



הסכם

שנערך ונחתם ברמת השרון ביום 3 בחודש 12 שנת 2025

בין

1. ביג מרכזי קניות בע"מ, ח.פ. 513623314

2. החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ, ח.פ. 510356561

3. חברת אחוזת 6 בגוש 6603 בע"מ, ח.פ. 510327307

4. מיקי שגיאה החזקות בע"מ, ח.פ. 516221348

5. פיתוח משותף (חוף התכלת ווילף) בע"מ, ח.פ. 510407398

(להלן ביחד ולחוד: "היזם")

לכאן

עיריית רמת השרון ח.פ. 500226501

שד' ביאליק 41

רמת השרון

(להלן: "העירייה")

היזם הינו בעל זכויות הבעלות בחלקה 229 בגוש 6605 מגרש 101 באזור התעסוקה גלילות צפון רמת השרון (להלן: "המקרקעין") ועל המקרקעין הוא הקים ויקים פרויקט בנייה של מסחר ותעסוקה וכן כל יעוד נוסף על פי כל תכנית בנין עיר שתאושר למתן תוקף ביחס למקרקעין (להלן: "הפרויקט");

ובהתאם להיתר בנייה מס' 20240957 שניתן על בסיס זכויות בניה מכוח תכנית רש/מק/1110 (להלן: "היתר הבניה") הוקם, נכון למועד חתימת הסכם זה, חלק מן הפרויקט המהווה מרכז מסחרי ומגדל משרדים (להלן: "המגדל הראשון"), לגביהם ניתן אישור אכלוס;

והואיל ועל פי תב"ע חדשה לתוכנית "מתחם ביג גלילות - רמת השרון" תכנית מס' 553-1013739 שקיבלה תוקף ביום 12.2.2024 (להלן: "התב"ע החדשה"), ניתן להקים על המקרקעין מגדל נוסף (להלן: "המגדל השני"). כמו כן, הוקנו לטובת העירייה (כמטלה ציבורית) זכויות ביעוד לשטחי ציבור בהיקף של 4,500 מ"ר שטחים מבונים מתוך כלל זכויות הבניה, בשתי קומות מלאות שימוקמו בקומות התחתונות (להלן: "מבני הציבור");

והואיל ובשל צורכיה הדחופים של העירייה למשרדים, ביקשה העירייה מהיזם, לקבל את זכויותיה כבר עכשיו באופן מיידי, בשווים בהתאם לחוות הדעת השמאית, 3,544 מ"ר ו-31 מקומות חניה (להלן - "זכויות העירייה"), כמפורט להלן, והיזם נעתר לבקשה, הכל בהתאם להוראות הסכם זה להלן;

והואיל והצדדים נעזרו בשירותיו של שמאי מוסכם לצורך בחינת השלכות ההקדמה של מימוש זכויות העירייה וזה העביר לידי הצדדים חוות דעת שמאית, שתוכנה מקובל ומוסכם על הצדדים, המבהירה את השלכות הקדמת מימוש זכויות העירייה המצורפת להסכם זה כנספח א' (להלן: "חוות הדעת השמאית");

והואיל: והעירייה נדרשת לבצע עבודות התאמה בקומות העיריה, כהגדרתן בהסכם זה להלן;

והואיל: ובהתאם לאישור העירייה, בהמלצת הצוות המקצועי למליאת המועצה מיום 3.7.25 ואישור מליאת מועצת העיר ביום 9.7.25, ופורסם באתר העירייה לפיו ניתן פטור ממכרז לפי סעיף 198 א' לפקודת העיריות, לצורך ביצוע עבודות ההתאמה בזכויות העירייה, כמפורט בהסכם זה בתשלום על דרך בדרך של קיזוז מאגרות והיטלים, המצורפים יחד כנספח ב'.

והואיל: והיזם נאות לקחת על עצמו את בצוע העבודות, בהתאם לדרישות העירייה כמפורט במסמכי הביצוע כהגדרתם בהסכם זה להלן; ומצורפים כנספח ג'.

ביג מרכזי קניות בע"מ
החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ

מיקי שגיאה החזקות בע"מ
ח.פ. 516221348

אחוזת 6 בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 510327307

מ. בר-לב ושות' משרד עו"ד



והואיל: והעירייה, נתנה היא את הסכמתה לביצוע העבודות בהתאם למסמכי הביצוע האמורים ועל פי הוראות הסכם זה;

והואיל: וברצון הצדדים לקבוע את יחסיהם ההדדיים, זכויותיהם וחובותיהם בכל הנוגע לביצוע העבודות והכל בהתאם להוראות הסכם זה;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1 המבוא להסכם זה והנספח המצורף אליו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 היזם מצהיר ומאשר כי הוא הבעלים החוקי הבלעדי של המקרקעין וכי לא העביר כל זכות מזכויותיו במקרקעין לאדם אחר כל שהוא ולא התחייב להעביר זכות כל שהיא מזכויותיו לאדם אחר פרט להתחייבות ע"פ הסכם זה, זאת למעט שעבוד המקרקעין לטובת מוסד בנקאי שהיזם יטפל בהחרגת קומות העירייה ממנו.

2. זכויות העירייה

- 2.1 היזם ימסור לעירייה את זכויות העירייה במגדל הראשון, במועדים המפורטים בהסכם זה וזאת באופן הבא:
 - 2.1.1 היזם ימסור לעירייה את מלוא קומה 4 בשטח ברוטו של כ- 1662 מ"ר (להלן: "קומה 4");
 - 2.1.2 היזם ימסור לעירייה את מלוא קומה 9 בשטח ברוטו של כ- 1882 מ"ר (להלן: "קומה 9");
 - 2.1.3 היזם ימסור לעירייה בחניון המגדלים 12 חניות מסומנות לרשות העירייה ובנוסף - 19 חניות צפות לשימוש העירייה בהתאם לתשריט החניה המצורף כנספח ד' (להלן: "החניות").
 - 2.1.4 זכויות העירייה בקומות 4 ו- 9 והחניות המסומנות המפורטות לעיל (להלן: "זכויות העירייה") יירשמו ע"ש של העירייה במסגרת רישום הפרויקט כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין, בהתאם להוראות הסכם זה.
- 2.2 מסירת זכויות העירייה לידיה של העירייה, בהתאם להוראות הסכם זה, מהווה את מיצוי התחייבותיו של היזם כלפי העירייה מכח הוראות התב"ע החדשה וחוות הדעת השמאית. מימוש יתרת שטח מבני הציבור הלא מנוצלת, עפ"י התב"ע החדשה, תעמוד להחלטת העירייה עד למועד הגשת תוכניות לבניה, האם לממש, במיקום שיוסכם על הצדדים ובתמורה לתשלום בהתאם להערכת שמאי מוסכם.

3. ביצוע עבודות ע"י היזם בזכויות העירייה:

- 3.1 העירייה מוסרת בזאת ליזם את ביצוע העבודות והיזם מקבל בזאת מאת העירייה את ביצוע העבודות בהתאם להוראות הסכם זה.
- 3.2 הקומות ימסרו לעירייה ברמת גמר וריהוט מלא, על פי תוכניות ביצוע, כתבי הכמויות, ומפרט טכני שהוכנו ע"י העירייה ואושרו ע"י היזם (להלן: "מסמכי הביצוע") וזאת במועד מסירת החזקה כהגדרתו בהסכם זה להלן ובכפוף להוראות הסכם זה.
- 3.3 הגדרות
בהסכם זה תיוחד למונחים הבאים המשמעות שבציטוט, זולת אם נקבע אחרת במפורש:
 - "התוכניות" - כל התוכניות, החישובים, התיאורים, המדידות, התרשימים, המפרטים, כתבי כמויות וכל יתר המסמכים שנערכו או יערכו ע"י העירייה או מי מטעמה.
 - "עבודות התכנון" - כל העבודות הכרוכות בהכנת התוכניות.
 - "העבודות" - עבודות ההתאמה המפורטות בדרישות העירייה לרבות (ומבלי לגרוע) כוללות בין היתר גם התקנת מערכת כיבוי אש על בסיס מתיזים (ספרינקלרים), הסדרי נגישות למבנה וכל פעולה אחרת הנדרשת למתן היתר אכלוס למבנה.
 - "פרויקט ההתאמה" - מכלול העבודות והפעולות לרבות כל עבודות התכנון והעבודות ביצוע עד לקבלת היתר אכלוס.

החברה לפיתוח יו"פ התכלת בע"מ
פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ

אחות 6 בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 510327307

מ. בר-לב ושות' משרד עו"ד

מיקי שניא החזקות בע"מ
ח.פ. 516221348



"היועצים" - הגורמים המקצועיים הדרושים, לתכנון בתחום ההנדסי ו/או הטכנולוגי ו/או מומחים ו/או יועצים ובעלי מקצוע הנדסי וטכנולוגי, הדרושים לביצוע הפרויקט. אשר יועסקו ע"י היזם או הקבלן המבצע או העירייה, לשם ביצוע העבודות והפרויקט.
 "הקבלן" - כל אדם ו/או גוף אשר יבחר ע"י היזם לביצוע העבודות.
 "פיקוח" - כל עבודות הפיקוח והבקרה על ביצוען של העבודות כמפורט בהסכם זה אותן יבצע מי שמונה כמפקח מטעמה של העירייה.

4. התמורה

- 4.1 עבודות הביצוע ייעשו בהתאם למסמכי הביצוע, בתמורה לתשלום של 16,936,776 ₪
 4.2 תמורת העבודות, כמפורט לעיל תשולם ע"י העירייה בדרך של קיזוז מההיטלים בהם חב או יחוב היזם.

5. נספחים

נספח "א" - השמאות
 נספח "ב" - אישור מועצת העיר
 נספח "ג" - מסמכי הביצוע.
 נספח "ד" - תשריט החניה
 נספח "ה" - נספח הביטוח.
 נספח "ו" - הסכם ניהול

6. תקופת החוזה

- 6.1 חוזה זה יהיה בתוקף מיום חתימתו ע"י העירייה והיזם מתחייב להחל בעבודות בתוך 14 ימים מאישור מסמכי הביצוע ביצוע ע"י העירייה לסיימן ולמסור את קומות העירייה והחניות המסומנות לידיה כשהן מוכנות לאכלוס ו/או לשימוש לרבות קבלת כל אישור נדרש כאשר כלל המערכות פועלות ותקינות, כשקומות העירייה פנויות וחופשיות מכל אדם וחפץ וזאת לא יאוחר מחלוף ____ חודשים ממועד אישור מסמכי הביצוע על ידי העירייה בכפוף לנסיבות של כח עליון ו/או לדחיות ועיכובים שאינם בשליטתו של היזם ובכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור, עיכובים במתן רשות הכיבוי/לעיל ולהלן: "מועד מסירת החזקה".
 6.2 איחור במועד מסירת החזקה העולה על 30 ימים יזכה את העירייה בפיצוי מוסכם בסך של 10,000 ₪ בעבור כל יום של איחור וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר על פי דין.

7. יחסי הצדדים

- 7.1 מוסכם ומוצהר בין הצדדים מפורשות, כי היזם, הנו בגדר קבלן עצמאי וכי אין ולא ייווצרו בעתיד, לכל עניין וצורך, יחסי עובד ומעביד בין העירייה לבין היזם ו/או מי מעובדיו ו/או שלוחיו ו/או מנהליו ו/או מי מטעמו, לרבות אחריות בגין כל נזק ו/או תאונה שיגרמו לו ואין היזם, זכאי לכל תשלום ו/או זכויות שהם המגיעים ע"י כל דין ו/או נהוג לעובד ממעבידו, מאת העירייה.
 7.2 היזם יהיה אחראי לכל התשלומים החלים על מעביד עבור עובדיו ו/או מועסקיו, כולל משכורת, תשלומים וניכויי מס הכנסה, ביטוח לאומי, מס בריאות, תשלום קרנות סוציאליות וכול תשלום אחר על פי חוק, וכן לבצוע וקיום כל דין הדן בחובות וזכויות של עובד ומעביד וכן קיום כל הוראות החוק לעניין בטוח עובדים ע"י מעבידים.
 7.3 היה ותחויב העירייה בתשלום כלשהו לקבלן ו/או לעובדיו ו/או למועסקיו המשתלם כרגיל לעובד ממעבידו יפצה וישפה היזם את העירייה בכל סכום בו תחויב כאמור לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד.
 7.4 העירייה תהיה רשאית בכל עת, לדרוש מהיזם החלפת עובד/או נהג/או מנהל עבודה ו/או כול פועל אחר שיראה לה בלתי מתאים, וזאת מבלי לנמק, ובדרישה זו אין כדי ליצור יחסי עובד ומעביד בין עובדי היזם לבין העירייה.
 7.5 ידוע ומוסכם על היזם כי העירייה מינתה את מר משה הלפרין, כמפקח מטעמה, על ביצוע המטלות והעבודות שלקח על עצמו היזם לבצע עבור העירייה.

החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
 פיתוח משותף
 (חוף התכלת-ווילף) בע"מ

מיקי שניא החזקות בע"מ
 ח.פ. 516221348
 מ. בר-לב ושות' משרד עו"ד

אחות 6 בגוש 6603 בע"מ
 ח.פ. 510327307



8. הצהרת והתחייבות היזם

- 8.1 היזם מאשר כי ראה ובחן היטב את העבודות, קרא והבין הסכם זה, והבין את מסמכי הביצוע בעניין העבודות ולשביעות רצון העירייה.
- 8.2 היזם מצהיר ומתחייב כי העבודות יבוצעו ע"י קבלן מורשה בעל הניסיון, המיומנות והכישורים הנדרשים לצורך ביצוע העבודות ברמה גבוהה ביותר.
- 8.3 היזם מתחייב לדאוג לביצוע העבודות ביעילות וברמה מקצועית גבוהה והכל בהתאם למסמכי הביצוע ולהתחייבויותיו בהסכם זה וכי חלה עליו חובת הניהול, הפיקוח והאחריות לאיכות, כמות ולוח הזמנים לביצוע העבודה בהתאם למסמכי הביצוע והוראות הסכם זה.
- 8.4 היזם מתחייב לדאוג שיעשה שימוש בחומרי עבודה, ציוד ואמצעים מקצועיים ותקניים בלבד, העומדים בדרישות הדין והתקנים הישראליים.
- 8.5 היזם מתחייב למלא אחר הוראות הבטיחות לפי כל דין, ובהתאם למקובל בתחום, ולנקוט בכל אמצעי הזהירות הדרושים והמקובלים.
- 8.6 היזם מצהיר ומתחייב לקחת על עצמו את כל נושא ההסדרה והרישוי, על פי חוק רישוי עסקים והוראות העירייה בעניין.
- 8.7 היזם מתחייב לפקח על העבודות ולהישמע להוראות המנהל ולפעול על פיהן.

9. אחריות ותיקונים

- 9.1 היזם יישא באחריות לטיב החומרים ולאיכות הבניה של מבני הציבור. תקופת הבדק לעבודות הגמר הינה לשנתיים ממסירה ולמעטפת המבנה - עפ"י דין.
- 9.2 בתקופת הבדק, היזם מתחייב כי, יבצע על חשבונו תיקון של כל ליקוי, פגם או אי התאמה בעבודות, וזאת בתוך זמן סביר בנסיבות העניין, מדרישת העירייה.
- 9.3 באם יתגלו עד תום תקופת בדק ליקויים, פגמים או אי התאמות בעבודות, אשר נובעים מרשלנות היזם בביצוע העבודות ו/או משימוש בחומרים פגומים ו/או מהפרת תנאי מתנאי הסכם זה עפ"י פסיקת יועץ הנדסי מוסכם, אזי היזם יהיה אחראי לתקנם בתוך זמן סביר מדרישת העירייה.
- 9.4 היה והיזם לא יבצע את תיקון בתוך זמן סביר בנסיבות העניין, העירייה תתקן זאת על חשבונה ועל היזם יהא עליו לשפות את העירייה בגין כל נזק או הוצאה שנגרמו לעירייה לרבות בגין כל נזק או הוצאה שנגרמו לעירייה כתוצאה מהשיחוי בתיקון.

10. ביטוחים

- 10.1 היזם יהיה חייב לערוך ביטוח הכולל אחריות מעבידים, צד ג' ואחריות המוצר, אשר יצורף להסכם זה כנספח ה'.
- 10.2 היזם יהא אחראי על פי דין בתקופת העבודות כלפי עירייה לכל נזק לגוף, ולרכוש, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ולכל אבדן שייגרמו לעירייה או לעובדיה או לרכושם של אלה או לכל צד שלישי או לרכוש, לרבות ובמיוחד לכלי אצירה של פסולת מכול סוג, כתוצאה ממעשה או מחדל בביצוע העבודות או בקשר אליהן על ידי היזם או על ידי מי שנתון למרותו.
- 10.3 היזם יהא אחראי על פי דין בגין כל נזק או קלקול שייגרמו לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, חשמל, טלגרף, טלפון, צינורות להעברת דלק או מובילים אחרים תוך כדי ו/או עקב ביצוע העבודות. היזם מתחייב לתקן על חשבונו הוא כל נזק או קלקול כאמור וזאת באופן מיידי ובדרך היעילה ביותר לשביעות רצונה המלאה של העירייה ושל כול אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטיפול בכביש, בדרך, מדרכה, שביל, ברשת המים, ביוב, חשמל, טלגרף, טלפון, וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב כאמור.
- 10.4 היזם מתחייב בזה לפצות ולשפות את העירייה ו/או לשפותה, מייד עם דרישה ראשונה, בגין כול נזק ו/או אבדן ו/או מחדל כאמור בפסקה 10.2 לעיל ו/או כתוצאה מהפרת התחייבו כלשהי של היזם שבחווה זה ו/או הקשורה ו/או הנובעת מחווה זה וביצועו, ובכל מקרה שהעירייה תאלץ לשלם פיצויים, קנסות וכול תשלום אחר, בקשר לתביעה כזו מתחייב הוא לשלם כל סכום כזה לעירייה עצמה או לצד

מ. בר-לב ושות' משרד עו"ד



החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
פיתוח מפרץ
וחוף התכלת - וילף בע"מ
בית מועד קניית בע"מ

אחות 6 בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 518221348
ח.פ. 518327307

שלישי לפי הוראותיה וזאת מייד עם דרישה ראשונה, כל זאת בתוספת הפרשי הצמדה ו/או ריבית והוצאות שהעירייה עמדה בהן קשר לכל תביעה כזו ומבלי לגרוע מהאמור לעיל תהא העירייה רשאית לנכות כל סכום כזה מכל תשלום או סכום שיגיע ממנה לקבלן בכל עת שהיא לפי החוזה ו/או להשתמש בערבות הבנקאית שהיזם מסר בידי העירייה לפי חוזה.

10.5 היזם מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים על פי דין לעובד או לכל אדם אחר הנמצא בשרותו של היזם כתוצאה מתאונה או נזק כלשהם תוך כדי ו/או עקב ביצוע העבודות. היזם מתחייב לפצות ולשפות את העירייה מייד עם דרישתה הראשונה בכל סכום שיהא על העירייה לשלם עקב כל חיוב שיוטל ליה בגין תביעה לנזק או לפיצוי כאמור בתוספת הוצאות בהן עמדה העירייה כתוצאה מתביעה כאמור.

10.6 מבלי לגרוע מאחריות חוקית של היזם ומי מטעמו להלן- קבלן ו/או על פי דין או הסכם, מתחייב היזם להחזיק ביטוחים בתוקף בהיקף שלא יהיה מצומצם מהמפורט באישור הביטוח המצורף כנספח א-9 למכרז הסכם זה (להלן- האישור), וימציא לביקורת העירייה את האישור עד מועד חתימת הסכם זה או במועד אחר כפי שתקבע העירייה.

10.7 המצאת האישור חתום על ידי מבטחי היזם, לרבות חידושו בתום כל תקופת ביטוח, הינה תנאי מוקדם למתן אישור העירייה לפעול על פי ההסכם, לרבות תשלום בגין ביצוע העבודות. לא יהיה בעיכוב במתן אישור לפעול ו/או בעיכוב תשלום, עקב אי מילוי תנאי זה על ידי היזם משום הפרת ההסכם מצד העירייה ולא יהיה בעיכוב בכדי לשחרר את היזם מכל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

10.8 מוצהר ומוסכם בזה כי עריכת האשור לרבות זכות הבדיקה והביקורת על ידי העירייה ומי מטעמה אינן מטילות על העירייה ו/או על מי מטעמה כל חובה ואחריות שהיא ביחס לאישור הביטוח, הפוליסות, טיבם, היקפם, התאמתם לנשוא הביטוח, תוקפם או העדרם.

11. ניהול

11.1 העירייה תחתום על הסכם ניהול מצורף כנספח ו' הנוהג בפרויקט (להלן: "הסכם הניהול") ותשלם דמי ניהול כמפורט בהסכם הניהול.

12. ערבות

12.1 להבטחת התחייבויותיו ולביצוע החוזה, יפקיד היזם בידי העירייה ערבות בנקאית, אוטונומית, ללא תנאי בסך של 200,000 ₪.

12.2 הערבות תהא לתקופת ההסכם, ממועד התחלת תקופת החוזה, בכל תקופת תוקפו של החוזה ועוד 60 יום לאחר תום תקופת ההסכם, מועד מסירת החזקה.

12.3 ערבות זו תהא צמודה למדד המחירים לצרכן מעת הפקדתה ועד מועד מסירת החזקה. העירייה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לחלט את הערבות הבנקאית בכל מקרה שהמפקח מצא כי היזם הפר תנאי חוזה זה בקשר עם ביצוע העבודות ולא תיקן את ההפרה תוך זמן סביר מהשעה בה נמסרה לה דרישה מאת העירייה לתיקון ההפרה והתראה למימוש הערבות.

13. רישום ובעלות

13.1 לאחר גמר הקמת הפרויקט, היזם ירשום, על חשבונו ואחריותו (בכפוף להמצאת כל אישור נדרש אשר חובת המצאתו חלה על העירייה ובכפוף לחתימתה על כל נדרש על פי הוראות ב"כ היזם) את העירייה על שמה של העירייה כיחידת רישום נפרדת בבעלות העירייה במסגרת רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

14. ויתור והימנעות מפעולה או שינוי ההסכם

14.1 כל ויתור, הימנעות מפעולה או מחלל מצד העירייה לא יחשבו כוויתור העירייה על זכויותיה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה בכתב ומראש.

14.2 אין לשנות כל הוראה בהסכם זה אלא בכתב ובחתימת מורשי החתימה של הצדדים, ולא תשמע כל טענה על שינוי בעל פה או מכללא.

פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילקין בע"מ
החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ

מיקי שניא החזקות בע"מ
ח.פ. 518221348

מ. בר-לב ושות' משרד עו"ד

אחוזה 6 בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 518327307



15. שונות

- 15.1 מוסכם בין הצדדים כי תנאי חוזה זה משקפים נכונה את המוסכם והמותנה ביניהם במלואו, וכי העירייה לא תהיה קשורה בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות, בכתב או בעל פה, שאינם נכללים בחוזה זה ואשר נעשו, אם נעשו, קודם לחתימתו. כל ויתור או הסכמה או שינוי מהוראות חוזה זה לא יהא לו כל תוקף אלא אם נעשה בכתב ובחתימת שני הצדדים, והיום יהא מנוע מלהעלות כל טענה בעניין שלא נעשה בדרך האמורה.
- 15.2 כל צד, לפי העניין יהיה אחראי לקבלת כל אישור נדרש, לחתימה ולמתן תוקף להסכם זה, מכל גורם מוסמך אצל כל צד וכן מכל צד שלישי שאישורו נדרש על פי הסכם ו/או כל דין;
- 15.3 מוסכם כי היה ויידרש לצורך קיום הוראות הסכם זה, ביצוע של פעולה תכנונית כלשהי, היא תעשה בשיתוף פעולה ותאום בין הצדדים.
- 15.4 כל הודעה שצד אחד צריך ליתן למשנהו לפי חוזה זה תינתן במסירה אישית או במכתב רשום לפי הכתובת המצוינת במבוא לחוזה זה. הודעה שנשלחה בדואר רשום תחשב כנתקבלה 72 שעות לאחר הישלחה מבית דואר בישראל. ואם נמסרה ביד, מעת מסירתה.
- 15.5 מוסכם בזה בין הצדדים כי סמכות השיפוט הייחודית בכל עניין הקשור לחוזה זה ו/או הנובע ממנו תהא לבתי המשפט המוסמכים בתל אביב בלבד.



מיקי שגיא החזקות בע"מ
ח.פ. 516221348

החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
פיתוח משותף
חוף התכלת-ווילף בע"מ

מ. בר-לב ושות' משרד עו"ד

אחוזת 6 בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 510327307



אמנון נזרי
מהנדס בניין ושמיאי מקרקעין

תאריך: 22.10.2025
מספרנו: 520101.2

**חוות דעת של מומחה מוסכם
הקדמת מסירת "מבנים ושטחי ציבור" לעיריית רמת השרון
כהגדרתם בתכנית מס' 553-1013739 – מתחם ביג גלילות
רמת השרון
גוש 6605, חלק מחלקה 229**



דרך אבא הלל סילבר 12 רמת-נן 5250806 (מגדל חוגי קומה 7) טל. פקס 074-7800077 נייד: 054-2304040

amnon-nizry.co.il

עמוד 1 מתוך 21

חוות דעת של מומחה מוסכם - ביג גלילות רמת השרון - גוש 6605 חלקה 229 - 22.10.2025

מיקי שניא החזקות בע"מ
ח.פ. 516221348

פיתוח מעותף
(חוף התכלת-יולף) בע"מ
החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ

אחוזת 6 בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 510327307



תאריך: 22.10.2025
מספרנו: 520101.2

לכבוד:
- עיריית רמת השרון – מחלקת הנכסים
- ביג מרכזי קניות בע"מ

נכבדי,

חוות דעת של מומחה מוסכם
הקדמת מסירת "מבנים ושטחי ציבור" לעיריית רמת השרון
כהגדרתם בתכנית מס' 553-1013739 – מתחם ביג גלילות
רמת השרון
גוש 6605, חלק מחלקה 229

שם המומחה: אמנון נזרי
כתובת מקום עבודתו: דרך אבא הלל סילבר 12, רמת גן 5250606

אני החתום מטה נתבקשתי על ידכם לחוות דעתי המקצועית, כמומחה מוסכם, ולבחון את ההשלכות הכלכליות מהקדמת מסירת "מבנים ושטחי ציבור" לעיריית רמת השרון, כהגדרתם בתכנית מס' 553-1013739 – מתחם ביג גלילות (להלן: "התכנית"), תוך התייחסות להבדלים הקיימים בין השטחים המוגדרים בתכנית לבין השטחים הנמסרים בפועל, והכל בהתאם להנחיות שנמסרו לח"מ על ידי הצדדים, בהסכמה, כמפורט להלן.

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדן עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

דרך אבא הלל סילבר 12 רמת-גן 5250606 (מגדל חוני קומה 7) טל. 074-7800078 פקס. 074-7800077 נייד: 054-2304040

amnon@nigry.co.il

עמוד 2 מתוך 21

חוות דעת של מומחה מוסכם - ביג גלילות רמת השרון - גוש 6605 חלקה 229 - 22.10.2025

ביג מרכזי קניות בע"מ

החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ

פיתוח משותף
וחוף התכלת-ווילף) בע"מ

מיקי שניא החזקות בע"מ
ח.פ. 516221348



אחוות 6 בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 510327307

אמנון נזרי
 מהנדס בניין ושומאי מקרקעין

ואלה פרטי השכלתי:

- הנדסה אזרחית - תואר B.Sc., קונסטרוקציה וניהול, 1990 - הטכניון חיפה, בהצטיינות.
- בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, 1993 - אוניברסיטת ת"א.
- בוגר הקורס לחוות דעת מקצועיות ובוררויות, 1995 - לשכת המהנדסים, האדריכלים והאקדמאים במקצועות הטכנולוגיים בישראל.
- בוגר הקורס לתכן מבני פלדה לפי ת"י 1225, 1995 - לשכת המהנדסים, האדריכלים והאקדמאים במקצועות הטכנולוגיים בישראל.
- קורס לגישור, 1998 - מוסד שמואל נאמן, המרכז הישראלי למשא ומתן ויישוב סכסוכים.
- השתלמות מיסוי מקרקעין, 2002 - לשכת שמאי המקרקעין.
- קורס מהנדסי חילוץ, 2002 - פיקוד העורף.
- נאמן בטיחות קרינה - השתלמות לייף סייבר פתרונות קרינה, 2016.
- קורס דירקטורים ונושאי משרה, 2018 - המרכז הבינתחומי הרצליה.
- קורס מיסוי מקרקעין, 2021 - המרכז האקדמי שערי מדע ומשפט.

פרטי רישוי ופעילות ציבורית:

- מהנדס אזרחי, רישיון מס' 48427.
- שמאי מקרקעין, רישיון מס' 401.
- חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
- חבר ועד לשכת שמאי מקרקעין בישראל, בשנים 2001-2007.
- יו"ר ועדת אתיקה של לשכת שמאי מקרקעין בישראל, בשנים 2003-2007.
- יו"ר ועדת תקנון של לשכת שמאי מקרקעין בישראל, בשנים 2001-2005.
- חבר הנהלת להב, לשכת ארגוני העצמאים בישראל, מטעם לשכת שמאי מקרקעין, בשנים 2001-2005.
- יו"ר משותף של הוועדה לעניינים מוניציפליים בלהב, לשכת העצמאים בישראל, 2004-2005.
- חבר מועצת שמאי המקרקעין 2007-2009.

דרך אבא הלל סילבר 12 רמת-גן 5250606 (מנדל' וזו"י קומה 7) טל. 074-7800078 פקס. 074-7800077 נייד: 054-2304040

amnon@nizry.co.il

עמוד 3 מתוך 21

חנות דעת של מוטרה טוסכים - ביג גלילות רמת השרון - גוש 6605 חלקה 229 - 22.10.2025

פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילביז מרכזי קניות בע"מ)

מיקי שגיא החזקות בע"מ
ח.פ. 516221348

החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ

ות' 6 בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 510327307



ניסיון מקצועי:

- מ-2019 מהנדס בניין ושמיאי מקרקעין, בעל משרד עצמאי. מתן שירותים מקצועיים מגוונים, בהם:
 - משמש כמומחה מוסכם/פוסק על צדדים למחלוקת; כבורר וכמגשר.
 - ממונה כמומחה מטעם בתי משפט, בוררים, מגשרים ושמיאים מכריעים.
 - מתן ייעוץ מקצועי וחוות דעת מקצועיות, הן בתחום הנדסת בניין והן בתחום שמאות מקרקעין.
 - בין היתר בעל מומחיות בתחומים: היטלי השבחה, הפקעות, ירידת ערך, הערכות שווי לכל סוגי הנכסים, כדאיות כלכלית, איחוד וחלוקה, תכנון ובנייה וליווי תכניות.
- כלול ברשימת החוקרים לשמיעת התנגדויות לתכניות, עפ"י מינוי שר הפנים לפי סעיף 107א(א) לחוק התכנון והבניה.
- מרצה הקורס "עקרונות ושיקולים בהערכת מקרקעין" – המכללה למינהל, בית הספר לכלכלה (- 2025).
- מרצה הקורס "יסודות הנדסת בניין והנדסה אזרחית" בתכנית הלימודים בשמאות מקרקעין – אוניברסיטת אריאל (2019-2023).
- 2009-2019 - שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה.
- חבר ועדת ההשגות על שומות רשות מקרקעין ישראל.
- חבר ועדת ההשגות לפי פקודת הקרקעות.
- 2007-2009 סמנכ"ל נכסים ולוגיסטיקה במרכז משען בע"מ (חל"צ).
- 2004-2008 חבר ועדת פיצויים לפי חוק כביש ארצי לישראל.
- 2004-2007 חבר בית הדין הכללי מכוח פקודת הפיצויים (הגנה) 1940.
- 2002-2007 מהנדס חילוץ - פיקוד העורף.
- 1995-2007 שותף במשרד אמנון נזרי-שחר מדינה שמאות מקרקעין, הנדסה אזרחית, יעוץ כלכלי וניהול נכסים.
- 1992-1994 מהנדס בניין ומתמחה בשמאות מקרקעין.
- 1990-1992 מהנדס בניין שכיר, קונסטרוקציה וניהול.

דרך אבא הלל טילבר 12 רחוב-גן 5250606 (מגדל וונוי קומה 7) טל. 074-7800078 פקס. 074-7800077 נייד: 054-2304040

amnon-nizry.co.il

עמוד 4 מתוך 21

חווה דעת של מומחה מוסכם - ביגולות רמת השרון - טיש 6605 חלקה 229 - 22.10.2025

מיקי שגיא החזקות בע"מ
ז"נ
ח.פ. 516221348



אחות 6 בגוש 6603 בע"מ
ז"נ
ח.פ. 510327307

ביג מרנזי קניות בע"מ

החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ

פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס שבנדון ובסביבתו.

וזאת חוות דעתי:

1. מטרת חוות הדעת

בחינת ההשלכות הכלכליות מהקדמת מסירת "מבנים ושטחי ציבור" לעיריית רמת השרון, כהגדרתם בתכנית מס' 553-1013739 – מתחם ביג גלילות, תוך התייחסות להבדלים הקיימים בין השטחים המוגדרים בתכנית לבין השטחים הנמסרים בפועל, והכל בהתאם להנחיות שנמסרו לח"מ על ידי הצדדים, בהסכמה, כדלקמן:

- המבנים ושטחי הציבור שעיריית רמת השרון אמורה לקבל מהווים קומות בנויות בהתאם להוראות תכנית מס' 553-1013739 – מתחם ביג גלילות.
- הקומות הבנויות היו אמורות להימסר לעיריית רמת השרון ברמת מעטפת.
- עיריית רמת השרון אמורה היתה לקבל את הקומות הבנויות בעוד כ-5 שנים.
- בהוראות תכנית מס' 553-1013739 לא קיימת הוראה ספציפית לעניין מספר מקומות החניה המשוייכים לשטחי הציבור שיימסרו לעיריית רמת השרון.
- בהסכמת הצדדים, ישוייכו 31 מקומות חניה במרתפי החניה לשטחי הציבור הנ"ל; 12 מקומות חניה "צמודים" ו-19 מקומות חניה "צפים".
- הקדמת מסירת שטחי הציבור תחושב כהקדמת הוצאת עלויות הבנייה ע"י היזם.
- הצדדים הסמיכו את הח"מ להחליט לגבי השפעת ההבדלים הקיימים בין השטחים המוגדרים בתכנית לבין השטחים הנמסרים בפועל.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 21.05.2025.

3. המועד הקובע לחוות הדעת

מועד הביקור הנכס, 21.05.2025.

4. פרטי הנכס

מאות הנכס: 2 קומות במגדל משרדים מעל מסחר + 31 מקומות חניה

גוש: 6605

חלקה: 229 (חלק)

ד"ר אבא הלל טילגור 12 ורח-גן 5250606 (מנדל חוני קומה 7) טל. 074-7800077 פקס. 074-7800077 נייד: 054-2304040

amnon@nizry.co.il

עמוד 5 מתוך 21

חוות דעת של מומחה מטעם - ביג גלילות רמת השרון - גוש 6605 חלקה 229 - 22.10.2025

מיקי שגיא החזקות בע"מ
ח.פ. 518221348

פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ
החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ

אחוזת 6 בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 510327307



אמנון נזרי

מהנדס בניין ושטחי מקרקעין

4.1 פרטי הנכס עפ"י הוראות תכנית מס' 553-1013739

שטח עיקרי:	3,750 מ"ר
שטחי שירות:	750 מ"ר
שטח ברוטו:	4,500 מ"ר
יחס נטו-ברוטו:	20%
קומות:	4+5 (מעל קומות המסחר)
הערות:	שטחי הציבור ימוקמו בשתי קומות מלאות, בקומות התחתונות של המגדל בצמידות לשטחי גגות השטחים המרקמיים.
מגדל:	עפ"י נספח הבינוי של התכנית, השטחים במגדל הצפוני (טרם נבנה).

4.2 פרטי הנכס הנמסר (עפ"י המוסכם בין הצדדים)

בהתאם להסכמת הצדדים יימסרו לעיריית רמת השרון קומות 9-14 במגדל הדרומי (שבנייתו נסתיימה לאחרונה). שטחי הקומות הינם כדלקמן:

א. קומה 4 (פירוט השטחים מתוך תכנית הקומה/מפת מדידה)

1662.39 m ²	A - שטח מסגרת הקומה
550.74 m ²	B - מתוך הנ"ל שטח הגרעין המלא (D+C)
51.94 m ²	C2 - ממ"ק
14.45 m ²	C3 - משרדים בגרעין
55.09 m ²	C1 - שירותים קומתיים
121.48 m ²	C - סה"כ שטחי נטו בגרעין (C1+C2+C3)
429.25 m ²	D - שטחי העמסה קומתיים
1111.65 m ²	E - שטחי משרדים מחוץ לגרעין
1233.14 m ²	G - סה"כ שטחי נטו בקומה (C+E)
1662.39 m ²	H - שטח להשכרה לפני תוספת העמסה מבנית

ב. קומה 9 (פירוט השטחים מתוך תכנית הקומה/מפת מדידה)

1882.27 m ²	A - שטח מסגרת הקומה
550.74 m ²	B - מתוך הנ"ל שטח הגרעין המלא (D+C)
55.09 m ²	C1 - שירותים קומתיים
51.94 m ²	C2 - ממ"ק
14.45 m ²	C3 - משרדים בגרעין
121.48 m ²	C - סה"כ שטחי נטו בגרעין (C1+C2+C3)
429.25 m ²	D - שטחי העמסה קומתיים
1296.36 m ²	E - שטחי משרדים מחוץ לגרעין (A-B-F)
35.18 m ²	F - שטחי מרפסות בקומה
1453.02 m ²	G - סה"כ שטחי נטו בקומה (C+E+F)
1882.27 m ²	H - שטח להשכרה לפני תוספת העמסה מבנית

דרך אבא הלל סילבר 12 רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7) טל. 074-7800077 פקס. 074-7800077 נייד 074-2314040-2314040

amnonnazari.co.il

חנות דעת של מומחה מוסמך - בוגר נביליות רמת השרון - בוגר 6605 חלקה 229 - 22.10.2025 עמוד 6 מתוך 21

בג מנצח קניות בע"מ

החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ

פיתוח משותף (חוף התכלת-ווילף) בע"מ

מיקי שניא החזקות בע"מ
ח.פ. 516221348

אחות 6 בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 510327307



5. תאור הסביבה והנכס

5.1 מתחם ביג גלילות ממוקם בחלק המערבי של רמת השרון, מצפון לצומת גלילות, צמוד ממזרח לכביש בינעירוני מס' 2 (כביש החוף) וסמוך מצפון למתחם הסינימה סיטי.

להלן תצלום החלקה וסביבתה מאתר המפות הממשלתי:



5.2 על החלקה הוקם לאחרונה מתחם ביג פאשן גלילות, הכולל מרכז קניות רחב ידיים בן 3 קומות מעל מרתפי חניה, ומעליו מגדל משרדים דרומי בן 42 קומות (סה"כ 45 קומות) והכנה להקמת מגדל משרדים נוסף (המגדל הצפוני).

5.3 בנייתו של מגדל המשרדים הדרומי הושלמה והוא לקראת אכלוס.

5.4 קומות 4 ו-9 בשלמותן יימסרו לעיריית רמת השרון, כשטחים המיועדים למוסדות ציבור, בהתאם להוראות תכנית מס' 553-1013739 - מתחם ביג גלילות.

דרך אבא הלל סילבר 12 רמת-גן 5250606 (מגדל חוני קומה 7) טל. 074-7800078 פקס. 074-7800077 נייד: 054-2304040

amnon-nizry.co.il

עמוד 7 מתוך 21

חוות דעת של מומחה מוסכם - ביג גלילות רמת השרון - גוש 6603 חלקה 229 - 22.10.2025



מיכיל שגיא החזקות בע"מ
 ח.פ. 518221348
 פיתוח משותף
 (חוף התכלת-ווילף) בע"מ
 החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
 ביג מרכז קניות בע"מ
 יו"ר 6 בגוש 6603 בע"מ
 ח.פ. 510527307

אמנון נזרי
 מהנדס בניין ושטחי מקרקעין

5.5 מגדל המשרדים נבנה בסטנדרט בנייה גבוה, הכולל בין היתר 16 מעליות (תחנות עצירה בחלוקה לגובה המגדל), עמידה בתקני בנייה ירוקה, מעטפת כפולה - קיר מסך דו קרומי ("דבל סקין") המאפשר חיסכון באנרגיה ונוחות משתמש גבוהה.

5.6 להלן תצלומים מדגמיים של קומה 4 נכון למועד הביקור בנכס :



דון אורא הלל סילינו 12 רמת-גן 5250606 (מנדל וווי קומה 7) טל. 074-7800078 ניקט. 074-7800077 נייד: 054-2304040

amnon.nitzry.co.il

עמוד 3 מתוך 21

חוות דעת של מומחה מוסכם - ביג גלילות רמת השרון - נוש 6603 חלקה 229 - 22.10.2025

בג מרזני קניית בע"מ

אחוזת 6 בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 510527307

מיקי שניא החזקות בע"מ
ח.פ. 518221348

החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ

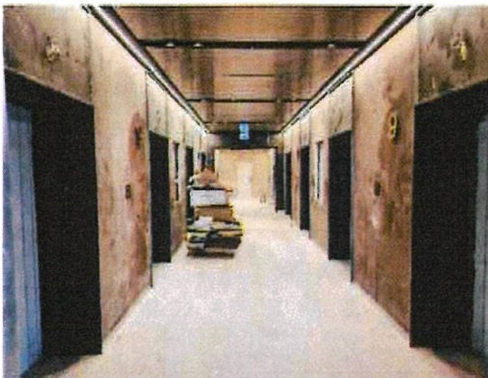
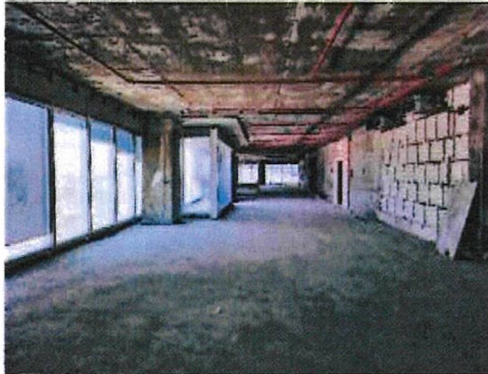




אמנון נזרי

מהנדס בניין ושואי מקרקעין

5.7 להלן תצלומים מדגמיים של קומה 9 נכון למועד הביקור בנכס:



דון אבא הלל סילבוי 12 רמת-גן 5250608 (מנדל חוני קומה 7) טל. 074-7800078 פקס. 074-7800077 נייד. 054-2304040

amnon@nizry.co.il

עמוד 9 מתוך 21

חוות דעת של מומחה מוסכם - ביג גלילות רמת השרון - גוש 6603 חלקה 229 - 22.10.2025

ביג מלכודי קניות בע"מ

ביתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ

החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ

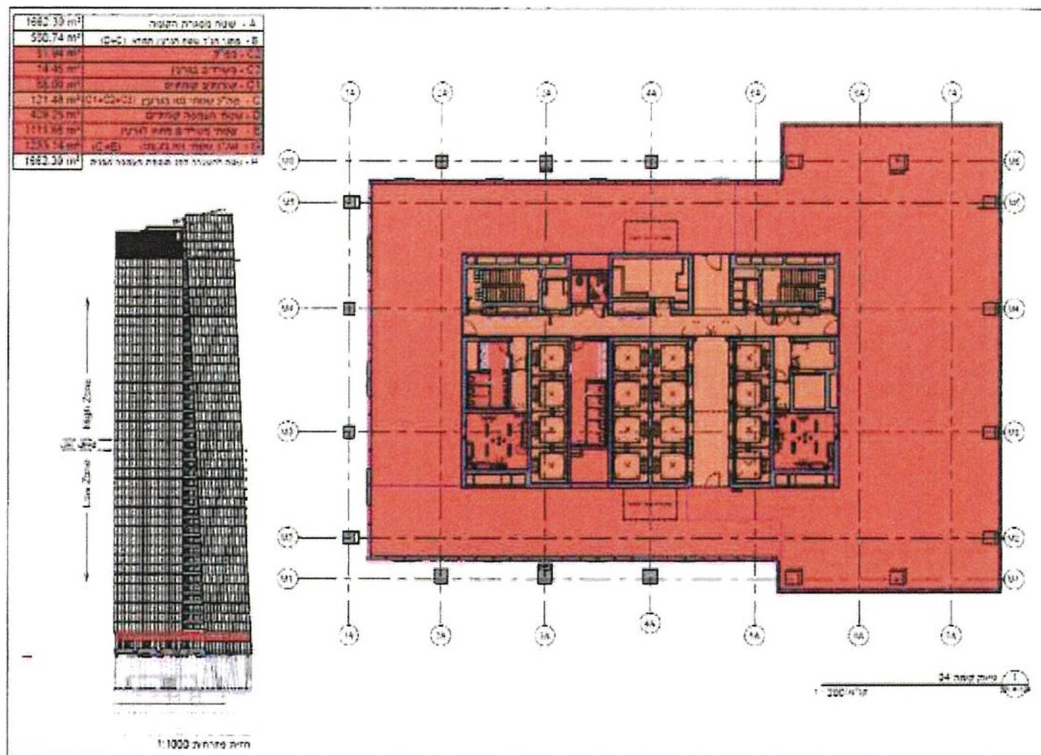
מיקי שגיא החזקות בע"מ
ח.פ. 518221348

אחוזת 6 בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 510327307



אמנון נזרי
 מהנדס בניין ושמי מקרקעין

5.8 להלן תשריט קומה 4, הכוללת מדידת שטחים, כפי שנמסר לי ע"י הצדדים:



דרך אבא הלל טילבר 12 רמת-גן 5250606 (מגדל חוני קומה 7) טל' 074-7800078 פקס: 074-7800077 נייד: 054-2304040

amnon@nizry.co.il

עמוד 10 מתוך 21

חות דעת של מומחה מוסמך - כיג נדלות רמת השדון - נוש 6605 חלקה 229 - 22.10.2025

מוכי שגא החזקות בע"מ
ח.פ. 526221348

בני מלכני קניות בע"מ
ח.פ. 526221348

החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
ח.פ. 526221348

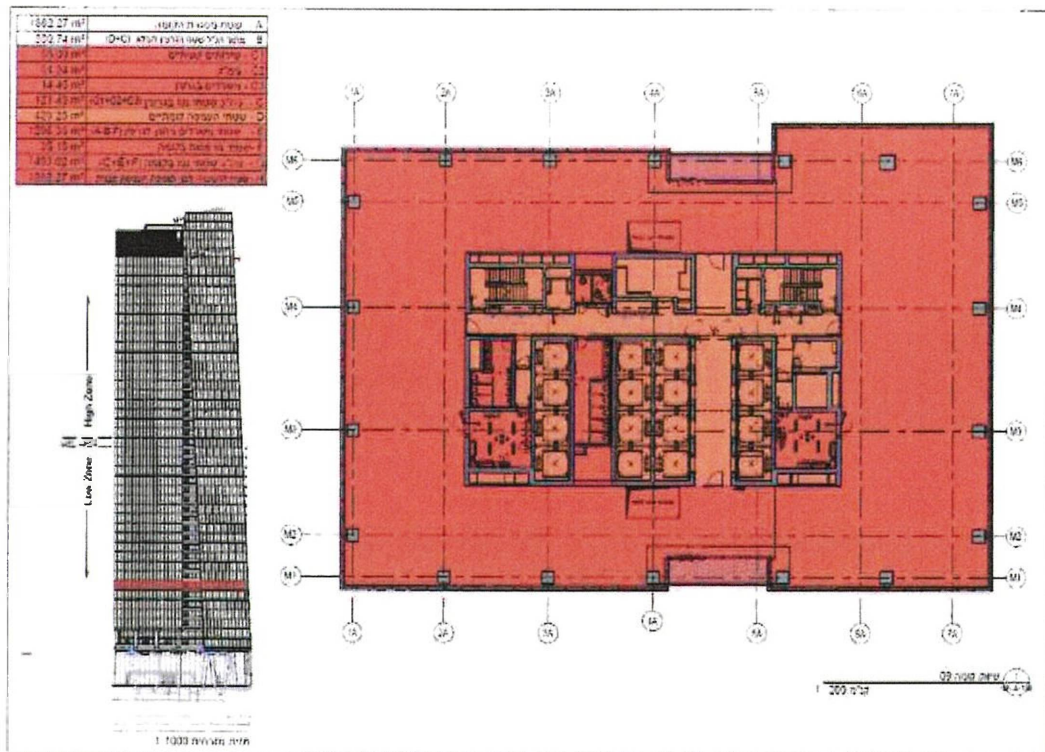
אחות 6 בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 526221348

פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ
ח.פ. 526221348



אמנון נזרי
 מהנדס בניין ושטחי מקרקעין

5.9 להלן תשריט קומה 9, הכוללת מדידת שטחים, כפי שנמסר לי ע"י הצדדים:



דרך אבא הלל סילבר 12 רמת-בן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7) טל. 074-7800078 פקס. 074-7800077 נייד: 054-2304040

amnon-nizry.co.il

עמוד 11 מתוך 21

חיות דעת של מומחה מוסכם - בניגולות רמת השרון - נוש 6605 חלקה 229 - 22.10.2025

פיתוח משותף
 (חוף התכלת-ווילף) בע"מ
 מיקי שניא החזקות בע"מ
 ח.פ. 516221348
 אחוזת 6 בגוש 6603 בע"מ
 ח.פ. 510327307
 החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ



אמנון נזרי
מהנדס בניין ושטחי מקרקעין

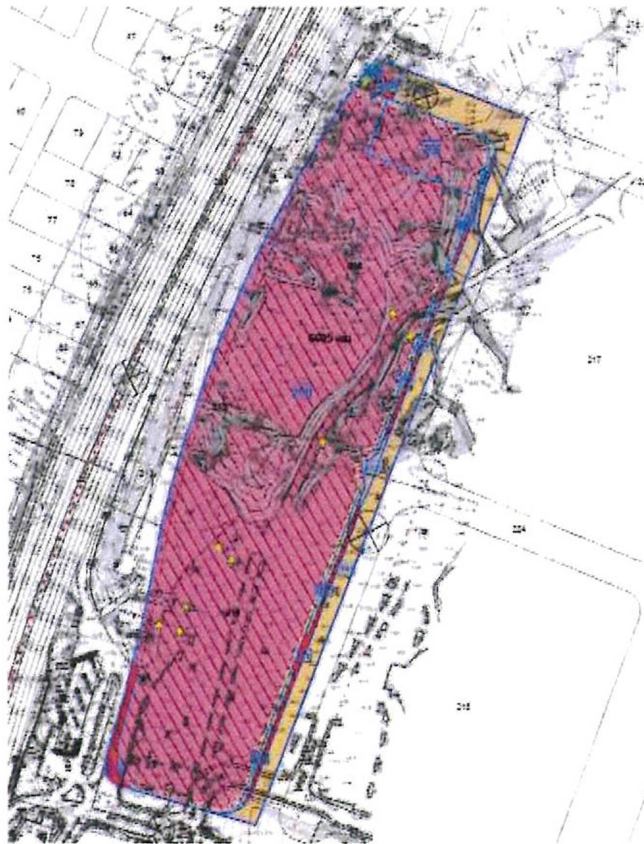
6. מצב תכנוני

6.1 תכניות

על הנכס שבנדון חלות התכניות הרלוונטיות הבאות:

6.1.1 תכנית מס' 553-0160762 - "מתחם חוף התכלת - גלילות צפון",
אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7973 מיום
29.10.2018.

התכנית מסמנת את החלקה שבנדון כמגרש מס' 101 המסווג באזור
מסחר ותעסוקה.



דרך אבא הלל טילגור 12 ורחוב בן 5250606 (מגדל חוני קומה 7) טל. 074-7800077 פקס. 074-7800077 נייד: 054-2304040

amnon@nizry.co.il

עמוד 12 מתוך 21

חוות דעת של מומחה מוסמך - כיג נוללות רמת השרון - נוש 6605 חלקה 229 - 22.10.2025

מיקי שגיא החזקות בע"מ
ח.פ. 516221348

בני מרזי קניות בע"מ

פיתוח משותף
(חוף התכלת-וילף) בע"מ

החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
ח.פ. 510327307





אמנון נזרי

מהנדס בניין ושומאי מקרקעין

להלן החלק הרלוונטי מטבלת זכויות והוראות הבנייה:

יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)
מעל הכניסה הקובעת						
מתחת לכניסה הקובעת						
שטחי שטח						
גודל מגרש כללי						
תעשייה עתידית ידע	מסחר	101	44292	54919	34879 (1)	169936 (1)
תעשייה עתידית ידע	מסחר	101	44292	23536	(5)	(6)

על תחום התכנית חלות מגבלות גובה של משרד הביטחון ושדה התעופה דב. במידה ויוסרו מגבלות הגובה תתאפשר בנייה של עד 50 קומות.

דרך אבא הלל סילבר 12 רמת-גן 5250600 (מגדל חוני קומה 7) גול' 074-7800077 פקס. 074-7800077 נייד: 054-2304040

amnon-nizry.co.il

עמוד 13 מתוך 21

חיות דעת של מסמך מסמך - בין גוללות רמת השרון - גוש 6605 חלקה 229 - 22.10.2025

אחות 6 בגוש 6603 בע"מ
510327307 ח.פ.

בית מלכוד קניות בע"מ

החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ

מיקי שניא החזקות בע"מ
516221348 ח.פ.

פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ



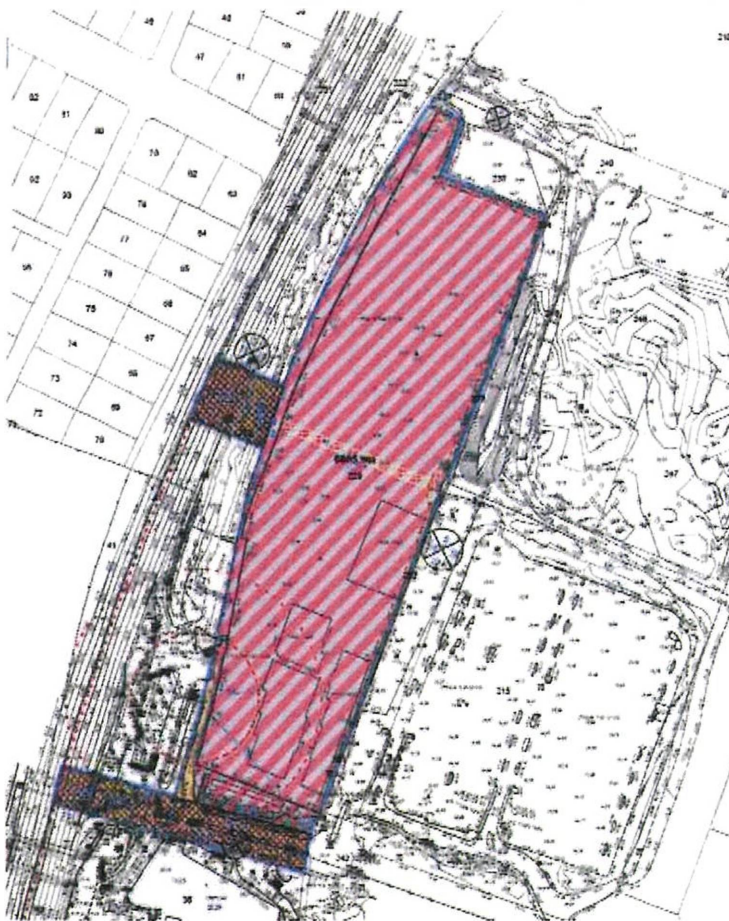


אמנון נזרי

מהנדס בניין ושמי מקרקעין

6.1.2 תכנית מס' 553-1013739 - "מתחם בייג גלילות - רמת השרון",
אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 12329 מיום
3.04.2024.

התכנית מסווגת את מגרש מס' 101 באזור מסחר ותעסוקה.



דרך אבא הלל סילבר 12 רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7) טל. 074-7800078 פקס. 074-7800077 נייד: 054-2304040

amnon@nizry.co.il

עמוד 14 מתוך 21

חוות דעת של מומחה מוסמך - בייג גלילות רמת השרון - נוש 6605 חלקה 229 - 22.10.2025

מיקי שניא החזקות בע"מ
516221348
פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ
510327307
חברת לפיתוח חוף התכלת בע"מ
אחות 6 בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 510327307



אמנון נזרי
 מהנדס בניין ושומאי מקרקעין

להלן החלק הרלוונטי מטבלת זכויות והוראות הבנייה :

מספר קומות	גובה מבנה שטח הבנייה הקובעת (בט"ר)	תכנית (ג"מ סדנה יחידה)	שטחי פניה (מ"ר)				גודל מניש מוחלט	ת"ר שטח (מ"ר)	סימון ת"ר שטח	יפוף
			שטח שטחי פניה ג"מ	שטח שטחי פניה ג"מ	שטח שטחי פניה ג"מ	שטח שטחי פניה ג"מ				
5	30	189.3	181.500	181.500	181.500	181.500	131.7	101	בסתר התעסוקה במסגרת התעסוקה במסגרת	בסתר התעסוקה במסגרת התעסוקה במסגרת
			4500					101		

התכנית קובעת כי שטחי הבנייה כוללים 4,500 מ"ר ברוטו (3,750 מ"ר עיקרי + 750 מ"ר שירות) המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, אשר ימוקמו בשתי קומות מלאות, בקומות התחתונות של המגדל בצמידות לשטחי גנות השטחים המרקמיים.

כן קבעה התכנית כי השטחים הציבוריים המבונים יירשמו בבעלות הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.

עפ"י נספח הבינוי של התכנית, השטחים הנ"ל ממוקמים בקומות 4+5 במגדל הצפוני במתחם.

6.2 רישוי בנייה

בתיק הבניין של הנכס, באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת השרון, נמצאו היתרים שונים לבנייה ולשינויים, האחרון שבהם היתר בנייה מספר 20240957 מיום 8.05.2025 לשינויים במגדל A.

עפ"י טבלת השטחים, שטחי הקומות הרלוונטיות הינם כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי (כולל שירותים) במ"ר	שטחי מרפסות כשטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
רביעית	973.40	--	464.44	1,437.87
תשיעית	1,143.37	43.64	464.44	1,651.45
סה"כ	2,116.77	43.64	928.88	3,089.32

ביום 8.05.2025 ניתנה לבניין תעודת גמר לפי תקנה 97(א) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016, בהתייחס להיתר תוספות ושינויים למבנה קיים – תכנית שינויים להיתר מספר 20200317 הכולל: הריסת בניין משרדים צפוני ותוספת קומות לבניין דרומי מ-20 קומות מעל קומת קרקע ל-45 קומות מעל קומת הקרקע; תוספת שטחי בנייה במסתר ובקומות המרתף; בגובה מקסימלי 212.40 מ' מעל פני הים.

דרך אבא הלל סילבר 12 רמת-גן 5250606 (מגדל וונוי קומה 7) טל. 074-7800078 פקס. 074-7800077 נייד: 054-2304040

amnon-nitzry.co.il

מסד 15 מתוך 21

חיות דעת של מומחה מוסכם - בני נלוות דעת השרון - טל 6605 חקקה 229 - 22.10.2025

מיקי שניא חוזקות בע"מ
518221348
בית מרדכי קניית בע"מ

החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ

יחזות 6 בגוש 6603 בע"מ
510327307 ח.פ.

פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ



7. המצב הקנייני

כאמור לעיל, עפ"י הוראות תכנית מס' 553-1013739, השטחים הציבוריים המבונים יירשמו בבעלות הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.

8. עקרונות ושיקולים בחוות הדעת

בחוות דעתי הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

8.1 כאמור, נתבקשתי לבחון את ההשלכות הכלכליות מהקדמת מסירה לעיריית רמת השרון של קומות 4+9 במגדל הדרומי, אשר יוגדרו כ"מבנים ושטחי ציבור", עפ"י הוראות תכנית מס' 553-1013739 – מתחם ביג גלילות, תוך התייחסות להבדלים הקיימים בין השטחים המוגדרים בתכנית לבין השטחים הנמסרים בפועל, והכל בהתאם להנחיות שנמסרו לח"מ על ידי הצדדים, בהסכמה, כדלקמן:

- המבנים ושטחי הציבור שעיריית רמת השרון אמורה לקבל מהווים קומות בנויות בהתאם להוראות תכנית מס' 553-1013739 – מתחם ביג גלילות.
- הקומות הבנויות היו אמורות להימסר לעיריית רמת השרון ברמת מעטפת.
- עיריית רמת השרון אמורה היתה לקבל את הקומות הבנויות בעוד כ-5 שנים.
- בהוראות תכנית מס' 553-1013739 לא קיימת הוראה ספציפית לעניין מספר מקומות החניה המשוייכים לשטחי הציבור שיימסרו לעיריית רמת השרון. בהסכמת הצדדים, ישוייכו 31 מקומות חניה במרתפי החניה לשטחי הציבור הנ"ל; 12 מקומות חניה "צמודים" ו-19 מקומות חניה "צפים".
- הקדמת מסירת שטחי הציבור תחושב כהקדמת הוצאת עלויות הבנייה ע"י היזם.
- הצדדים הסמיכו את הח"מ להחליט לגבי השפעת ההבדלים הקיימים בין השטחים המוגדרים בתכנית לבין השטחים הנמסרים בפועל.

8.2 עלויות הבנייה הוערכו על ידי בהתייחס לאופי והיקף הפרויקט, לרמת הבנייה ולמיקום, בהתבסס על היכרותי את שוק הנדל"ן והבנייה ועל סמך ניסיוני המקצועי הן כמתנדס בניין והן כשמי מקרקעין. לעלויות הבנייה הוספתי את רכיב המע"מ, היות והיזם אינו יכול להתקזז בגין רכיב המע"מ, בהינתן כי מדובר כ"מטלה ציבורית" שהוטלה עליו.

דרך אבא הלל סילבר 12 רמת-גן 5250806 (מגדל חוני קומה 7) טל: 074-7800078 פקס: 074-7800077 נייד: 054-2304040

amnon-nizry.co.il

עמוד 16 מתוך 21

חוות דעת של מומחה חוסכם - ביג גלילות רמת השרון - נוש 6605 חלקה 229 - 22.10.2025

מיקי שגיא החזקות בע"מ
 ח.פ. 518221348
 פיתוח משותף
 (חוף התכלת-אילוף) בע"מ
 החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
 אחוזת צ'בגוש 6603 בע"מ
 ח.פ. 510327307



אמנון נזרי
מהנדס בניין ושטחי מקרקעין

8.3 עלויות הבנייה הוערכו על ידי כדלקמן:

- עלות בניית מעטפת: 7,500 ₪ למ"ר ברוטו לא כולל מע"מ
8,850 ₪ למ"ר ברוטו כולל מע"מ
- עלות בניית מרתף חניה: 3,200 ₪ למ"ר ברוטו לא כולל מע"מ
3,776 ₪ למ"ר ברוטו כולל מע"מ

8.4 על אף שעלויות הבנייה של מקום חניה במרתף אינן מושפעות מהיותו של מקום החניה "צמוד" או "צף", יש להביא בחשבון כי תרומתו של של מקום חניה "צמוד" גבוהה יותר מתרומתו של מקום חניה "צף".
במסגרת ההתאמות הנדרשות בחוות דעתי, תוך התייחסות למרכיב עלויות הבנייה, הבאתי בחשבון מקדם של 1.333 למקום חניה "צמוד" ביחס למקום חניה "צף". המשמעות הינה כי 12 מקומות חניה "צמודים" + 19 מקומות חניה "צפים", אשר נמסרים לעירייה, שקולים למעשה ל-35 מקומות חניה "צפים".

8.5 הובא בחשבון שטח ממוצע של 40 מ"ר למקום חניה תת קרקעי.

8.6 כמו כן, ערכתי התאמות בין שטחי הקומות המתקבלים בפועל לבין שטחי הקומות שהיו אמורים להתקבל עפ"י הוראות התכנית, תוך התייחסות למרכיב עלויות הבנייה, עפ"י הפירוט הבא:

שטחים עיקריים

חלק מהשטחים המיועדים למשרדים בקומות הנמסרות לעיריית רמת השרון, הוגדרו בהיתר הבנייה באופן וירטואלי כשטחי נגישות/מילוט (ולא כשטחים עיקריים).

היות והקומות נמסרות בשלמותן, הרי שהאפשרות כי השטחים הנ"ל יפגמו בתכנון אופטימלי של המשרדים קלושה, ולכן התייחסתי אל שטחים אלה כשטחי משרדים, על אף שאינם מוגדרים בהיתר הבנייה כשטחים עיקריים. בדומה, כך גם לשטחי הממ"ק והשירותים (אציין כי השירותים הקומתיים מחושבים כשטח עיקרי בהיתר הבנייה).

פער שטחים בין תכניות הקומות לבין חישוב השטחים בהיתר הבנייה
לכאורה קיים פער בין שטחי הקומות עפ"י תכניות הקומות הנ"ל, לבין חישוב שטחי הקומות בתכנית היתר הבנייה.

פער זה נובע ממספר גורמים, בהם:

- הגדרה וירטואלית של שטחי נגישות/מילוט, כמפורט לעיל.

ד"ר אבא וילף מילני 12 רחוב - גן 5250806 (מבדל חוני קומה 7) טל. 074-7800078 פקס. 074-7800077 נייד: 054-2304040

amnon nizry co. ll חתומה

עמוד 17 מתוך 21

חזית דעת של נומיחה מוסכם - בניגולות רמת השרון - נוש 6605 חלקה 229 - 22.10.2025

אחוזה 6 בגוש 6603 בע"מ
510327307 ח.פ.
בית ממשל קניית בע"מ
החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
מיקי שניא חזקות בע"מ
518221348 ח.פ.
פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ





אמנון נזרי

מהנדס בניין ושואי מקרקעין

- עפ"י הגדרת חישוב שטחים לבניין עם מעטפת כפולה (סעיף 2ה) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, לצורך היתר בניה לא יחושב השטח הנוצר מהמעטפת הכפולה.
- עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, שטחי פירים לא יובאו בחשבון לצורך היתר בניה.
- מאידך, השטחים הנ"ל מובאים בחשבון כשטחים לשיווק.
- ביטוי והתאמה לפער שטחים זה ניתן בחוות דעת זו כמפורט בתת הסעיף הבא (יחס נטו-ברוטו).

יחס נטו-ברוטו

עפ"י הוראות התכנית השטחים אמורים להימסר לעירייה ביחס נטו-ברוטו בשיעור של 20%. בפועל, יחס נטו-ברוטו בשטחים הנמסרים בפועל עומד על כ-32%. לא ניתן לטעון כי שטחי השירות "העודפים" אינם תורמים למשתמש, אולם בבחינת התרומה הכוללת, ברור כי המשתמש יעדיף יחס נטו-ברוטו קטן יותר. לאחר שבחנתי את הנושא לעומקו, הגעתי לידי מסקנה כי יש לתת מקדם התאמה, במונחי עלויות בניה, לשטחים בהם יחס נטו-ברוטו הינו 32%, בשיעור של 0.92 ביחס לשטחים בהם יחס נטו-ברוטו הינו 20% בלבד.

נג קומת המסחר הצמוד לקומות המשרדים

לשטחים שהיו אמורים להימסר לעירייה עפ"י הוראות התכנית, הייתה אמורה להיות צמודה מרפסת נג המסחר. בהיעדר נתונים מדויקים לגבי שטח הנג הצמוד, קבעתי על דרך האומדנה התאמה בשיעור של 1.075 לשטחים בקומה רביעית ובשיעור של 1.030 לשטחים בקומה החמישית.

8.7 עלויות הבניה העתידיות הונו לערך נוכחי בשיעור היוון של 6.70% לשנה, המהווה את התשואה המינימלית הנדרשת על השקעה בתחום המשרדים נכון למועד הקובע לחוות הדעת, לתקופה של 5 שנים.

8.8 כאמור לעיל, המועד הקובע לחוות הדעת זו הינו 21.05.2025.

דרך אבא הלל סילבר 12 רמת-גן 5250606 (מנדל חוני קומה 7) טל. 074-7800078 פקס. 074-7800077 נייד: 054-2304040

amnon@nizry.co.il

עמוד 13 מתוך 21

חוות דעת של מומחה מוסמך - ביג גלילות רמת השרון - נוש 6605 חלקה 229 - 22.10.2025

מיקי שגיא החזקות בע"מ
ח.פ. 516221348
פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ
אחות 6 בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 510327307
החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ



אמנון נזרי
 מהנדס בניין ושטחי מקרקעין

9. תחשיב

לאור כל האמור והמפורט לעיל, להלן תחשיב חוות הדעת:

9.1 תחשיב עלויות בהתאם להוראות תכנית מס' 553-1013739

רכיב	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח בנוי ברוטו במ"ר	יחס נטו-ברוטו	מס' מקומות חניה תת קרקעיים אק'	סה"כ שטח חניות תת קרקעיות (40 מ"ר למקום חניה) במ"ר	מקדם מרפסת גג צמודה	מקדם יחס נטו-ברוטו	אומדן עלות בנייה למ"ר ברוטו בש"ח כולל מע"מ	סה"כ בש"ח כולל מע"מ
קומה 4 רמת מעטפת	1,875	375	2,250	20%			1.075	1.00	8,850	21,405,938
קומה 5 רמת מעטפת	1,875	375	2,250	20%			1.030	1.00	8,850	20,509,875
מס' מקומות חניה תת"ק אק'					35	1,360			3,776	5,286,400
סה"כ למסירה בעוד 5 שנים										47,212,213
מהווה למועד הקובע כולל מע"מ (i=6.70% ; n=5)										34,130,312

דרך אבא הלל סילבר 12 רמת-גן 5250606 (מנדל חוני קומה 7) טל: 074-7800078 פקס: 074-7800077 נייד: 054-2304040

amnon@nizry.co.il

עמוד 19 מתוך 21

חזות דעת של מומחה מוסכם - ביג בלילות רמת השרון - נוש 6603 חלקה 229 - 22.10.2025

מיזם שניא החזקות בע"מ
 החברה למיתוח חוף התכלת בע"מ
 מיתוח משותף
 (חוף התכלת-ווילף) בע"מ ח.פ. 510527307
 516221348
 6603 בגוש בע"מ
 19 מתוך 21



אמנון נזרי
 מהנדס בניין ושומאי מקרקעין

9.2 תחשיב עלויות בהתאם לשטחים הנמסרים בפועל

רכיב	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח בנוי ברוטו במ"ר	יחס נטו-ברוטו	מס' מקומות חניה תת קרקעיים אק'	סה"כ שטח חניות תת קרקעיות (40 מ"ר למקום חניה) במ"ר	מקדם מרפסת גג צמודה	מקדם יחס נטו-ברוטו	אומדן עלות בנייה למ"ר ברוטו בש"ח כולל מע"מ	סה"כ בש"ח כולל מע"מ
קומה 4 רמת מעטפת	1,233.13	429.23	1,662.39	34.81%			1.00	0.92	8,850	13,535,179
קומה 9 רמת מעטפת	1,453.01	429.26	1,882.27	29.54%			1.00	0.92	8,850	15,325,442
מס' מקומות חניה תת"ק אק'					35	1,360			3,776	5,286,400
סה"כ כולל מע"מ										34,147,022

ד"ר אבא הלל סילבר 12 רמת-נן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7) טל. 074-7800078 פקס 074-7800077 וייד: 054-2304040

amnon-nizri.co.il

עמוד 20 מתוך 21

חזות דעת של מוטחה מוסכס - ביג נלילות רמת המזרח - גוש 6603 חלקה 229 - 22.10.2025

מיקי שניא החזקות בע"מ
 ח.פ. 518221348
 פיתוח משותף (חוף התכלת-ווילף) בע"מ
 החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
 חזות 6 בגוש 6603 בע"מ
 ח.פ. 510327307



אמנון נזרי
מהנדס בניין ושמאי מקרקעין

10. סיכום חוות דעת

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לידי המסקנות הבאות:

10.1 סך עלויות הבנייה, בהתאם להוראות תכנית מס' 553-1013739 - מתחם ביג גלילות רמת השרון, בהתאם לנתונים המפורטים לעיל, הינו בסך עתידי של 47,202,213 ₪ כולל מע"מ.

10.2 הערך הנוכחי של עלויות הבנייה, בהתאם להוראות תכנית מס' 553-1013739 - מתחם ביג גלילות רמת השרון, בהתאם לנתונים המפורטים לעיל, מהווה למועד הקובע לחוות הדעת, הינו בסך של 34,130,312 ₪ כולל מע"מ, נכון ליום 21.05.2025.

10.3 סך עלויות הבנייה, בהתאם לשטחים הנמסרים בפועל כאמור לעיל, ובהתאם לנתונים המפורטים לעיל, הינו בסך של 34,147,022 ₪ כולל מע"מ, נכון ליום 21.05.2025.

10.4 כפועל יוצא מהאמור לעיל, לעיריית רמת השרון יתרת חובה כלפי היזם בסך של 16,710 ₪ כולל מע"מ, נכון ליום 21.05.2025.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

אמנון נזרי

מהנדס בניין ושמאי מקרקעין



דורך אבא הלל סילבר 12 רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7) טל. 074-7800078 פקט. 074-7800077 וי"ד 4040-230-054

amnon@nizry.co.il

עמוד 21 מתוך 21

חוות דעת של מומחה מוסכם - ביג גלילות רמת השרון - נוש 6603 חלקה 229 - 22.10.2025

מיקי שגיא החזקות בע"מ
ח.פ. 516221348
ביג גלילות קניית בע"מ
החברה לביטוח חוף התכלת בע"מ
פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ
אחות 6 בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 510327307





ישיבה שלא מן המניין מס' 13

פרטי כל ישיבת מליאה שלא מן המניין מס' 13 – רמת השרון

שהתקיימה ב- 9.7.25

משתתפים:

מר איציק רוכברגר	-	ראש העיר
גב' פרח מלך:	-	מנכ"לית העירייה ומזכירת המועצה
עו"ד עידן למדן	-	סגן ראש העיר וחבר מועצה
עו"ד גייל שורש	-	חברת מועצה
גב' בת שבע אלקובי	-	חברת מועצה
גב' ענת לין	-	חברת מועצה
גברת לירון בלומנר	-	חברת מועצה
מר מוטי גינדי	-	חבר מועצה
מר אחד בלייר	-	חבר מועצה
מר דן רוק	-	חבר מועצה
עו"ד נאוה פרס	-	חברת מועצה
מר עופר קליך	-	חבר מועצה
גב' קרן ברנדס מקסימוב	-	חברת מועצה

נעדרו:

מר יעקב קורצקי	-	סגן ראש העיר וחבר מועצה
גב' הדר שוייצר	-	סגנית ראש העיר וחברת מועצה
גב' סיון דהן	-	חברת מועצה
מר גיא קלנר	-	חבר מועצה
עו"ד דניאלה רון יעקובי	-	חברת מועצה

צוות מקצועי

מר ניסים בן יקר	-	מבקר העירייה
מר אסף אמרים	-	גזבר העירייה
עו"ד עמית גייגר	-	נציג הלשכה המשפטית
מר רן אהרון	-	דובר העירייה

מזמנים

עו"ד מוטי בר לב

מיקי שגיא החזקות בע"מ
ח.פ. 516221348

פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ

בוג מרכז קניות בע"מ

אחיות בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 510327307

החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ



סדר יום:

1. אישור תמיכות:
עמותת ספורט
עמותות לשירותים לבעלי מוגבלויות.

2. העירייה מבקשת בהתאם להוראות סעיף 198 א' למקודת העיריות, להתקשר בהסכם עם יזם, במטרה ממכרז לביצוע עבודות בניית שתי קומות משרדים במתחם בנין גלילות.

פרטי כל

מר איציק רוכברגר-ראש העיר: ערב טוב אני מתכבד לפתוח את הישיבה, ישיבת מליאה שלא מן המניין שמספרה 13 כאשר אני מדגיש מראש לא יתקיים היום דיון בעניין התמיכות בשל עתירה שהוגשה והחלטה של בית המשפט בשלב הזה שלא לקיים עד להחלטה אחרת. אנחנו לא מקיימים את זה. נושא אני רוצה שני נושאים בבקשה. אני מבקש את רשותכם כתוצאה מכך שאנחנו כרגע ללא יועץ משפטי אני מבקש את אישורכם למנות את התובע שלנו את עו"ד עמית גייגר לממלא מקום לתקופה של 3 חודשים עם אופציה ל3 חודשים נוספים. זה זמן, מה שנקרא, לתקופת הליך המכרז.

מר אהד בלייר: יש לי שאלה מוזרה קצת שהיא מופנית בעצם למי שאמור להיות לפי מה שמיכה תמיד אמר מה שלא מופיע בסדר היום אי אפשר להצביע.

מר איציק רוכברגר-ראש העיר: אני ביקשתי את אישורכם. אני עכשיו מבקש את אישורכם.

מר אהד בלייר: אני אומר חרף האישור ויכול להיות שזה משרת את כולנו רק רוצה לראות שזה בכלל ניתן.

מר איציק רוכברגר-ראש העיר: שנייה רגע. אנחנו נמצאים במצב, רגע, במצב שאין לנו. אני לא יכול לחכות.

עו"ד גייל שורש: הצורך מובן. השאלה אוהד אם מועצה וכולם רוצים ונגיד רוצים לקבל האם זה חוקי?

מר איציק רוכברגר-ראש העיר: אה האם זה ניתן?

עו"ד גייל שורש: כן.

מר איציק רוכברגר-ראש העיר: מוטי בבקשה.

עו"ד מוטי בר לב: אם כולם מסכימים אז כן.

מר אהד בלייר: מה תפקידו של מוטי אני לא יודע. אני שואל מה תפקידו.

עו"ד מוטי בר לב: אני עורך דין מוטי בר לב, אני מלווה את העירייה במספר נושאים.

מיכיל שניא החזקות בע"מ
518221348
החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ
אחות בגוש 6603 בע"מ
510327307
בנין מרכז קניות בע"מ



- 1 גב' קרן ברנדס מקסימוב: בנושא הזה גם?
- 2 עו"ד מוטי בר לב: זה חלק בעירייה פה אולי לא, אבל ברשויות מקומיות אחרות כן.
- 3 עו"ד עמית גייגר: כמו שמוטי אמר כמו שאיציק אמר כי כולכם מסכימים אז אין בעיה.
- 4 עו"ד גייל שורש: יש סעיף כזה? סתם. להבין. סדר היום זה לישיבה על בסיס מה הוא נקבע?
- 5 גב' קרן ברנדס מקסימוב: בכל זאת אנחנו מצביעים לגופו של אדם במקרה הזה כי זה לא רק
- 6 העניין. קבל קצת רקע על עמית אני לא מכירה את עמית.
- 7 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: עמית הוא התובע העירוני.
- 8 גב' קרן ברנדס מקסימוב: את זה אני יודעת.
- 9 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: את האשמת אותי בישיבה הקודמת או בפוסטים שאני עושה הכל
- 10 על מנת שלא יהיה יועץ משפטי כדי לעשות קומבינות וכו'. אז אני לא חולק על הדעה המלומדת
- 11 שלך, אבל אני רוצה להיות מסודר ואני רוצה להביא את זה נוכח ההתפטרות הפתאומית של עו"ד
- 12 מיכה בלום היועץ המשפטי שלנו. רוצים! נצביע. אתם לא רוצים! לא נצביע. הכל בסדר נביא את
- 13 זה לדיון שיגיע בעוד חודש.
- 14 גב' קרן ברנדס מקסימוב: רוצים לעשות דברים כמו שצריך. לא מהרגע להירגע.
- 15 מדברים ביחד
- 16 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: אני חושב שלא צריך כאן לעשות כאן הצגה, הוא לא מישחו
- 17 מבחוץ.
- 18 גב' קרן ברנדס מקסימוב: אף אחד לא עושה כאן הצגה רוצים שדברים יהיו מסודרים יכולת
- 19 לשלוח אתמול את הדברים האלה ולהגיד לו.
- 20 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: הכל בסדר את לא חייבת תתנגדו הכל בסדר.
- 21 גב' קרן ברנדס מקסימוב: עוד לא מתנגדים רק רוצים ללבן את הדבר הזה.
- 22 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: אני בדקתי ואמרתי שאני בעוד כמה ימים אנסה לבדוק ולהביא
- 23 פתרון לדבר הזה. מצאתי את הפתרון במקום ללכת עכשיו להסתכך.
- 24 גב' קרן ברנדס מקסימוב: זה בסדר גמור איציק רק יכולת להגיד לנו לפני חמש שעות שיש דבר
- 25 כזה.
- 26 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: אז לא אמרתי לפני חמש שעות כי לפני ארבע שעות החלטתי מה
- 27 לעשות.
- 28 עו"ד גייל שורש: ואם אין פה אחד?
- 29 עו"ד עידן למדן: אפשר פה אחד להוסיף את זה לסדר היום. קודם כל.

מיקי שניא החזקות בע"מ
ח.פ. 516221348
בג מרכזי קניות בע"מ
פיתוח משותף
(חוף התבלת-ווילף) בע"מ
החברה לפיתוח חוף התבלת בע"מ
אחות 6 בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 510527307



- 1 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: להוסיף לסדר היום אני צריך שישב או שבעה.
- 2 עו"ד גייל שורש: לשיטת עידן אתה צריך פה אחד. אולי תחליטו ואחר כך תביאו את זה.
- 3 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: מכובדים. כמה אני צריך להביא כדי שיהיה בסדר היום? הצבעה
- 4 של כמה? אני שואל אותך מוטי כן. אני אומר שצריך משהו כמו שישב או שבעה.
- 5 גב' קרן ברנדס מקסימוב: בוא נדע מה הסדר.
- 6 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: נשאיר את זה לחלק השני בסדר! בינתיים תבדוק. אם צריך נזמין
- 7 עוד ישיבה אין בעיה.
- 8 עו"ד מוטי בר לב: על פי סעיף 28.2 לתקנון המועצה, ניתן להוסיף נושא לסדר היום ולקיים דיון
- 9 באותה ישיבה.
- 10 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: אני יכול צריך להצביע על זה!
- 11 עו"ד מוטי בר לב: כן.
- 12 גב' קרן ברנדס מקסימוב: מה הרוב שצריך לא אמרת!
- 13 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: רוב של אחד.
- 14 עו"ד מוטי בר לב: לא מדובר על רוב. מדובר על אם לעלות נושא לסדר היום או לא לעלות נושא
- 15 לסדר היום. בגלל שזה לא היה נושא על סדר היום. בגלל שהייתה הנחיה ממה שאני שומע ממך,
- 16 מהייעוץ המשפטי שצריך.
- 17 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: לא הייתה הנחיה כזו.
- 18 עו"ד גייל שורש: זה מה שעידן אמר עידן אמר שצריך.
- 19 עו"ד עידן למדן: זה שלא היה על סדר היום צריך להצביע.
- 20 עו"ד מוטי בר לב: אני מקריא סעיף 28 הצעה לסדר יום 28/2 להוסיף נושא על סדר היום יתקיים
- 21 דיון באותו נושא.
- 22 מר זן רוק: לדעתי יש הבדל בין ישיבה מן המניין לישיבה שלא מן המניין. רק תבדוק את זה גם.
- 23 עו"ד מוטי בר לב: זה לא קשור.
- 24 מר זן רוק: יש קשר. כינוס של ישיבה שלא מן המניין זה בנושא מסוים.
- 25 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: חברים אני יכול לקיים על זה הצבעה! תודה רבה. חברים לא
- 26 צריך לעלות את הנושא אני יכול לעלות את הנושא הזה למי סעיף 28 כפי.
- 27 מר אהד בלייר: אתה צריך קודם כל להצביע שאתה מעלה לסדר היום.
- 28 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: מי בעד להעלות את הנושא למרות הכל? בבקשה.
- 29 גב' קרן ברנדס מקסימוב: אני נמנעת.

החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
 מיקי שניא החזקות בע"מ
 פיתוח משותף
 (חוף התכלת-ווילף) בע"מ
 אחוזת 6 בגוש 6603 בע"מ
 ח.פ. 51032/307
 ח.פ. 51822/348



- 1 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: אתה גם.
- 2 מר דן רוק: נמנעים.
- 3 גב' פרח מלך: תשעה בעד שלושה נמנעים.

בקשה להוספת סעיף לסדר היום בנושא מינוי התובע העירוני עו"ד עמית גייגר למ"מ היועץ המשפטי של העירייה

בעד: איציק רוכברגר, ענת לין, לירון בלומנר, עידן למדן, נאוה פרס, עופר קליד, מוטי גינדי, גייל שורש, בת שבע אלקובי

נמנע: קרן ברנדס, אחד בלייר, דן רוק

- 4
- 5 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: אין בעיה בסדר גמור. חברים נוכח המציאות שנכפתה עלינו
- 6 שמיכה החליט לעזוב אני מבקש לאשר את עורך דין עמית גייגר לממלא מקום כפי שאמרתי קודם
- 7 לתקופה של שלושה חודשים עם אופציה לעוד שלושה חודשים נוספים כפי שהפקודה קובעת.
- 8 ובזמן הזה אנחנו נוציא מכרז ונמצא יועץ משפטי לעירייה מי בעד!
- 9 עו"ד גייל שורש: רק שנייה את התקופה השנייה מי מאשר או שזה.
- 10 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: עכשיו. זה אוטומט.
- 11 גב' פרח מלך: זה אוטומט.
- 12 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: עמית אתה יכול לצאת, שנייה ורבע. כמה זמן אני חולם להוציא
- 13 אותך.
- 14 עו"ד עמית גייגר: התממש.
- 15 גב' קרן ברנדס מקסימום: הוא נראה מאושר.
- 16 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: מי בעד חברים! חברים תודה רבה פה אחד.

מינוי עו"ד עמית גייגר, התובע העירוני, למ"מ היועץ של עיריית רמת השרון לתקופה של שלושה חודשים עם אופציה של עוד שלושה חודשים. חברי המועצה הצביעו בעד פה אחד. תחלטה: אושר.

- 17
- 18 גב' פרח מלך: עכשיו שיציג את עצמו. כן.
- 19 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: עמית תציג את עצמך לא כולם מכירים אותך.
- 20 עו"ד עמית גייגר: אני עורך דין עמית גייגר.
- 21 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: רק שתדע רגע פה אחד.

מיקי שגיא החזקת בע"מ
 ח.פ. 516221348
 פיתוח משותף
 (חוף התכלת-ווילף) בע"מ
 החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ אחוזת 6 בגוש 6603 בע"מ
 ח.פ. 510327307

בג מרכז קניות בע"מ



- 1 עו"ד עמית גייגר: אני עובד בעירייה כבר 10 שנים יש לי וותק בדין המוניציפאלי בסביבות 15
2 עבדתי בעיריית ירושלים ועבדתי במשרד חייקין וזהו.
3 גב' קרן ברנדס מקסימוב: יש לי שאלה, עמית ימשיך לשמש כתובע גם?
4 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: כן ודאי.
5 גב' קרן ברנדס מקסימוב: שני תפקידים שני כובעים.
6 דוברים: בהצלחה.
7

3. העירייה מבקשת בהתאם להוראות סעיף 198 א' למקודת העיריות, להתקשר בהסכם עם
יום, בפטור ממכרו לביצוע עבודות בניית שתי קומות משרדים במתחם ביג גלילות.

- 8
9 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: בהצלחה. הנושא הבא עולה היום לבקשתה של גייל מהישיבה
10 הקודמת להעביר את הנושא לישיבה הזאת ואני אסביר אתן הסברים לוח גם אם צריך.
11 עו"ד גייל שורש: אני אסביר למה לא היה חומר לישיבה.
12 גב' קרן ברנדס מקסימוב: על מה מדובר? על איזה נושא.
13 מדברים ביחד
14 עו"ד גייל שורש: לא היה חומר לישיבה וביקשנו שיעביר את הישיבה.
15 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: לא. היה חומר.
16 עו"ד גייל שורש: לא היה.
17 עו"ד עידן למדן: לא צורף.
18 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: לא צורף בסדר הסכמו. כמה מילים אנחנו נדרשים לשפץ להרוס
19 ולבנות ולחזק בתי ספר, ביניהם קלמן אושישקין ממש מיועד להריסה על פי מה שנקבע במרחב
20 הבינוי של משרד החינוך. התלבטנו רבות בסוגיות איך אנחנו עושים ומה עושים האם עושים בית
21 ספר מחסנית או לא עושים בית ספר מחסנית האם אנחנו הולכים לקריית חינוך עכשיו או לא. וכדי
22 למגן גם את בתי הספר וגם את כדי לעשות עבודה רצינית אנחנו נעשה אנחנו שוקלים ברצינות
23 וכנראה שזה מה שהולך להיות אנחנו מקבלים את התקציבים לדבר הזה שבית ספר נווה מגן יהיה
24 בית ספר מחסנית כדי להעביר תלמידים לבית הספר הזה.
25 מר דן רוק: היה אורים בישיבה.
26 גב' מרח מלך: זה השתנה.

בית מועצת קניית בע"מ
החברה לביתוח חוף התכלת בע"מ
אמזת 6 בגוש 6603 בע"מ
מקל מניא החזקות בע"מ
פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ
ח.פ. 516221348
ח.פ. 510327307



- 1 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: כרגע השתנה עם כל הכבוד אורים אני באמת אשמח שהם יהיו,
- 2 כרגע במציאות הזאת.
- 3 גב' קרן ברנדס מקסימוב: כולנו.
- 4 מר דן רוק: פעם שעברה תקפת אותנו ששאלנו.
- 5 גב' קרן ברנדס מקסימוב: נכון תקפת אותנו. תקפת אותנו כשאמרנו שעדיף יהיה מחסנית מאשר
- 6 לא יהיה אורים נפלת עלינו במאתיים קמ"ש.
- 7 גב' ענת לין: אז תגידו אמרנו לך ונמשיך הלאה.
- 8 **מדברים ביחד**
- 9 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: פשוט תרשמו פוסט אמרנו רשום?
- 10 גב' קרן ברנדס מקסימוב: כבר רשום. זה און לין. כל הצוות שלנו על זה
- 11 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: בדקנו את הנושא חשבנו על הנושא ואנחנו נצטרך ככל הנראה
- 12 לעשות בית ספר מחסנית בבית ספר נווה מגן ולכן אנחנו צריכים להעביר את אגף החינוך ושלוחות
- 13 נוספות למתחם ביג לשתי הקומות שיש לנו שאנחנו זכאים להם זה קומה תשע וקומה ארבע אלה
- 14 הקומות. מתבקש מוטי על מנת להכשיר שם ולצור את החדרים כי אנחנו מקבלים רק מעטפת של
- 15 הבניין. צריך גם לרהט וצריך גם ליצור את החדרים בהתאמה לאותם משרדים שיעברו לשם. אני
- 16 כבר, נעשה לכם סדר, אני לא עובר לשם.
- 17 גב' קרן ברנדס מקסימוב: ידוע. זה הודיעו לנו.
- 18 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: טוב בסדר כי את בדרך כלל זה הוא עובר.
- 19 מר דן רוק: אנחנו בעד שתעבור.
- 20 גב' קרן ברנדס מקסימוב: בהרצלייה גם מתפנה בניין.
- 21 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: טוב שהתחלנו את הישיבה עם חיוך זה טוב. יעברו לשם גם
- 22 אמרתי בישיבה אחת הישיבות הקודמות אמרתי יעבור החינוך והשפ"ח ויעבור לשם כוח אדם
- 23 ויעבור נכסים, אלימות.
- 24 גב' קרן ברנדס מקסימוב: מה זה אלימות? פזית?
- 25 **מדברים ביחד**
- 26 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: בבקשה. מוטי, כמי שהיה אמון על ההסכם הזה וכו'.
- 27 עו"ד מוטי בר לב: אני עורך דין מוטי בר לב, נתבקשתי מטעם העירייה לבחון את האפשרות
- 28 וההיבטים לקבל את שתי הקומות, שהיו מיועדות לטובת העירייה. ביג ביקשו העצמת זכויות
- 29 במתחם שהם בונים את הבניין והם קיבלו אישור לבנות בניין נוסף, היה בניין נוסף וביקשו עליו

פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ

החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ

אחות 6 בגוש 6603 בע"מ
510327307 ח.פ.

זיקי שניא החזקות בע"מ
518221348 ח.פ.

מחלקת משפטית



- 1 העצמת זכויות. במסגרת העצמת הזכויות האלה. הוועדה המחוזית חייבה אותם לתת לעירייה
- 2 שתי קומות בקומות הנמוכות של הבניין. זאת ההגדרה בהוראות התב"ע. באה העירייה, בעקבות
- 3 הצורך שהציג כרגע ראש העיר, שהם רוצים לקבל את שתי הקומות בבניין הקיים ושאיני התבקשתי
- 4 לבחון א' אם זה אפשרי וב' מה המשמעויות. כשהתחלנו לבחון צירפתי את חוות הדעת היא כוללת
- 5 שני היבטים שהיבט אחד שאין מניעה לקבל את זה בבניין הקיים, מפני שמדובר באותה חלקה
- 6 באותו תא שטח שהיה מיועד ולכן אין פה ניווד זכויות, אין פה העתקת זכויות אין פה הזזת זכויות
- 7 אין פה אי סדירות נכס שאם היה כזה מצב היינו צריכים לבוא למועצה על פי סעיף 188 לא אלאה
- 8 הרצאה שלמה בעניין הזה סעיף 188 מדבר על עשיה מקרקעין הואיל ואין עשיה במקרקעין היינו
- 9 צריכים לבדוק את ההיבטים הכלכליים. בהיבט המשפטי חוות הדעת שלנו הייתה שאין מניעה.
- 10 להיבט הכלכלי שכרנו את שירותיו של שמעי מקרקעין שהוא שמאי.
- 11 **מר אחד בלייר:** אין מניעה לקבל את הקומות או אין מניעה לעשות את זה בלי מכרז?
- 12 **גב' מרח מלך:** אין מניעה לאת הקומות לשאלה שלך.
- 13 **עו"ד מוטי בר לב:** אני אסביר, אני התבקשתי לדבר על הקומות לכן אמרתי שהשמאי צריך אני
- 14 אמרתי שאין מניעה משפטית לקבל את הקומות בבניין הנוכחי, והשמאי היה צריך להסביר מה
- 15 המשמעות הכלכלית של העניין הזה. אני פותח סוגריים שניה, בלי להללות אתכם, הבניין השני
- 16 אם הוא היה נבנה היום לא צריך פטור ממכרז, הוא בונה את זה כי זה בתב"ע שלו, זה מטלה
- 17 ציבורית והוא היה צריך להתקזז מהשבחה. אם אחר כך מישחו ירצה הרצאה שלמה יש את
- 18 מהנדס העיר שיסביר את המשמעות. ואז עלתה השאלה איך לקבל את הקומות האלה. באה
- 19 העירייה ואמרת אנחנו צריכים את הקומות האלה עכשיו לא בעוד חמש שנים. כי אם היינו יכולים
- 20 עוד חמש שנים היינו ממתינים. אבל אם אנחנו כבר מקבלים אותם אנחנו רוצים לאכלס אותם עוד
- 21 בתקופה הזו. החלטה הזאת יש לה משמעות גם כן כספית. לכן הוכנה בדיקה תקציבית של מה
- 22 המשמעות הכלכלית של קבלת שתי הקומות מפתח. אני חוזר עוד פעם משפטית: 1. יש לנו
- 23 שתי קומות שאפשר הקומות 4 ו-9 עונות להגדרה המילולית המשפטית של התב"ע קומות נמוכות
- 24 כי הבניין הוא מעל 30 קומות. 21. לגבי המפתח הואיל והתב"ע שותקת היא לא אמרה איך לקבל
- 25 את שתי הקומות היא אמרה שתי קומות. המשמעות לקבל את המפתח היה אומר שיש תוספת
- 26 כספית, ותוספת הכספית הזאת צריכה לצאת שוב מאזור של אגרות והיטלים. השאלה למה הוא.
- 27 מה לא ברור!
- 28 **גב' קרן בונדס מקסימוב:** לא הבנתי התוספת צריכה לצאת מאגרות והיטלים.
- 29 **עו"ד מוטי בר לב:** כסף תשלום. לביצוע העבודות לביצוע.



מיקו שגיא החזקות בע"מ
518221348
החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ
אחות 6 בגוש 6603 בע"מ
510327307
ביג מרכזי קניות בע"מ

- 1 גב' קרן ברנדס מקסימוב: ישולם על ידי מתוך האגרות. הבנתי.
- 2 עו"ד מוטי בר לב: מתוקף כך שואלים איך הולכים למהלך שהוא יעשה את זה. וכדי ללכת למהלך
- 3 הזה.
- 4 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: הוא זה ביג.
- 5 עו"ד מוטי בר לב: אני מדבר על היזם. ויש תנאים ב 2015 נכנס תיקון לפקודת העיריות סעיף
- 6 198א' לפקודת העיריות שמסדיר, מרשה לרשות מקומית לבצע, לעירייה חליץ של פטור ממכרז
- 7 ותשלום מתוך האגרות וההיטלים באישור המועצה. אישור המועצה כפוף לחוות דעת משפטית
- 8 שצירפתי לכם ואת חוות הדעת של הצוות המקצועי- שזה גזבר העירייה, מהנדס העירייה וועדה
- 9 מקצועית שמורכבת ממנכ"ל העירייה, יועץ משפטי לעירייה, גזבר העירייה ומהנדס העיר והם ישבו
- 10 ראו את ההיבטים.
- 11 עו"ד גייל שורש: איזה היבטים?
- 12 עו"ד מוטי בר לב: הכלכליים. את המשמעות הכלכלית.
- 13 עו"ד גייל שורש: מה זה היבטים כלכליים.
- 14 עו"ד מוטי בר לב: כמה יעלה.
- 15 עו"ד גייל שורש: האומדנים!
- 16 עו"ד מוטי בר לב: כן. כמה כסף זה יעלה. זה לא אומדנים יש לנו מחיר למטר שמוסכם גם על
- 17 היזם. המחיר למטר הוא ברמה שברמת גימור, בעיני עוד פעם אני לא. מניסיון שלי ברשויות
- 18 מקומיות אחרות שאנחנו עושים את זה, המחיר הוא ברמת גימור לא גבוהה, אבל התוצאה לפי
- 19 דרישות העירייה היא בהחלט מעל לסבירה.
- 20 מר מוטי גינדי: מה המחיר למטר?
- 21 מר עינב בן יעקב: 3,350 למטר לא כולל הצטיידות.
- 22 מר מוטי גינדי: זה לא רמת גימור גבוהה.
- 23 עו"ד מוטי בר לב: אני אמרתי, המחיר הוא לא רמה גבוהה. כשהלכנו לראות אצל המבצע מה
- 24 המשמעות של הגימור במחיר הזה הוא הראה לצוות המקצועי של העירייה, אני לא השתתפתי,
- 25 אבל עינב היה חלק מזה הוא חזר והתרשם. התרשם לטובה קיבלתי את המנדט וביקשנו מהשמאי
- 26 לעשות לנו חיבור בין היוון שתי קומות מעתיד להווה עם רמת מפתח והנושא הזה הוצג לצוות
- 27 המקצועי. הצוות המקצועי קיבל את ההסבר, שמע את ההסבר ראה את המספרים. אני חוזר עוד
- 28 פעם לרמת המעטפת אין מחלוקת אין פה דיון בכלל. האם יהיה טוב, ונשאלתי האם מישוהו יכול
- 29 לבוא ולהגיד למה הוא קיבל ולא אני. התשובה היא, תמיד יכול לבוא מישוהו ולומר, אבל סעיף 198



מחיר שניא החזקות בע"מ
510221348 ח.פ.
פיתוח משותף
חוף התכלת-ווילף) בע"מ
החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
צמות 6 בגוש 6603 בע"מ
510327307 ח.פ.

- 1 מאפשר לכם את הפטור הזה ממכרו והמחיר ובלבד שהמחיר, זה מה שכתוב בתקנה, שהמחיר הוא
- 2 סביר בהתאם לניסיון העירייה. ישבנו גם גזבר העירייה ישב ודיברנו וחבר המועצה גם מאשר
- 3 שהסכום הוא בהחלט סכום סביר לביצוע עבודות גמר.
- 4 גב' קרן ברנדס מקסימוב: אתה מאשר את זה?
- 5 מר מוטי גינדי: אני לא אמרתי שאני מאשר.
- 6 עו"ד מוטי בר לב: לא אמרתי תאשר, אמרתי לאשר שהסכום אמרת שהסכום סביר.
- 7 גב' קרן ברנדס מקסימוב: הוא לא אמר את זה.
- 8 מוטי גינדי: זה לא סכום סביר זה רמה נמוכה. במשרדים סטנדרט טריפל A במיקום טוב.
- 9 עו"ד מוטי בר לב: אבל אתם לא טריפל A.
- 10 מר מוטי גינדי: אני אומר ברמת טריפל A ברמה גבוהה בלוקשיין המחיר הזה הוא בינוני מטה.
- 11 במקרה זה המקצוע שלי.
- 12 עו"ד מוטי בר לב: הוא סביר?
- 13 מר מוטי גינדי: סביר אני לא יודע מה זה סביר זה בינוני מטה.
- 14 עו"ד נאוה פרס: מה זה גבוה?
- 15 מר מוטי גינדי: אם היינו היום בבנייני זכוכית, מה שנקרא, במרכז תל אביב אם את רואה את
- 16 הגימור תקרות רצפות. זה יפה מגניב ומרשים גם עיריית תל אביב עושה את זה. מחלקת המים
- 17 בעיריית תל אביב לדוגמא זה דבר מדהים. שאלתי כיוון שאני חושב שצריך להיות. 3300 שקל
- 18 למטר זה יותר, אמצע שנות התשעים קירות גבס רמה נמוכה יותר.
- 19 **מדברים ביחד**
- 20 עו"ד מוטי בר לב: כל מה שאנחנו צריכים לבחון זה שהסכומים הם סכומים שאם העירייה הייתה
- 21 מפרסמת מכרז, האם היא הייתה מכרז האם היא הייתה קבלת מחירים יותר נמוכים מהמחיר
- 22 הזה אולי כן. אולי לא. אני מדבר על המפרט הזה.
- 23 מר דן רוק: כנראה בגלל זה הוא היה זוכה. אם היית מפרסם מכרז. צריך להצדיק למה לא עושים
- 24 מכרז.
- 25 עו"ד מוטי בר לב: הכל בסדר אני אסביר אני לא מצדיק אני מסביר. אני מתעסק במכרזים בערך
- 26 שלושים שנה. אני עושה מכרזים מקריית שמונה עד באר שבע. זה העבודה שלנו. חוץ ללוות מועצה
- 27 ולהכשיר חברי מועצה ונבחרי ציבור. אני אומר לכם עוד פעם מהניסיון שלנו, זה עומד אצלכם,
- 28 אתם יכולים לקבל איזה החלטה שאתם רוצים אני רק מסביר את הרעיון. יש הליך של פטור. מכרז

מיקי שגיא החזקות בע"מ
ח.פ. 516221348
ביג מרכזי קניות בע"מ

החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
חיות 6, בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 510327307

פיתוח משותף
(חוף התכלת-וילף) בע"מ



- 1 במצב שבו אתם נמצאים כדי לקבל את המשרדים בזמן שאתם רוצים בצורה שאתם רוצים
- 2 בחלוקה שאתם רוצים באיכות הנדרשת מכרו.
- 3 **מר דן רוק:** זה מצדיק.
- 4 **עו"ד מוטי בר לב:** לא הבנתי. אני אומר זה מצדיק למה כדאי לעשות את זה איתו כי משהו אחר
- 5 כדי רק להתחבר לעשות את זה, ואני אומר לכם עוד פעם תבואו איתי לבני ברק מי שרוצה לראות
- 6 יש לנו את אותה סוגייה כרגע שם. בדיוק אותו דבר. לכן מה שעומד בפניכם כרגע. לאור סעיף 198
- 7 אי לקבל את ההמלצה של חברי הוועדה עם ההסבר המשפטי שלי. ולהחליט לפטור אותו ממכרו
- 8 ואני אומר עוד פעם בנסיבות חקיימות, ואני אומר את דעתי ובמלוא הזהירות והדברים נאמרים
- 9 לפרוטוקול, הסיטואציה שבא נמצא הפרויקט הזה מתבקש לתת למישהו שבונה את הבניין ומילא
- 10 הוא נמצא שם והתקורות שלו יהיו שונות מתקורות של מישהו אחר, אבל זה עומד בפניכם כרגע
- 11 להחלטה ואתם רשאים לקבל איזה החלטה שאתם רוצים.
- 12 **מר איציק רוכברגר-ראש העיר:** שאלות. אליו. הוא.
- 13 **מדברים ביחד**
- 14 **מר אהד בלייר:** יש לי כמה שאלות אני אתחיל קודם עם זה שאני קודם כל יש את בג"צ הרטמן
- 15 נגד עיריית נצרת עילית שאומר דרך המלך בכל הדברים על כל היתרונות האלה זה מכרו. וצריך
- 16 להיות טעם מאוד עיקרי של לדלג על מכרו. אני עוד לא ראיתי פה את.
- 17 **עו"ד מוטי בר לב:** הרטמן זה יועצים.
- 18 **מר אהד בלייר:** הרטמן דיבר על יועצים הרטמן רגע אבל פס"ד הרטמן כשלעצמו אמר כמה
- 19 דברים שהם מסמרות וזה לא קשור אם זה יועצים או רכש.
- 20 **עו"ד מוטי בר לב:** כל עירייה פועלת אתם רוצים תבואו ביום שלישי הבא. לא צריכים כל דבר
- 21 לקפוץ חברה אני איתכם.
- 22 **גב' קרן ברנדס מקסימוב:** אתה דיברת שעה הוא רק רוצה להגיד כמה מילים.
- 23 **עו"ד מוטי בר לב:** אני עונה על הרטמן אני רוצה להגיב על הרטמן כי זה אני מסביר עוד פעם
- 24 עירייה חייבת מכרו פומבי, אמרנו יופי. דרך המלך של עירייה זה לעשות מכרו פומבי. יחד עם
- 25 זאת אחרי שאמרנו את כל זה יש פטורים.
- 26 **מר אהד בלייר:** מה הטעם העיקרי שבעתיו נלך לא דרך מכרו פומבי? זה מה שאני שואל. אולי זה
- 27 לא אליך השאלה.
- 28 **מר איציק רוכברגר-ראש העיר:** לוחות זמנים, תשלומים, מחיר. כל הדברים האלה.
- 29 **גב' קרן ברנדס מקסימוב:** מתי צפוי בית הספר הראשון להיכנס?

מ"מ שניא החזקות בע"מ
516221348 ח.פ.
ביתוח משותף
חוף התכלת-ווילף) בע"מ
510327307 ח.פ.
אחות 6 בגוש 6603 בע"מ
510327307 ח.פ.
החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
בית מרכזי קניית בע"מ



- 1 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: במהלך השנה.
- 2 גב' קרן ברנדס מקסימוב: השנה הזו!
- 3 מדברים ביחד
- 4 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: במהלך השנה. אולי לקראת הסוף או משהו כזה.
- 5 גב' קרן ברנדס מקסימוב: סוף שנת הלימודים!
- 6 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: כן. צריך להכין צריך לעשות שם עוד קומה אחת לבנות וזה
- 7 גב' קרן ברנדס מקסימוב: אתה אומר את זה מתוך תוכנית שקיימת או מתוך מחשבות?
- 8 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: כן. לא מתוך מה שאני יודע, פשוט.
- 9 מר דן רוק: איזה בית ספר?
- 10 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: השאלה עם מי נתחיל ראשון השאלה אם נתחיל עם קלמן או
- 11 נתחיל עם אוסישקין את זה אנחנו לא יודעים אנחנו צריכים לדעת בימים הקרובים.
- 12 גב' קרן ברנדס מקסימוב: זאת אומרת מה שאתה אומר אני רק אחד מבתי הספר קלמן או
- 13 אוסישקין לשנת הלימודים תשפ"ו חלק מתלמידיו או כולם.
- 14 גב' פרח מלך: כולם. אין חלק.
- 15 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: לא. בוא נניד.
- 16 גב' קרן ברנדס מקסימוב: כולם בסדר
- 17 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: בוא ניקח את סוף השנה.
- 18 גב' קרן ברנדס מקסימוב: עובדים על זה אני מכירה זה יכול גם לקחת שלוש שנים זה יכול לקחת
- 19 גם שלוש שנים.
- 20 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: בוא ניקח עד סוף השנה.
- 21 גב' קרן ברנדס מקסימוב: סוף השנה זה אומר שנה.
- 22 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: לא זאת. שנה מהיום.
- 23 מדברים ביחד
- 24 גב' קרן ברנדס מקסימוב: ברור. איזה היגיון לא לצאת למכרז כאילו איפה לוחות הזמנים?
- 25 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: צריך להתחיל לבנות עכשיו צריך להוסיף.
- 26 גב' פרח מלך: צריך להוציא את המחלקות. צריך לבנות את המחלקות.
- 27 גב' קרן ברנדס מקסימוב: אני מדברת על המכרז.
- 28 גב' פרח מלך: מכרז לא קורה בחודשיים.
- 29 גב' קרן ברנדס מקסימוב: את הצלחת לעשות מכרזים מאוד מהר.

מיקי שגיא החזקות בע"מ
518221448 ח.פ.
בע"מ
החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ
510327307 ח.פ.
שחית 6 בגוש 6603 בע"מ
510327307 ח.פ.



- 1 גב' פרח מלך: זה לא. קודם כל כשיש ברמה של מעטפת את צריכה להבין שיש לבניין עצמו קבלן
- 2 ראשי ברגע שאת מכניסה קבלן לתוך זה את משלמת גם עמלות לקבלן הראשי כי את נכנסת לשטח
- 3 שהוא בעצם הוא מתפעל אותו. צריך להבין את זה.
- 4 גב' קרן ברנדס מקסימוב: לא. זה ברור לי. צריך להבין הכל. אני רק זה בסדר.
- 5 עו"ד גייל שורש: שנייה אנחנו מערבבים בין מה שאני מבינה ומתחברת לשאלה מה בגדול עיקרי
- 6 התוכנית שבגינה יש לנו דחיפות לטפל בדבר הזה. ואת עונה על המחיר.
- 7 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: בינוי. בינוי קודם כל העברה של אגף החינוך למקום מסודר ותוך.
- 8 מרגע זה להתחיל לעבוד על בית הספר כדי להקים שם קומה אחת אולי קומה וחצי צריך לעשות
- 9 שם ולהכשיר כל. התקופה הזאת לוקחת הרבה זמן.
- 10 מר אהד בלייר: אם יש פה דחיפות או לא זה הטעם הראשי ואני לא יודע שנה זה נראה לי מספיק
- 11 זמן גם להוציא מכרז וגם לבנות שתי קומות, בסוף זה רק שתי קומות. אני שואל. אנחנו לא ראינו
- 12 פה את כל העלויות והמפרט הטכני שאתה מדבר עליו.
- 13 מר דן רוק: אין אומדן.
- 14 מר אהד בלייר: חלק כתנאי כדי שאני אבוא לאשר את זה אני צריך לאשר לראות שיש מפרט.
- 15 המפרט לא מצוין פה ואי אפשר להסתמך על דבריהם של.
- 16 עו"ד גייל שורש: סעיף 198 א' אומר גזבר העירייה ומהנדס העירייה יציגו לפני הוועדה המקצועית
- 17 והמועצה, זה אנחנו. את אלה: אומדנים, אישור בדבר התקיימות התנאים, חוות דעת לפיה תמורת
- 18 העבודות יתקבל אומדן של היטלי פיתוח. לא ראינו דבר אחד מהדברים האלה.
- 19 עו"ד מוטי בר לב: סעיף 198 מדבר שקודם כל הצוות המקצועי הוועדה המקצועית צריכה להציג
- 20 בפניכם את הנתונים האלה זה מה שמופיע. על סמך האומדנים.
- 21 גב' קרן ברנדס מקסימוב: אבל הוועדה המקצועית לא הופיע בפנינו.
- 22 עו"ד מוטי בר לב: שלחו לכם את.
- 23 מר אהד בלייר: אין לנו מפרט אין לנו מחירים.
- 24 עו"ד גייל שורש: לשון החוק מאוד ברורה. יש פה של דברים שצריכים לעשות לפני שמעלים את
- 25 הסיפור הזה להחלטת המועצה. הדברים האלה לא נעשו ברמה טובה אין פה סליחה שזה. כל פעם
- 26 נופלים בדבר הזה.
- 27 מר דן רוק: ואם ביג הכי זולים אז הם יזכו במכרז.
- 28 מר אהד בלייר: לא, זה טעם אחר.
- 29 מדברים ביחד

אחות 6 בגוש 6603 בע"מ
510327307
ביג מוכזי קניות בע"מ

פיתוח משותף
(חוף התכלת-זוילף) בע"מ

מקי שניא החזקות בע"מ
518221348

החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ



- 1 עו"ד גייל שורש: לא מדוברת על רגע דן זה נושא אחר. מה שאני מנסה להגיד שבשביל לעלות
- 2 להחלטת המועצה החלטה לפי סעיף 198א'.
- 3 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: יש את אומדנים תביא את זה.
- 4 עו"ד גייל שורש: 198 א' שנקראת פטור ממכרז. כתוב מה צריך לעשות מה כל כך מסובך בזה?
- 5 מר אהד בלייר: יש הכל.
- 6 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: תביא את האומדנים שנייה.
- 7 מר אהד בלייר: זה לא הוצג במועצה.
- 8 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: זה יוצג לך עכשיו.
- 9 עו"ד גייל שורש: מעולה.
- 10 עו"ד מוטי בר לב: גובר העירייה ומתנדס העירייה הציגו לפני הוועדה המקצועית והמועצה.
- 11 עו"ד גייל שורש: זה גם לא מופיע בחוות הדעת שנתת מה צריך להתקיים כדי, זה לא מופיע. זאת
- 12 אומרת גם מבחינת.
- 13 עו"ד מוטי בר לב: חוות הדעת שנתתי עומדת בפניכם.
- 14 עו"ד גייל שורש: כתוב כך, הוועדה המקצועית תמליץ למועצה לאשר את ההתקשרות.
- 15 עו"ד מוטי בר לב: נכון.
- 16 עו"ד גייל שורש: לא כתוב שיציגו לנו אומדנים לא כתוב שיציגו לנו אישורים כי יש פה גם שאלה
- 17 על הנושא של מי מחזיק לפחות במחצית מהשטח לבדו או לא לבדו.
- 18 עו"ד מוטי בר לב: כל זה הוצג לוועדה המקצועית.
- 19 עו"ד גייל שורש: אבל כתוב שצריך להציג גם לנו. זה לא אני אומרת.
- 20 עו"ד מוטי בר לב: איפה כתוב שצריך להציג לך את.
- 21 עו"ד גייל שורש: אישור תנאי האמור בפסקה 2. פסקה 2 אומרת איפה זה היה?
- 22 מר אהד בלייר: והמועצה.
- 23 עו"ד גייל שורש: מי שמחזיק לבדו במחצית מהשטח לפחות במה שקיבלנו מהוועדה כתוב
- 24 המחזיק לפחות מחצית מהשטח לא כתוב לבדו בחוות הדעת שלך כתוב לבדו אבל לא כתוב לגבי
- 25 פחות ממחצית. אני לא מבינה בזה כלום. אני קוראת יש לי פה מתכון ככה עושים את העוגה
- 26 הזאת.
- 27 מר דן רוק: חסרה גם חתימה של היועץ המשפטי על מה ש.
- 28 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: כי לא היה יועץ משפטי עכשיו הוא יחתום.
- 29 מר דן רוק: אתה חותם על זה? כן?



אחות 6 בגוש 6603 בע"מ
510327307
החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
מיקי שניא החזקות בע"מ
518221348 ח.פ.
פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ
ביג מרביז קניות בע"מ

מדברים ביחד

- 1 **מר איציק רוכברגר-ראש העיר:** הוועדה המקצועית דנה ראתה אישרה הוצג.
- 2
- 3 **עו"ד מוטי בר לב:** תקראי סעיף 6 הוועדה המקצועית המליצה למועצה לאשר רוב חבריה
- 4 התקשרות בחסכם הפיתוח לאחר ששוכנעה שהתקיימו כל התנאים האמורים בסעיף הוועדה
- 5 המקצועית.
- 6 **מר איציק רוכברגר-ראש העיר:** הוועדה המקצועית.
- 7 **עו"ד גייל שורש:** אתה זה לא מוציא זה את זה. כתוב.
- 8 **מר אחד בלייר:** מר בר לב הוועדה המקצועית זה נחמד אמרנו את זה פה חזור ואומר שאנחנו לא
- 9 חותמת גומי. אם כתוב שאנחנו צריכים לראות את המפרט ואת המחיר אנחנו צריכים לראות את
- 10 זה.
- 11 **מר איציק רוכברגר-ראש העיר:** לא אתה לא צריך לראות את זה. הוועדה המקצועית צריכה
- 12 לראות את זה, והיא צריכה.
- 13 **גב' קרן ברנדס מקסימוב:** זה מה שהסעיף אומר.
- 14 **עו"ד גייל שורש:** מה רוכברגר זה מה שהסעיף אומר.
- 15 **גב' קרן ברנדס מקסימוב:** הסעיף אומר למועצה.
- 16 **עו"ד מוטי בר לב:** להציג.
- 17 **מר איציק רוכברגר-ראש העיר:** להציג בפניכם הוועדה המקצועית הציגה בפניכם.
- 18 **מר אחד בלייר:** היא לא הציגה. זה לא נקרא.
- 19 **מר איציק רוכברגר-ראש העיר:** תרשו לי בבקשה לסיים. אם אתם רוצים כל אחד יגיד בתור שלו
- 20 אני לא מסכים לזה. בבקשה בוא נעשה את זה מסודר. הוועדה המקצועית קיבלה את הנתונים
- 21 הוצג בפניה הנתונים.
- 22 **עו"ד מוטי בר לב:** זאת חוות הדעת שלהם.
- 23 **מר איציק רוכברגר-ראש העיר:** יפה. הוועדה המקצועית ממליצה.
- 24 **עו"ד מוטי בר לב:** בדקה את כל התנאים שהיא חתמה שכל התנאים הנדרשים לסעיף 198 א'
- 25 התקיימו.
- 26 **מר איציק רוכברגר-ראש העיר:** תודה רבה.
- 27 **עו"ד מוטי בר לב:** כולל חמשת אלפים מטרים זה למבנה ציבור.
- 28 **מר איציק רוכברגר-ראש העיר:** עכשיו אם רגע.
- 29 **עו"ד גייל שורש:** לקרוא גם אני יודעת, השאלה

אחוזה 6 בגוש 6603 בע"מ
510327307.פ.ח

פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ

החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ

מיפי שטח החזקות בע"מ
518221348.פ.ח

בית מרכז קניות בע"מ



- 1 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: שנייה רגע. ולמרות הכל.
- 2 עו"ד מוטי בר לב: הוויכוח בינינו מה זה הוצגה סליחה ראש העיר.
- 3 גב' קרן ברנדס מקסימוב: לא. למי הוצגה.
- 4 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: לוועדה.
- 5 גב' קרן ברנדס מקסימוב: אבל יש בסעיף שצריך להציג גם למועצה.
- 6 עו"ד מוטי בר לב: אני מקריא משפטית. סליחה אדוני, משפט אחרון. כתוב הוועדה המקצועית
- 7 והמועצה הדברים האלה הציגו לפני הוועדה והמועצה.
- 8 גב' קרן ברנדס מקסימוב: מועצה לא.
- 9 עו"ד מוטי בר לב: חברים, צריך כל דבר לקרוא בהקשרים. אני לא רוצה שיעור במשפטים באמת
- 10 זה לא הכוונה שלי.
- 11 גב' קרן ברנדס מקסימוב: יש מה מספיק עורכי דין בשולחן.
- 12 עו"ד מוטי בר לב: אני יודע את זה אני מתמודד עם זה כל הזמן. אפשר לחלוק על דעתי 40 שנה
- 13 נשוי ואשתי אומרת לי לא כל הזמן. אני רק מדבר עכשיו תקראו את סעיף שש למעלה.
- 14 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: צלם ותגיש לה.
- 15 עו"ד גיל שורש: סעיף 6 מדבר על תשלום התמורה בכלל, הוא לא קשור לעצם קבלת החלטה על
- 16 פטור ממכרז. זה שני דברים שונים. אדוני. אדוני.
- 17 עו"ד מוטי בר לב: הסכם. הסכם תקראי. הסכם. הוועדה המקצועית המליצה למועצה לאשר
- 18 התקשרות בהסכם הפיתוח לאחר שהתקיימו תנאיו בסעיף קטן זה לפי הסכם פיתוח נדרש מטעמי
- 19 חסכון ויעילות התקשרות.
- 20 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: את מדברת על המחירים?
- 21 עו"ד גיל שורש: לא על המחירים. אתה רוצה אני יראה לך כתוב במפורש זה לא המחיר.
- 22 עו"ד מוטי בר לב: המחירים זה ג'. נו ג' אחרי זה העירייה רשאית לשלם.
- 23 עו"ד גיל שורש: על אף האמור עירייה רשאית להתקשר בלי מכרז לפי החלטת המועצה ובלבד
- 24 שיתקיימו כל אלה. א. ב. ג. 4 גזבר העירייה ומהנדס העירייה הציגו בפני הוועדה המקצועית
- 25 והמועצה את אלה. אומדן. אישור.
- 26 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: בסדר מקובל. שנייה רגע תציגו את האומדן. עכשיו כן תציג את
- 27 האומדן. פשוט קדימה.
- 28 מדברים ביחד

אחות 6 בגוש 6603 בע"מ
510327307
החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ
מיקי שניא החזקות בע"מ
510221348
ביג מרמז קניות בע"מ



- 1 עו"ד מוטי בר לב: תבדילו בין שניים נושאים שצריכים להיכלל הוועדה בדקה את זה והצבעה היא
- 2 גם על הכסף. כסף זה שלב הבא, זה ג'.
- 3 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: אין בעיה יוצג תכף. הלאה. עוד דקה ורבע. הוא הלך לצלם את זה.
- 4 גב' קרן ברנדס מקסימוב: עינב מציג! אני שואלת אם עינב מציג.
- 5 גב' מרח מלך: כן. כן.
- 6 מר אהד בלייר: אני שאלתי את השאלה.
- 7 עו"ד גייל שורש: אני רוצה להגיד משהו כללי באמת יש פה עוד סעיף שמדבר על החלטות הוועדה
- 8 המקצועית וחוות הדעת לפי הסעיף שדיברנו עליו ינומקו ויפורסמו באתר האינטרנט של המועצה
- 9 העירייה שבעה ימים לפחות. תראו זה אנחנו כולנו יכולים לחשוב שזה קטנוני, אבל מעם אחרי פעם
- 10 אני מתרשמת שנעשית פה עבודת מטה שהיא מטרידה אותי. ובמקרה הטוב זה לא סגור עד הסוף
- 11 במקרה הפחות טוב אני לא רוצה לדבר על זה. אני לא מצליחה להבין, זה ברור, אני לא מבינה בזה
- 12 כלום פתחתי לקחתי את החומר התחלתי לשבת. פתחתי את הפקודה קראתי ואנחנו מגיעים לאן
- 13 שהגענו. אני לא מצליחה להבין את זה.
- 14 עו"ד מוטי בר לב: הסעיף שמדבר על האישור החלטות הוועדה המקצועית שאמורה להתפרסם
- 15 אכן מופיעים בדרישות. ואני. תראו, אתם לא קראתם את חוות הדעת.
- 16 גב' קרן ברנדס מקסימוב: למה אתה אומר דבר כזה אתה אומר שלא קראנו אבל קראנו.
- 17 עו"ד מוטי בר לב: אני לא קראתי.
- 18 גב' קרן ברנדס מקסימוב: אנחנו קראנו היטב.
- 19 עו"ד מוטי בר לב: חוות הדעת מדברת שכל התנאים של הפטור ושל הסכום מתקיימים. ההצבעה
- 20 היא על זה.
- 21 מר אהד בלייר: אנחנו כנראה שקראנו את חוות הדעת שלך יותר מידי טוב.
- 22 עו"ד מוטי בר לב: לא דיברתי על חוות הדעת שלי, של הוועדה מקצועית.
- 23 מר אהד בלייר: קראנו.
- 24 עו"ד מוטי בר לב: הוועדה המקצועית עברה על חוזה, אכן צריך היה הנושא הזה להיות מפורסם
- 25 באתר העירייה. ואתם תקבלו החלטה. עכשיו, איזה החלטה שאתם רוצים ותאשרו בכפוף לאישור
- 26 העירייה אתם רוצים לדחות את זה עוד פעם אז זה החלטה שלכם.
- 27 גב' קרן ברנדס מקסימוב: אנחנו רוצים ככלל שדברים יתנהלו כפי שהם צריכים להתנהל.
- 28 עו"ד מוטי בר לב: אתם צודקים.
- 29 עו"ד גייל שורש: אני צר לי.

החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
מ"מ 510327307
בג"מ 6603 בע"מ
מ"מ 516221348
פיתוח משותף
(חוף התכלת-וויילף) בע"מ
מ"מ 516221348
מיקי שגיא החזקות בע"מ
בג"מ 6603 בע"מ
בג"מ 6603 בע"מ
בג"מ 6603 בע"מ



מדברים ביחד

1
2 **מר איציק רוכברגר-ראש העיר:** עו"ד בר לב, עם כל הכבוד סליחה רגע. עבדת על זה מאוד יסודי
3 עם כל הכבוד. אני צריך להתקדם. אני צריך להתקדם, לוחות הזמנים דוחק לנו אנחנו יודעים את
4 זה צריך לבנות צריך להרוס, אנחנו על זה לחזק מבנים אני צריך להוציא, סיפור. האם זה פנס כל
5 כך מהותי שלא פורסם אז יפורסם עכשיו. אני לא מבין את זה באתר האינטרנט באמת אז למה לא
6 אמרתם לנו?

מדברים ביחד

7
8 **עו"ד מוטי בר לב:** אני אלך מהסוף, האחריות היא עלי מפני שהם ביקשו ממני לעשות את ההליך.
9 זה 1988 זה הייתה המלצה שלי, בגלל הנסיבות המיוחדות שהעירייה נמצאת בהם אז היה צריך
10 להחליט מי אומר למי ואני לוקח את כל האחריות עלי.
11 **עו"ד גייל שורש:** זה מוערך.

12
13 **עו"ד מוטי בר לב:** אמיתי. לא היה יועץ משפטי לא היה עם מי לדבר היה זה נפל.

14 **גב' פרח מלך:** גם לא מנכ"ל.

15 **עו"ד מוטי בר לב:** זה את אמרת.

16 **גב' פרח מלך:** נכון.

17 **עו"ד מוטי בר לב:** אני לא עובד עירייה אני בא ומסייע לעשות את המהלכים האלה נכון. אז הייתה
18 המלצה שלי ללכת לכיוון הזה של פטור ממכרז. אני לא דקדקתי בסעיפים כי בדרך כלל יש יועץ
19 מקצועי שאני יושב איתו ומיכה מעודכן במהלכים האלה עד.

20 **גב' קרן ברנדס מקסימוב:** מיכה לא פה.

21 **עו"ד מוטי בר לב:** שנייה עד לפני שהוא סיים את תפקידו הוא היה מעודכן לכל ההליך הזה. אני,
22 לא הייתה העברת מקל מסודרת. האחריות היא שלי אני מתנצל. עכשיו תחליטו מה אתם רוצים
23 לעשות עם זה האם אי פרסום בזה הוא פוגע יורד לשורש העניין עד כדי כך שזה מאיין את
24 ההחלטה. או שאתם אומרים חברים אנחנו מאשרים מילא ההסכם גם מול היזם הוא הסכם
25 שצריך להשתכלל. אם תחליטו שאתם רוצים שזה יפורסם ואחרי זה נקבל החלטה על זה אני חושב
26 שזה לא פוגם בהליך. אני חושב שזה לא פוגם ותחליטו בכפוף לפרסום.

27 **עו"ד עידן למדן:** עורך דין בר לב מה מהות הפרסום? כדי להגיש התנגדויות?

28 **עו"ד מוטי בר לב:** זה באותו פרסום של תקנה 3.15 לתקנת העיריות מכרזים ששמים באתר
29 העירוני לצורך פומביות שאם מישחו רצה להבין למה פטרו ממכרז כדי שזה יהיה, אני לא מוסל

אחות 6 בגוש 6603 בע"מ
510327307
פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ
מיקי שניא החזקות בע"מ
510327348
חברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ



את האמירה הזאת הדיון הזה היה גם בבית משפט. בבית המשפט המחוזי בנצרת ודנתי גם על
הנושא הזה. מה המשמעות של פרסום העירייה עד כמה מאיין את התהליך.

עו"ד עידן למדן: האם תהיה החלטה עכשיו.

עו"ד מוטי בר לב: בכפוף לפרסום שבעה ימים.

מדברים ביחד

עו"ד מוטי בר לב: אנחנו מסכימים בתנאי שיפורסם בעירייה ההסברים הכל צורפו אליכם. אני
מתנצל שלא ישבתי פה יום יום כדי לבדוק מי עושה מה. אני אבל זה אחריות שלי, הייתי צריך
להעיר את עיני כולם. אני, לא עשיתי את זה כמו שצריך אחריות עלי.

עו"ד גייל שורש: אני חושבת שזה ברור ומוערך באמת כל הכבוד. זה נדיר במחוזותינו.

עו"ד מוטי בר לב: ככה אני רגיל אני. אני לא עושה למראית עין. אני בנסיבות הקיימות ומה
שתחליטו אם תחליטו שכן אני רוצה שאין מניעה לחלק את זה לשניים- אחד מילא הסכם הוא
הסכם מותנה הוא קדם הסכם, הוא לא הסכם. זה מסמך עקרונות. גם את זה לא הסכמתי
שיחתמו בביג עד שהמועצה לא תאשר את הדבר הזה בכפוף לזה שיפורסם לשבע ימים אנחנו ננהל
את המגעים עם ביג ונקבל את השמאות מילא צריכה להיות שמאות, בכפוף לשמאות וזה כמו
שמופיע לכם בחוות הדעת של הצוות המקצועי של הוועדה המקצועית. תאשרו את זה בכפוף לזה
אם תסילו את זה עלי אני אפקח שזה יתבצע כמו שצריך.

עו"ד גייל שורש: אני רוצה לשאול על החוזה עצמו. בתוכנית הקודמת היינו אמורים לקבל 4,500
מטר ובתוכנית הזאת הם התעקשו מדובר על 3,542 מטר. מה הפער איפה זה למה יש פה פער?

עו"ד מוטי בר לב: היוון. לקחנו בניה שצריכה להיות בעוד חמש שנים.

עו"ד גייל שורש: אנחנו מקבלים את זה מוקדם.

מדברים ביחד

עו"ד מוטי בר לב: זה לפחות חמש שנים. חשבתי שזה ברור יותר ההיוון במטרים לבניין הנוכחי
במטרים הקיימים בחוות הדעת השמאית, שעוד לא חתומה, אבל אנחנו כבר לא אנחנו סליחה
שאני אומר זה מעגל כזה מכל אחד מי שרוצה שהוא יהיה הראשון שמחליט. אני חושב בנסיבות
הקיימות שאם המועצה תחליט ואני הכל שקוף פה בשקיפות מלאה. אני לא עובד אחרת. אני עובד
ביותר מרשות אחת משרד הפנים גם יודעים שחוות דעת שלי מקובלות עליהם. על משרד הפנים.
אני אומר את זה עוד פעם, השמאות יש מחלוקת, לא מחלוקת, נזהרנו בשמאות שלא יהיה מצב
שיכבול את ידיה של העירייה מלקבוע את ההשבחה.

עו"ד גייל שורש: אז רגע. בעצם אין פה כפל גם הורדנו גם מטרים. רק שנייה.

אחוזה 6 בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 510347307
החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
פיתוח משותף
חוף התכלת-ווילף) בע"מ
מנצי שגיא החזקות בע"מ
ח.פ. 516221348
קניית בע"מ



- 1 עו"ד מוטי בר לב: זה אקוויוולנטי.
- 2 עו"ד גייל שורש: מה זה אקוויוולנטי?
- 3 עו"ד מוטי בר לב: שווה ערך.
- 4 עו"ד גייל שורש: אני הבנתי מה זה אני הבנתי. איפה זה פה שווה ערך?
- 5 מר עינב בן יעקב: היא אומרת חסר שטח, היא רוצה שתסביר איפה השטח.
- 6 עו"ד מוטי בר לב: השטח מהיוון.
- 7 **מדברים ביחד**
- 8 עו"ד נאוה פרס: את זה הבנתי אבל מה שגייל שואלת אני חושבת זה איפה יש פה את, אמרת שיש
- 9 גם התקזזות על ההשכחה. זה כאילו פעמיים.
- 10 עו"ד מוטי בר לב: זה לא פעמיים. היום היה אמור לבנות את המגדל ולהתקזז מהשכחה.
- 11 עו"ד גייל שורש: במקור.
- 12 עו"ד מוטי בר לב: במקור. גם עכשיו.
- 13 עו"ד גייל שורש: זה כאילו אותו דבר זה במשוואה עושים משני צדדים.
- 14 עו"ד מוטי בר לב: בדיוק. הפער שנוצר בין הבניה הפיזית לגמרים לקבלת מפתח זה הפער שבנינו
- 15 אנחנו מגיעים לפה אם לה היה הפער הזה לא היינו מדברים.
- 16 עו"ד גייל שורש: תמורת הקדמת קבלת השטחים יורד לנו אלף מטר זה מה שאתה אומר.
- 17 עו"ד מוטי בר לב: לא. יורד ורגע וקיבלנו שלושים חניות, שזה בתב"ע זה לא היה מסודר, גם את
- 18 זה צריך לשקלל. בתוך הזה.
- 19 עו"ד גייל שורש: אני שואלת רשום לי.
- 20 **מדברים ביחד**
- 21 מר אהד בלייר: אני חושב שלהביא את הנתונים ככה לאור השאלות האלה ושכל אחד מסתכל
- 22 שמאלה ימינה זה יודע את זה וזה יודע את זה, זה לא רציני.
- 23 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: זה רציני מאוד.
- 24 **מדברים ביחד**
- 25 מר אהד בלייר: אני מסיים את דברי. אני חושב שמדובר בעלויות כספיות שיש זמן כיוון שאנחנו
- 26 לא מכוונים את זה לספטמבר הקרוב אלא לעוד שנה לפחות יש זמן לפחות לקבל את כל הנתונים
- 27 בצורה כזאת שנעבור עליהם ונראה אם יש טעם שבנינו כל כך דחוף שלא לעשות את המכרז.
- 28 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: אני, חברים ברשותכם.



פיתוח משותף
חוף התכלת-ווילף) בע"מ
החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
אחוזת 6 בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 510327307
516221348
בית מועדון קצינות בע"מ

- 1 גב' לירון בלומנר: רק אמרתי בגלל שהיינו צריכים לקבל את המבנה רק עוד איקס שנים אז גם
- 2 הנושא של הבנייה שכל מה שצריכים לעשות בפנים מן הסתם גם המחירים יעלו. אז את זה גם
- 3 צריך לקחת בחשבון.
- 4 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: חברים אני מבקש.
- 5 מר דן רוק: רגע קומה 4 יש לנו? יש לנו רק קומה אחת.
- 6 מר עינב בן יעקב: אני אסביר מה שאתם קיבלתם זה המפרט שמתייחס לתשע וארבע. למעשה
- 7 קיבלנו שתי אופציות לרמת גמר עם סילבר וגולד, אנחנו כעירייה ביצענו סיוורים עם הצוות
- 8 המקצועי ורצינו ללמוד מה זה סילבר וגולד. כמו שמוטי אמר סילבר היא רמה גבוהה עבורנו
- 9 ובמחיר של שלושת אלפים חמש מאות שקל למטר, אליו אנחנו מוסיפים את סעיף ההצטיידות
- 10 ובעמוד הבא. במקביל לקחנו מנהל פרויקט מטעמנו. זה העמוד השלישי יבדוק ברמת הגמרים לא
- 11 היה לנו להשוות יש את מחירון דקל. אבל לרמת ההצטיידות רצינו לדעת שהמחירים שאנחנו
- 12 מקבלים הם לא מחירים שמאוד גבוהים ביחס לשוק. והשוואה שעשה פבל מטעמנו מראה שאנחנו
- 13 לא עומדים בפערים גבוהים. זה עמוד השלישי.
- 14 גב' קרן ברנדס מקסימוב: אני רק רוצה להגיד לגבי עצמי. כשאני רואה ניירות כאלה וזה לא תחום
- 15 העיסוק שלי, אני מתייעצת, שואלת לגבי זה לקראת ישיבה כזו.
- 16 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: יש עורך דין שמלווה.
- 17 גב' קרן ברנדס מקסימוב: אני לא אמרתי אני מדברת ברמה שלי כשאני מתכוננת לישיבה כזו. אני
- 18 לא יכולה עכשיו אני אפילו לא יודעת מה לשאול. אז אני חוזרת כן.
- 19 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: אני מקבל את זה.
- 20 גב' קרן ברנדס מקסימוב: אני חוזרת לשורש העניין אני חושבת עדיין בהתחשב בלוחות הזמנים
- 21 מכרוז הוא דרך המלך. לעשות את הדבר הזה.
- 22 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: חברים אני מבקש לקבל את עמדת עו"ד מוטי בר לב והוועדה
- 23 המקצועית שדנה בנושא, יחד עם זאת אנחנו נפרסם במידי באתר האינטרנט כפי שהערת את
- 24 ההערה. חבריה בנסיבות העניין כפי שחיה, ולקח אחריות על התקלה הזאת עורך דין מוטי בר לב,
- 25 אני לא חושב שזה יורד לשורש העניין ואנחנו נפרסם את זה. וכמובן את הנתונים הנוספים שצריך,
- 26 אם צריך להגיש אותם חזרה, זה היה על שאמרתם. על השמאות.
- 27 עו"ד גיל שורש: הסימור של האינטרנט זה זניח. אני חושבת שמה שקרן אמרה, על פי מה שכתוב
- 28 בחוק. לא הציגו לנו את הדברים המהותיים שעל בסיסם יש לנו יכולת להפעיל שיקול דעת זה הכל.
- 29 יש פה רואה חשבון שאנחנו יכולים להתייעץ איתו יש פה כל מיני אנשים.

פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ

מיקי שניא החזקות בע"מ
ח.פ. 516221348

אחיות 6 בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 510327307

החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ

ביג מרכזי קצות בע"מ



- 1 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: חברים אני מבקש להצביע ובהתאם להערה שאני הערתי לפרסם
- 2 כמובן ולהציג שמאות לאחר מכן בפני החברים. מי בעד?
- 3 גב' מרח מלך: שבע.
- 4 מר איציק רוכברגר-ראש העיר: מי נגד? תודה רבה. הישיבה הסתיימה.
- 5

התקשרות בהסכם עם יום, במטור ממכרז לביצוע עבודות בניית שתי קומות משרדים במתחם
ביג גלילות.
בעד: איציק רוכברגר, ענת ליו, לירון בלומנר, עידן למדן, נאווה פרס, עומר קליך, מוטי גינדי
נגד: גב' קרן ברנדס, מר אוהד בלייר, מר דן רוק, עו"ד גייל שורש, גב' בת שבע אלקובי
החלטה: אושר.

- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24

פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף)
מיקי שגיא החזקות בע"מ
ח.פ. 516221348

אחות 6 בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 510327307



1

2

3

קובץ החלטות

4

בקשה להוספת סעיף לסדר היום בנושא מינוי התובע העירוני עו"ד עמית גייגר למ"מ היועץ המשפטי של העירייה
בעד: איציק רוכברגר, ענת לין, לירון בלומנר, עידן למדן, נאוה מרס, עומר קליד, מוטי גינדי, גייל שורש, בת שבע אלקובי
נמנע: קרן ברנדס, אחד בלייר, דן רוק

5

מינוי עו"ד עמית גייגר, התובע העירוני, למ"מ היועץ של עיריית רמת השרון לתקומה של שלושה חודשים עם אומציה של עוד שלושה חודשים. חברי המועצה הצביעו בעד פה אחד.
החלטה: אושר.

6

7

3. העירייה מבקשת בהתאם להוראות סעיף 198 א' לפקודת העיריות, להתקשר בהסכם עם יזם, בפטור ממכרז לביצוע עבודות בניית שתי קומות משרדים במתחם ביג גלילות.

8

התקשרות בהסכם עם יזם, בפטור ממכרז לביצוע עבודות בניית שתי קומות משרדים במתחם ביג גלילות.
בעד: איציק רוכברגר, ענת לין, לירון בלומנר, עידן למדן, נאוה מרס, עומר קליד, מוטי גינדי
נגד: גב' קרן ברנדס, מר אחד בלייר, מר דן רוק, עו"ד גייל שורש, גב' בת שבע אלקובי
החלטה: אושר.

9

מיקי שגיא החזקות בע"מ
ח.פ. 516221348
החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
יחידת 6 בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 510327307
פיתוח משותף
(חוף התכלת-וילף) בע"מ





פרוטוקול ישיבת הוועדה המקצועית (כהגדרתה בסעיף 198א לפקודת העיריות)

התכנסה ביום 3.7.2025 בלשכת גזבר העירייה

נכחו :

פרח מלך, מנכ"ל (זום)

אסף אפרים, גזבר

שי אללוף, מהנדס העיר

עו"ד עמית גייגר, מ"מ היועמ"ש

על סדר היום :

התקשרות בפטור ממכרז לצורך ביצוע עבודות השלמת עבודות גמר הכוללות השלמת בניה פנים קומתי, בשתי הקומות המיועדות לעירייה, בבניין ביג במתחם באזור התעסוקה גלילות צפון רמת השרון (להלן - המתחם), על ידי השותפות של ביג מרכזי קניות בע"מ וחברות נוספות (להלן: "היזמים"), שהם בעלי זכויות הבעלות בחלקה 229 בגוש 6605 מגרש 101 (להלן - המקרקעין).

רקע והסבר מפי עו"ד מוטי בר לב:

היום מקים על המקרקעין פרויקט בנייה במתחם (להלן: "הפרויקט") בהתאם להיתר בנייה מס' 20210735 שניתן על בסיס זכויות בניה מכוח תכנית רש/מק/1110 (להלן: "היתר הבניה") אשר מכוחו הוקם, מרכז מסחרי ומגדל משרדים (להלן: "הבניין"), לגבי ניתן אישור אכלוס.

היות ועל פי תב"ע חדשה לתכנית על המתחם, תכנית מס' 553-1013739 שקיבלה תוקף ביום 12.2.2024 (להלן: "התב"ע החדשה"), הוקנו לעירייה זכויות בניה ביעוד לשטחי ציבור ובשל צרכיה הדחופים של העירייה למשרדים, ביקשה העירייה מהיום, לקבל את זכויותה בבניין הקיים והיום נעתר לבקשה, למסור שתי קומות בבניין.

מטעמי יעילות וחיסכון העירייה מבקשת להטיל על היום את ביצוע עבודות השלמת הבניה הפנים קומתית ברמת גמר הכולל הצטיידות וריהוט בשתי קומות משרדים במתחם ביג גלילות (להלן - המתחם), בשל הצורך לקבל את הקומות ברמת מפתח, קרי כניסה מידית (להלן - "העבודות"), על מנת לפנות את משרדים, לטובת מערכת החינוך ושימוש בהם כמוסד חינוכי.

בשל עבודות הגמר שמבצע היום כיום בבניין, במסגרת הכשרת אכלוסו, נבחנת כאמור האפשרות להתקשר עם היום לצורך ביצוע העבודות וזאת בפטור ממכרז ובתשלום שיחיה בקיוו כנגד אגרות והיטלים בהם היום חב או יהא חייב לעירייה, הכל בכפוף לקריטריונים הקבועים בחוראת סעיף 198א לפקודת העיריות (להלן: "הפקודה").

בפני הוועדה הוצגו אומדנים של כלל עבודות הגמר וההצטיידות שהיום מוכן להתחייב למסור את העבודות בהתאם לאומדנים אלה ושהתשלום יקוּז מתוך אגרות והיטלים שהוא חייב לעירייה.

כפי שהוצגו לוועדה אומדנים של כלל עבודות הגמר וההצטיידות עבור ביצוע עבודות הגמר, נבחר האומדן הזול (סילבר) מבין 2 החלופות, לאור זאת נראה כי יהיה נכון שהעבודות, ימסרו לביצוע ע"י הבעלים, המחזיק בלפחות מחצית משטח הבניין ובוודאי יתר הזכויות.

דברי הסבר;

הוועדה המקצועית, שחבריה המנכ"ל, הגזבר, המהנדס ומ"מ היועץ המשפטי לעירייה, ממליצה למועצה לאשר התקשרות בהסכם, לאחר שקיבלה את חו"ד עו"ד בר לב כי הנדון בהחלט עומד

ביג מרכזי קניות בע"מ

אחוזה 6 בגוש 6603 בע"מ
510327307 ח.פ.

מיקי שניא החזקות בע"מ
518221348 ח.פ.
פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ



בהוראות סעיף 198 א לפקודת העיריות ומצאה כי ההסכם נדרש מטעמי חיסכון ויעילות מול החברה שכבר עובדת באתר, והתקשרות בו מיטיבה עם העירייה.

התמורה לה יהא זכאי היזם, עפ"י ההסכם לא תחרוג מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות ובכל מקרה לא תחרוג מהאומדנים שהוכנו ע"י הצוות המקצועי של העירייה.

ההסכם יכלול תנאים שיבטיחו את איכות העבודות ואת אחריות היזם לבדק העבודות ולתיקון ליקויים בהן.

העירייה רשאית לשלם את התמורה ליזם בעבור ביצוע העבודות הכלולות בהסכם ובעבודות ההתאמה בדרך של קיזוז כנגד אגרות, היטלי פיתוח וכן היטל השבחה, שהיזם חב לעירייה כדין.

חוות דעת מהנדס העיר, לגבי התקיימות התנאים התכנוניים:

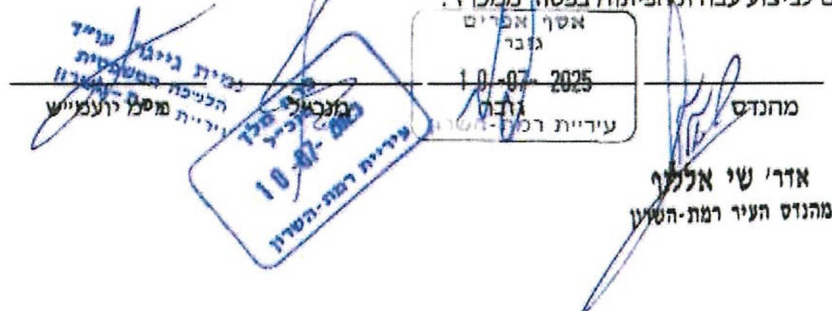
מאשר כי העבודות בהן עסקינן נועדו ליישום התכנית והיא תשרת במישרין את צרכי העירייה בהתאם ואין חורגות מהעבודות הכלולות בתכנית.

חוות דעת, גזבר העירייה באשר להתקיימות יתרת התנאים הקבועים בחוק:

מאשר כי העירייה טרם חתמה על חוזים כלשהם לביצוע עבודות בתחום התכנית. כמו כן, על סמך בדיקותי והניסיון המצטבר, תמורת העבודות שיקבעו בהסכם עם היזם, בהתאם לאומדנים שהוצגו, אינה חורגת מהמקובל לביצוע עבודות כאמור וחיקף החבות באגרות והיטלים של היזם עולה על כך.

החלטה

על יסוד האמור מחליטה הוועדה המקצועית להמליץ למועצת העיר לאשר את ההתקשרות עם היזם לביצוע עבודות הפיתוח בפטור ממכרז.



החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ

פיתוח משותף (חוף התכלת-ווילף) בע"מ

מיקי שניא החזקות בע"מ

אחוזת 6 בגוש 6603 בע"מ

516221348 ח.פ.

510327307 ח.פ.

בית המכרז קניית בע"מ



אל ועדת ההתקשרויות

היום 3.7.25

הנדון: פטור ממכרז לעבודות פיתוח

בהתאם לחו"ד משפטית של עו"ד בר-לב בעניין זה (מצ"ב) המסתמכת על הוראות סעיף 198 (א) לפקודת העיריות, אנו מביאים בפני הוועדה, כי עבודות הבניה במתחם ביג-אלייד (להלן: המתחם"), שימסרו לביצוע ע"י היזם, המחזיק בלפחות מחצית משטח המגרשים הכלולים בתוכנית הפיתוח, ומאפשרות לו לבצע בהם את עבודות הפיתוח בעצמו, זאת בכפוף להסכמת החברות ביג ואלייד לתשלום בהתאם לעלויות הבניה שיוערכו ע"י השמאי מטעם העירייה, ככאלה המקובלות בשוק הבניה ותואמות לסטנדרט הבניה באתר הנדון ושאינן חורגות מהעלויות אותן היתה משלמת העירייה במכרזים דומים. ככל שיתקיים הדבר ניתן יהא למסור לחברות הנ"ל את עבודות ביצוע שתי קומות משרדים במגדל ביג הקיים, כחלף היטלי פיתוח והשבחה.

לאחר אישור הוועדה ומליאת המועצה, ייחתם בין העירייה לבין היזם, הסכם, בהתאם לטיוטה המצורפת למסמך זה.

אדר' שי אללוף
מהנדס העיר רמת-השרון

מהנדס העיר,

בברכה,

אסף אפרים
גזבר
עיריית רמת-השרון
גזבר,

הרינו מקבלים את חוות דעת הגזבר ומהנדס העיר, מצטרפים אליה וממליצים למועצת העיר לאשר לעירייה להתקשר עם היזם ככל שימלאו התנאים בחו"ד זאת.

עמית גיגר, עו"ד
חלשבת המשפטית
עיריית רמת-השרון

יועמ"ש,

מנכ"ל,

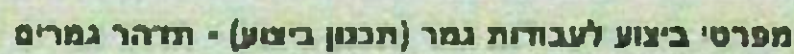
מיקי שניא החזקות בע"מ
ח.פ. 516221348

החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ

אחות 6 בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 510327307

פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ





כללי: הצעה זו מתייחסת למכירתם בהיקף ממוצע של 2,000 יח"י ברוטו יחס 50% 50% חדרים ממוצא הנת 30 (70% אופן 50%)
 מבטן חדרים- (המבטן) האדריכלי: בתוך ע"י אדריכלי אשר ימונה ע"י הוועד "שלטן האדריכל" כולו בתצעה זו).
 מבטן העדכנית האדריכלית: מנצחת- ינהל ע"י מחלקת התכנון של הוועד האדריכלי (שלטן המצבים כולו בתצעה זו) וכל תחילתם בין המעצמת בין המעצמת האדריכלית יבצע ע"י מנהל התכנון העירוני ד"ר
 העדכנית- חלוקת האדריכלי (חדרים) 50% 50% ממוצא: חדרים (תקשורת) תבוצע בהתאם להנחיות הממוצא על בסיס המצבת העדכנית הממוצאית וכל האדריכלי ובאישור הממוצא.
 בדידת- חלוקת המצבת: הוועד האדריכלי יתכן לחברת המצבת הממוצאית את המצבת.

[illegible]

ח.פ. 307
החברה לביתוח חוף התכלת בע"מ

~~ביג מרבי קניות בע"מ~~

מיקי שניא החזקות בע"מ
ח.ב. 516221348

פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ



תקציב הצטיידות				
	GOLD		SILVER	
סעיף	700 ₪ לע"ר ברוטו		1,000 ₪ לע"ר ברוטו	
ריהוט	ריהוט המשרדים כלול - עמדת עבודה, כיסאות עגולים, כיסאות אורחים, ריהוט חדרי שיבות, ריהוט קטנים לעברית, ריהוט משלים (פינת ישיבה וכו'), הקצב של 250 ₪ לע"ר ברוטו. (לשיתוף בהתאם לצרכי הלשכה - במקרה זה כלול את הבטיס שבקפסוליה)		ריהוט המשרדים כלול - עמדת עבודה, כיסאות עגולים, כיסאות אורחים, ריהוט חדרי שיבות, ריהוט קטנים לעברית, ריהוט משלים (פינת ישיבה וכו'), הקצב של 300 ₪ לע"ר ברוטו. (לשיתוף בהתאם לצרכי הלשכה - במקרה זה כלול את הבטיס שבקפסוליה)	
תקשורת	השתיית התקשורת לעמדת העבודה: תכלול מקרה אחת לכל עמדה, מקרה לשולחן פרטי במדור הישיבות, רמת במדור ותקשורת כללי ימים בוותם לנער		השתיית התקשורת לעמדת העבודה: תכלול מקרה אחת לכל עמדה, מקרה לשולחן פרטי במדור הישיבות, רמת במדור ותקשורת כללי ימים בוותם לנער	
פולטימדיה	במדור הישיבות: שוקו מסלם בגודל 70 אינץ', באיור הקפסולה יתקן מסך 70 אינץ' כל המסכים יחולקו למערכות מחשב בשולחן החדר. (במקרה של עד 2 חדרי אטמיה 2 חדרי ישיבות לכל 1,000 ₪ לע"ר ברוטו)		במדור הישיבות: שוקו מסלם בגודל 70 אינץ', באיור הקפסולה יתקן מסך 70 אינץ' כל המסכים יחולקו למערכות מחשב בשולחן החדר. (במקרה של עד 2 חדרי אטמיה 2 חדרי ישיבות לכל 1,000 ₪ לע"ר ברוטו)	
גרפיקה	אלמנטים גרפיים, מדבקות על מחצית זכנית, שילוב בהתאם לתוכנית העיצוב ותכלית המסר עד 200 ₪		אלמנטים גרפיים, מדבקות על מחצית זכנית, שילוב בהתאם לתוכנית העיצוב ותכלית המסר עד 150 ₪	
תנשיר השמל מעבד	בקפסוליה הקומית/אורית יוסקו מנשיר השמל איכותי, מיקרו, מידה כלים, מקור, טאטו, מכונת כפת, מסך מולטימדיה. (קפסוליה אחת ומכונת מולטי)		בקפסוליה הקומית/אורית יוסקו מנשיר השמל איכותי, מיקרו, מידה כלים, מקור, טאטו, מכונת כפת, מסך מולטימדיה. (קפסוליה אחת ומכונת מולטי)	

אחוזת 6 בגוש 6603 בע"מ

ח.פ. 510327307

פיתוח משותף

(חוף התכלת - ווילף) בע"מ

ביג מרכזי קניות בע"מ

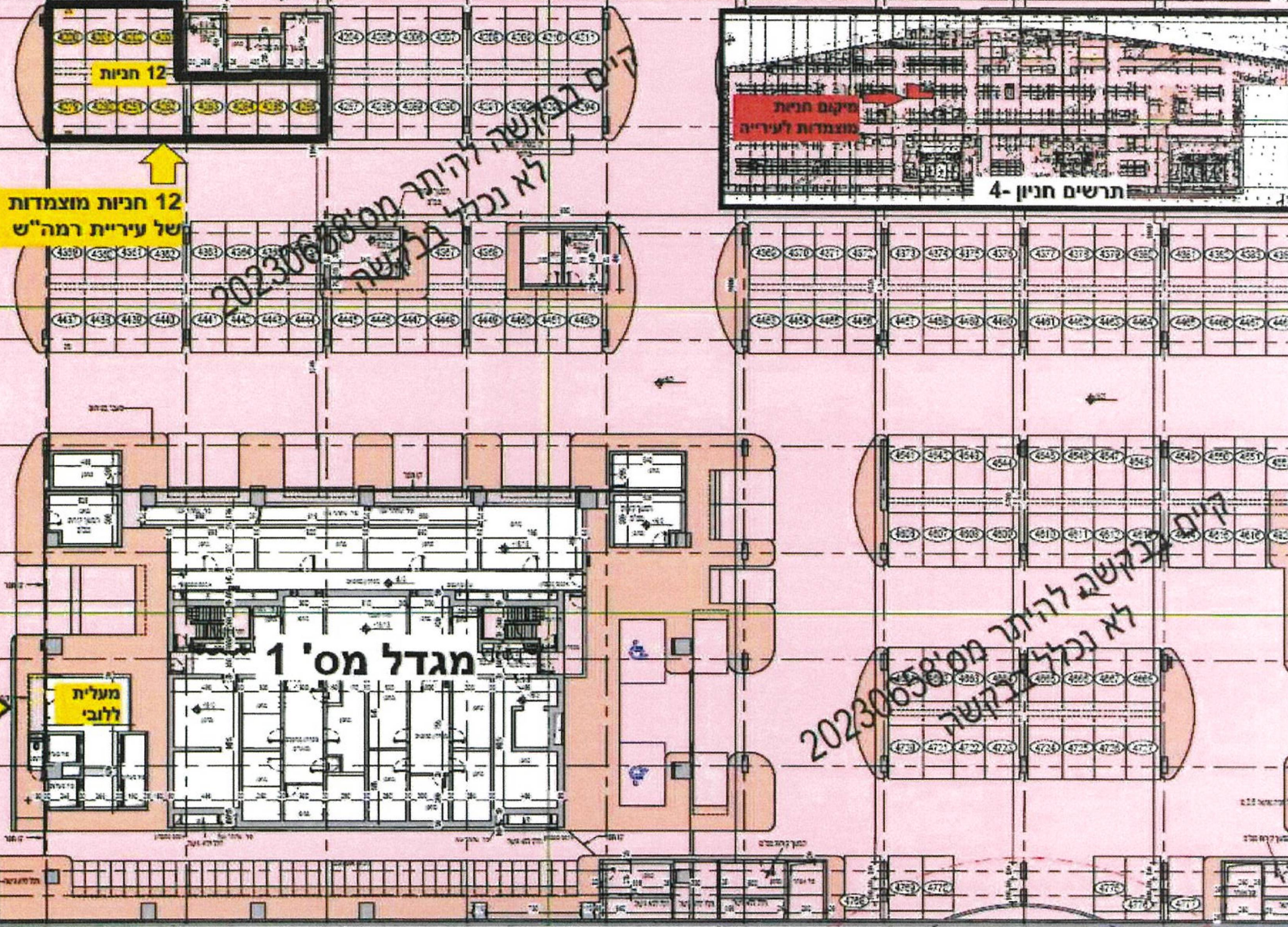
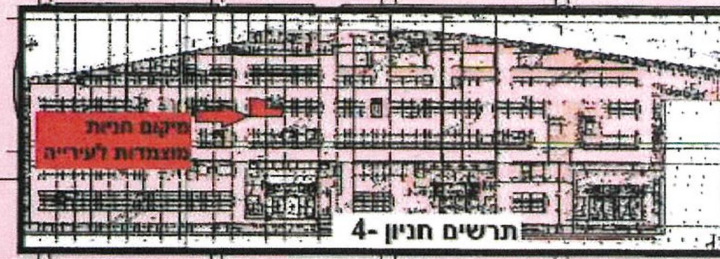
מיקי שגיח החזקות בע"מ

ח.פ. 516221348

החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ



תשריט הצמדת חניות- חניון מינוס 4



12 חניות מוצמדות של עיריית רמה"ש

מגדל מס' 1

מעלית ללובי

החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
מיקי שניא חזקות בע"מ
ח.פ. 536221348
ח.פ. 6603
ח.פ. 530327307
פיתוח משרותי
חוף התכלת-וולף) בע"מ



קיים בקושי להיות מס' 20230658 לא נכלל בקושי

קיים בקושי להיות מס' 20230658 לא נכלל בקושי

הסכם ניהול – נספח ו'

שנערך ונחתם בבני ברק ביום

- ב י ן -

בין:

1. **ביג מרכזי קניות בע"מ** (להלן: "ביג")
חברה ציבורית שמספרה 51-362331-4
מרחוב ספיר 1, הרצליה
 2. **החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ** (להלן: "החברה לפיתוח")
חברה פרטית שמספרה 51-035656-1
מרחוב ששת הימים 30, בני ברק
 3. **פיתוח משותף (חוף התכלת- ווילף) בע"מ** (להלן: "פיתוח משותף")
חברה פרטית שמספרה: 51-040739-8
מרחוב ששת הימים 30, בני ברק
 4. **חברת אחוזת 6 בגוש 6603 בע"מ** (להלן: "חברת אחוזת 6")
חברה פרטית שמספרה: 51-032730-7
מרחוב הברוש 10 רעננה 4357310
 5. **מיקי שגיא החזקות בע"מ** (להלן: "מיקי שגיא החזקות")
חברה פרטית שמספרה 51-622134-8
- (ביג, החברה לפיתוח, פיתוח משותף, חברת אחוזת 6 ומיקי שגיא החזקות יכוננו להלן: "בעלי הזכויות")

כולן יחדיו "ביג חוף התכלת גלילות" ע.מ. 558281564
אצל אלייד נדל"ן בע"מ, מרח' ששת הימים 30 בני ברק

דוא"ל: keren@allied.co.il

מצד אחד;

לבין:

עיריית רמת השרון
מרחוב שדרות ביאליק 41
דוא"ל:
באמצעות מורשה/י החתימה מטעמה:
ת.ז.
ת.ז.

(להלן: "המשתמש")

מצד שני;

הואיל ו:

- א. ובעלי הזכויות הינם הבעלים הרשום של מקרקעין הידועים כגוש 6605 חלקה 229 המצויים בגלילות רמת השרון (להלן: "המקרקעין");
- ב. בעלי הזכויות בנו/בונים על המקרקעין מיזם הכולל מרכז מסחרי (להלן: "המרכז המסחרי"), מגדלי משרדים (להלן: "מגדלי המשרדים"), שטחי שירות וחניון, כהגדרתו להלן (המיזם כולו ייקרא להלן: "הפרויקט");
- ג. והמשתמש הינו בעל הזכויות ביחידות, כהגדרתן להלן, וניתנה לו על ידי בעלי הזכויות הרשאה לעשות שימוש בחניות, כהגדרתן להלן (היחידות והחניות ייקראו להלן: "השטחים המחויבים" או "היחידות המחויבות");

אחוזת 6 בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 510327307
חברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
פיתוח משותף (חוף התכלת-ווילף) בע"מ
מיקי שגיא החזקות בע"מ
ח.פ. 516221348

עיריית רמת השרון

- ד. ובהתחשב באופיו של הפרויקט, הוסכם בין הצדדים, כי מתן השירותים לפרויקט ולסביבתו ייעשו על ידי חברת הניהול, כהגדרתה להלן, הכל - בהתאם לתנאי הסכם זה וכי יינתנו שירותים על-ידי חברת הניהול או באמצעותה, כמפורט בהסכם זה, לפרויקט וליחידות המחויבות;
- ה. המשתמש מסכים לכך שהניהול והביצוע הבלעדי של כל השירותים בפרויקט ובשטחים הציבוריים, כהגדרתם להלן, יבוצעו על ידי חברת הניהול כמפורט בהסכם זה, וחברת הניהול מסכימה לכך;
- ו. וברצון הצדדים לעגן, להגדיר ולהסדיר בכתב את מערכת זכויותיהם והתחייבויותיהם בכל הקשור בניהול וביצוע השירותים, הכל כמפורט בהסכם זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא וכוותרות**
- 1.1. המבוא להסכם ניהול זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים בהסכם זה מובאות לנוחות ההתמצאות בלבד, הן אינן מהוות חלק מההסכם ולא תשמשנה לצורך פרשנות.
- 1.3. מובהר ומודגש כי שום הוראה מהוראות הסכם זה לא תפורש כגורעת מכל זכות ו/או סמכות ו/או הוראה אחרת בחוזה ו/או באיזה מנספחיו ו/או מכל הוראה מחייבת אחרת החלה בין בעלי הזכויות ו/או חברת הניהול לבין המשתמש.
- 1.4. כל מונח או עניין או ביטוי או פירוש או הגדרה שלא הוגדרו במפורש בהסכם זה, תהא לו המשמעות המוקנית לו בחוזה, למעט אם הדבר אינו מתיישב עם ההיגיון או עם הקשר הדברים.
- 1.5. בכל מקום בהסכם זה שבו נזכר בעלי הזכויות ובכל מקום בהסכם זה שבו התחייב המשתמש כלפי בעלי הזכויות בהתחייבות כלשהי, יראו בכך במפורש חוזה לטובת צד שלישי, כמשמעות המונח בפרק ד' של חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973.
- 1.6. לאור העובדה שלשוכר ניתנה הזדמנות לקרוא בעיון הסכם זה ואת כל נספחיו; להיעזר בשירותיו של עורך דין מטעמו; להעיר הערותיו בקשר אליו; לבדוק את כל הטעון בדיקה ולנהל משא ומתן ולאור מודעותו המוחלטת והמלאה של המשתמש לכל תנאי ההסכם כאמור - הצדדים מצהירים ומאשרים בזה במפורש, כי הסכם זה לא ייחשב בשום אופן כחוזה אחיד, כמשמעותו בחוק החוזים האחידים, תשמ"ג - 1982.
2. **הגדרות**
- בהסכם זה יהיו למונחים שלהלן הפרוש הניתן לצידם, אלא אם נאמר בו במפורש אחרת;
- 2.1. "חברת הניהול" - בעלי הזכויות או כל אדם, חברה/ות או גוף/ים משפטי/ים אחר/ים בין אם בבעלותו של בעלי הזכויות ובין אם בבעלות אחרת, כפי שבעלי הזכויות לבדו, על פי שיקול דעתו הבלעדי, יקבע בכתב מעת לעת על פי הסכם זה לרבות לפי סעיף 19 להלן.
- 2.2. "השטחים הציבוריים" - כל השטחים במבנה ובמקרקעין, ללא יוצא מן הכלל, שאינם תפוסים ו/או מוחזקים באופן בלעדי ו/או מיועדים מעצם טיבם להיות תפוסים ו/או מוחזקים באופן בלעדי על ידי מחזיק כלשהו ו/או חלקים ו/או שטחים אחרים במבנה שלפי טיבם הם משמשים ו/או נועדו לשמש או לשרת את היחידה ו/או את המבנה ו/או כל שטח אחר שלפי טיבו משמש ו/או נועד לשמש את השוכרים והמשתמשים במבנה או בכל חלק ממנו ובכלל זה, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מרתפים, חניון, קירות חיצוניים של המבנה, חצרות, גגות, לובי כניסה, לובי/אים ראשי/ים, לובי ופרוזדורים קומתיים, חדרי שירותים מכל הסוגים, חדרי טכניים מכל הסוגים בריכות נוי, מאגרי מים, מעברים, שבילים, מערכות אלקטרו מכאניות מכל הסוגים, משרדי חברת הניהול, מדרכות ומשטחים

ביג מרדכי קניות בע"מ

אחות 6 בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 510327307

חברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
מיקו שניא החזקות בע"מ
חוף התכלת-ווילף) בע"מ ח.פ. 516221348



מפותחים מסביב לבניין, שטחים מפותחים, שצ"פים, ושפ"ים המצויים סביב חזיתות המבנה, כניסות, מתקני מעליות ומעלונים, מערכות מיזוג אויר מרכזיות, מתקני מיון ופינוי אשפה, חדרי חשמל במתח גבוה, חדרי חשמל במתח רגיל ומתח נמוך מאד, חדרי שנאים וצוברי חשמל, חדרי משאבות אינסטלציה, מים, חדרי גנראטורים לשעת חירום, חדרי משאבות ביוב וניקוז, חדרים למתקני גילוי עשן וכיבוי אש, חדרי תקשורת, בריכות מים ומשאבות שילוט פנימי וחיצוני, חדרי שירותים שאינם משויכים למשתמשים ספציפיים, מחסנים שאינם מוצמדים ליחידה ספציפית, מרכז אופניים, לוקרים, מלתחות ומקלחות, חדר כושר ככל שיוקם וכל מתקן ושירות אחר המיועד לפי טיבו לשרת את המשתמשים במבנה ו/או בחלק ממנו ו/או את הציבור ו/או את הבעלים וכיוצ"ב.

2.3. **"השירותים"** - כל פעולה הכרוכה בניהול, הפעלה, תיקון, תחזוקה, התקנה של השטחים הציבוריים, לרבות מתן שירותים שונים כגון מודיעין, חלוקת דואר בתיבות הדואר ושוער (בשעות הפעילות ומחוץ לשעות הפעילות) בין השאר בלובי הכניסה למבנה, אחזקה, תחזוקה, ניקוי, בדק, תאורה, ביטוחים, הדברה, הפעלת הסכמי שירות ואחזקה של הפרויקט על מערכותיו האלקטרו-מכאניות, ובכלל זה תשלומי חשמל ומים, תשלום מיסים והיטלים עירוניים וממשלתיים, החלים על השטחים הציבוריים, ככל שחלים, וכל שירות נוסף שחברת הניהול תבחר לפי שיקול דעתה הבלעדי לנהל, לבצע, ליזום או לטפל בשטחים הציבוריים במבנה.

בנוסף, השירותים יכללו, בין היתר, כל פעולה הכרוכה בניהול, הפעלה, ותחזוקה של החניון **(בכפוף לניהול נפרד של החניון כקבוע בסעיף 10 להלן)**, לרבות, אך לא רק: ניקיון שוטף של כל מפלסי החניון, רמפות, מעברים ומקומות חניה; תחזוקה מונעת ותיקונים שוטפים של מערכות החניון (לרבות מערכות תאורה, אוורור, ניקוז, כיבוי אש, בקרת כניסה ויציאה, מצלמות אבטחה, שילוט אלקטרוני, מערכת סימון חניות פנויות); פינוי אשפה ייעודי מהחניון; הדברה תקופתית; ביטוחים ייעודיים לחניון; שירותי אבטחה וסיור בחניון; ניהול ובקרת כניסה ויציאה; טיפול בתקלות חירום; וכל שירות אחר הנדרש לשמירה על תקינות, בטיחות ורמת שירות גבוהה בחניון.

על אף האמור לעיל מובהר, כי חברת הניהול רשאית בכל שלב שהוא ולפי שיקול דעתה הבלעדי, להעניק שירותי אחזקה ו/או בדיקות תקינות תקופתיות ו/או תפעול ותיקונים של מערכות הבטיחות השונות ו/או יחידות הקצה של מיזוה"א שיותקנו ו/או שקיימות בתוך היחידות עצמן (ולא רק אלה שבשטחים הציבוריים) כגון מערכות גילוי וזיהוי אש, מערכות ספרינקלרים, מערכות אב"כ (בממ"קים), כולן או חלקן, בין אם הללו הותקנו על ידי המשתמש במסגרת עבודות ההתאמה ובין אם הללו מהווים חלק ממעטפת היחידה ובכלל זה תהיה חברת הניהול רשאית לחתום על חוזה שירותים עם הספקים ו/או נותני שירותים אחרים של אותן מערכות. במקרה כאמור, שירותים אלה יהיו חלק מ"השירותים" כהגדרתם לעיל וכל ההוצאות הכרוכות במתן שירותים אלה יהיו חלק בלתי נפרד מהוצאות הניהול כהגדרתן **בסעיף 8.1 להלן**.

2.4. **"המדד"** - מדד המחירים לצרכן כולל ירקות ופירות המפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או ע"י גוף ממשלתי אחר שיבוא במקומה.

2.5. **"החניון"** - 5 מפלסי חניון תת קרקעי בבניין המיועדים לחניית רכב המיועדים לשרת את הפרויקט לרבות הרמפות, המעברים, המדרכות והמבואות וכן חניה תפעולית ושטחי פריקה וטעינה בקומת הקרקע.

2.6. **"היחידות"** - שטח של 1,662 מ"ר ברוטו בקומה 4 ושטח של 1,882 מ"ר בקומה 9 במגדל הראשון (בנין תכלת 1) בפרויקט, כמסומן בצבע __ בתשריט המצורף **כנספח א'1** להסכם זה;

2.7. **"החניות המסומנות"** - זכות השימוש בשבעה (7) מקומות חניה שמורים ומסומנים בקומה (5-) בחניון התת קרקעי, במיקום המסומן בתשריט המצ"ב **כנספח א'2** להסכם זה וכמפורט בנספח השימוש בחניון המצורף כנספח ב' להסכם זה.

2.8. **"החניות הצפות"** - זכות השימוש בעשרים ושלושה (23) מקומות חניה בלתי מסוימים ולא מסומנים בקומות החניון התת קרקעי (4-) ו/או (5-), כמפורט בנספח

מיקי שגיא החזקות בע"מ
516221348 ח.פ.
ביג מרכז קניות בע"מ
החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
פיתוח משותף
אחות 6 בגוש 6603 בע"מ
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ
510327307 ח.פ.



- השימוש בחניון המצורף **כנספח ב'** להסכם זה.
- 2.9. **"החניות"** - החניות המסומנות והחניות הצפות.
- 2.10. **"המדד"** - מדד המחירים לצרכן הכולל פירות וירקות והנקבע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- 2.11. **"המדד הבסיסי"** - המדד שפורסם ביום 15.11.25 (מדד אוקטובר 25)
- 2.12. **"המדד הידוע"** - המדד הידוע במועד ביצועו של כל תשלום ותשלום ע"י המשתמש לפי הסכם זה.
- 2.13. **"הפרשי הצמדה"** - הכפלת הסכום הרלוונטי בשיעור היחס שבין המדד הידוע לבין המדד הבסיסי. למען הסר ספק, אם וככל שהמדד הידוע ירד אל מתחת למדד הבסיסי, אזי דמי הניהול לא יפחתו מהסכומים המפורטים בהסכם זה כשהם צמודים למדד הבסיסי.

3. מסירת הניהול

- 3.1. המשתמש מוסר בזאת לחברת הניהול, באופן בלעדי ובלתי חוזר, את ניהול וביצוע השירותים בין אם על ידה או על ידי צד שלישי מטעמה וחברת הניהול מקבלת על עצמה את ניהול וביצוע השירותים בהתאם לתנאי החוזה והסכם ניהול זה. המשתמש לא יהיה רשאי לקבל שירות מהשירותים או שירות הדומה לו, שלא באמצעות חברת הניהול. המשתמש לא יהיה רשאי להפסיק קבלת שירות מהשירותים כהגדרתם לעיל ו/או לעכב ו/או להשהות קבלת שירות מהשירותים, אלא אם הסכימה לכך חברת הניהול בכתב ומראש ולמעט פעולה דחופה ובלתי צפויה מראש הדרושה להחזקתו התקינה של היחידות המחויבות ו/או סביבתן, שמטרתה מניעת נזק ליחידות המחויבות ו/או לסביבתן בנסיבות המצדיקות זאת.
- 3.2. המשתמש מצהיר, כי ידוע לו שחברת הניהול רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לנהל את המרכז המסחרי ומגדל המשרדים הראשון ו/או כל חלק מהם, יחד עם בניינים נוספים שיוקמו במסגרת הפרויקט עם ו/או בלי חלוקה לאגפים ו/או כניסות ו/או מבנים ו/או בנפרד זה מזה, בין באמצעות חברת הניהול ובין באמצעות חבר/חברות ניהול אחרת/אחרות וכי לשוכר לא תהיה כל טענה לעניין זה.
- עוד מצהיר המשתמש כי ידוע לו שחברת הניהול רשאית, בהתאם לקביעת אופן ניהול הפרויקט, כאמור לעיל, לנהל מערכת חשבונאית אחת ביחס לכל הפרויקט או לבצע הפרדה חשבונאית בין המרכז המסחרי ו/או מגדל המשרדים הראשון ו/או כל אגף ו/או מתחם, לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 3.3. המשתמש מצהיר שידוע לו שלחברת הניהול עומדת הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להרשות למשתמש כלשהו שלא לקבל חלק מהשירותים המסופקים על ידי חברת הניהול (כגון: ניקיון ותחזוקת שירותים בקומות/ות המושכר של המשתמש הנוגע בדבר) וכי ככל שהשירותים הנ"ל יינתנו למשתמש האמור שלא על ידי חברת הניהול, הוא יהיה זכאי שלא להיות מחויב בגין חלקו היחסי בגין אותם שירותים.
- 3.4. ניהול וביצוע השירותים על פי הסכם זה וחיוב המשתמש בדמי הניהול יחל במועד מסירת היחידות המחויבות למשתמש, כמפורט בחוזה.
- 3.5. המשתמש מצהיר, כי אין ולא תהייה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות הנוגעות לשעות הפעילות של עסקים אחרים ו/או לסדרי כניסה ויציאה מהם ו/או לרעשים ו/או לכל אי נוחות אחרת אשר עלולה להיגרם לעסק אותו הוא מנהל ביחידה, כל עוד אלה בתחום סביר ובהתאם לדין והמשתמש מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כאמור כלפי בעלי הזכויות ו/או חברת הניהול ו/או משתמשים אחרים.
- 3.6. היתה למשתמש, טענה ו/או דרישה ו/או תביעה אשר עניינה אי נוחות בלתי סבירה מן הסוגים שפורטו לעיל, או פעולה בניגוד לדין, יפנה אותן המשתמש לחברת הניהול. חברת הניהול תבדוק את תלונות המשתמש ותנקוט בכל הצעדים הדרושים. המשתמש לא ינקוט בכל הליך משפטי בהקשר לנושאים האמורים, כל עוד לא פנה לחברת הניהול ואפשר לה לבדוק את תלונתו ולנקוט באמצעים

אחות 6 בגוש 6603 בע"מ
510327307
מיקי שניא החזקות בע"מ
516221348
ח.פ. 510327307
פיתוח משותף
חוף התכלת-וילף) בע"מ
חוף התכלת-וילף) בע"מ



להסדרתה, ככל ובמידה שיהא בה ממש.

4. תקנות והוראות

המשתמש מסכים לכך שבעלי הזכויות ו/או חברת הניהול יהיו רשאים לקבוע מעת לעת נהלים ו/או תקנון ו/או הוראות בכל ענין הכרוך בניהול וביצוע השירותים כפי שימצאו לנכון ויהיו רשאים לשנותם ככל שימצאו לראוי בתנאי שהוראות, תקנון ונהלים אלו לא יפגעו באפשרויות השימוש הסביר של המשתמש ביחידה. לחברת הניהול תהיה הסמכות לאכוף על המשתמש קיום נהלים, נהלים והוראות אלה בהתאם להוראות החוזה והסכם זה, והמשתמש מתחייב לקיים (הוא וכל מי מטעמו) את כל הנהלים, הנהלים וההוראות האמורים במלואם.

5. היקף השירותים והניהול

- 5.1 חברת הניהול תספק את השירותים בעצמה ו/או באמצעות אחרים. השירותים שיוספקו יהיו בסטנדרט גבוה ודומים ברמתם לשירותים המקובלים במבנה מעין זה.
- 5.2 בכפוף לאמור לעיל תהא חברת הניהול זכאית לפי שיקול דעתה לקבוע ולשנות מדי פעם את היקף השירותים, סוגם, טיבם, באיזה מועד ואופן יסופקו, לאילו חלקים מן הפרויקט, לרבות החניון, יסופקו השירותים ולאילו לא יסופקו, וכיוצא"ב, ובלבד שלא תפגע אפשרות שימוש סבירה ביחידות המחויבות.
- 5.3 חברת הניהול רשאית לקבוע נהלים, כללים ותנאים בדבר שילוט ואמצעי פרסום אשר יותקנו ויוצבו על גבי הקירות הפנימיים והחיצוניים של המבנה לרבות בחצרותיו, בחניונים, במבואות ובכל מקום אחר ולשנותם לפי הצורך מעת לעת.

6. ניהול וביצוע השירותים אחריות ושיפוי

- 6.1 ניהול השירותים וביצועם, כולם או חלקם, ייעשה על ידי חברת הניהול ו/או באמצעות אחרים לפי בחירתה ולפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 6.2 לצורך ניהול וביצוע השירותים, תהיה חברת הניהול רשאית להחזיק ו/או לשכור משרד ושירותי משרד בפרויקט ו/או בכל מקום אחר ותוכל להעסיק לפי שיקול דעתה, במשרה מלאה, במשרה חלקית, על-פי חוזה מיוחד או בתנאים כפי שתמצא לנכון: מנהל, פקידים, רואי חשבון, עורכי דין, פועלים, בעלי מלאכה, בעלי מקצוע, יועצים, מהנדסים, אדריכלים, קבלנים, קבלני משנה ואנשים וגופים אחרים שחברת הניהול תמצא לנכון להעסיקם ולהתקשר עימם, לשם ביצוע חובותיה כחברת ניהול של המבנה ולצורך ניהול המבנה בסטנדרט גבוה וכל העלויות הכרוכות באמור לעיל יהיו חלק מהוצאות הניהול של חברת הניהול.
- 6.3 מבלי לגרוע מהוראות החוזה, מוסכם ומוצהר במפורש כי על חברת הניהול לא תחול כל אחריות שהיא מכל מין וסוג שהוא בשל נזק שייגרם לרכושו ו/או לעסקו של המשתמש ו/או של כל מי שיימצא בהם מכל סיבה שהיא ולגבי הכל, בלי לגרוע מכלליות האמור לעיל גם נזק עקיף ונזק תוצאתי, למעט נזק שנגרם על ידי חברת הניהול בזדון.
- 6.4 כל פעילות שתתקיים ו/או תבוצע בנכס, תיעשה באחריותו הבלעדית של המשתמש ולחברת הניהול לא יהא כל קשר ו/או אחריות לפעילות כלשהי כאמור. בלי לגרוע מכלליות האמור, המשתמש יהא אחראי לכל נזק ולכל אחריות אחרת עקב הפרתו או אי קיומן במלואן של הוראות כל דין ו/או רישיון ו/או היתר בקשר עם השימוש בנכס על ידי המשתמש.
- 6.5 בלי לגרוע מזכויות חברת הניהול על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, המשתמש מתחייב לפצות ולשפות את חברת הניהול ו/או מי מטעמה, בגין כל הוצאה ו/או הפסד שייגרם למי מהם עקב מעשה או מחדל של המשתמש ו/או מי מטעמו ו/או עקב אירוע שהמשתמש אחראי בגינו כאמור בהסכם זה ו/או בחוזה ו/או במלוא הסכום ששילמה או שנשאה בו חברת הניהול ו/או מי מטעמה כאמור בקשר לנזק לו אחראי המשתמש על פי הסכם זה ו/או על פי הדין, וכן בכל ההוצאות המשפטיות הסבירות שחברת הניהול ו/או מי מטעמה נשאו בהן בקשר לתביעה

אחות 6 בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 510327307
חברה לפיתוח חוף התלמה
ח.פ. 516221348

פיתוח משותף
(חוף התלמה - ווילף) בע"מ



ו/או בקשר עם התגוננות בתביעה כאמור עקב הנזק, והכל בכפוף לכך שחברת הניהול הודיעה למשתמש על תביעה כאמור תוך זמן סביר מיום שנודע לה על קיומו, ובתנאי שנתנה למשתמש הזדמנות להתגונן בפני התביעה האמורה, בין על ידי צירופו כצד שלישי בתביעה האמורה, בין על ידי שיתופו בהגנת חברת הניהול מפני התביעה, בין על ידי מתן אפשרות למשתמש להתגונן בפני התביעה בשם חברת הניהול – הכל לפי בחירת חברת הניהול.

6.6. בלי לגרוע מהאמור לעיל, חברת הניהול ו/או עובדיה ו/או הבאים מכוחה או מטעמה לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא לכל נזק מכל סוג שהוא אשר יגרם למשתמש כתוצאה מכניסת חברת הניהול או נציגיה ליחידות לצורך מטרה מהמטרות הנזכרות בהסכם זה, אלא אם כן נגרם הנזק כתוצאה מזדון של חברת הניהול.

6.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזה במפורש, כי חברת הניהול לא תיחשב כשומר של המבנה ו/או היחידות המחויות ו/או תכולתן ו/או כל חלק מהן, כמשמעות המונח בחוק השומרים, תשכ"ז - 1967 והוראות החוק האמור לא תחולנה בין המשתמש לבין חברת הניהול ו/או מי מטעמה. המשתמש יהיה אחראי בלעדי לשמירת רכושו, באופן שיהלום את הרכוש על פי טיבו וסוגו והחוק האמור לא יחול ביחסים שבין בעלי הזכויות ו/או חברת הניהול והמשתמש.

7. ביטוחים

7.1. חברת הניהול תבטח את המבנה ואת פעילותה בהתאם למרכיבי הביטוח הקבועים בנספח הביטוח לחוזה (נספח ו' להסכם השכירות).

7.2. חברת הניהול רשאית לערוך ביטוחים נוספים, כפי שתמצא לנכון, מעבר לאלו המפורטים בנספח הביטוח (נספח ו') ו/או תשנה סכומי ביטוח וגבולות אחריות כפי שתמצא לנכון. הביטוחים הנוספים והשינויים האמורים יערכו בהתאם להמלצות יועץ הביטוח של חברת הניהול ומנהליה. פוליסות הביטוח ימצאו במשרדי חברת הניהול והמשתמש יוכל לעיין בהן בתאום מראש.

7.3. מוסכם בזאת במפורש כי אין בעריכת הביטוחים כאמור, או באי עריכתם, או בגבולות האחריות שנקבעו בהם, כולם או מקצתם, כדי להטיל אחריות כלשהי על חברת הניהול או מי מטעמה והמשתמש יהיה מנוע מלתבוע את בעלי הזכויות ו/או את חברת הניהול ו/או להעלות נגדם כל דרישה ו/או טענה בקשר עם כל דבר הקשור, במישרין או בעקיפין, לטיבם ו/או סוגם ו/או היקפם ו/או תנאיהם של הביטוחים שיעשו על ידי חברת הניהול, אם יעשו כאמור, או בקשר עם חברת הביטוח שנבחרה לערוך את הביטוחים.

7.4. תגמולי ביטוח בגין נזק ו/או אובדן למבנה ישולמו לבעלי הזכויות ו/או לחברת הניהול ו/או למי שיוור לשלם. שיקום הנזקים יבוצע על-ידי חברת הניהול ו/או על-ידי מי שיתמנה על-ידה. כל הפוליסות יכללו סעיפי אי שיבוב כלפי המשתמש, עובדיו ואורחיו.

7.5. בכפוף לאמור לעיל המשתמש משחרר את בעלי הזכויות ואת חברת הניהול מכל אחריות בגין כל נזק שייגרם לעובדים ו/או לצד ג' כלשהו ו/או למבנים ו/או לרכוש הקשור, במישרין או בעקיפין, בניהול ובביצוע השירותים.

7.6. אין באמור לעיל כדי לפטור את המשתמש מאחריות ו/או מהצורך לעריכת ביטוחים מתאימים למקרה של אבדן או נזק לתכולת היחידה או למקרה של פגיעה ו/או נזק לצד ג' ו/או למקרה של פגיעה ו/או נזק לעבודות שביצע המשתמש ביחידה.. המשתמש רשאי להוסיף על גבולות הביטוחים וסוגיהם לפי שיקול דעתו ומובהר, כי בכל מקרה לא חלה על חברת הניהול החובה לבדוק את ביטוחי המשתמש, בין אלה שהוא מחויב בהם ובין אלה שהוא בוחר לעשותם מרצונו. המשתמש מתחייב, כי בפוליסות הביטוח הני"ל יכלול סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות שבוב של המבטח כלפי חברת הניהול, בעלי הזכויות, מנהליהם או מי מטעמם וכלפי המשתמשים הנוספים במבנה או המבקרים בו, לגבי כל נזק שנגרם על ידם בכל מקרה, למעט בזדון.

ציקי שניא החזקות בע"מ
518271348 ח.פ.
החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
פיתוח משותף
אחוות 6 בגוש 6603 בע"מ
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ ח.פ. 518271307



8. הוצאות הניהול והביצוע

8.1 חברת הניהול תוציא את כל ההוצאות הכרוכות בניהול ובביצוע השירותים וזאת על חשבונם של המשתמשים ביחידות בפרויקט. המשתמש מתחייב לשאת בחלקו היחסי בהוצאות מכל מין וסוג שהוציאה חברת הניהול, בניהול ובביצוע השירותים ובכלל זאת הוצאות בקשר לביטוח (כאמור בסעיף 7 לעיל) ולקרן חידוש הציד, כהגדרתה להלן, וכן מס ערך מוסף או מס אחר המוטל או שיוטל על מתן השירותים ו/או ניהולם ו/או ביצועם (להלן: "ההוצאות").

"חידוש ציד ותיקונים יסודיים" - לרבות, אך לא רק, תיקוני בלאי ופחת ו/או שיפוצים ו/או החלפת אביזרים ו/או ציוד ו/או חידושים ו/או שיפורים ו/או השבחות ו/או שינויים במבנה, כולל קירות חיצוניים, מערכת הפעלת המעלות, מערכות מיזוג האוויר והאוורור, מערכות בקרה, מערכות אלקטרו-מכאניות לסוגיהן, אינסטלציה סניטרית וחשמלית (מתח גבוה, מתח רגיל ומתח נמוך) בתוך הקירות, בפירים בשטחים הציבוריים וכיוצ"ב לפי שיקול דעתה הבלעדית של חברת הניהול.

8.2 הוצאות הניהול יכללו גם תשלום חודשי לצבירת סכומים לשם הבטחת האפשרות לתוספת, לחידוש והחלפת ציוד, מתקנים, מערכות ורכוש, לרבות שטחי חניה, כבישים, צביעה ותיקונים יסודיים (להלן: "קרן חידוש הציד") כפי שיידרש מפעם לפעם לפי שיקול דעתה של חברת הניהול.

8.3 כספי קרן חידוש הציד ינוהלו בכרטיס נפרד בהנה"ח של חברת הניהול, יופקדו על ידי חברת הניהול בחשבון בנק נפרד וחברת הניהול תהא רשאית להשקיע בהשקעות סולידיות על פי שיקול דעתה של חברת הניהול ובאישור רואה החשבון מטעמה. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי המשתמש לא יהיה זכאי, גם לאחר סיום השכירות לקבל החזר כלשהו של הסכומים שלא נוצלו מסכומי הקרן לחידוש הציד.

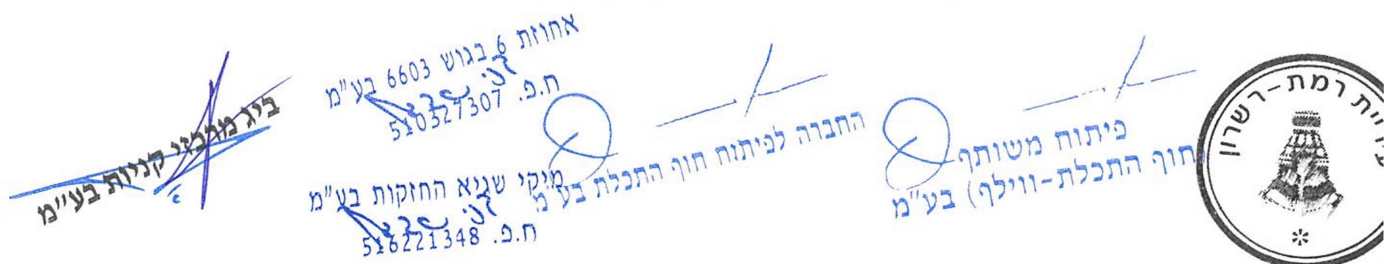
8.4 חברת הניהול תהיה רשאית להחליט, לפי שיקול דעתה הבלעדי, אם הוצאה כלשהי תכוסה מהתקציב השוטף או מסכומי הקרן לחידוש הציד ומתי לעשות שימוש בכספי חידוש הציד על מנת לחדש ציוד, אם לאו, ואין בעצם גביית סכומי חידוש הציד כדי להטיל על חברת הניהול חובה לחדש את הציד ו/או להשתמש בכספים אלו במועד מסוים.

8.5 תשלומי מיסים שיחולו, אם יחולו, על חברת הניהול בגין הקרן לחידוש ציוד ייחשבו כהוצאה של חברת הניהול לצרכי הסכם זה, על כל המשתמע מכך.

8.6 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי חברת הניהול תהיה רשאית, במידת הצורך, ללוות כספים ממקורות שתמצא לנכון לצורך מימון ביניים של פעולותיה הדרושות לניהול ולביצוע השירותים על פי הסכם זה, לגביהם אין בידי חברת הניהול יתרות זכות מכספים שנתקבלו מהמחזיקים על-פי חשבונות שהוגשו להם על-ידי חברת הניהול וזאת עד למועד גביית ההפרשים הדרושים מהמחזיקים. כל ההוצאות שתהיינה כרוכות בהשגת המימון ויתר ההוצאות בקשר לכך, ייכללו במסגרת ההוצאות כהגדרתן לעיל.

8.7 חלקו של כל אחד מן המשתמשים בכלל ההוצאות יהיה בהתאם למפתח חלוקת הוצאות כפי שייקבע על ידי חברת הניהול, על פי שיקול דעתה הבלעדי ובכלל זה, ייחוס הוצאות למרכז המסחרי, ייחוס הוצאות למגדלי המשרדים או איזה מהם בלבד, הוצאות משותפות למרכז המסחרי ולמגדלי המשרדים, ייחוס/חלוקת הוצאות לאגפים מסוימים וכיו"ב, כאשר קנה המידה יהא שטח היחידה ברוטו שבהחזקתו לעומת כלל שטחי היחידות ברוטו, הרלבנטיות, לפי שיקול דעתה הבלעדי של חברת הניהול, כאמור לעיל, בין אם תפוסים ובין אם לאו, בפרויקט כולו או במרכז המסחרי או במגדלי המשרדים, לפי העניין ולפי החלוקה האגפית שתקבע על ידי חברת הניהול, אם תקבע, וסוגי השירותים המסופקים למשתמש, כפי שיאשר על ידי רואה החשבון שלה, לבד ממקרים שבהם ייעשו עבודות מיוחדות או שיינתנו שירותים מיוחדים (שאינם במסגרת התקציב) עבור מחזיק מסוים, שאז יחולו אותן הוצאות על אותו מחזיק לבדו.

המשתמש מסכים לכך כי בעלי הזכויות ו/או חברת הניהול תהיינה רשאיות לקבוע קריטריונים אחרים ו/או מיוחדים לחלוקת ההוצאות בין משתמשים כאמור, בהתאם לנתונים שימצאו על ידה רלוונטיים.



מוסכם ביחס לשטחי הברוטו של היחידות במגדל המשרדים, בו ממוקמת היחידה, שלא הושכרו ו/או לא נמסרו לשוכריהם(להלן: "**היחידות הלא מאוכלסות**") כדלקמן:

8.7.1 בכל מקרה שבו מגדל המשרדים האמור, יהא בתפוסה של לפחות 80% משטחי היחידות הרלבנטיות בהתאם למפתח חלוקת ההוצאות כפי שיקבע על ידי חברת הניהול, כאמור לעיל, בעלי הזכויות לא ישתתף ו/או ישא בתשלום דמי הניהול בגין שטחי היחידות הלא מאוכלסות, כך שבכל עת כאמור לעיל, המשתמשים הרלבנטיים יחוייבו בתשלום דמי ניהול בהתאם לשטח יחידותיהם ברוטו לעומת כלל שטחי היחידות המאוכלסות ברוטו במגדל המשרדים האמור.

8.7.2 בכל מקרה בו שיעור התפוסה האמור בסעיף 8.7.1 יהיה נמוך מ- 80%, בעלי הזכויות ישא בתשלום כל דמי הניהול בגין שטחי היחידות הלא מאוכלסות וזאת ביחס לשטח המהווה את ההפרש בין שטחי היחידות המאוכלסות לבין 80% משטחי היחידות הרלבנטיות בלבד.

8.8 הוצאו חלק מן ההוצאות בקשר לשירותים ו/או בקשר לשטחים שלדעת חברת הניהול ניתנים או משרתים רק חלק מן המשתמשים בלבד ולא את כל המשתמשים, חברת הניהול תהיה רשאית לחייב את אותם משתמשים לפי מפתח אחר שייקבע על ידי מעת לעת ולפי שיקול דעתה הבלעדי, בהתחשב בטיב השירותים, מטרותם, היקפם משכרם וכיוצ"ב. למען הסר ספק מובהר, כי ככל שייקבע מפתח נפרד, בהוצאות אלו לא יישאו כלל המשתמשים אלא אך ורק אותו חלק מהם, אשר נהנים מהשירותים הנ"ל.

8.9 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, עוד מובהר בזה, כי חברת הניהול תהא רשאית – על-פי שיקול דעתה הבלעדי – ליחס הוצאות מסוימות לסוג מסוים של משתמשים או למרכז המסחרי או למגדל המשרדים או לאגף כזה או אחר בפרויקט או במרכז המסחרי או במגדל המשרדים ובמקרים כאלה תהא רשאית לקבוע את החלוקה בין המשתמשים לפי סוגיהם או לפי מיקום היחידה בה הם משתמשים.

9. שכר ניהול

9.1 בתמורה לביצוע התחייבויותיה על פי החוזה והסכם זה, חברת הניהול תקבל שכר ניהול בגובה 15% (חמישה עשר אחוזים) מכלל ההוצאות, כהגדרתן לעיל, בתוספת מע"מ על סכום זה (להלן: "**שכר הניהול**"). שכר הניהול יתווסף לכל חשבון, ישולם על ידי המשתמש עם התשלומים המפורטים בסעיף 8 דלעיל וייחשב לכל ענין כחלק מהוצאות הניהול והביצוע. כל ההוצאות כהגדרתן בסעיף 8 ושכר הניהול כמפורט בסעיף זה, נקראים ביחד: "**דמי הניהול**".

9.2 יובהר, כי דמי הניהול ושכר הניהול כהגדרתם בסעיף 9.1 לעיל, אינם כוללים תשלום בגין ניהול החניון. ההוצאות בגין ניהול החניון תהיינה נפרדות מהוצאות הניהול על פי הסכם זה, הן ישולמו למנהל החניון, כהגדרתן להלן, על ידי בעלי הזכויות.

10. ניהול החניון

10.1 בעלי הזכויות יהיו רשאים להפעיל את החניון בין בעצמם, בין באמצעות חברת הניהול ובין באמצעות חברת ניהול נפרדת לחניון בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי (להלן: "**מנהל החניון**"). הוראות הסכם הניהול הרלבנטיות לשימוש ניהול והפעלת החניון יחולו על הצדדים בהתאם. מנהל החניון יפעיל ויהא אחראי על הפעלת החניון, בין בעצמו ובין על ידי קבלן או קבלני משנה, בכל דרך שהיא. מנהל החניון זכאי לקבוע את סדרי הניהול וההפעלה של החניון על פי שיקול דעתו.

10.2 בגין ניהול החניון, ישלם המשתמש דמי ניהול בסך של 185 (מאה שמונים וחמישה) ₪, לחודש, עבור כל חניה, בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין (להלן: "**דמי ניהול החניון**").

דהיינו, עבור השימוש ב- 30 חניות, דמי ניהול החניון שישלם המשתמש יעמדו על



אחות 6 בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 510327307
מיקו שיגא החזקות בע"מ
518221348
החברה לפיתוח חוף התכלה בע"מ
פיתוח משותף
(חוף התכלה-ווילף) בע"מ
ביג מרבי לוגיות בע"מ

סך של 5,550 ₪, לחודש, בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין.

10.3. מובהר בזאת כי דמי ניהול החניון אינם כוללים תשלום עבור ארנונה החלה על החניות המסומנות, בתעריף כפי שיקבע על ידי הרשות המוסמכת, אשר תשולם על ידי המשתמש בנפרד.

10.4. השוכר מתחייב לקיים אחר כל ההוראות הקבועות בנספח שימוש בחניון (נספח ב' להסכם זה) ולמלא מעת לעת אחר כל קביעה ואחר כל ההסדרים והנהלים הטכניים שיקבעו על ידי בעלי הזכויות ו/או חברת הניהול לעניין החניון והשימוש בו.

11. מקדמה

11.1. נכון למועד החתימה על החוזה, שיעור מקדמת דמי הניהול שנקבעה על ידי חברת הניהול, הינה סך של 20 ₪ למ"ר יחידה ברוטו לחודש, המהווים סך של 70,880 ₪ לחודש (להלן: "**המקדמה**" או "**מקדמת דמי הניהול**").

המקדמה מהווה אומדן הסכומים שיהיה על המשתמש לשלם על חשבון חלקו בדמי הניהול זאת - בהתבסס על תחזית ההוצאות שתהיינה בקשר לניהול וביצוע השירותים.

11.2. מובהר כי חברת הניהול זכאית לעדכן את גובה מקדמת דמי הניהול בהתבסס על תחזית הוצאות עדכנית, בהתאם לקבוע בסעיף 13 להלן.

11.3. בהתאם לקבוע בסעיף 13 להלן, בתום כל שנה קלנדרית, תבדוק חברת הניהול את כל חשבוניות חברת הניהול, את כל ההכנסות וההוצאות של אותה שנה קלנדרית ואם מקדמות דמי הניהול אותן שילם המשתמש לאותה שנה קלנדרית כיסו את ההוצאות שהיו בקשר לניהול ולביצוע השירותים באותה שנה. המשתמש מתחייב לשלם לחברת הניהול, תוך 14 יום מדרישתה הראשונה, כל הפרש שיהיה, אם יהיה, לחובתו. חברת הניהול תזכה את המשתמש בכל יתרת זכות אם וככל שתעמוד לזכותו בעקבות התחשבות זו.

12. תשלום דמי הניהול

12.1. כל התשלומים שעל המשתמש לשלם לחברת הניהול, יופקדו לחשבונה של חברת הניהול באופן ובדרך שייקבעו על ידי מעת לעת - בין אם באמצעות הוראות קבע לבנק או למוסד פיננסי כלשהו לביצוע איזה מהתשלומים האמורים, כולם או מקצתם ו/או בהעברה בנקאית לחשבון כפי שתורה חברת הניהול ובין אם באמצעות הפקדתם מראש של שיקים מעותדים לפקודת חברת הניהול - הכל לפי הוראות חברת הניהול, אשר תהא אף רשאית לשנות את הוראה האמורה מעת לעת על פי שיקול דעתה המוחלט, והמשתמש מתחייב לחתום על כל מסמך ו/או הוראה ככל שיתבקש וכן למלא אחר כל דרישה כזו על פי כל פרטיה בתוך 15 יום מקבלתה.

נכון למועד החתימה על הסכם הניהול, כל תשלום שעל המשתמש לשלם לחברת הניהול יתבצע באמצעות מרכז סליקה בין בנקאי (מס"ב) כמפורט בנספח ג' להסכם זה, באמצעות זיכוי חשבון הבנק של בעלי הזכויות עליו יודיע בעלי הזכויות ולצורך כך מתחייב המשתמש למסור לבעלי הזכויות במעמד החתימה על הסכם זה, את טופס המס"ב הנ"ל ו/או כל טופס אחר מקובל שיידרש לכך.

12.2. כל התשלומים החלים על המשתמש על-פי הסכם זה ישולמו על-ידו ביום התשלום או יופקדו עד אותה שעה בחשבון בנק כפי שחברת הניהול תורה למשתמש מדי פעם ו/או על פי כל הוראה אחרת שתינתן על ידי חברת הניהול והכל כמפורט ברישא של הסעיף. לכל תשלום החל על פי הסכם זה יתווסף מע"מ, אשר ישולם לחברת הניהול על ידי המשתמש ביחד עם תשלום דמי הניהול עצמם. מובהר, כי הפקדת המחאה ו/או שטר כלשהו לידי בעלי הזכויות ו/או מתן הרשאה ו/או הוראות הקבע, לא יחשבו בשום פנים ואופן כתשלום. רק עם פירעונם בפועל של הכספים ו/או התשלומים כאמור ייחשב הדבר כתשלום על חשבון חלקו בהוצאות. חברת הניהול תעביר למשתמש חשבונית מע"מ/קבלה בסמוך לפרעון התשלום כאמור לעיל.



אחיות 6 בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 510327307

פיתוח משותף
(חוף התכלת-וילף) בע"מ

החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ

מיקי שניא החזקות בע"מ
ח.פ. 516221348

בג מרצני קנינות בע"מ

12.3. חברת הניהול תהיה רשאית להשקיע כל כסף עודף שיהיה ברשותה מתשלומים ששולמו לה בגין ההוצאות, בהשקעה סולידית בכפוף לפיקוח של רואה חשבון של חברת הניהול. התשואה על השקעה כאמור תשמש להוצאות חברת הניהול ותיזקק לזכות המשתמשים. מוסכם, כי חברת הניהול לא תהא אחראית לכל תוצאה שתגרום כתוצאה מהשקעת כספים שנעשתה בתום לב ובהתאם להוראות הסכם זה.

12.4. חברת הניהול מתחייבת בזה, כי כל התשלומים שהמשתמש ישלם לה כחלקו בהוצאות וכן סכומי המקדמה ישמשו לניהול ולביצוע השירותים בלבד ולא למטרה אחרת כלשהיא.

13. דו"ח כספי

13.1. תוך שמונה חודשים מתום כל שנה קלנדרית או כל מועד אחר שיקבע על ידי חברת הניהול, תערוך חברת הניהול דו"ח כספי שנתי שיכלול את סיכום כל ההוצאות, כהגדרתן לעיל בסעיף 8.1, שהוציאה באותה שנה קלנדרית בגין עלויות הניהול וביצוע השירותים, כולל שכר הניהול (להלן: "**החשבון השנתי**"). אישור רואה החשבון על הדו"ח הכספי יהווה ראיה לנכונותו. החשבון השנתי בתוספת אישור רו"ח, ישמש ראיה לגובה הוצאות הניהול וביצוע השירותים, ולחובת התשלום של המשתמש על פיו.

13.2. המשתמש מתחייב לשלם לחברת הניהול, תוך 14 יום מקבלת החשבון השנתי, כל הפרש שיהיה לחובתו, אם יהיה, בין המגיע ממנו לפי החשבון השנתי לבין הסכומים ששולמו על ידו בהתאם להוראות הסכם זה. כל יתרת חובה תישא, החל מתום 14 הימים כאמור לעיל, ריבית פיגורים, כאמור בסעיף 20.1 להלן.

13.3. חברת הניהול מתחייבת לנהל ספרי חשבונות מפורטים ומלאים בגין ניהול וביצוע השירותים כפי שיקבע רואה חשבון של חברת הניהול על פי כללי חשבונאות מקובלים.

13.4. המשתמש יהא זכאי לעיין בעצמו ו/או על ידי נציג מטעמו בספרי החשבונות של חברת הניהול ובמסמכים הנוגעים להם (כגון חשבוניות, קבלות), ולקבל הסברים בנוגע להוצאות ולתשלומים הנוגעים אליו, במישרין או בעקיפין, בכל עת ובמועדים סבירים שיתואמו בין הצדדים.

13.5. מוסכם בין הצדדים במפורש, כי אם תעניק חברת הניהול שירותים, כאמור בהסכם זה, ו/או שירותים נוספים או אחרים גם לשטחים או פרויקטים נוספים, תעשה הפרדה חשבונאית לצורך תשלום ההוצאות ודמי הניהול בהתאם להוראות ותחשיבים אשר יוכנו על ידי רואי החשבון של חברת הניהול, כך שהמשתמשים בפרויקט ו/או במגדל המשרדים לא ידרשו לשאת בתשלומים עקב האמור.

13.6. החלקים היחסיים של ההוצאות הקבועות והמשתנות של חברת הניהול בקשר לכל אחת מהמערכות החשבונאיות, יקבעו בהתאם להוראות רואי החשבון של חברת הניהול. המשתמש מצהיר ומאשר בזאת, כי אין לו ולא תהיה לו כל דרישה או טענה כלפי חברת הניהול ו/או בעלי הזכויות בקשר לכך. בין היתר, לא יעלה המשתמש כל דרישה להפחתה בדמי הניהול החלים עליו על פי הסכם זה עקב כך.

14. התחייבויות המשתמש

14.1. המשתמש מתחייב לשלם לחברת הניהול את התשלומים המגיעים ממנו לחברת הניהול, הן על פי החשבונות השוטפים והן על פי החשבון השנתי, וזאת - בין אם הוא מחזיק ביחידה בעצמו, בין אם השכיר אותה או מסר את השימוש בה לאחר ובין אם אין המשתמש או אדם אחר כלשהו מחזיקים או משתמשים ביחידה, בין אם השתמש בשירותים משירותי הניהול ובין אם לאו.

14.2. המשתמש יאפשר לחברת הניהול ולבאים מכוחה, לצורך ביצוע תיקונים, התקנות, אחזקה, תחזוקה, בדק ובדיקות שחברת הניהול חייבת בהם לפי הסכם ניהול זה או לפי הסכמים שתעשה עם שוכרי יחידות ו/או רוכשי יחידות ומשתמשים אחרים במבנה, להיכנס ליחידה ובין היתר להרוס, לבנות או לתקן קירות, רצפות, תקרות



אחות 6 בגוש 6603 בע"מ
510327307 ח.פ.
פיתוח משותף
(חוף התכלת - וילוף) בע"מ
החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
מיקי שינא החזקות בע"מ
516221348 ח.פ.
בית ממומן קנינות בע"מ

וחלקים אחרים, להחליף, להתקין ולתקן תיקוני אינסטלציה, חשמל ונגרות ולבצע כל מלאכה שתהיה דרושה, לדעת חברת הניהול, לשם מילוי התחייבותיה לפי החוזה ולפי הסכם ניהול זה, לרבות תיקון אביזרים, מתקנים וחלקים בבעלות החברה המצויים ביחידה. כל פעולה כני"ל בשטח היחידה תיעשה בתיאום מראש עם המשתמש, לבד ממקרי חירום. בכל מקרה של פעולה כני"ל תשתדל חברת הניהול, כי ההפרעה שתיגרם למשתמש תהא קטנה ככל האפשר וכי היחידה תוחזר ככל האפשר למצבה הקודם בהקדם האפשרי. המשתמש מתחייב לאפשר את ביצוע הפעולות הנ"ל, בין אם הפעולות והעבודות יעשו עבור המשתמש ו/או היחידה ובין אם ייעשו עבור כל משתמש ו/או יחידה אחרים במבנה.

14.3. המשתמש מתחייב לשתף פעולה עם חברת הניהול ולסייע בידה בכל המקרים בהם יידרשו שיתוף פעולה או סיוע מצדו כדי לאפשר לחברת הניהול לקיים ניהול וביצוע סדיר ותקין של השירותים ולמלא אחר כל התחייבותיה על פי הסכם ניהול זה, ובלבד שיתאפשר לו שימוש סביר ביחידה.

14.4. המשתמש מתחייב לשמור על שלמות ותקינות היחידה והרכוש המשותף ושאר המתקנים שאינם מיועדים לשימוש בלעדי של המשתמש. המשתמש יקפיד שלא יימצאו ציוד ו/או פסולת בשטחים האמורים לעיל, וישמור על הסדר והניקיון ביחידה ובסביבתה.

14.5. על אף כל הוראה בהסכם זה ו/או בחוזה, לא יהא המשתמש רשאי לעשות ביחידות המחויבות שימוש למטרה הגורמת או עלולה לגרום, על פי שיקול דעתה המוחלט של חברת הניהול, מטרד מכל סוג שהוא כגון: רעש, ריחות, זיהום, רעידות וכיוצא באלה, או לכל מטרה אחרת העלולה לפגוע לדעת חברת הניהול במבנה או בשימוש ביחידות האחרות במבנה, ו/או ברמתו ו/או באופיו.

14.6. מודגש כי המשתמש מתחייב ישירות גם כלפי חברת הניהול, כי יפעיל את עסקו ביחידות אך ורק בהתאם למטרה שנקבע לכך בחוזה.

15. ניקיון ותחזוקה פנימית ביחידה

המשתמש ידאג לניקיון השטח הפנימי של היחידה ועל תחזוקת מערכתיה וציודה, על חשבונו. המשתמש ידאג בעצמו, על אחריותו ועל חשבונו לפינוי אשפה באופן שוטף וסדיר מן היחידות המחויבות למקום פינוי אשפה מותר על-פי דין או למקום פינוי האשפה אשר יקבע על ידי חברת הניהול. המשתמש ירכז את האשפה הנוצרת מהפעלת עסקו, לרבות אריזות ריקות, במקום שיעד למטרה זו בתוך היחידות המחויבות עד לפינויה כאמור. המשתמש ימנע באופן מוחלט מהנחת כל אשפה ו/או אריזות ו/או כל חפץ אחר בשטחים הציבוריים.

חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע הוראות, על שיקול דעתה, בקשר עם פינוי אשפה מהפרויקט. חברת הניהול תהיה רשאית להשית תשלומים שונים על משתמשים שונים בהתחשב בנפח האשפה הנוצרת מהפעלת עסקם, בסוגה וכיוצא ב.

16. שילוט ותיבות דואר

המשתמש מסכים בזאת, כי חברת הניהול והיא בלבד תקבע בכל הנוגע לשילוט ו/או סימון המבנה ו/או הרכוש המשותף ו/או השטחים הציבוריים, לרבות הצבה, תליה, הנחה, העמדה או כל צורה אחרת של סימון ושילוט כל שינוי בהם. האמור לעיל יחול בשינויים המחויבים, גם בכל הנוגע להצבת או הקמת תיבות דואר. כל ההוצאות בקשר לאמור לעיל יחולו וישולמו על ידי כל שוכר בהתאם לקביעת חברת הניהול.

17. שירותים מיוחדים והוצאות מיוחדות

17.1. חברת הניהול תפעיל בבניין גנרטור לגיבוי. משתמש שיבקש לקבל מחברת הניהול שירותי גיבוי מהגנרטור יחתום עם חברת הניהול על ההסכם בנוסח המצורף להסכם השכירות כנספח ה'5. מובהר, כי שירותים אלה אינם כלולים בהוצאות הניהול והחברה זכאית לנהל ו/או להעניק שירותים אלה עבור המעוניינים בהם, לפי שיקול דעתה ולקבל תשלום מיוחד עבורם בהתאם לקבוע בנספח הגנרטור.

אחות 6 בגוש 6603 בע"מ
510327307
פיתוח משותף
(חוף התכלת-וילף) בע"מ

מיקי שגיא החזקות בע"מ
516221348
החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ



17.2. חברת הניהול תפעיל בבניין חדר ו/או חדרים לאחסון אופניים, אכסון קורקינטים, מקלחות, מלתחות ולוקרים שיעמדו לרשותם של המשתמשים ועובדיהם. מובהר, כי שירותים אלה אינם כלולים בהוצאות הניהול והחברה זכאית לנהל ו/או להעניק שירותים אלה עבור המעוניינים בהם, לפי שיקול דעתה ולקבל תשלום מיוחד עבורם לפי ראות עיניה.

17.3. כמו כן, אם חברת הניהול תפעיל ותספק שירותים מיוחדים וכן אם תתבקש לבצע על ידי מי מהמשתמשים שירותי אחזקה קלים בתוך היחידות, לא ייכללו שירותים אלו בגדר הוצאות הניהול והחברה תהא זכאית לנהל ו/או להעניק שירותים אלה עבור המעוניינים בהם, לפי שיקול דעתה ולקבל תשלום מיוחד עבורם לפי ראות עיניה ישירות מהמשתמש.

17.4. המשתמש לא יישא בהוצאות הנוגעות לניהול וביצוע שירותים המיועדים למשתמשים שונים באופן מיוחד, לפי הזמנתם, שמהם ייהנה משתמש כזה או משתמשים כאלה בנפרד ושאינן המשתמשים האחרים נהנים מהם. בהוצאות ובשכר הנובע מפעילות מסוג זה יהיה חייב לשאת המשתמש שלטובתו או על פי הזמנתו נעשו.

18. חובה לקבל שירותים

השוכר מתחייב לקבל את השירותים מחברת הניהול בלבד ולא יהיה רשאי לספקם בעצמו ו/או באמצעות אחרים. כל עוד תספק חברת הניהול שירותים על-פי הוראות הסכם זה, אזי סירובו או אי נכונותו של המשתמש לקבל את השירותים או כל חלק מהם, יהווה הפרה יסודית של הסכם ניהול זה.

19. העברת זכויות וחובות לחברה אחרת

19.1. בעלי הזכויות ו/או חברת הניהול יהיו רשאים בכל עת ולפי שיקול דעתם הבלעדי, להמחות ולהסב את כל זכויותיהם וחובותיהם על-פי הסכם זה לגוף משפטי אחר כלשהוא, בין אם הם קשורים לבעלי הזכויות ו/או לחברת הניהול ו/או שלובים עימם ו/או בשליטת בעלי הזכויות ו/או חברת הניהול ובין אם לאו (לעיל ולהלן: "**חברת השירותים**") ובלבד שחברת השירותים תקבל על עצמה, תחת בעלי הזכויות ו/או חברת הניהול ו/או בעלי הזכויות וחברת הניהול, את המחאת הזכויות וההתחייבויות שעל-פי הסכם זה (להלן: "**ההמחאה**"). הודעה על ההמחאה תימסר למשתמש בסמוך לאחר ביצועה.

19.2. אלא אם כן יודיעו בעלי הזכויות ו/או חברת הניהול אחרת, משמעות ההמחאה היא שבעלי הזכויות וחברת הניהול ישתחררו מעיקרא מכל זכויותיהם והתחייבויותיהם על-פי הסכם ניהול זה וזכויות והתחייבויות אלה יחשבו מעיקרא התחייבויותיה של חברת השירותים. המשתמש וחברת השירותים יהיו הצדדים להסכם שירותים זה, ובכל מקום בהסכם זה בו כתוב "**בעלי הזכויות**" ו/או "**חברת הניהול**" משמע: "**חברת השירותים**".

19.3. המשתמש מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו כאמור בהסכם כלפי מי שיבוא במקום חברת הניהול ללא כל סייג, וכן מתחייב המשתמש לשתף פעולה עם חברת הניהול ו/או עם מי שיבוא במקומה ולחתום על כל מסמך ו/או הצהרה ו/או הרשאה ו/או הוראה ככל שיתבקש, אם יתבקש, על ידי חברת הניהול כדי לאפשר את ההעברה במלואה כאמור, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, חתימת הסכם ניהול חדש שיכלול הוראות לפי עקרונות הסכם ניהול זה. להסרת ספק מובהר, כי העברת הזכויות ו/או ההתחייבויות כאמור בסעיף זה לעיל לא תיחשב בשום אופן כהפרת ההסכם מצד בעלי הזכויות ו/או חברת הניהול.

20. פיגורים בתשלומים

20.1. פיגר המשתמש בתשלום של סכום כלשהו שעליו לשלם לחברת הניהול, ישלם המשתמש לבעלי הזכויות או לחברת הניהול, לפי הענין, ריבית הפיגורים בשיעור הנהוג בבנק לאומי לישראל בע"מ, בגין חריגה ממסגרת אשראי לא מאושרת

אחות 6 בגוש 6603 בע"מ
ח.פ. 510327307
מיקי שניא החזקות בע"מ
ח.פ. 516221348
פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ
פיתוח חוף התכלת בע"מ



בחשבונות חח"ד; הריבית תחושב עבור התקופה מן היום שבו היה על המשתמש לשלם את הסכום שבפיגור ועד היום בו שילם אותו בפועל.

20.2. התייחס הפיגור בתשלום לסכום ששולם על-ידי חברת הניהול, לצד שלישי תחת המשתמש, ואשר על המשתמש היה לשלמו לאותו צד שלישי, תחושב הריבית עבור התקופה מיום שחברת הניהול שילמה את הסכום שבפיגור לצד שלישי, ועד להחזרתו על-ידי המשתמש. שילמה חברת הניהול לצד שלישי, ריבית ו/או קנס פיגורים בשל איחור המשתמש בתשלום, ייחשבו ריבית וקנס פיגורים הנ"ל כחלק מקרן החוב שעל המשתמש להחזיר לחברה ו/או לחברת הניהול, לפי העניין וזאת מבלי לפגוע בכל תרופה אחרת המוקנית לחברת הניהול על-פי הסכם זה או על פי כל דין.

20.3. פיגר המשתמש בתשלום של סכום כלשהו שעליו לשלם לחברת הניהול, ייזקף כל סכום ששולם על ידי המשתמש, ראשית על חשבון ההוצאות שנגרמו בשל הצורך לגבותו ואחר-כך על חשבון הריבית ולבסוף על חשבון הקרן. מובהר, כי היה וגביתו של סכום כנ"ל כרוכה בהוצאות או בשכ"ט עו"ד מטעם חברת הניהול, ייזקף כל סכום שישולם כנ"ל, ראשית על חשבון החזרת ההוצאות ולאחר מכן לפי הסדר דלעיל.

20.4. אין בתשלום ריבית פיגורים בהתאם לסעיף 20.1 לעיל, כדי לגרוע בכל צורה שהיא מזכותה של חברת הניהול, לכל סעד אחר ו/או נוסף הקבוע בהסכם זה או בדיון ושעילתו בהפרת ההסכם על-ידי הפיגור בתשלום; קבלת ריבית פיגורים ו/או גבייתה לא תתפרש כוויתור מצד חברת הניהול על כל סעד אחר.

21. הפרות

21.1. היה והמשתמש יפר הסכם ניהול זה הפרה יסודית כלשהי, יהיו בעלי הזכויות ו/או חברת הניהול, לפי הענין, זכאים, בנוסף לתרופות ולסעדים המוקנים להם על-פי ההסכם ועל-פי הדין, להפסיק את ניהול וביצוע השירותים או כל חלק מהם הניתנים למשתמש או ליחידה, לאחר שנתנו למשתמש הודעה בכתב 7 ימים מראש על כוונתם לעשות כן ואם המשתמש לא תיקן את ההפרה בתוך פרק זמן זה.

21.2. הפסקת השירותים כאמור בסעיף 21.1 לעיל ונקיטת אמצעים אחרים על-פי כל דין ו/או כמפורט בהסכם זה נגד המשתמש לשם גביית המגיע ממנו ו/או הפסקת ההפרה לא תשחרר את המשתמש מן החובה להמשיך ולהשתתף בתשלום ההוצאות ולקיים את כל יתר התחייבויותיו כלפי חברת הניהול על פי הסכם ניהול זה ו/או על-פי החוזה.

21.3. הוראות סעיפים 3.1, 3.4, 3.5, 6.5, 8.1, 9, 11, 12, 13.2, 14, 15, 16, 18, 19.3, 20.1, 22.3, 22.4 להסכם זה הינן מעיקרי ההסכם והפרתן ו/או הפרת כל אחת מהן תחשב להפרה יסודית של ההסכם. בעלי הזכויות.

21.4. מבלי לפגוע באמור בסעיף לעיל ובנוסף לכך, תהיה חברת הניהול זכאית בכל מקרה של פיגור בתשלום ו/או הפרה יסודית מצד המשתמש, להפסיק את מתן השירותים למשתמש ו/או ליחידה וכן את הספקת המים, החשמל ו/או מיזוג האוויר ליחידה וכן לחייב את המשתמש בכל ההוצאות שייגרמו לה עקב טיפולה בגביית התשלום המגיע ממנו, בצירוף סכום השווה ל- 15% מהסכום שחברת הניהול זכאית לו ובצירוף ריבית הפיגורים כאמור בסעיף 20.1 לעיל.

22. שונות

22.1. הסכם זה כולל את כל המוסכם בין הצדדים על כל ההבנות, ההסכמות, החיובים וההתניות שבין הצדדים.

22.2. כל שינוי, תיקון או תוספת להסכם זה יערכו בכתב, שאם לא כן לא יהיה להם תוקף.

22.1. כל ארכה, הנחה או דחיה מצד חברת הניהול במימוש זכויותיה לא יחשבו כוויתור על מימוש אותן זכויות אלא אם הוויתור יעשה בכתב.

אחות 6 בגוש 6603 בע"מ
510327307 .ס.ח

ביג מלכני קניות בע"מ

מקי שניא החזקות בע"מ
516221348 .ס.ח

חברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ

פיתוח משותף
(חוף התכלת-ווילף) בע"מ



- 22.3. המשתמש לא יהיה רשאי לקזז סכומים שהוא חייב לבעלי הזכויות כנגד סכומים שיגיעו לו, אם יגיעו, מאת חברת הניהול ולא יהיה רשאי לקזז סכומים שיגיעו לו מבעלי הזכויות, אם יגיעו, כנגד סכומים שהוא חייב לחברת הניהול. כמו כן, המשתמש לא יהיה רשאי לעכב תחת ידו כל רכוש ו/או ציוד של בעלי הזכויות ו/או חברת הניהול והוא מוותר בזה על כל זכות עיכבון הקיימת לו לפי הדין.
- 22.4. המשתמש לא יהיה רשאי להפסיק ו/או להתנות ו/או לעכב תשלום של דמי הניהול בהתאם לחוזה בכל מקרה של דרישה או טענה כלפי חברת הניהול ו/או בעלי הזכויות.
- 22.5. המשתמש מצהיר ומאשר, כי ידוע לו שעורכי הדין של חברת הניהול מייצגים אך ורק את חברת הניהול, וכי המשתמש רשאי וזכאי להיוועץ בעורך דין מטעמו ללא כל הגבלה.
- 22.6. אם המשתמש הוא יותר מאשר אדם אחד או יותר מאשר אישיות משפטית אחת, יחולו הוראות הסכם זה גם על כל אחד מיחידיו והתחייבויותיהם על-פי הסכם זה תהיינה ביחד ולחוד.

23. חידוש אוטומטי של הסכם הניהול

הסכם זה יעמוד בתוקפו ויחייב את המשתמש לכל דבר ועניין, כל עוד לא יקבע אחרת על ידי בעלי הזכויות בהודעה בכתב שתומצא למשתמש.

24. כתובות

כתובות הצדדים ואופן משלוח הודעות לצרכי הסכם זה יהיו כמפורט להלן:
חברת הניהול - בכתובת המופיעה בכתורת הסכם זה.
המשתמש - בכתובת המופיעה בכתורת הסכם השכירות.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשתמש

חברת הניהול

ביג מרכזי קניות בע"מ
החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ
פיתוח משותף (חוף התכלת - ווילף) בע"מ
חברת אחוזת 6 בנוש 6603 בע"מ
מיקי שניא החזקות בע"מ

516221348

א61616511361

א71616511361

ביג מרכזי קניות בע"מ

החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ

פיתוח משותף
(חוף התכלת - ווילף) בע"מ

מיקי שניא החזקות בע"מ
ח.פ. 516221348

מחוזת 6 בנוש 6603 בע"מ
516221348

