ותתחזק בעצמה ועל חשבונה את מבנה הציבור (לרבות חצר צמודה), ולפיכך, לא תישא בתשלום דמי ניהול ו/או ועד בית ו/או דמי אחזקה בגין ניהולם ותחזוקתם של שטחי הרכוש המשותף ו/או הבטחת השירותים המחויבים לגבי הרכוש המשותף, ובכלל כך, תשלומים בגין השימוש בשטחים ובמתקנים המשותפים. כל זאת, למעט תשלום באחריות העירייה של דמי ניהול ו/או ועד בית ו/או דמי אחזקה אשר יחושבו לפי החלק היחסי של הרכוש המשותף ו/או המערכות המשותפות בהן עושים העירייה ו/או באי מבנה הציבור שימוש בפועל מתוך סך השטחים המשותפים (לרבות שטחי חניה) על פי התעריף המקובל של חברת הניהול.

5.2. המפורט לעיל יירשם במסגרת תקנון הבית המשותף כסעיף שאינו ניתן לשינוי אלא בהסכמת העירייה

5.3. היזם יידרש להעביר לעיון העירייה, את תקנון הבית המשותף טרם רישומו בלשכת רישום המקרקעין, התייחסות העירייה תועבר בתוך 21 (עשרים ואחד) יום לצורך רישום הבית המשותף.

6. רישום מבני הציבור על שם העירייה

6.1. היזם יפעל בעצמו ועל חשבונו לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011, לטובת העירייה (בהסכמת הוועדה המרחבית) לגבי מבנה הציבור וזאת כתנאי למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.

6.2. כמו כן ב"כ היזם מסר אישורו בהתאם לנוסח המצ"ב להסכם זה **כנספת ה'** לשם ביצוע פעולות הרישום. העירייה תשתף פעולה לצורך רישום הבית המשותף והזכויות במבנה הציבור על שם העירייה, ככל שתידרש.

6.3. להבטחת קיום התחייבויות היזם לרישום, יפקיד היזם, כתנאי למתן תעודת אכלוס, בידי העירייה, המחאה לביטחון לפקודת העירייה לצורך רישום בסך 20,000 ₪ (במילים: עשרים אלף שקלים חדשים), אשר העתקה מצורף להסכם זה **כנספת ד'**. המחאה תושב ליזם לאחר סיום ביצוע רישום מבנה הציבור על הצמדותיו על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.

7. תמורה – סכום הפשרה

7.1. בתמורה להקמת מבנה הציבור ומסירתו ועמידת היזם בשאר התחייבויותיו על פי הסכם זה וכן להסתלקות היזם, ללא סייג ושייר, מכל טענותיו כלפי העירייה בקשר לכספים ו/או זכויות המגיעות לו מהעירייה בשל בניית מבנה הציבור, תשלם העירייה ליזם סך של 5,150,000 ₪ (במילים: חמישה מיליון מאה וחמישים אלף שקלים חדשים) (להלן: "**סכום הפשרה**"), וזאת על פי המועדים והשיעורים הבאים:

7.2. 75% מסכום הפשרה, דהיינו 3,862,500 ₪, ישולמו עד לסוף חודש ספטמבר 2024.

פכו העיר
יזום והשקעות בע"מ

7.3. 15% נוספים מסכום הפשרה, דהיינו 772,500 ₪, ישולמו במועד בו מהנדס העיר יאשר כי נשלמו חיפוי מבנה הציבור, עבודות האלומיניום במבנה הציבור וכל ההכנות הנדרשות למערכות של מבנה הציבור, כמפורט בנספח ב'.

7.4. 10% אחרונים מסכום הפשרה, דהיינו 515,000 ₪, ישולמו במועד המסירה בפועל של מבנה הציבור עירייה, לאחר קבלת תעודת אכלוס לבניין כולו (או ככל שתאושר – תעודת אכלוס לקומות שעד למבנה הציבור, כולל). יובהר כי תשלום סכום זה מותנה בהצגת אישור מהנדס העיר לפיו הושלמה מסירה במצב מעטפת כקבוע בהסכם.

7.5. למעט סכום הפשרה הקבוע בהסכם זה, מובהר כי העירייה לא תשלם תמורה נוספת בגין ביצוע העבודות הנדונות ויתר התחייבויות היזם בהסכם זה.

7.6. כל התשלומים הקבועים בסעיף 6 זה, ישולמו במועד, ולפיכך מוסכם כי ישולמו בערכם הנקוב, ללא הצמדה למדד או הפרשי ריבית מכל סוג ומין.

8. הצהרות והתחייבויות היזם

היזם מצהיר ומתחייב כדלהלן:

8.1. להשלים את כל המטלות שסוכמו בסיוור באתר הבנייה כמפורט בנספח ב', ובפרט: (א) לבצע את כל עבודות המעטפת החיצוניות למבנה הציבור, לרבות סגירתו בדלתות וחלונות; (ב) להתקין את כל ההכנות וההזנות הנדרשות למערכות בכניסה למבנה הציבור, וכן את התשתיות הקשיחות בתוכו (כמפורט בנספח ב'); (ג) להגיש לעירייה תוכניות עדות מפורטות של מבנה הציבור וכן בדיקות מעבדה, אישורי מכון התקנים (לפי הצורך והעניין), לפחות 6 (שישה) חודשים טרם מועד האכלוס המתוכנן של הבניין כולו.

8.2. כי קיבל את כל ההחלטות הנדרשות, אצל הארגונים המוסמכים אצלו לשם התקשרותו בהסכם זה ואין מניעה לגביו שמקורה בהסכם ו/או בדיון, להתקשרותו בהסכם זה על פי תנאיו.

8.3. היזם מצהיר בזה כי מקרקעי מבנה הציבור מוקנים לעירייה ועתידיים להירשם על שם העירייה, ולפיכך אין ליזם זכות, אף לא זכות עכבון, במקרקעי מבנה הציבור והוא מתחייב שלא לתפוס חזקה ו/או זכות אחרת במקרקעי מבנה הציבור ו/או במבנה הציבור (מבלי לגרוע מהתחייבויות העירייה על פי הסכם זה).

8.4. היזם מתחייב בזה כלפי העירייה למסור את מבנה הציבור בהתאם לתכניות המצורפות להסכם זה וברמת "מעטפת" בלבד, ללא עבודות גמר ומערכות אולם תוך עמידתו בכלל התקנים התקפים הרלוונטיים וכן קבלת אישורם של יועצי בטיחות, נגישות, פקע"ר, כיבוי אש וכיו"ב למבנה הציבור נכון למועד למסירת מבנה הציבור לחזקת העירייה, ותוך שיתקבלו לגבי הבניין בו ימוקם מבנה הציבור כל האישורים ככל שנדרשים על פי היתר הבניה והדין (כאמור, בהתחשב בכך שמבנה הציבור נמסר ברמת "מעטפת").

8.5. לבצע את עבודות הבדק והתיקונים ככל שיידרשו לגבי העבודות ברמת "מעטפת" בהתאם להסכם זה ולהוראות כל דין.

יידעם והשקעות בע"מ
ג'ר העיר

9. בדק למבנה הציבור

- 9.1. להבטחת התחייבויותיו של היזם לביצוע תיקונים ואחריות בדק לגבי מבנה הציבור ברמת "מעטפת" לפי הוראות כל דין והסכם זה, מתחייב היזם למסור לעירייה בד בבד עם מסירת החזקה במבנה הציבור המחאה לביטחון, בנוסח הקבוע **בנספח ד'**, בסך של 100,000 ₪ (במילים: מאה אלף שקלים חדשים) (להלן: "**המחאת הבדק**").
- 9.2. המחאת הבדק תוחזק על ידי העירייה למשך 12 (שניים עשר) חודשים ממועד מסירת העבודות לעירייה (לעיל ולהלן: "**תקופת הבדק**").
- 9.3. המחאת הבדק תוחזר ליזם בתום תקופת הבדק ולאחר אישור המפקח / מהנדס העיר על השלמת תיקוני הבדק (ככל שיידרשו) בעבודות הבינוי אשר ביצע היזם בהתאם להוראות הסכם זה. אין בהחזר המחאת הבדק כדי לשחרר היזם מהתחייבויותיו על פי הסכם זה או על פי דין.
- 9.4. היזם מתחייב לתקן בתקופת הבדק כל פגם ו/או ליקוי ככל שיתגלה בעבודות אשר היו באחריות היזם (עבודות הקשורות ל"מעטפת" בלבד) לאחר השלמתן אשר נגרמו כתוצאה מעבודה לקויה או שימוש בחומרים פגומים, לפי דרישת מהנדס העיר. פגם ו/או ליקוי אשר תיקונם אינו סובל דיחוי, יתקנם היזם בלא דיחוי (ככל הניתן) לפי דרישת מהנדס העיר.
- 9.5. ככל שהיזם לא ימלא אחר התחייבויותיו כאמור בס"ק 8.4 לעיל ולא עשה כן גם לאחר מתן התראה בכתב בת 14 (ארבעה עשר) ימים לפחות, ובמקרים דחופים בהתראה בכתב בת יום עבודה לפחות, ואף לא ביצע התיקון לאחר התראה נוספת, תהא העירייה ו/או מי מטעמה רשאית, אך לא חייבת, לתקן את הפגם/ליקוי בעצמה או באמצעות אחרים מטעמה, במקרה שכזה יחזיר היזם את ההוצאות הסבירות שהוצאו בקשר לתיקון מיד עם דרישה ראשונה של העירייה, וככל שההוצאות לא יושבו זכאית העירייה, מבלי לגרוע משאר זכויותיה, לעשות שימוש בהמחאת הבדק לצורך גבייתן.
- 9.6. ההוצאות הכרוכות במילוי התחייבות היזם לפי סעיף זה, על סעיפיו הקטנים, לעיל יחולו על היזם.

10. אחריות היזם

- 10.1. עד למסירת מבנה הציבור לעירייה, כאמור בהסכם זה להלן, יהא היזם אחראי לשלמות העבודות שביצע ו/או לאתר העבודות ו/או למבנים ארעיים שהוקמו באתר העבודות והשגחה עליהם ו/או על כל ציוד ו/או חומרים שהובאו מטעם היזם לאתר העבודות.
- 10.2. העירייה ומי מטעמה לא ייכנסו אל האתר ומבנה הציבור בלא תיאום עם היזם ובכפוף למגבלות בטיחות.

11. קבלת העבודות על ידי העירייה

- 11.1. היזם מתחייב למסור לעירייה את מבנה הציבור ברמת "מעטפת" - עד 24 (עשרים וארבעה) ממועד חתימת הסכם זה, בתוספת 30 (שלושים) יום ככל שיחול עיכוב שלא בשליטת ביוזם, ובתוספת עיכוב בנסיבות של צו ממשלתי בשל מגיפה ו/או מלחמה ו/או שריפה ו/או צו שיפוטי שלא באחריות היזם ו/או עיכוב בלתי צפוי באחריות הרשויות ו/או כוח עליון.

יזום והשקעות בע"מ
דפ"ר העיר

11.2. הסתיים ביצוע העבודות להקמת מבנה הציבור ברמת "מעטפת" כפי שהתחייב היזם בהסכם זה, יודיע על כך היזם למהנדס העיר, ומהנדס העיר, אם ימצא שמצב העבודות אמנם מצדיק זאת, יקבע מועד, 14 (ארבעה עשר) יום מראש, בו תקבל העירייה מהיזם את העבודות (להלן: "**קבלת העבודות**").

11.3. במעמד קבלת העבודות יירשם על ידי הצדדים פרוטוקול, בו יירשמו התיקונים וההשלמות ככל שיידרשו על ידי נציגי העירייה (להלן: "**פרוטוקול קבלת העבודות**").

11.4. יובהר כי פרוטוקול קבלת העבודות לא ישמש כאישור להשלמת העבודות על ידי היזם, אלא אם לא יהיו לעירייה כל הערות ו/או הסתייגויות ו/או דרישות לתיקון והשלמה בקשר לעבודת היזם. יובהר כי הערות ו/או הסתייגויות ו/או דרישות לתיקון אשר אינן מגבילות עבודות גמר על ידי העירייה במבנה הציבור לא יעכבו את קבלת העבודות (מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם לתיקונים על פי הוראות הסכם זה).

11.5. מבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בהסכם, רשאית, אך לא חייבת, העירייה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לקבל את העבודות אפילו אם לא הושלם ביצוען בהתאם לתוכניות ו/או בהתאם להסכם מכל סיבה שהיא, ובמקרה כזה על היזם לבצע את התיקונים הנדרשים בהתאם לקביעת מהנדס העיר והסכם זה.

12. סמכות שיפוט והדין החל

12.1. ניתנת בזה לבית המשפט המוסמך בעיר חיפה, סמכות השיפוט הייחודית בקשר עם ההסכם.

12.2. הדין החל על ההסכם הינו דין מדינת ישראל, ללא כללי ברירת הדין שלו.

13. מסירת הודעות

13.1. כל הודעה שמבקש צד להסכם לשלוח למשנהו, תישלח בדואר רשום לכתובתו של הצד השני, או תימסר ביד לצד השני במסירה אישית, או תשוגר בדוא"ל לצד השני והכל בהתאם לאמור להלן.

13.2. הודעה שתישלח בדואר רשום כאמור בסעיף, תיחשב כהודעה שנתקבלה אצל הנמען תוך 4 (ארבעה) ימי עסקים ממועד משלוחה בדואר רשום מבית דואר בישראל.

13.3. הודעה בדוא"ל תשוגר בימי ושעות העסקים המקובלים בעירייה, ותיחשב כהודעה שנתקבלה כעבור יום עסקים ממועד שגורה ובלבד שקיימת אסמכתא בכתב למסירה.

13.4. הודעה שנמסרה ביד במהלך ימי ושעות העסקים המקובלים בעירייה תיחשב כהודעה שנתקבלה במועד מסירתה.

13.5. כל צד להסכם מתחייב להודיע למשנהו, על כל שינוי בכתובתו, כמפורט לעיל.

14. הסכם זה ממצה את כל טענות הצדדים בקשר למחלוקת נושא הסכם זה וכל צד מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך.

15. מועד חתימת הסכם זה הינו מועד חתימת המגשר.

16. הצדדים מתחייבים לפעול ביחד ובתיאום לשם ביצוע מהיר ויעיל של הסכם זה.

כ"א העיר
יזום והשקעות בע"מ

17. כל שינוי בהסכם זה לא יהיה בר תוקף אלא אם נערך בכתב ונחתם על ידי הצדדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

עיריית נשר

ככר העיר

יועץ והשקעות בע"מ

כיכר העיר בע"מ

אימות חתימה

אני הח"מ, המשמש כעו"ד של כיכר העיר בע"מ, מאשר בזאת כי החותמים על הסכם זה בשם כיכר העיר, מורשים להתחייב בשם כיכר העיר בהסכם זה, וכי הסכם זה נחתם אחר שנבחנו משמעויותיו לעומק במסגרת היועצות עימי.

עופר גראור, עו"ד
מ.ר. 24008
ד"ר פל-ים, חיפה

חתימה:

15/8/17

היום:

אישור היועץ המשפטי לעירייה

אני הח"מ, היועץ המשפטי לעירייה, מאשר בזאת כי הסכם זה אושר על ידי טרם חתימתו, וכי חתימת ה"ה בצירוף חותמת העירייה מחייבת את עיריית נשר.

חתימה:

היום:

חתימת המגשר

אני הח"מ, עו"ד ארז מילנר, מאשר כי הסכם פשרה זה משקף את הסכמות אליהן הגיעו הצדדים בהמלצתי בהליך הגישור.

חתימה:

היום:

סעיף 2 להסכם הפשרה

א. מצבו של מבנה הציבור בעת חתימת הסכם זה

1. שלד המבנה הציבורי בנוי ב-2 קומות כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים, הנמצא בשלבי הקמה מתקדמים;
2. המבנה כולל פיר מעלית להנגשה עתידית ומהלך מדרגות;
3. טרם הותקנו מערכות פנימיות בתוך חלל המבנה הציבורי, מלבד חכנות בלבד;
4. המבנה טרם נסגר בדלתות וחלונות;

ב. עבודות מערכות ותשתית במבנה הציבורי לצורך מסירתו במצב מעטפת

1. היזם יתקין על חשבונו את כל קווי ההזנה וההכנות הנדרשות אל נקודת קצה בכניסה למבנה הציבורי עבור מערכות חשמל, תקשורת, אינסטלציה, כיבוי אש וכד', בהתאמה לשני המפלסים ועל פי התכנון העקרוני המצורף.
2. במסגרת עבודות התשתית, היזם אחראי להתקין בתוך המבנה את כל המערכות ה"קשיחות" כגון צנרת ביוב, אך ללא ציוד קצה ואביזרי גמר (שיותקנו ע"י העירייה). על היזם חלה אחריות להעביר לעירייה בדיקות מעבדות ואישורים כמקובל בעניין של תקינות המבנה/חומרים/מערכות (ברמת "מעטפת").
3. התקנת יתר המערכות ה"גמישות" (חשמל, תקשורת וכו') בפריסה בתוך חללי המבנה תתבצע ע"י העירייה לאחר מועד המסירה בשיטת "קיר כפול", ללא צורך בחציבת קירות בטון.
4. תשלום 10% מסכום הפשרה מותנה בעמידה בתנאים המפורטים בסעיף זה.

ג. מטלות היזם במסגרת מסירה בפועל של מבנה הציבור

1. סגירת המבנה בדלתות וחלונות יבוצעו ע"י היזם, על חשבונו, במסגרת העבודות החיצוניות, לקראת סיום הפרויקט, כתנאי לקבלת טופס אכלוס ותעודת גמר ותשלום סכום הפשרה שבסעיף 2.3 להסכם הפשרה. סוג הפרופיל ליצור דלתות/חלונות חייב להיות על פי פרופיל/דגם שאושר במסגרת הפרויקט, כולל גווני צבע.
2. למען הסר ספק, כל עבודה הנדרשת לצורך קבלת תעודת גמר למגורים בלבד (לא למבנה הציבורי) לכולו תחול על היזם.
3. עם סיום עבודות השלד והכנת המערכות במבנה הציבורי, היזם יגיש לעירייה תוכניות עדות (As Made) של כל חלקי המבנה.
4. התוכניות יוגשו לפחות 6 חודשים לפני מועד האכלוס המתוכנן של מבנה המגורים, על מנת לאפשר לעירייה להתארגן לביצוע עבודות הגמר הפנימיות במבנה הציבורי.
5. תשלום 10% האחרונים מסכום הפשרה מותנה בעמידה בתנאים המפורטים בסעיף זה.

בכב העיר
יוזם השקעות בע"מ



לצורך רפרנס, להלן מכתב המהנדס על פיו ערכתי את נספח ב' לעיל.

סיכום סיור

בהמשך לסיכום דיון אצל המגשר (עו"ד א. מילנר) ביום 15.05.2024 נערך סיור במקום (אתר הבניה) וכמובן דיון מקצועי בהמשך. בסיור השתתפו בעלי החברה ומהנדס האתר.

להלן סיכום דברים בקצר:

בנושא הגשת תב"ע חדשה: סוכם בין הצדדים שתוכנית מפורטת תוגש ובהקדם לועדות התכנון וזאת על בסיס מצב הקיים בשטח (מתוכנן/בנוי) וברקע "תכנון כולל" אשר לוקח בחשבון מגרשים 01 ו-03 (לפי מכ/420) בשלמותם וזאת על מנת לקבל תמונה נכונה ולתת כל פתרונות הרלוונטיים ל"מיני שכונה" זאת.

כמו כן, על היזם כמובן חלה אחריות להגיש כל נספחים הרלוונטיים לנושא בדגש לתמהיל יח' דיור, פתרון חניה (פרטי/ציבורי) בהתאם למדיניות של העירייה וועדה "מורדות הכרמל", התייחסות לשטחי ציבור וכו'. תוכנית מעודכנת יש להגיש בהקדם האפשרי וזאת על מנת להתקדם בפן תכנוני ללא הפסקת עבודות בשטח אשר מתבצעות נכון להיום בהתאם להיתר הבניה. בטרם הגשת תוכנית לדיון בועדות התכנון תתקיים פ"ע מקצועית בהשתתפות מתכנני הפרויקט, מהנדסת הועדה והח"מ.

בעניין סיור במקום/אתר הבניה ובדיקת מצב של מבנה ציבורי (מספר הבהרות בקצרה):

שלד של המבנה שבנוי ב-2 קומות קיים, כולל פיר מעלית לצורכי הנגשת המבנה בעתיד וכמובן מהלך מדרגות. מדובר לא על מבנה נפרד, אלא חלק אינטגרלי ממבנה מגורים שנמצא בשלבי הקמתו מתקדמים.

בתוך חלל של המבנה (חלק ציבורי בלבד) לא הוכנו מערכות (ברמת הכנה בלבד). טרם הוגדר מה הוא השימוש (בעתיד) במבנה זה (הנושא ייבדק מול רה"ע ותתקבל החלטה בהתאם). כמובן המבנה אינו סגור (דלתות/חלונות). עבודות הני"ל יבוצעו לקראת סיום הפרויקט במסגרת עבודות גמר (חוץ) שבאחריות של היזם ותנאי מחייב לקבלת טופס אכלוס/תעודת גמר.

סוכם עם היזם שכל מערכות (קווי הזנה) יוכנו על ידו לנקודת קצה בכניסה לחלל של מבנה ציבורי זה (כגון חשמל, תקשורת, מערכות רטובות, כיבוי אש וכד', על פי התכנון העקרוני המצורף). במסגרת עבודות של תשתיות על היזם חלה אחריות לתת מענה בתוך המבנה לכל מערכת "קשיחה" (כגון ביוב) ללא ציוד ואז אביזרי גמר (באחריות של העירייה), כאשר כל מערכת "גמישה" (כגון חשמל, תקשורת וכד') יש לבצע בכניסה למבנה הציבורי (מענה ל-2 מפלסים כמובן) ופריסת מערכות בתוך המבנה/חדרים יבוצע במסגרת עבודות גמר ע"י העירייה לאחר מועד המסירה (העבודה תבוצע בשיטת "קיר כפול" ללא צורך בחציבת קירות בטון!). יובהר שכל פעולה/עבודה שנדרשת למתן תעודת גמר למבנה יבוצע ע"י היזם.

לאחר השלמת עבודות שלד/הכנת מערכות למבנה ציבורי על היזם חלה חובה להגיש לעירייה תכניות AS MADE (לאחר הביצוע) לכל חלקי המבנה על מנת להכין חומר למכרז ציבורי לביצוע כל עבודות גמר. יש לדאוג להעברת כל חומר הרלוונטי כ-6 חודשים מראש בטרם אכלוסו של המבנה (לעניות דעתי פרק זמן זה הינו סביר להשלמת כל עבודות גמר לפני אכלוסו של מבנה מגורים).

ברצוני גם לציין שהתרשמתי לטובה בעניין של איכות העבודה (נכון להיום מדובר על סדר באתר וביצוע עבודות שלד)!

בברכה,

אינג' ליאון גורדיצקי | מהנדס העיר

טל' 048299208

כבר הועבר
יזום והשקעות בע"מ



נסח מס' 86555

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 12379 חלקה: 75

הנכס נוצר ע"י שטר:	27232/2020	מיום:	11/06/2020	סוג שטר:	פרצלציה רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	----------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית נשר	9,246

המספרים הישנים של החלקה
12379/58,70

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
27232/2020/3	11/06/2020	איחוד	מדינת ישראל
		החלק בנכס	בשלמות

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
70243/2020/1	24/12/2020	שכירות	ככר העיר ייזום והשקעות בע"מ	חברה	513559336
		החלק בזכות		בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
		ראשית	70243/2020/1	49	07/01/2057
		חכירה מהוונת	קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	החלק בנכס
			בשלמות		
על כל הבעלים					

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
70243/2020/2	24/12/2020	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
		שם הלווה	ככר העיר ייזום והשקעות בע"מ	חברה	מס' זיהוי
		דרגה	סכום	החלק בנכס	
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	בשלמות	
על כל החוכרים					

ככר העיר
ייזום והשקעות בע"מ
[Signature]

תאריך
14/03/2024
ד' אדר ב תשפ"ד
שעה: 11:33

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



נסח מס' 86555

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 12379 חלקה: 75

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
27232/2020/6	11/06/2020	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל		
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
3894/2023/1	12/01/2023	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל		
הערות: ראה בקשה מיום 11.1.23 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

בפר העיר
יזום והשקעות מימין

נספח ג'

תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976

אני הח"מ _____, ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. הנני משמש כ- _____ ב- _____ יזם תפקיד _____
והנני מוסמך לתת תצהיר זה מטעם היזם.
1. יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:
 - ☐ היזם או בעל זיקה* אליו לא הורשעו** ביותר משתי עבירות***;
 - ☐ היזם או בעל זיקה* אליו הורשעו** ביותר משתי עבירות***, אך במועד חתימת הסכם זה חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
 - * "בעל זיקה" – כהגדרתו בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976;
 - ** "הורשעו" – הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 31.10.02;
 - *** "עבירה" – עבירה לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987 או עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991;
2. יש לסמן את הסעיף הרלוונטי מבין האמורים להלן:
 - ☐ חלופה א' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") אינן חלות על היזם.
 - ☐ חלופה ב' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על היזם והוא מקיים אותן.
3. ככל שהיזם סימן את החלופה ב' בסעיף 4 לעיל – יש להמשיך ולסמן בחלופות המשנה הרלוונטיות להלן:
 - ☐ חלופה (1) – היזם מעסיק פחות מ-100 עובדים.
 - ☐ חלופה (2) – היזם מעסיק 100 עובדים לפחות, והוא מתחייב לפנות למנכ"ל משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.
4. במקרה שהיזם התחייב בעבר לפנות למנכ"ל משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים לפי הוראות חלופה (2) לעיל, ונעשתה עמו התקשרות שלגביה הוא התחייב כאמור באותה חלופה (2) – והוא מצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיה לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן.
5. ככל שהיזם סימן את החלופה ב' בסעיף 4 לעיל – היזם מתחייב להעביר העתק מתצהיר זה למנכ"ל משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים בתוך 30 ימים ממועד התקשרות עם העירייה (ככל שתהיה התקשרות כאמור).
6. הנני מצהיר/ה כי זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימת המצהיר

אימות חתימה

אני הח"מ _____, עו"ד (מ.ר. _____), מאשר כי ביום _____ הופיע/ה בפני מר/גב' _____, ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהא/תהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפני את תוכן תצהירו/ה לעיל בחתמו/ה עליו בפני.

עו"ד _____

כבר הועבר
יזום והשקעות בע"מ

עפר אטיאס - עופר גראור - יהודה וישניצקי - עדן ענבר - שרון חכים - דנה שהרבני-נחמן
הדר דגני - לירון אודיז - ליגל שפרבר - מעין לאור-גנץ - נועה משי-דניאל
לרה קוניצר-ורבה - שרה גור - בר ג'ינו - דניאל ברוכי - ניר שבודי

חיפה | שד' פל - ים 6, ת.ד. 558 מיקוד 3100402 | טל': 04-8147100 | פקס: 04-8625508
ת"א | מגדל אמות השקעות, ויצמן 2, מיקוד 6423902 | טל': 03-6097577 | פקס: 03-5057179

חיפה, 30 יולי 2024

כ"ד תמוז תשפ"ד

לכבוד

עיריית נשר

א.ג.נ.,

הנדון: חלקה 75 בגוש 12379, בשכונת "רמות יצחק", נשר - רישום זכויות

1. הרינו לאשר כי משרדנו יספק לחברת כיכר העיר ייזום והשקעות בע"מ, חברה מס' 51-355933-6 את השירותים המשפטיים לצורך רישום הבית המשותף והזכויות ביחידות ביחס לחלקה שבנדון.
2. במסגרת זו, לאחר רישום הבית המשותף, נספק את השירותים המשפטיים לרישום על שם עיריית נשר של היחידה הציבורית המוקמת בחלקה, בלא חיובה בשכ"ט, ותוך שכמקובל יידרש שיתוף פעולה מטעמה לצורך הרישומים.

לכבוד רב,


עופר גראור, עו"ד

I:\commitdocs\12341\00003\0170\G715972-V001.docx


כבדתי העיר
ייזום והשקעות בע"מ

חיפה | שד' פל - ים 6, ת.ד. 558 מיקוד 3100402 | טל': 04-8147100 | פקס: 04-8625508
ת"א | מגדל אמות השקעות, ויצמן 2, מיקוד 6423902 | טל': 03-6097577 | פקס: 03-5057179

עיקרי מפרט גמר מעטפת – מבנה ציבור

פרויקט ככר העיר נשר

כללי

במסגרת תוכנית מפורטת מס' 355-0239871, הוקנו לעירייה זכויות בנייה להקמת מבנה ציבורי ציבור ברמת מעטפת (להלן: "המבנה") כחלק מפרויקט הכולל שטחי מסחר ומגדלי מגורים. המבנה משולב במפלסים אבסולוטיים 200.54 ו-204.28 של החניון ומגדל מגורים B בהתאם להיתר בניה מספר 20212109 מיום 18/01/2023 (להלן: "היתר בניה") יובהר כי ככל והחברה תגיש תוכנית שינויים להיתר הבניה, יחולו הוראות היתר השינויים על המבנה והצמודות לו.

שטח מבנה ציבור

לפי היתר בניה.

חניות

למבנה יוצמדו 6 חניות בחניון מסחר פתוח בהתאם לנספח תנועה מאושר להיתר בניה.

פיתוח

עבודות הפיתוח יבוצעו בגבולות המגרש בהתאם לנספח פיתוח שאושר להיתר בניה.

מתכננים ויועצים

אדריכל: דינה אמר – אברהם קוריאל אדריכלים בע"מ
אדריכל נוף: מילר בלוס תכנון סביבתי בע"מ
קונסטרוקטור: רימקס תכנון ייעוץ והנדסה בע"מ
יועץ חשמל: סער מהנדסים יועצי חשמל ותקשורת בע"מ
יועץ אינסטלציה: י.וינברג מהנדסים יועצים בע"מ
יועץ בטיחות: אקו-טק (אופנברג) בע"מ
יועץ אלומיניום: לנדמן אלומיניום בע"מ

בינוי

קומה	תיאור
קומת קרקע מפלס 200.54	מבואת כניסה, חדר מדרגות פנימי, ממ"מ ופיר מעלית פנימי.
קומה 1 מפלס 204.28	חדר מדרגות פנימי, פיר מעלית פנימי, ממ"מ ויציאה למדרגות מילוט ציבוריות.


 כיכר העיר
 יחידת תכנון ופיתוח

שלד הבניין

לפי תוכניות המהנדס האחראי לתכנון השלד; שיטת הבניה: קונבנציונלי.
 יסודות - לפי תוכניות המהנדס האחראי לתכנון השלד.
 רצפה ותקרה - חומר: בטון מזוין. עובי: לפי קביעת המהנדס האחראי לתכנון השלד.

חזיתות

חיפוי עיקרי: אבן טבעית לפי קביעת האדריכל משולב עם חומרים אחרים כדוגמת בגר בגמר צבע חוף ו/או חיפוי אחר לפי קביעת האדריכל.
אלומיניום: ראה תוכנית פרטי אלומיניום המצורפים להסכם. פרטים: אל-50, אל-51 ו- אל-52.

מערכות אוורור ומיזוג אויר

שחרור עשן: רפפות משולבות בפרטי אלומיניום, לפי הנחיות ואישור כיבוי אש להיתר בניה.
 מיזוג אוויר - אין.
 הכנות למיזוג אוויר - אין.
 מערכת סינון לממ"מ - יש, לפי אישור הג"א להיתר בניה.

חשמל

בהתאם לאמור בתוכנית חשמל המצורפת להסכם.
הזנת חשמל: כבל N2XY5X16 מחדר מונים חברת חשמל מגדל מגורים B עד ללוח ראשי מבנה במפלס 200.54.
 הכנה בלבד לא כולל הזמנת מונה וביקורת חברת חשמל.

תקשורת

הכנה בלבד להזנת תקשורת (4 צינורות קוטר 20 עם חוט משיכה) מפיר תקשורת קומתי או מריכוז תקשורת בחניון עד ללוח תקשורת ראשי מבנה במפלס 200.54

אינסטלציה

יובהר כי חלק ממערכות האינסטלציה משולבות עם מערכות המשרתות את כלל הפרויקט.
 בתקרת המבנה יעברו מערכות אינסטלציה המשרתות את מגדל המגורים.
דלוחין: הכנות בלבד לצורך התחברות לקולטנים B-9 ו- B-10 לפי תוכנית אינסטלציה מצורפת להסכם.
מים: הכנה להתחברות 2" למי שתיה כולל ברז ניתוק בקומה א' של המבנה לפי תוכנית אינסטלציה המצורפת להסכם.
 הזנת מים מגמל מבנה ציבורי לפי תוכנית סניטרית מאושרת להיתר בניה לרבות הכנה להתקנת מונה בגמל. מיקום גמל מים: ברחבת הכניסה של בניין B במפלס 208.

ספרינקלרים: מערכת מתואמת למסירה במצב מעטפת עפ"י תוכניות אינסטלציה מצורפות להסכם ובכפוף לאישור רשות הכבאות להיתר בניה. הזנה: מגמל מבנה ציבור.

מערכות כיבוי אש

עמדות כיבוי הכוללות גלגלון, זרנוק "2 15 מטר (2 יחידות), ברז שריפה "2 ומזנק "2 – יש, אחד בכל קומה לפי תוכנית אינסטלציה מצורפת ואישור רשות הכבאות להיתר בניה. בחדר מדרגות פנימי ברז כיבוי אש "2 יחידה אחת.

סידורי בטיחות

סידורי הבטיחות לרבות סימון ושילוט יבוצעו בהתאם לאישור רשות הכבאות להיתר בניה. מערכות מתח נמוך (כריזה גילוי אש ועשן) ככל ויודרשו יחוברו למערכות משותפות של כלל הפרויקט והכל בהתאם לאישור רשות הכבאות להיתר בניה וטופס 4 למסחר, חניון ומבנה מגורים.

מעליות

אין. פיר בלבד כמוצג בתוכנית אדריכלית המצורפת להסכם.

מרחב מוגן מוסדי (ממ"מ)

יש 1 בכל קומה לפי אישור הג"א להיתר בניה. מערכת אוורור וסימון – יש, לפי אישור הג"א להיתר בניה. ריצוף – יש, גרניט פורצלן 33/33 דגם לפי קביעת החברה. חיפוי קירות בטון – יש, בגר וצבע סיד סינטטי לבן לפי הנחיות הג"א. פרטי מסגרות – יש, לפי אישור הג"א להיתר בניה. נקודות חשמל, תאורה ותקשורת – יש, לפי תוכנית חשמל מצורפת להסכם.

חדר מדרגות פנימי

ריצוף מדרגות – יש, לפי קביעת החברה כדוגמת המדרגות שיותקנו בחדרי המדרגות של מבנה המגורים. ריצוף פודסטים – יש, גרניט פורצלן 33/33 לפי קביעת החברה. מעקה ומאחז יד – יש, לפי קביעת החברה כדוגמת המעקה שיותקן בחדר המדרגות של מבנה המגורים. גמר קירות ותקרות – יש, בגר בגמר צבע סיד סינטטי לבן. דלתות בכניסה לחדרי מדרגות – יש, לפי קביעת החברה כדוגמת הדלתות שיותקנו במבנה מגורים.



