



מדינת ישראל (וירנהל מקרקעי ישראל)

מספר תתיק: 10374790 #

מספר החשבונו: 971225743 #

הסכם הרשותה לתקב'ג'ו

שנעדך ונחתם ב- 12.2.1992 למועד ביום --- ב' תק'ב'ג'ו --- שנת מ' 57

ב' 1

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את מקרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרנו קיימת 94583 רמת גן (להלן - המינהל), שכנותו לצורך חוות זה היא: בן יהודה 34, ירושלים 94583 מצד אחד;

ב' 1

"אמנה" - חנאות החתיישבות של מס' זיהוי/מס' תאגיד 570025742 גוש אמונגים, אגודה מרכזית שיתופית תקלאות בע"מ # כוולם יחד וכל אחד מהם למחד (להלן - המורה), שכנותו לצורך חוות זה היא: רמת הגולן 232 ירושלים מצד שני;

ה�איל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרנו קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין (להלן - הנכס) כמפורט ב"רשימה" אחרי סעיף החסכים (להלן - תרשימה); וה�איל והמורשה ביקש מהmina להשרות לו לבצע תוכנו של הנכס למטרת הרשותה האמורה ברשימה (להלן - מטרת הרשותה) והmina הסכימים לכך - וחכל בכפוף לאמור ולמוגנתה בחסכים זה להלן:

וה�איל והמורשה מצהיר בהזה כי לא חלות עליו מגבלות לפי הוראות סעיף 5(ב) של הסכם זה באשר להתקשרותו עם המינהל וכי ידוע לו שرك בתנאי מוקדם ויסטודי זה מוכן המינהל להתחשר עמו על-פי הסכם זה;

וה�איל ובבנוסף לתנאי הסכם הרשותה לתוכנו שלhlen יכולו התנאים המיוחדים הבאים:

לפ' ב' 1 חוסכם ב' 1 הצדדים בדלקם :

1. המבוא להסכם זה ונפתחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו. שימושות המונחים וההוואות בחסכים זה, המתיחסים לתוכנו, לתוכניות למיניהם לשינויים לתוכנו, למוסדות תכנון ולאישורים על-ידי מוסדות תכנון היא כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, אלא אם מהקשר הדברים מתיחסות אחרת על פי החסכים.

2. המינהל מרשה בזה למורה להכין לצורך ביצוע מטרת הרשותה על הנכס, תוכנית או תוכניות לנכס ו/או שינויים לתוכנית או לתוכניות החלות על הנכס (להלן-התוכנו), וזאת בשock תקופת הרשותה לתוכנו בלבד חנקובה בראשימה - וחכל בכפוף לתנאי הסכם זה.

3. (א) המורה מתחייב לבצע את התכנון במומחיות ובמהימנות ומתוך תאום עם המינהל, ולהגיש לאישור המינהל, עד למועד חנקוב לעניין זה בראשימה, תוכנו שלא יהיה נוגד את עמדתו של המינהל ובהתאם לדרישותיו ולמטרת הרשותה.

כל העותקים של חטמכים, תוכניות, המשריטים (המופות של התכנון שיואשר על-ידי המינהל יהיו לרכשו הבלעדי של המינהל וישארו בחזקתו ובשליטתו, אטנה נושא התchapoor אל-

אטונג אטודהושירטיפיט
טרכזיה הבראות

מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל



-2-

וכל שימוש שגידעה בהם יהיה רק על-פי רשותו של המינהל.

(ב) חתנוון יעשה על-ידי המורשה ועל חשבוןו בלבד, ומינהל לא ישמר בחזאותיו ולא יחויר לו אותו בכל מקרה, בכפוף כאמור בסע' 8 להלו.

(ג) המורשה יגש לאישורם של מוסדות התקנו רק את התקנו שיאושר ע"י המינהל, וזאת מיד לאחר שיועבר למורשה על-ידי המינהל כאמור להלו. המורשה ינקוט בכל הפעולות והחלטים הדורשים על-מנת שתתקנו יקבל את אישורם של מוסדות התקנו.

(ד) המורשה ייחח אחראי לבדוק לכל נזק שיגרם לאדם או לגורם כלשהו עקב פעולותיו או מחדליו בנכס והוא ישא בעצמו בכל תשולם או הוצאה שנבעו מנזק כאמור או שייהיו קשורים בו. המורשה מתחייב לשפט את המינהל על כל סכום שהminaל יידרש לשלם לו לכל אדם בפיצוי, על נזק שאחריותו בגינו חלה על המורשה כאמור לעיל.

המורשה מתחייב לבטח את עצמו בביטחון מקיף שיכסה אותו מפני כל תביעה כאמור לעיל.

4. (א) אם המינהל יאשר את התקנו, הוא יעבירו למורשה סמוך לאחר מכן מועד האישור, לצורך הגשתו על-ידי המורשה למוסדות התקנו כאמור לעיל.

(ב) בתוקפת ההרשותה לתקנו יפלו נציגי המינהל במוסדות התקנו, כדי לאשר את התקנו שאושר על-ידי המינהל וhogesh על ידי המורשה כאמור לעיל.

(ג) בתוקפת ההרשותה לתקנו לא יקנה המינהל ולא יתחייב להקנות זכויות כלשהן בנכס לצד שלישי כלשהו, אלא אם המורשה יודיע בתוקפה זו למנהל כי הוא אינו מעוניין עוד בנכס.

(ד) עם קבלת הודעתו הניל של המורשה יבוא הסכם זה לكيצו ללא צורך בהודעה נוספת מצד כלשהו, ולמורשה לא תהיה נזקיות כלשהן לגבי הנכס, או תביעות או דרישות או טענות כלשהו בקשר עם הנכס או בגין הסכם זה או על-פיו, והמינהל יהיה רשאי להרשות לכל צד לשישי לבצע התקנו של הנכס ו/או להקנות או להתחייב להקנות זכויות בנכס לכל צד לשישי, מבלי שהוא עליו לחודיע על כך למורשה.

5. (א) התנאים המפורטים בסעיפים 3, 9 ו-10 של הסכם זה הינם תנאים עיקריים ויסודיים, וחפרם, או הפרת איזה מהם, תחשב להפרת יסודית של החסם וחminaל יהיה רשאי לבטלו לפחות בשלה הפרה זו.

(ב) מבלי Lagerou מהאמור לעיל, בנסיבות איזה מהקרים הבאים יסתיים הסכם זה ויובא לكيצו לפחות ולא צורך בהודעה מוקדמת כלשהי:

(1) אם יחול שינוי שלא ביזמת המינהל, בייעודו של הנכס או בתכנית הchèה עליו, שימנע את בוצע מטרת ההרשותה עליו.

(2) אם הזכויות בנכס ירכשו ע"י אחר, עפ"י הודעה או צו שפורסם בilkot הפרסומים.

(3) אם התקנו לא יאשר על-ידי המינהל.

(4) אם מוסדות התקנו יחלתו, במועד כלשהו לפי תום תוקפת הרשותה לתקנו, לא לאשר את התקנו מכל סיבה שהיא.

(5) אם עד תום תוקפת הרשותה לתקנו לא יאשר התקנו על-ידי מוסדות התקנו מכל סיבה שהיא.

(6) אם המורשה או מי שmorpha פועל בשביilo הינו נתין זר אשר לא קיבל, לצרכי הסכם זה, אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל, או אם קיימת הגבלה בקשר לה坦זרותו של המינהל אותו בהסכם זה על-פי האמנה שבי מדי נת ישראל לבינו קרו קיימת לישראל (להלן "תקנון"), אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1456 מיום י"א בסיוון התשכ"ח, עמ' 1597, ואשר בהתאם להוראותיה ניהול מקרקעין שבבעלות המרנו, לרבות מסירת חזקה בהם

תינוקת נאכלה, אוניברסיטת תל אביב
אוניברסיטת תל אביב, אוניברסיטה של נס ציונה, תל אביב, נס ציונה כינויו

מדינת ישראל מכתב מקרון ישראלי



-3-

וחברותם, יעשה ע"י המינהל בכפיות לתזכיר ולתקנות החתוגות של תקרו.

בסעיף-קטון זה, "נתינו זר" - מי שאינו אחד מלאה:

1. אזרח ישראלי; 2. עולה לפיקוח השבות, התש"ג-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק

האזורות התשי"ב-1952;

3. זכאי לאשרה עולה או לטעודת עולה לפיקוח השבות, התש"ג-1950. שקיבל במתומה אשרה ורשון לישיבת ארעי בעולה בכוח מכוח חוק הכנסתה

ליישראלי, התשי"ב-1952;

4. תאגיד שהשליטה עליו בידי חיר שהינו אחד מלאה המונחים בפסקאות 1-3 לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

בפסקה זו, "שליטה" -

החזקקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאשר אדם או תאגיד אחד, ב-50% או יותר מ-50% הערך הנקוב של הון חמניות המוצא של התאגיד או במחיטתו או יותר מכוח החזקה שבתאגיד או בזכות למונת, במישרין או בעקיפין, מחיצת או יותר מהמנגנים של התאגיד.

6. (א) המורשת מצהיר ומתחייב בה כי במקורה של ביטול או סיום החטכים מכל סיבה שהיא לא תהיה למורשת זכויות כלשהן לבני הנכס או תביעות או דרישות או טענות כלשהן בקשר עם הנכס או בגין הסכם זה או על-פיו, והמין להיזה רשות להרשות לכל צד שלישי לבצע תכנון של הנכס ו/או להケנות או להתחייב להקנות זכויות בנכס לכל צד שלישי, מלבד شيئا עליון להודיע על כך למורשת.

(ב) מלבד לנរו מתחמור בטיעוף-קטען (א) לעיל, המורשת מצהיר ומתחייב בה כי במקורה של ביטול או סיום החטכים מכל סיבה שהיא, הוא לא יתרע מהמין להיזה שיפוט או פיזוי כספי או אחר בגין החזקיות שהמורשת החזיקה בעקבות חתימת הסכם זה או על-פיו או בגין התמיכתו נזקים שנגרמו בעקבות חתימתו של הסכם זה או על-פיו או בגין נזקים שנגרמו בעקבות חתימתו של הסכם זה או בעקבות ביטולו או סיוםו, אם נגרמו, מלבד בכפוף לאמור בטיעוף 8 להלו.

7. אם יתקיימו כל התנאים המוקדמים והיסודיים המפורטים להלו, יסכים המינהל להעמיד לרשותו של המורשת, כבר-רטות בלבד, שטחים בנכס המתאימים לביצוע מטרת הורשתה, כפי שיקבעו על-ידי המינהל לפי שיקול דעתו הבלתי:

(א) המורשת יקיים את כל התמיכתו ויתנו עפ"י הסכם זה ובמועדים המבועים בהטכם.

(ב) התכננו יאשר על ידי מוסדות התכננו עד תום תקופת ההורשתה לתכננו.

(ג) המורשת יודיעו למינhal, לא יארח מ-30 יום לאחר שתכננו יאשר על-ידי מוסדות התכננו, כי הוא מעוניין לקבל, כבר-רטות בלבד, שטחים בנכס למטרת ההורשתה.

(ד) הנהלת המינהל, על-פי שיקול דעתה הבלורי, מאשר את מסירותם של שטחים בנכס לרשותו של המורשת כבר-רטות, וזאת לא יארח משנה אחת מעתם תקופת ההורשתה לתכננו.

(ה) לא יארח מ-30 יום מחריך האישור הנ"ל על-ידי הנהלת המינהל ייחתום חוזה פיתוח שיתה מקובל במינhal באותו מועד.

(ו) ערכם של השטחים שיוצעו לרשותו של המורשת יקבע על-ידי המשמא, הממשלה, לתאריך שהוא סמוך למועד מסירתם לרשותו של המורשת.

(ז) מסירת שטחים לרשותו של המורשת מתיה לצורך ביצוע מטרת ההורשת על הנכס, ובתמורה, לתקופה ובתנאים שיקבעו בחוזה פיתוח שיתה מקובל במינhal במועד המסירה, וכן בכפוף לתנאים שייקבעו על-ידי הנהלת המינהל לצורך האישור הנזכר בפסקה (ד) לעיל.

8. אם לא יועמדו לרשותו של המורשת שטחים כלשהם בנכס מסיבה כלשהי, בין באחריותו של המורשת ובין באחריותו של המינהל, ואם המינהל יחליט לעיל הבלתי ומהולט, להשתמש בעצמו בתכננו שאושר ע"י הנהלה, יחויר המינהל לצורך האישור את תוצאות היישורות בלבד, אשר המורשת החזיקה בהינתן אותו תלך מהתכננו שאושר

.../
...

“**אמנה**”
תגוזת הפתשות של נס
נכסים, אגדות שיטופית
מרכזית קלאית בע"א

מדינת ישראל מינהל מקרקעין יטראק



-4-

על-ידי המינהל ואשר המינהל השתמש בו בפועל ועל-פי שיקול דעתו הבלעדי.

בטעיף זה, "הוצאות" - בהתאם ל渴求ות מאושרות ולא יותר מהקבע בתעריף משרד הבינוי והשיכון להזמנת תכנון מסוג התכנון נשוא הסכם זה, כפי שהוא בתוקן מעת תקופת הרשותה לתכנון.

9. אין בתוכם זה הרשותה למורשה לטעות חזקה בנכס או לפעול בו בכל דרך ללא אישור מפורש ובכתב מהמין, למעט העשית פועלות הדירושות לביצוע התכנון עפ"י הסכם זה. אם המורהה יטעות חזקה בנכס בדרך כלשהי או יפעל בו בכל דרך אחרת בגין גודר לאמר לעיל, יהיה חמי נחל רשאי לטלק את ידו של המורהה מהנכס ולתבוע ממנו את כל הנזקים שייגרם לו, וזאת מבלי לגרוע מכל התרופות שהמינים היה זכאי להן על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין.

10. אסור למורהה לחממות או להעביר בכל צורה שהיא את זכויותיו עפ"י הסכם זה.

אם המורהה הוא איגוד שימושתו בחוק מס שבת מקרקעין, משכ"ג-1963, מוחשב כל העבריה, במירין או בעקיפין, של 10% או יותר מן הערך התקוב של הון המניות הנפרע או הוזנו המניות המוצא של המורהה - הנמוד מביניהם - או של 10% או יותר מכך ההצבעה במורהה או מהוצאות למנות מנהלים של המורהה, כהעברה או כחמתה של הזכויות, האסורה על-פי סעיף זה.

11. אם המורהה הוא יונת מادرם או מתאגיד אמר, התחייבו יותיהם של האנשים אי התאגידים המשווים את המורהה מהיינה ביחיד ולהזד ואילו זכויותיהם על-פי הסכם זה תהיה רק ביחיד.

ה ר ש י מ ה

"הנכס": כמפורט להלן וכמפורט בתרשים המצורף ומהוות חלק בלתי נפרד של הסכם זה:

המisos: ירושלים השטח: 3,300 מ"ר בערך

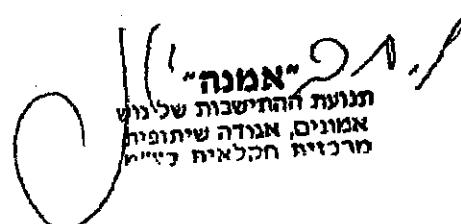
הבעלים: כפוף להפקעה

גוש זמני: 11 חלקות: 10 (בחלאם), 11 (בחלאם), 12 (בחלאם)

"טירה הרשותה": הרשותה לתכנון בית אמנה.

"תקופת הרשותה לתכנון": 01 שנים, החל מיום 14.09.1992 וכלה ביום 13.09.1993.

"מועד הגשת התכנון לאישור המינהל": 01.12.1992.


 תגנית ההתשובות של יגאל
 אטוני, אגדה שתופית
 מרכזית חקלאית צי"א

.../.



מדינת ישראל מינהל ו可想而知 ישראלי

-5-

ולראיה באו הצדדים על החתום:
"אמנה"
 תנעوت ההתיישבות של מוש
 המורשה: אמונים, אגדה שיתופית
 מרכזיות כלכליות בע"מ

המי נהלה:

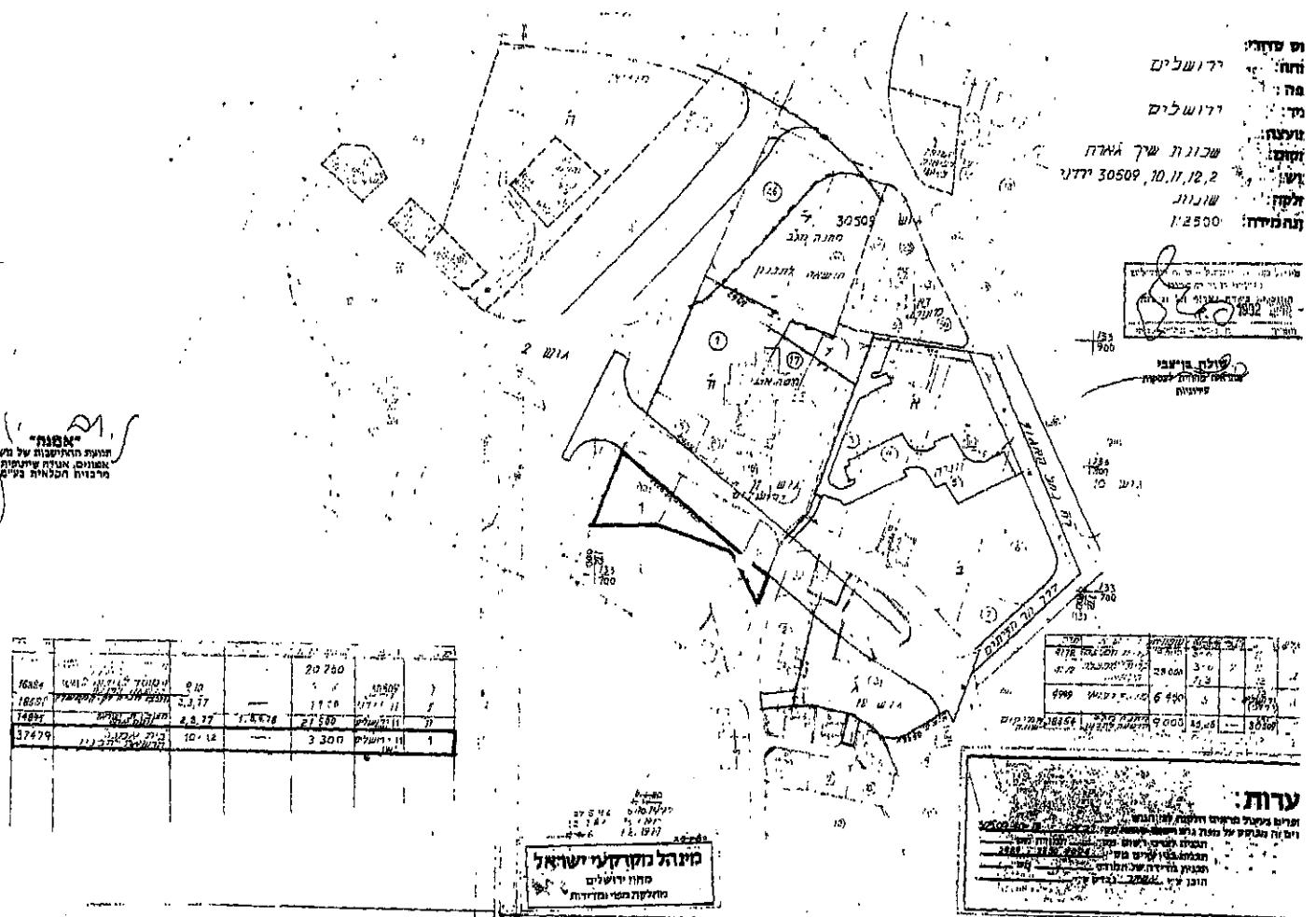
1. שם --- 5292787
 מספר זהות --- חתימה
 2. שם --- 5068718
 מספר זהות --- חתימה

1. שם --- תואר המשרה --- חתימה
 2. שם --- תואר המשרה --- שולח בונצבי
 --- עירונות --- חתימה

אני הכח"ם מאשר בזאת כי זיהיתי את החתוםים "בשם המורשה" הנ"ל לפני תעוזות הזהות
 שהציגו בפניי זכי חתמו כל חוזה זה בנוכחותי.

שם --- 3137472 --- תפקיד --- חתימת המשר

"אמנה"
 תנעوت ההתיישבות של מוש
 אמונים, אגדה שיתופית
 מרכזיות כלכליות בע"מ





מדינת ישראל

סיניהו מקרקעין ירושלים
מס' חתיק: 10374790
מס' החשבון: 971225743

הסכם הרשות לתוכנו ו-

שנערך ונחתם בו ----- ביום ----- לחודש ----- שנה - 9-3-97

ב' 1

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל (להלן - המינהל), שכטובתו לצורך חוזה זה היא: בן יהוות, 34, ירושלים 94583 מצד אחד;

ב' 2

אמנה - מינויו התיישבות מס' זיהוי/תאגיד 570025742
כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - המורה), שכטובתו לצורך חוזה זה היא: רמת הנולן 22ב ירושלים מצד שני;

זה א' ל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין (להלן - הנכס) ממורת בראשה (להלן - מטרת ההרשאה) ומינהל הסכימים לכך - והכל בכפוף לאמור האמורrah בראשה (להלן - מטרת ההרשאה) ומינהל הסכימים לכך - ולמונתה בחסם זה להלן:
זה א' ל והמורשה מצהיר בזאת כי לא יכולות עלייו מוגבלות לפי חוראות טעיף 5(ב)(6) של הסכם זה באשר להתקשרותו עם המינהל וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המינהל להתקשר עמו על-פי הסכם זה;
זה א' ל ובנוסף לתנאי הסכם ההרשאה לתוכנו שלහן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

ל' כ' הו סכום ב' 1 הצדדים כדלקמן:

1. המבוأ להסכם זה ונספחים מהווים חלק בלתי נפרד ממנו, מטעות חמוניות וחוראות במסכם זה, מתייחסים לתוכנו, למכניות למיניהם, לשינויים לתוכנו, למוסדות תכנון ולאישורים על-ידי מוסדות תכנון ח'יא כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, אלא אם מתקשר הדברים מתייחסות אחרת על פי החסם.

2. המינהל מרשה בזאת למורשה להכין לצורך ביצוע מטרת ההרשאה על הנכס, תכנית או תוכניות לנכס ו/או שינוי לתוכנית או לתוכניות החלوت על הנכס (להלן-התוכנו), וזאת בשך תקופת ההרשאה לתוכנו בלבד-הנקובה ברשימה - והכל בכפוף לתנאי הסכם זה.

3. (א) המורה מתחייב לבצע את התכנון במתמחויות ובמהימנות ותוך תאום עם המינהל, ולהגיע לאישור המינהל, עד למועד הנקוב לעניין זה ברשימה, תכנון שלא יהיה נוגד את עמדתו של המינהל ובהתאם לדרישותיו ולמטרת ההרשאה.

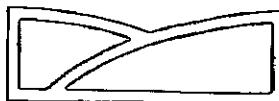
כל העותקים של המסמכים, התכנון, התשריטים והmaps של התכנון שיושר על-ידי המינהל יהיי לרכשו הבלעדי, של המינהל יישארו בחזקתו ובשליטתו,

... .

תאריך/01 מס' הסכם להרשאה של מושג אמנים, אנדוזה שיתופונית
הסכם/הLAYERS בע"מ

מועד גבלת קח: ימים א,ב,ג, ה: 13:30-15:00. יום ב-08:00-14:00. ימים ג, ד: אין גבלת קח

כתובת ירושלים: רחוב בן-יהודה 34, טגדל העיר, ירושלים 94583 טלפונ: 02-5392777, פקס: 02-522999



[מינהל] [מקרקעין] ישראל]

-2-



מדינת ישראל

- וכל שימוש שייעשה בהם יהיה רק על-פי רשותו של המינהל.
- (ב) תכנון עשות על-ידי המורה ועל חשבונו בלבד, והMINGHAL לא ישתתף בהוצאותיו ולא יחזיר לו אותן בכל מקרה, בכפוף כאמור בסעיף 8 להלן.
- (ג) המורה יגיש לאישורם של מוסדות תכנון רק את התכנון שיושר ע"י המינהל, וזאת מיד לאחר שיועבר למורה מתחייב לשפט את המינהל כאמור להלן. המורה ינקוט בכל הפעולות והליך הדורשים על-מנת שתכנון יקבל את אישורם של מוסדות תכנון.

- (ד) המורה יהיה אחראי לבדו לכל נזק שייגרם לאדם או לగורם כלשהו עקב פעולותיו או מחדלו בנכש והוא יआ בעצמו בכל תשומות או תוצאה שניבעו מנזק כאמור או שיהיו קשורים בו. המורה מתחייב לשפט את המינהל על כל סכום שהMINGHAL נדרש לשולם לכל אדם כפיצוי על נזק שהאזרחות בגינו חלה על המורה כאמור לעיל.

המורה מתחייב לבטה את עצמו בביטול מקיף שיכסה אותו מפני כל תביעה כאמור לעיל.

4. (א) אם המינהל יאשר את התכנון, הוא יעבירו למורה טמון לאחר מועד האיסור, לצורך הגשתו על-ידי המורה למוסדות תכנון כאמור לעיל.

- (ב) בתקופת החרשאה לתכנון יפעלו נציגי המינהל במוסדות תכנון, כדי לאשר את תכנון שאושר על-ידי המינהל והוגש על ידי המורה כאמור לעיל.

- (ג) בתקופת החרשאה לתכנון לא יקנה המינהל ולא יתחייב להקנות זכויות כלשהן בנכש לצד שלishi, אלא אם המונגשת יודיע בתקופה זו למינהל כי הוא אינו מעוניין עוד בנכש.

- (ד) עם קבלת הודעתו חניל של המורה יבוא הסכם זה לקיצו ללא צורך בהודעה נוספת מצד כלשהו, ולמורה לא תהיינה זכויות כלשהן לגבי הנכס, או תביעות או דרישות או טענות כלשהן בקשר עם הנכס או בגין הסכם זה או על-פיו, והמינהל יהיה רשאי להשרות לכל צד שלישי לבצע תכנון של הנכס ו/או להקנות או לתחייב להקנות אוניות בנכש לכל צד שלישי, מלבד שיהא עליו להודיע על כך למורה.

5. (א) התנאים המפורטים בסעיפים 3, 9 ו-10 של הסכם זה הינם תנאים עיקריים ויסודיים, והפרתם, או הפרת איזה מהם, מחייב להפרה יסודית של החטכים ומהminaL היה לבלתי לאALTER בשל הפרה זו.

- (ב) מבלתי לגירוש מהמורט לעיל, בנסיבות איזה מחקרים הבאים יסתiyaMs הסכם זה ויבואו לקיצו לאALTER ולא צורך בהודעה מוקדמת כלשהי:

- (1) אם יחול שינוי שלא בזאת המינהל, ביעודו של הנכס או בתכנית החלה עליו, שימנע את ביצוע מטרת החרשאה עליו.

- (2) אם הוצאות בנכש ירכשו עיי אחר, עפ"י הודעה או צו שופרטנו בילוקוט הפרטומים.

- (3) אם תכנון לא יאשר על-ידי המינהל.

- (4) אם מוסדות תכנון יחליפו, במועד כלשהו לפי תום תקופה החרשאה לתכנון, לא לאשר את התכנון מכל סיבה שחייא.

- (5) אם עד תום תקופה החרשאה לתכנון, לא יאשר התכנון על-ידי מוסדות תכנון מכל סיבה שחייא.

- (6) אם המורה או מי שהמורה פועל בשביילו הינו נתין זר אשר לא קיבל, לצרכי הסכם זה, אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעין ישראל, או אם קיימת גבלה בקשר להתשרותו של המינהל אליו בהסכם זה על-פי האמנה שבין מדינת ישראל לבין קרים קיימת לישראל (להלן "הקרן"), אשר פורסמה בילוקוט חפרטומים מס' 1456 מיום י"א בסיוון התשכ"ח, עט' 1597, ואשר בהתאם להוראותיה ניהול המקראות שבבעלויות הקרן, לרבות מסירת חזקה בהם

תועת התשיבות של נס

אמנים, אמונה שיטופית

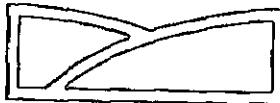
מרכזית חלאית בע"מ

מועד קבלת הקב: יס' א.ב.ד, ה: 13:30-00:08. יום ב: 15:00-14:00. יס' ג, 1: אין קבלת קב

כתובת ירושלים: רחוב בני יהודה 34, מגדל העיר, ירושלים 94583. טל[fon]: 5392777-02, פקס[imail]: 6252999-02

2 10374790 4/2/97 12:48

חתת/01



[מינהל מקרקעין ישראל]

-3-



מדינת ישראל

- והחברותם, יעשה ע"י המינהל. בנסיבות לתזכיר ולתקנות והתאגודות של
חקון, בסעיף-קton זה, "נתין אהר". – כי אין אחד מלאה:
 1. אזרח ישראלי;
 2. עליה לפי חוק השבות, התש"ד-1950, שלא מסר הצהרה לפ"ס סעיף 2 לחוק
האזורות הבלתי-ב-1952;
 3. זכאי לאשרה עליה או לעוזרת עליה לפי חוק השבות, התש"ג-1950. שקיבל
במקומת אזרח ורשיון. לישיבת ארעוי בעולמה בצד מכוח חוק חניכת
לישראל, התש"ג-1952;
 4. תאגיד שהשליטה עליון בידי יחיד שתינו אחד מלאה המנוים בפסקאות 1-3
עליל או בידי יותר מיחיד אחד. כאמור.
- בפסקה זו, "שליטה" –

חזקה – במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי
יותר מארם או מתאגיד אחד, ב-50% או יותר מן הערך הנקוב של חונן
המנויות המוצאת של התאגיד או במצבית או יותר מכוח החכבה שבתאגיד או
בזכותו, במישרין או בעקיפין, מחייבת או יותר מהנהלים של
התאגיד.

6. (א) המורשת מצהיר ומתחייב בזו כי במקורה של ביטול או סיום ההסכם מכל סיבה
שהיא לא תהיינה למורשת זכויות כלשהן לגבי הנכס או תביעות או דרישות או
טענות כלשהן בקשר עם הנכס או בגין הסכם זה או על-פיו, ומהינה להיזה רשי
לחשות לכל צד שליש, לבצע תוכנן של הנכס ו/או להקנות או להתחייב להקנות
זכויות בנכס לכל צד שלישי, מבלי שיחאה, עליון לחזדי עליון לכך למורשת.

(ב) מבליל גדרו מאמזר בסעיף-קton (א). לעיל, המורשת מצהיר ומתחייב בזו כי
במקורה של ביטול או סיום ההסכם מכל סיבה שהיא, הוא לא יתבע מהanine של שיפוט
או פיצוי נספי או אחר בגין הוצאה שהמורשת הוציא בעקבות התיקתו של הסכם
זה או על-פיו או בגין התמיכתו בזקם בעקבות התיקתו של הסכם זה או בעקבות
ביטולו או סיומו, אם נגרמו, מבליל כפוף כאמור בסעיף 8 להלן.

7. אם יתקיימו כל התנאים המגדלים והיטוריים המפורטים להן, יסכים המינהל
להעמיד לרשותו של המורשת, כבר-ראשות בלבד, שטחים בנכס המתאים לביצוע מטרת
ההשותה, כפי שיקבע על-ידי המינהל, לפי שיקול דעתו הבלתי-רשמי:

(א) חמורשת קיים את כל התמיכותו עפ"י הסכם זה וב모עדים הקבועים בהסכם.

(ב) התכנון יאשר על ידי מוסדות התכנון עד תום תקופת ההרשאה לתכנון.

(ג) המורשת יודיע למינהל, לא לאחר מ-30 יום לאחר שתכנון יאשר על-ידי
מוסדות התכנון, כי הוא מעוניין לקבל, כבר-ראשות בלבד, שטחים בנכס
מטרת ההרשאה.

(ד) התחלת המינהל, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, תאשר את מסירותם של שטחים בנכס
לרשותו של המורשת כבר-ראשות, וזאת לא לאחר משנה אחת מזמן תקופת ההרשאה
لتכנון.

(ה) לא לאחר מ-30 יום מתאריך האישור חנ"ל, על-ידי הנהלת המינהל ייתמס חווה
פיתוח שיתה מקובל במינהל בהתאם לאותו מועד.

(ו) ערכט של השטחים שיועמד לרשותו של המורשת יקבע על-ידי חסמי המשלתי
לຕאריך שיתה טהור למועד מסירותם לרשותו של המורשת.

(ז) מסירת שטחים לרשותו של המורשת מהיה לצורך ביצוע מטרת ההרשאה על הנכס,
ובתמורה, לתקופה ובתנאים שיקבעו. בהתזה פיתוח שיתה מקובל במינהל במועד
חמשירה, וכן בכפוף לתנאים שיקבעו על-ידי הנהלת המינהל לצורך אישור
חנוך בפסקה (ד) לעיל.

8. אם יועמד לרשותו של המורשת שטחים כלשהם בנכס מסיבה כלשהי, בין באירועו
של המורשת ובין באירועו של המינהל, ואם המינהל יחליט על-פי שיקול דעתו
הבלתי-רשמי, להשרות עצמו בתכנון שאושר ע"י המינהל, יחויר המינהל למורשת
את החזאות הישירות בלבד, אשר המורשת הושאה בהכנות אותו חלק מהتكنון שאושר

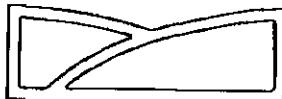
...

/ / /
"אמנה"
תנוועת ההתיישבות על גוש
אמנים, אונדזה שיטופית
הרואה חלהלאית בע"מ

תחת/ 01
3 10374790 4/2/97 12:48

טועדי קיבל קהיל: ימים א, ב, ד, ה: 13:30-00:08, ים ב: 15:00-14:00, ים ג: 1: אין אונחת גהה

טוחן ירושלים: רחוב בני יהודה 34, מגדל העיר, ירושלים 94583, טלפונים: 02-5392777, 02-6252999



מדינת ישראל

-4-

[סינון 1 מקרקעין] ישראל

על-ידי המינהל ואשר המינהל ישמש בו בפועל ועל-פי שיקול דעתו הבלעדי.

בטעיה זה, "חוצאות" - בהתאם ל渴求ות מאושרות ולא יותר מהמקובל מטעם משרד הבינוי והשיכון להזמנת תכנון מסוג התכנון נשוא הסכם זה, כפי שהיא מתוקף בתחילת תקופת הרשותה לתכנון.

9. אין בהסכם זה הרשותה למורה לתפוס חזקה בנכס או לפועל בו בכל דרך אחרת ללא אישור מפורש ובכתב ממינהל, למעט לעשיית פעולות הדרשות לביצוע התכנון עפ"י הסכם זה. אם המורה יתפוס חזקה בנכס בדרך כלשהן או פועל בו בכל דרך אחרת בנייגוד לאמר לעיל, יהיה המינהל רשאי לשלק את ידו של המורה מהנכס ולתבוע ממנו את כל הנזקים שייגרם לו, וזאת מכלי Lager מכך התורפות שהמינהל יהיה זכאי להן על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין.

10. אסור למורה להמתחות או להעביר בכל צורה שהיא את זכויותיו עפ"י הסכם זה.

אם המורה הוא איגוד כמשמעותו בחוק מס שבו מקרקעין, תשכ"ג-1963, החשוב כל העברת, במישרין או בעקיפין, של % 10 או יותר מן הערך הנוכחי של הון המניות הנפרע או חוץ המניות המזוהה של המורה - הנזק מבנייהם - או של % 10 או יותר מכך הצבעה במורה או מהזכות למנות מנהלים של המורה או כחחאה של הזכויות, האסורה על-פי סעיף זה.

11. אם המורה הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, המהויבו ותייחס של האנשים או התאגידים חמוחווים את המורה. תהינה ביחיד ולהם ואילו זכויותיהם על-פי הסכם זה תהינה רק היחיד.

ה ר ש י מ ה

"הנכס": כמפורט להלן וכמפורט המצורף והמחווה חלק בלתי נפרד של הסכם זה:

- # המיקום: ירושלים [הטלפון: 3,300 מט"ר בערך]
- # הבעלים: כפוף להפקעה
- # גוש שומח: 30134, חלקות: 2, 38 (בחלק), 39 (בחלק)
- # "מטרה ההרשותה": הרשותה לתכנון בית אמנה.
- # "תקופת הרשותה לתכנון": 05 שנים, החל מיום 14.09.1993 וכלה ביום 13.09.1998.
- # "מועד הגשת התכנון לאישור המינהל": 01.11.1996.

תנוועת התשתיות של נס
אמנים, אגודה שיתופית
מרכזית חילאלית בע"מ

28/
R

.../.

4 10374790 4/2/97 12:48

תחת/ 01

מוסדי קבלה קהן: ימים א.ב.ד, ה: 13:30-00:08. יום ב: 00:15-15:00. ימ"ג, ימ"ג, י. אין קבצת קהן

כתובת ירושלים: רחוב בני יהודה 34, מגדל העיר, ירושלים 94583 טלפונ: 02-5392777, פקסים: 02-6252999



הנהלת מקרקעי ישראל



מדינת ישראל

-5-

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המורשת:

1. שם --- *זקן זקן*
012927886
 מספר זהות ---
 חתימה --- *זקן*

2. שם --- *זקן זקן*
010687185
 מספר זהות ---
 חתימה --- *זקן*

הanine:

1. שם ---
 תואר המשרת ---
 חתימה ---

2. שם ---
דן סטו
סמכות לתפקיד מנהל מקרקעין לישראל
 תואר המשרת ---
 חתימה ---

אני מאשר בזאת כי קיימת את החותמות "בשם המורשת" הנ"ל לפי טענות חזחות
שהציגו בפניי וכי חתמו על חוזה זה בנסיבותי.

שם --- *זקן זקן* --- תפקיד --- *זקן זקן* ---

זקן זקן
עורך דין

5

10374790

4/2/97 12:48

חתום 01

מועד קבלת כתב: ימים א, ב, ג, ד, ה: 13:30-08:00. יום ב: 08:00-15:00. ימים ג, ד: אין קבלת כתב

כתובת ירושלים: רחוב בן-יהודה 34, מגדל העיר, ירושלים 94583. טלפון: 02-5392777, פקס: 02-6252999

דף 1 מתוך 3 03/01/2017 14:31:45

רשות מקראי ישראל

מספר תיק: 10374790

מספר חשבון: 971225743

חוואה חכירה

(שירותים צבוריים)

מחרוזת

שנה וначתם ב- ב' תשל'ז ב- ב' תשל'ז ב- ב' תשל'ז
ב' תשל'ז ב- ב' תשל'ז ב- ב' תשל'ז

ב' תשל'ז

רשות מקראי ישראל המנהלת את קרקע המדינה ישראל, רשות הפטות, וקרוון קיימת לישראל ששתיקרא לתלן
 "חמכיריה", שכטובה לצורך חוות זה היא: שער העיר, יפו 216, קומה 4, ירושלים
 מצד אחד;

לבין

מספר זיהוי/תאגיד: 570025742

אמנה - תנעות התתיישבות

(להלן "החוור"), שכטובה לצורך חוות זה היא: רמת הגולן 232 ירושלים
 מצד שני;

מבוא

הມבווא חוות החכירה מוחוו חלק בלתי נפרד מהתנאי החכירה וביחד איתם מוחווות חוות חכירה הניל
 פרסמו בילוקט פרסום מס' 4818 ביום 4/11/99.

הוא ייל ו- מדינת ישראל/רשות הפטות היא הבעלת של המקראיים המפורטים להלן מבוא זה (להלן - "המגרש") ;
 והוא ייל ועל המגרש ניצב מבנה או ניצבים מבנים (להלן - "המבנה") אשר הוקמו בתקופה שקדמה לתאריך כניסה של
 חוות חכירה זה לתקף,

הוא ייל ובמידה שבנית המבנים לא הושלמה כדי אפשרות איכלוס ו/או השימוש המלא בתם למטרת החכירה, מצהיר
 החוור כי הוא מתחייב להשלים את בניית המבנים באופן שיתינו רואויים לשמש למטרותם כאמור, לא יאורור מנותם שנה מיום
 חתימת המהכירה על חוות זה, וכי יוצע לו שחתתיבותנו זו מוחווא ונאי יסודי בחוואה זה;

הוא ייל וההכירה הסכימה להחכיר את המגרש לחוור על כל הבניין והמוכר עליון חבר קבע (להלן "חמכורבים")
 (המגרש עם המוחרבים יקרא לתלן - "החוור"), אולם זאת בתנאי מוקדם שהתייחסותו של החוור - בין היתר על-פי חוות
 פיטוח עם המהכירה ובין היתר על-פי הסכם אחר עם המהכירה - קיימו במהלך בתקופה שקדמה לתאריך כניסה של חוות
 חכירה זה לתקף;

הוא ייל והצדדים מסכימים כי לצרכי נוחיות בלבד חוות החכירה על עתך של חוות חכירה זה מבלי שמדובר בחכירה
 החמכירה, כל עוד לא קוימו במילואן התcheinויותיו של החוור האמורויות לעיל, מוסכם במפורש על הצדדים כי חוות חכירה
 הייתה בר-קיימך רק לאחר שההכירה תחתום גם היא עלייו ואות רקס החוכר יקיים את התcheinויותיו הנויל כל-כך
 המהכירה. כל עוד לא תנתה המהכירה על חוות החכירה לאichiבו תנאים את הצדדים, וחתימת החוכר לרבה על-יפות
 החכירה לא תקנה לו זכות כלשה עלי-פיו. כתאריך חתימתו של חוות החכירה ייחסם המועד שבו תנתום עליון והמוחרבים

חוואה: 20/11/2017 תנאים: 20/1/2017 תאריך: 03/01/2017 14:31:18

דף 2 מתוך 3 03/01/2017 14:31:45

רשות מקרא^י ישראל

והואיל והמחכירה מסרה בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוחרך לחוכר או למי שחוינו בעלי זכות חכירה במוחכר לפניו, ובמידה וنمצאים במוחכר מוחקים אין על המוחכירה כל חובה לפנותה ואו לשאת בהוצאות פיננסיים. ותוואיל וחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מוגבלה באשר לתקשרותו עם המוחכירה בתוזה זה לפי חוראות סעיף 9ו(א)(3) של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שرك בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המוחכירה למתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

והואיל ואם מטרת החכירה היא לתעשייה או מלאכה, או לתירות, הרי שבנוסף לתנאי החכירה שלחן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים שבמושא זה החל:

(א) אם מטרת החכירה היא לתעשייה או מלאכה וחוכר יבקש מהמחכירה הסכמה לשנות את סוג התעשייה או המלאכה שנקבע ב"מטרת החכירה", תהיה המוחכירה רשאית להנתנות את מונח הסכמתה לכך, בין היתר, בשינוי או רצף תקופת החכירה בהתאם לחילוטה המוחכירה כפי שתן מעט לעת, וכן לקבלת המלצה של משרד התעשייה והמסחר לשינוי המבוקש בסוג התעשייה או המלאכה ולאורץ תקופת החכירה המומלצת על ידו למטרת זו.

(ב) אם מטרת החכירה היא לתעשייה או מלאכה או לתירות הרי שבנוסף ובכפוף לכל יתר התנאים שבסעיף 9 ובסעיף 14 לחן, החוכר יהיה לצרף לביקשו לביצוע איזה מתחניינים האמורים בסעיף 9 או להברת זכויות שבhzoz זה כאמור בסעיף 14, בהתאם למקרה, המלצה מתאימה ותקפה ממשרד התעשייה והמסחר או ממשרד התיירות, לפי העניין. המוחכירה לא תיתן הסכמתה לאיזו מתקשות הנ"ל של החוכר אלא אם החוכר ימציא לה המלצה תקפה כאמור.

(ג) "משרד התעשייה והמסחר", "משרד התשתיות", לרבות משרד ממשלתי אחר המופקד על נושאים מסווגים "מטרת החכירה", והכל לפי החלטות מועצת מקרא^י ישראל או החלטות המוחכירה וככפי שייחייב מעת לעת על-פי העניין.

והואיל ומשמעות המונחים שבhzoz זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבואה זה, אלא אם מתקשר הדברים מתחייבות שימוש אחרת על-פי החוזה:

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים שצורך להסתכם בין החוכר לבין המשק או בתרשים הרצוף זהה שהוכן ע"י המוחכירה ואשר פרטיו הם:

המקום: ירושלים השטח: 2,361 מ"ר בערך
גוש רשות: 31337 חלקות: 3 (בשלמות)
מגרש(ים) מס' 1 לפי תבנית מפורשת מס' 4977
יום אישור העסקה: בתאריך שבו אושרה עסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת המוחכירה.
תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהינו מ- 06.03.2005 ועד – 05.03.2054.
תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל ממועד תקופת החכירה.

"מטרת החכירה": שטח למושך.

"קיבולות הבניה": אחזois בקופה, ב- קומות, ובסה"כ אחזois המהווים יחידות ומוסכמים ב- 3488.0 מ"ר מבונים.

"דמי חכירה": דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שיישלמו למוחכירה מראש בהתאם מהווים במקובל אצל המוחכירה בסך 913,640.00 ש"ח (להלן – "דמי חכירה מהווים").
דמי השימוש המהווים שהופקדו בידי המוחכירה לפני חתימתו של חוזה חכירה זה, אם הופקדו, ייחסנו בתשלום דמי החכירה מהווים.

"הערך היסודי של המגרש": 2,510,000.00 ש"ח (שני מיליון חמיש מאות ועשרה אלף ש"ח) ליום אישור העסקה (היום שנקרא "היום הראשון") עליל.

"חמדד היסודי": מודד המוחקרים לצרכן האחרון שהוא ידוע ביום אישור העסקה האמור לעיל.

"היעוד": שטח למושך.

חזה: 201/30	תנאים: 206/11	ת.הפקה: 14:31:18	03/01/2017	מספר מסמך: 10374790
-------------	---------------	------------------	------------	---------------------

03/01/2017 14:31:45 3

רשות מקרא^י ישראל

והו איל ואם החוכר הוא יותר מאדם או מתאניד אחד, התחייבותיהם של האנשים או התאנידים המהווים את החוכר תהינה ביחד ולהזדן ואילו זכויותיהם על-פי חוזה זה מתיימנה רק ביחיד;

והו איל ובנוסף לתנאי חוזה חכירה שלחלו יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

מוסכם על העדדים כי תרשימים, התנאים המיוחדים, ותוספת לחוזה חכירה כנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד של המבואה והתנאים שפורסמו כנ"ל.

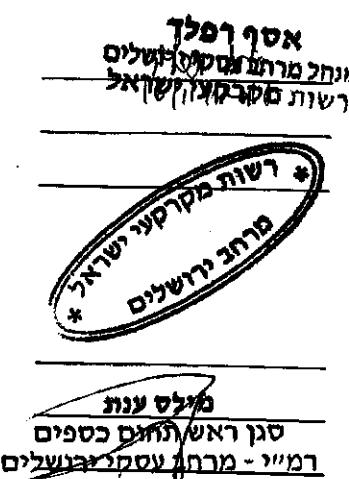
ולראיה באו העדרים על החותמות:

חותמך:

1. שם
מסי. זיהוי
חתימה

2. שם
מסי. זיהוי
חתימה

החותמיה:



2. שם
תוואר
המשרה
חתימה

המאשר:

אני תחתום מטה מאשר כי זיתתי את החוכר הניל לפי מסמכיו הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתום על חוזה זה בנסיבות:

חתימת המאשר טל. 03-5482754 תואר המשרה טל. 03-5482754 שם טל. 03-5482754

חוות: 201/30 תנאים: 206/11 תאריך: 03/01/2017 זמן: 14:31:18 מס' מסמך: A10374790

21/03/2005 14:30:51 13 מזוזן



המשרד | מיניניגל | מקרקעי ישראל

מספר תעודת זהות: A10374790

מספר תחשבון: 971225743

חוזה פיתוח

מחרוך

שנערך ונחתם ב- ויליאם לוי לוי
2005 9 12 ליום בום בום
שנת לחודש ביום

ב'ין

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקע מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן - המינהל), שכנותו לצורך חוות
זה: יפו 216, שערי העיר, מיקוד 91361, ת.ד. 36259.
מצד אחד;

ל'ין

אמנה - תנועות ההתיישבות

מספר זהות/תאגיד 570025742

(להלן - הינווט), שכנותו לצורך חוות זה היא: ממת הגלון 323 ב-ירושלים
מצד שני;

מבוא

המחווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוות הפיתוח והנכסים לו ואשר רק בילולם מוכיחים את תוכנה

אל זמשעות המונחים שבתוכה זו תחיה בהתאם לאמור להלן במובואה זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת ממשמעות אחרת על פי החווה:

"המגרש": המגרש המתוואר בתרשימים המצורף ותמונה חלק בלתי נפרד מחווה זה, ואשר פרטיו הם:

השטח: 2,359 ממי"ר בערך

מקום: ירושלים

גוש שומם: 30134 חלקות: 2 (בחלק), 38 (בחלק), 39 (בחלק)

מגרש(ים) מס' [] לפי תוכנית מפורטת מס' 4979

A10374790

21/03/2005

הפקה: 14:30:39

תנאים: 205/12

חוזה: 200/19

מינהל מקרקעי ישראל
הכינוק החותם בטל רשות
הקרקעות מקרקעין ציבורי
מזכירות החקלאות דצ"ה

21/03/2005 14:30:51 דן 13 מותך



1 מינהל | מקרקעין | ירושלים

המבנים": לבניית בית אמנה.

"יום אישור העסקה": תאריך בו אישרה העסקה נשוא זהה זה על-ידי הנהלת המינהל, דהיינו 06.03.2005.

"תקופת הפיתוח": 36 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 06.03.2008.

"תקופת התכנית": 49 שנים, החל מיום אישור העסקה.

"מטרת התקצתה": שטח למוסך.

"היעוד": על-פי התכנית הניל דהינו:

אחר - שרותים צבוריים.

"שיעור הניצול": קיבלת בניה המותרת על-פי התכנית הניל, דהיינו _____ אחוזים בקומה, ב- _____ קומות, ובסה"כ _____ אחוזים מהווים _____ יחידות והmastנכים ב- 3488.0 מ"ר מונים.

ערך היסודי של המגרש": ערך המגראש ביום אישור העסקה, דהיינו 2,510,000.00 ש"ט

(שני מיליון חמיש מאות וعشרת אלף ש"ח).

"הᾶדז איסוד": מzd המחייבים לצרכו ואחרון שהוא יוצע ביום אישור העסקה.

"התמורה":

אך של 913,640.00 ש"ח. תשלום זה ייחס כתשולם עבור זמי שימוש שנתיים מהווים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה בתמורה בחוזה האכילה המז"ב.

דוע לעצם כי "התמורה" בהגדורה בחוזה זה מהוות גשלוט בגין שטח מבוגת עיקרי בטל 3488.0 מ"ר במפורט לעיל, וכי תמורה אישור המחייב להגדלת קיבולת הבנייה, בין מירן של הקללה בין בדרכ של שיטתי תכנית מפורטת ובין בכל דרך אחרת זכאי המינהל, בין היתר, לתמורה נסpta בשער כפי שיקבע כפוי שיקבע המינהל מעות לעת. למעשה הסר טפק, היוזם ישם מט ערך נוסף כדי לבדוק כל אחד מהתשלומים הניל בהתאם לשיערו של מס הערך במועד תשלוםו.

"המועד להגשת התכנית": לא יותר מトום 9 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד להתחלה הבניה": לא יותר מトום 18 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד לסיום יציקת היסודות": לא יותר מ- 06.01.2007.

"המועד להשלמת השדר": לא יותר מ- 06.12.2007.

"המועד להשלמת הבניה": תאריך סיום תקופת הפיתוח.

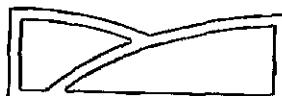
1. הואיל ו- מדינת ישראל/רשות הפיתוח היא הבעלים של המגרש;

והואיל והמינהל יהיה מוכן לחכך ליום את המגראש בזמני מוקדם ורק לאחר שהיוזם יפתח את המגראש ויבנה עליו את המבנים

זהה: 200/19	תנאים: 205/12	תאריך: 21/03/2005	14:30:39	ת.הפקה: 10374790
-------------	---------------	-------------------	----------	------------------

"אונגה"
חומרה חומרה
אתומטי, אונריה ציונית
ארכיטקטural Quality

21/03/2005 14:30:51 דף 3 מתוך 13.



|| מינהל || מקצועני || ישראלי

תוק ותקופת הפיתוח כדי שיישמשו למטרת ההקצאה ובתנאי שימלא את כל יתר התנאים של חוזה זה;
 וזה איל והמיןיל מוקן להעמיד את המגרש לרשותו של היוזם לתקופת הפיתוח בלבד וזאת רק לשם בניית המבנים למטרות ההקצאה על-פי היעוד ושער הניכול, הכל בERGY של עיל, והיוום מסכים לקבל את המגרש לרשותו בתנאים האמורים;
 וזה איל והיוום מצהיר בוże כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתחשנותו עם המינהל בחוזה פיתוח זה לפי הוראות סעיף 12(ג) של חוזה פיתוח זה וכי יזע לו שرك בתנאי מוקדם ויסודי זה מוקן המינהל להתחש עמו על-פי חוזה פיתוח זה;
 וזה איל ולפי הוראות האמנה שבין מזינית ישראל לבין קדר קיימת לישראל (להלן "הקרן"), אשר פורסמה בilkot הפרסומות מס' י"א בסיוון תשכ"ח, עמ' 1597, ניתול המקעקן שבבעלויות הקרן, לרבות מסירת חזקה בAssets והוחרוגים, יעשה ע"י המינהל בכפיפות לאוצир ולהתקנות התהאנחות של הקרן, והיוום מצהיר בוזה כי יזע לו שאם המגרש, כולל או חלקו,aea בעלות הקרן, או יהיה בעלות הקרן, יהולו עליו הוראות האמנה הניל ובין רך על בסיס תנאי מוקדם ויסודי זה מוקן המינהל להתחש עמו על-פי חוזה זה;
 וזה איל ואם היוזם יוכר על-ידי המינהל כקביל, כתגדתו בטיעוף-קטן 3(ח) של חוזה זה, המינהל יטכים לכך שהוא יחייב רשייא, תוך שנה אחת בלבד מymes תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוום בנה עבורה מבנים או זירות על המגרש, אולם זאת בכפוף לתנוראות סעיף קטן 3(ח) של חוזה זה ובכפוף לכך שאם מטרת התקצאה היא למשעה או מלאכה או לתירוע תינוק המלצה של משרד התעשייה והמסחר או משרד התשתיות, בהתאם לעניין, להעברת הזכויות הניל;
 וזה איל ואם היוזם הוא יותר מזרים או מוג nied Ach, התחייבותיהם של האנשים או התאגידים ומהווים את הקוזם תמיינם בלבד ולהזד זכויותיהם על-פי חוזה זה ומהו רך ביד;

לבן גערך ונחתם חוזה פיתוח זה לפי האמור במובא זה ולפי תנאי חוזה הפיתוח שללן:

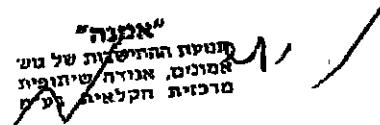
היוזם

המיןיל

חתימות הצדדים:
בראשי תיבות:

אלונה מטהיהו
סגן ממונה מינהל מקצועות
ממ"י – מוחה ורולין

חזה: 200/19 נתאים: 205/12 תאריך: 21/03/2005 14:30:39 מס' 10374790



21/03/2005 14:30:51 דף 49 מתוך 13

**תנאי חוזה הפיתוח**

1. המבוא והמפורט המצורפים להוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. גטרת התירושה לפיתוח ולקופטה המינהל מעמיד בזו את המגרש לרשות היזום והיום מקבל בזו את המגרש לרשותו, לתיקות הפיתוח בלבד, לשם פיתוחו ובניית המבנים בהתאם לאמור במובא להוזה זה ובהתאם לתכניות שתואושרנה על-ידי המינהל והרשות המוסמכות.
3. מתינה על חוזה חכירה
 - (א) אם היזום י מלא אחר התאריכי יוזה על פי חוזה זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה, מתהיב המינהל לחתום עם היזום בלבד, והיום מתחייב להחותם עם המינהל על חוזה חכירה (להלן - חוזה החכירה), לגבי המגרש והממנים.
 - (ב) בCHASELLMENT AGREEMENT, SHIUR HANIGAL, HAURCH HISTODI SHEH MGRASH VEHMDA HISTODI ULE-PI CHOSEH HACHCIRAH YIHEI CAMOR BAHOZA PIYATHA ZOT.
 - (2) מטרת חחכירה מתינה זהה למטרת ההקאה כאמור בCHASELLMENT AGREEMENT.
 - (3) התשלימים שולם למשעל על פי סעיף 4 של חוזה פיתוח זה ייחסו בתשלומים על חשבן דמי חחכירה שיגעו למינשל על פי חוזה החכירה.
 - (4) יום אישור העסקה ייחשב מהתחלת תיקות החכירה לכל דבר ועניין, לרבות לעניין המודעים על פי חוזה החכירה, וכן לעניין החוקת האחריות בעד נזקים, והתשלים עבורה מיטים, תשומלי חובה והוצאות פיתוח.
- (ג) יתר תנאי חחכירה יהיו כדוגמת התנאים של חוזה החכירה המצורף.
- (ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היזום מתחייב להחותם, במעמד החותמה על חוזה פיתוח זה, על חוזה חחכירה המצורף. חוזה חחכירה ייכנס לתוקפו ורק לאחר שהמינויו יחול בCHASELLMENT AGREEMENT. כל עוד לא חותם המינהל על חוזה חחכירה לא ייחיבו ותנאיו את הצדלים וחומרת היזום לבדה על חוזה חחכירה לא וכתה לו זכות קלחה על פיו. בתאריך מתינוו של חוזה חחכירה ייחשב והמועד שבו יועזם והמינשל על החוזה האמור.
- (ה) על אף האמור לעיל בסעיף 3 זה, אם היזום אינו - "קבלאן" - כהגדרתו להן - הוא יהיה רשאי ותיק שניה אחת בלבד מותם תיקות הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיזום בנה עבورو מכנים או לירות על המגרש, ואשר יופנה על ידי היזום למינשל; במקרה זה יוחתום המינהל, בזוז השנה האמורה בלבד, על חוזה חחכירה, לגבי המגרש והממנים או לגבי היראות שייבנו על המגרש, בהתאם לעניין, אם מי שהופנה אליו על-ידי היזום כאמור - והכל בתנאי שתיקיימן כל אלה:
 - (1) היזום קיים את התאריכיותו על פי תוזה פיתוח זה.
 - (2) חוזה פיתוח זה לא בוטל מסיבה כלשהי.
 - (3) לא תחול על מי שיופנה כאמור למינשל מאבלה לפי הוראות סעיף 12 (א) דלהן באשר להתקשרותו עם המינשל בחוות חחכירה וכמו כן יתקיים לגבי כל תנאי מוקדם ויסודי שבמושא חוזה זה.
- (ו) בכפוף לכל התנאים האמורים לעיל בסעיף קטן זה לא יהיה תקין חייב לחותם בעצמו על חוזה חחכירה, ובמיעוד החותמה על חוזה פיתוח זה הוא יהיה רשאי לחותם בראשי תיבות על חוזה חחכירה המצורף אשר ישמש כדוגמה בלבד לחוזה חחכירה שייחתוג כמפורט לעיל בסעיף קטן זה.
- (ז) משע הרשות שפק מוסכם בזו במפורש כי האמור לעיל בסעיף קטן זה אינו בגדר חיוב שהמינהל מתחייב בו לטובה מי שאינו צד לחוזה פיתוח זה והוא לא יקנה למי שאינו צד לחוזה פיתוח זה וכותב כלשהו כלמי המינשל.
- (ח) בתום שנה אחת מותם תיקות חחכירה יחולם היזום על חוזה חחכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הדירות, אשר היזום לא ולפיה בכנים אדם כלשהו למינשל להחותה על חוזה חחכירה כאמור לעיל, וכן על חוזה חחכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הדירות אשר לאור המגבלה והוא או קיים תנאי מוקדם ויסודי האמורים לעיל, לא יוחכו על-ידי המינהל למי שיופנה אליו על-ידי היזום.

בסעיף קטן זה -

200/19: חוזה:	205/12: תנאים:	14:30:39: ת.הפקה:	21/03/2005: תאריך:	810374790: מספר:
---------------	----------------	-------------------	--------------------	------------------

*הסכמה
ההנדסית של ירושלים
א.ט.מ.
ב.ט.מ.
מזכירות תכנאות בע"מ*

21/03/2005 14:30:51 דף 5 מתוך 13



[מינהל || מקרקעין || ישראל]

"קבלה" - יוזם שקיבל במפורש, ב="{!!
מبدأ לחוודה פיתוח זה, את הסכמת המניהל לכך שמבנים או דירות שייבנו על-ידי
על-פי חוות פיתוח זה יוכברו לאחרים על פי הוראות היוזם למינוח, ובתנאי שימוש כאמור הינו קובל
רשות על-פי חוק רישום קבלים לעבודות הנדסה בנויות, תשכ"ט-1969 או תברת משפט המוכרת
בכלואת על ידי משרד הבינוי והשיכון.

- (1) היום מעהר כי קרא את מוחה החכירה, הבין את תוכן וMSCIM כל תנאי וכן לתנאי טעיף קטן (ז) או (ח) לעיל,
בהתאם לעניין.

4. התמורה
(א) תמורה התזיהיבתו של המניהל ישם היוזם למינוח את התשלומים המפורטים ב{!!
כן ישם היוזם למינוח את התשלומים המפורטים ב{!!, בהגדרת "חיכויים הנוספים", אם פרוטו התשלומים כנ"ל
(ב) היוזם ימציא למינוח במעמד חותמת החווה אישור על הפקדתם של הסכומים האמורים בסעיפים קטנים (א) ו-(ב)
לעיל לזכות המניהל.

5. החייביות היוזם בקשר לתכנון, בנייה ורישום
היום מתחייב זה:

- (א) לתקן ולהגיש למינוח אישור את תוכניות התבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המגרש, מפה מזוהה של המגרש
ערוכה על-ידי מודד מושך וכל מסמן אחר שידרש לצורכי הבניה האמורה (להלן - התכניות או תוכניות הבניה), וזאת
לא לאחר מזמן מוגדר להגשת התכניות הנקוב ב{!!.

- (ב) להגיש לשייכות התבנן המוסמכות רק את תוכניות הבניה שאושרו על ידי המניהל ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר
בנייה כדין מושאות התבנן המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המניהל לתכניות חניה.

- (ג) לשאת לביצוע התכניות המאושרות ולהתחיל בבניית המבנים על פי היתר הבניה - לא יותר מזמן מוגדר להתחלה הבניה
הנקוב ב{!!.

- (ד) אי התחלה בניה במועד האמור ויזחਬ כחולה של טעיף קטן זה גם אם היוזם לא יהיה רשאי להתחיל בניה כדין
במועד תאמור בשל העבודה שלא יהיה ברשותו במועד זה היתר בנייה כדין.

- (ה) לסייע תאמור בשל העבודה שלא יהיה ברשותו במועד זה היתר בנייה כדין.

- (ו) לטיסים בניתם של המבנים ונגוטיהם, לרבות השלמת בניית המחיצות הפנימיות כדי אפשרות זהוי חלוקת הפנימית של
המבנהים (להלן - השלמת השלד) - עד למועד להשלמת השeld הנקוב ב{!!.

- (ז) לטיסים בניתם המבאים כדי אפשרות איכלוסם ו/או פעולהם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרות ההקצתה עד לתאריך
סיום תקופת הפניות.

- (ח) להזכיר ולטיסים בתוקף הפניות את כל הפעולות הדורשות לשם רישום המגרש כיחידה רישום נפרד ולבצע לשם
כך על חשבון כל פולח שתיידרש, לרבות: מדירה, הכתמת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש וככ"ב, באופן
שעם תום תקופת הפניות ניתן יהיה לישום את המגרש בלבד רישום המקרקעין כיחידה רישום נפרד.

- (ט) המניהל יהיה רשאי להודיע ליוזם, מראש ובכונב, כי בכונת המניהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקומות
היום ובמקרה זה יהיה המניהר רשאי לבצע את כל הפעולות האמורות, כולל או חלון, עצמו ועל חשבון היוזם, והיום
מתחייב לשאלת למינוח כל הוצאה שיזכרה המניהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי משבן שיוגש לו, תוך 30 ימים
מתאריך הגשת החשבון.

- (י) להזכיר ולטיסים בתוקף הפניות את כל הפעולות הדורשות לשם רישום המבאים כבית משותף (או בתים משותפים)
לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 ולבצע לשם כך על חשבון כל פולח שתיידרש לרבות הכנת תשריטים, צווי ורישום,
תקנונים וכו"ב, וזאת - אם יזרעש המניהר מהיותו לרשות את המבאים כבית משותף, כאמור.

- (יא) המניהל יהיה רשאי להודיע ליוזם, מראש ובכונב, כי בכונת המניהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקומות
היום ובמקרה זה יהיה המניהר רשאי לבצע את הפעולות האמורות, כולל או חלון, עצמו ועל חשבון היוזם, והיום

תאריך: 205/12/2005 חותם: 200/19: 21/03/2005 הפקה: 14:30:39 מס' מסמך: 10374790

[Signature]
הסכם התשלבות של גוש
אטוניים, אונרכיה שיתופית
מציאות כלכלית בע"מ

ד.ג. מותך 13 14:30:51 21/03/2005



|| מינהל || מקרקעין || ישראל ||

מתוחיב לשלם למינוחל כל הוצאה שיווציה המינהל לשט ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבנו שיוגש לו, תוך 30 ימים מוגדרים הנשטים החשבי.

(ט) כי בנסיבות והנסיבות בטיפול באלה שבה עכרים מבנים או דירות על המגרש (להלן: "רכושי הייחודי") עד לרישום הנדרשות והרכשות בטיפול באלה שבנה עכרים מבנים או דירות על המגרש (להלן: "רכושי הייחודי") עד לרישום זכויותיהם בלבשת רישום המקרקעין, לרבות העברת זמיות, רישום עיקולים, מתן תcheinיות לרישום משנתה, רישום משנתאות לטבות רוכשי ההייחוד, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי ההייחוד בלבשת רישום המקרקעין.

(ט') להופיע במשרדי המינהל ואו בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שיتوאמם על ידו עם המינהל מראש, אשר לא יהיה מאוחר מעתם ותקופת הפיתוח, ולהתoom על כל מספן, שטר, תעודה וכד', כפי שיידרש לשם ניצוע החכירה בגין המגרש והמבנה שחוקמו עליו ואו כל יהודה בית משותף, שנרשם כאמור לעיל, לפי המקרה. לא תואם מועד כאמור על-ידי היוזם, מתוחיב היוזם להופיע בכל מועד שייקבע ויודיע לו על-ידי המינהל.

(ט'') לבטל כל חכירה, שעובר או חזרה והרשומים בלשכת רישום המקרקעין, אם רשומים, וזאת במקרים בהם הטענה בעקבות עסקות שניין יעת או ניגול והוויזות ביןם החוכר הרישום, ולעשות את כל הפעולות הדורשות לשם ביצוע רישום התכירה כאמור בסעיף קטן (ט') לעיל. פועלת הביטול כאמור לעיל תעשה בתוקף זכותה הפיתוח וביצועה יתאפשר תנאי לח堤מות והסכם חכירה עם היוזם או עם מי שייפנה על-ידי המינהל, כאמור בסעיף 3 לעיל.

המינהל יהיה רשאי להוציא לפועל, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איו ממן, במקומות חיוס ובקורה זו יהיה המינהל רשאי לבצע את כל הפעולות האמורות, כולם או חלקן, עצמו ועל חשבונו היוזם והזום מתוחיב לשלם למינוחל כל הוצאה שיווציה המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבנו שיוגש לו, תוך 30 ימים מוגדרים הנשטים החשבי.

(ט'') אם היוזם יפר איזו מהחותמי ביוזם המפורטים בסעיפים קטנים (ז)-(יא) לעיל, הרי מבלי לגזור מהאמור בחוזה זה בקשר עם הפרות ההתחייבויות הנ"ל, הן המשכנה לחול ולהייב את היוזם גס לאחר וום תקופת הפיתוח ובגון הפרון יהיה המינהל זכאי לטורפות ולטביעים על פי כל דין, גם לאחר תום תקופת הפיתוח.

6. תשלום מסיט ותשולם חובה לאחרי היום מותחיב לשלם כאמור את כל המיסים המשאלתיים, העירוניים והאחרים, ארונות, תשלום חובה לסוגיהם וכל מסי הפיתוח ואגרות מכל סוג שהוא, החלים על-פי דין על מקרקעין ואו על בעלות ואו על מחזיקם של מקרקעין, ואשר יחול על המגרש ואו בקשר אליו, בגין כל התקופת הפיתוח.

היום מותחיב לשלם מס ערך נוסף כדין חחל על כל אחד מהשלמים החלים על היוזם על-פי חזוה זה, בהתאם לשיערו של מס הערך המוסף במועד תשולם.

היום מותחיב להחזיר למינוחל, לפי דרישת, כל תשלום כנייל, אם שולם עי המינהל, תוך 30 ימים מוגדרים הדרישת.

7. תשלום החזאות פיתוח היום מותחיב לשאת בכל חזאות הפיתוח, בין שאלת חלות על המגרש או בניו או בגין השימוש בו במועד חתימת חזוה זה או לפני או אחרי מועד חתימת חזוה וזה ובין שנון תשולם על-ידי המינהל לפני מועד חתימת חזוה זה. היום מותחיב לשלם את החזאות הפיתוח על-פי דרישתו של המינהל ואו של הגורם המוסמך מטעמו לדרש את תשלוםן ואו על פי דרישתו של המורט שחוציא את הוצאות הפיתוח.

היום מותחיב להחזיר למינוחל, לפי דרישת, כל תשלום ששולם על ידי המינהל עבור החזאות הפיתוח, וזאת תוך 30 ימים מוגדרים דרישתו של המינוחל.

בסעיף זה " החזאות פיתוח" - החזאות ואו הטלים ואו אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתיות ואו תשתיות - על ראו כל תשתיית אחרית המתוות תנאי לפיתוח המגרש או לבניה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למגרש, תנעל, סלילת כבישים ומדרכות, תאורות, מים, ביוב וכיו"ב.

8. אי-התאמת ופינוי מזקיקת (א) היום מצהיר בזה כי ראה את המגרש, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומזה אותו מותאים לכל צורך למטרה ביצוע

ת.הפקה: 21/03/2005	14:30:39	ת.הפקה: 21/03/2005	20:51:20 20/03/2005	חוות: 200/19
--------------------	----------	--------------------	---------------------	--------------

מינהל
המשרד להזיהוי
号码: 10374790

21/03/2005 14:30:51



מינהל מקרקעין ירושלים

התווות.

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מוחזקים:

- (1) לא יהול על המינהל חובות פטויים של המוחזקים ו/או החזאות הפינוי, בכל צורה שהיא.
הימצאות מוחזקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ו/או הצדקה לא-מיידי הוראה כלשהי של התווות על-ידי
היום בכלל, וזאת בלוח הזמנים על-פי חזזה זה בפרט.
- (2) היום יהיה רשאי, לא יותר משלושה חודשים לאחר תחילת החזאות של חזזה זה, להוציא מיניהל כי גבל
הימצאות של מוחזקים במגרש הוא מעוניין בביטול החזאות. במקרה זה ואישר על ידי המינהל עובדת
הימצאות של מוחזקים כאמור, יהיה המינהל מוכן להטכים לביטול החזאות ללא פיצויים מוסכמים וחולו על
הביטול החוזאות סעיף 13 להלך, בשינויים המוחזקים מן העני.

.9.

אחוויות בתקופת הפינוי, הוחזק את המגרש במצב תקין ולשמור עליו כמנהג בעליים השומר על רכושו, למלא
היום מתחייב, משך כל תקופה הפינוי, לשאת אחריות בלעדית ומלה כקשר לחזואה ולהשלם כל אחד מוחזקיו של היום
אחר הוראות כל דין, לשאת אחריות בלעדית ומלה כקשר לחזואה ולהשלם כל כס ו/או פיצוי ו/או תלות ו/או חזאה אחרת מכל סוג
במגרש והוא לכל פעולה ו/או מחדל אחרים בקשר לחזואה ולהשלם כל כס ו/או פיצוי ו/או תלות ו/או חזאה אחרת מהם.
שהוא, שיטולו ו/או יחול עקב פעולתו ו/או מחדלו של היום, כאמור, גורר כתוצאה מהם.

במקרה שהמינהל ישא בכל תשלוט שהוא עקב פעולה ו/או מחודל כאמור, פיצה היום את המינהל ו/או
ישפה אותו על כל תשלוט כאמור, תוך 14 ימים מהחזריך שיידרש לעשות כן.

.10.

רביות והצמדה על פיגוריות בתשלום
(א) כל תשלוט שהיום חייב בו על-פי חזזה זה למינהל ואשר לא ישולם על ידו במעטן ישולם על-ידי היום למינהל בתוספת
ריבית ו/או הצמדה שיחסב עד ליום הפרעון בפועל וניהו בשערום שיעוון מקובלם במינהל בעת התשלום בפועל לגבי
פיגוריות בתשלום, וזאת מבלי לפגוע בזכויות אחרות של המינהל לפי החזואה או על-פי כל דין.

(ב) כל תשלום שישולם על-קיי היום יוקף לפי הסדר הבא: החזאות הגביה, הריבית, הפרשי הצמדה ולבסוף הקור.

.11.

העברה ושיעורו של הזכויות
(א) הרשות הנิตנת ליום לפי החזואה היא אישית. העברת זכויות לפי החזואה בשלמותו או החלקן בכל צורה שהיא, בין
במשרין ובין בעקיפין, ו/או השכרת המגרש ו/או מסירת חזקה או שימוש בכללו או חלקו לאחרים, וזה כפופה
לאישור המינהל ותבצעו בהזאתם לנוחליו כפי שייהו באותו עת.

(ב) מבלי לפגוע באמור בסעיף קטן (א) לעיל ובנוסף לאמור לעיל, אם היום הינו "איגוד" - כל פעולה באיגוד, משך כל
תקופת הפינוי, תהא כפופה לאישור חמינמל ותבוצע בהתאם לנוחליו כפי שייהו באותו עת.
איגוד המתווך בזאת איגוד היום חייב גם הוא באישור המינהל כאמור וזה יבוצע בהתאם למוחלט המינהל כפי שייהי
באזאת עת.

בסעיף קטן זה:
"איגוד"כהגדורתו נתקן מס שבת מקרעין, תשכ"ג-1963 (טלון - מוק מש'ית), כפי שהיא מעת לעת
ולרובות שותפות לא רשותה.

"זכות באיגוד"

כהגדורתה בחוק מש'ית, כפי שהיא מעת לעת.

"מוחיק," "החזקקה"

כהגדורתה של "החזקקה" בחוק ניירות ערך, תשכ"ה-1968 כפי שהיא מעת לעת, והמושגים
שבהגדרת "החזקקה" בחוק תיעיל יתפרש כהגדרתם מעת לעת בחוק האמור.

"פעולה באיגוד"

כהגדורתה בחוק מש'ית ולרכות כל שינוי ביום שהוא שווה שותפות רשותה או בלתי רשותה, או שמי
ביום שהוא איגוד שהוא אין במניות, שלא מחותמת הצרפות או פרישת אל אדם ממנו, ולרכות
כל שינוי בחלוקת היחסים של שותף בהן של שותפות או של איגוד כאמור.

(ג) מבלי לפגוע באמור בסעיפים קטנים (א) - (ב) לעיל ובנוסף על כן אמור ליום למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו לפי החזואה

חוות: 200/19 חנאים: 205/12 21/03/2005 14:30:39 ת.הפקה: 10374790

מינהל מקרקעין ירושלים. אונדה טיחופית טלית מינהל. מזכירות חקלאות בע"מ

21/03/2005 14:30:51 דף 8 מתוך 13.



|| מינהל || מקרקעין || ישראל ||

ואת המגרש בכל צורה שהיא אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת המניהל לכך.

כמו כן מתחייב היוזם שלא לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפני חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לבני זמיותינו על פי החוזה אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת המניהל לכך. ככל מקרה המניהל לא יתון הטלטמו לרישום הערת אזהרה כאמור, כל עוד חמגרש לא נרשם כיחידת רישום נפרדת.

- (ד) הפר היוזם חוראה כלשהי מהוראות מסעיף זה, ייחסב הדבר להפרה יסודית של החוזה על ידו, והמיןיל יהיה רשאי לבטלו בכל עת בשל הפרה זו.

.12 הפרות החוזה וביטולו

(א) הוסכם בזוה בין הצדדים כי המינויים והקוברים בתוויה וכן התנאים הנקובים בסעיפים 4, 5 ו-11 של החוזה הינם תואמים עיקריים ויסודיים של החוזה שփרתם, או הפרת איזה מהם, מוחשב להפרה יסודית של החוזה.

(ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א) לעיל מוסכם בזוה כי אם תחול איזה מההפרות המפורטים להלן יהיה המניהל רשאי לבטל את החוזה מיד עם התהפרה ולשלוח לויזם הודעה במכובך ראשם על ביטולו (להלן - הוועת הביטול):

(1) אם היוזם ישנה או יגרום לשינוי מטרת הקצתה או הייעוד או יעשה במגרש כל שימוש שניין עליה בקנה אחד עםם.

(2) אם היוזם יפר תנאי אחר מוגנאי החוזה והחזרה אינה ניתנת למינון ו/או אם ההפרה ניתנת לתיקון, והיוזם לא תיקנה או הסירה תוך 3 חודשים מיום שנדרש לכך בכתב עyi המניהל.

(3) אם חoper איזה מהתנאים המוקדמים והיסודיים שבמושא לחוזה זה.

(4) אם המגרש נמכר לויזם על-פי חמלצת משרד הבינוי והשיכון והיוזם לא החל בבנייה במועד שיקבע בחוזה שבין בגין משרד הבינוי והשיכון וחמשרד האמור הדעת על כך במסמך למיital.

(א) מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, אם היוזם או מי שיוציאם פעול בשביולו הינו נתין זו, ייחסב הדבר להפרה יסודית של החוזה עלי-ידי היוזם, והמיןיל יהיה רשאי לבטל את החוזה בגין הפרה זו.

בסעיף-קטן זה "נתין זו" - מי שאינו אחד מלאה:

- (1) אזרח ישראלי;
 (2) עולה לפיקוח השבות, התשי"ג-1950 אשר לא מסדר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק תאזרחות, התשי"ב-1952;
 (3) זכאי לשירות עליה או לתעודת עליה לפי חוק השבות, התשי"ג-1950, שקיבל במקומה אשורה ורשותן לישיבת;
 (4) ארעי כעולה בכוחו מכוח חוק הכנסה לישראל, התשי"ב-1952;
 תנאייך שהשליטה עליו בידי היחיד שהינו אחד מלאה המנוויים בפסקאות (1)-(3) לעיל, או בידי יותר מאשר אחד כאמור.

בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מלאה:

- (א) החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, ב- 50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצה של התאגיד;
 (ב) החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אנשים או תאגיד אחד או על-ידי יותר מדם או מתאגיד אחד, במוחזיות או יותר מכך החזבעה שבתאגיד;
 (ג) זכות לmnt, במישרין או בעקיפין, מוחזית או יותר ממהנהלים של התאגיד, בין שהוצאות הנ"ל היא בידי אדם או תאגיד אחד ובין שהיא בידי יותר מדם או מתאגיד אחר.
 סעיף קטן זה לא יחול על יויזם שקיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיויר מועצת מקרקעין ישראל.

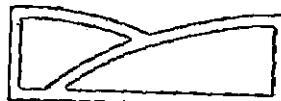
(ד) מבלי לגרוע מהתאמור לעיל מוסכם בזוה, כי אם המניהל יחולט שלא לבטל את החוזה, על אף שהוא זכאי לעשות כן, יהיה המניהל רשאי לדרש ולקבל מהויזם הפרשי ערך קרקע או דמי שימוש וראויים או פיזויים מסוימים לפי הגובה מבחן השלושה, בגין התקופה שמיים אישור העיסקה ועד ליום מתן החלטת המניהל על אי ביטול החוזה ו/או על מתן אורך לביצועו (להלן - "יום ההחלטה").

לענין סעיף זה:

205/12 תנאים: 200/19	חוות: 21/03/2005 14:30:39	ת.הפקה: 21/03/2005 14:30:39	א10374790
----------------------	---------------------------	-----------------------------	-----------

סמל המנהל המקרקעין ירושה
"אמנה"
 א.ס.מ.מ. אונדזה ט.ת.ב.מ.מ. א.ס.מ.מ. אונדזה ט.ת.ב.מ.מ.
 מרכזיות מקלאט בע"מ

21/03/2005 14:30:51 דף 9 מתוך 13



הנהלת מזקיעי ישראל

"הפרשי ערך קרקע": ה הפרש שבין התשלומים המלא שהיota של האזום לשלם בגין המגרש אילו הוקצה ביום ההחלטה, עפ"י התנאים המקוריים במינימל נאותו מונע, בגין הנשלומים אשר שולמו למינימל ע"י היota בגין המגרש בשתים צמודים למדוד חמיהים לצרכן מיטות ושלומם ועד ליום ההחלטה.

"דמי שימוש רואויים": דמי שימוש بعد התקופה שמתוחית תקופה הפיתוח ועד ליום ההחלטה בשיעור שנתי של 6% מעך המגרש ליום ההחלטה, כפי שיקבע ע"י השמאלי המשלתי.

"יפויים מוסכמים":יפויים מוסכמים ומועדיכים מראש בשיעור 15% מעך המגרש ביום ההחלטה.

13. התמיהויות הצדדים עם ביטול החוזה

(א) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל יזיה היום ח'יב:

- (1) לפנות מיד את המגרש.
- (2) להזכיר מיד למינימל שהוא פוי מכל חוץ ואדם וחופשי מכל שעבוד או כמות לפחות שלישי.
- (3) להזכיר את המבנים, הנדרשות, המטעים וכל מוחברים אחרים שהוקמו על-ידי היota במשרץ (להלן - המוחברים) ונח להזכיר את הרישיותו ולמחזרו לקדמותו את המבנה במגרש כפי שהיא קיימת לפני הקמתם של המוחברים.
- (4) וזאת, אם ייזדש לכך על-ידי המינימל לא רק חיוב - לעשות בעצמו את כל הפעולות לא קיימות היota את הנדרש ממנו לפי סעיף קטן זה רשי המינימל - אך לא חיוב - לא רק מושגים של הפעולות האמוריות על חשבונו של היota ולנכונות את כל החזאות אשר חזיא בקשר לפעולותיו מהסוכמים שלו עלי יזי היota למינימל על-פי החוזה; ובכל מקרה גם אם המינימל לא יעשה פעולה מהפעלתו והאמוריות, לא יהיה היום זכאי לכל פיצויו ויאו תמורה بعد השקעותיו ויאו הוצאותיו בקשר עם המוחברים.

לשלם למינימל כל הסכומים נזכרמו:

(א) דמי שימוש רואויים بعد התקופה שמתאריך תחילת התקופה הפיתוח ועד להחלטת המגרש, בשיעור שנתי של 6% מעך המגרש ליום הביטול, כפי שיקבע על-ידי השמאלי המשלתי;

(ב) כל המיטים ותשלי חובה המפורטים בסעיף 6 לעיל וחייבים בתקופה הנזכרת בפסקה (א) לעיל;

(ג) הוצאות הפינוי והאזרחות לעיל;

(ד)יפויים מוסכמים - בשיעור 15% מעך היוסדי של המגרש בתוספת הפרשי הצמדה בין המזד היוסדי לממדוד חמיהים לצרכן האחרון שיזיה מזע בתאריך החוזה.

(ב) מוסכם בו זה כי אם לא יזרע היota להרשות את המוחברים או חלק מהם - כאמור בסעיף קטן (א) לעיל - והמגרש יזרע למינימל בלבד עם המוחברים או חלק מהם, יהא היota זכאי לקבל מינימל את שווי המוחברים, כפי שיקבע על יזי השמאלי המשלתי ליום ביטול החוזה.

(ג) עם קבלת המגרש בחוזה כאמור לעיל, יחויר המינימל ליota כל סכום ששולם על ידו למינימל על פי חוזה זה, וכן כל סכום שגוע ליוותם, אם יגיע על-פי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל.

החוור מסכומים האמורים יבוצע על ידי המינימל אחורי ניכוי כל הסכומים המפורטים בפסקה (א)(4) לעיל.

אין בכלל האמור לעיל כדי לגרוע מזכירותו של המינימל ומכל טעם שהוא זכאי על אף חוזה זה ונמוכה כל דין.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (ב) ו-(ג) לעיל, במקרה של ביטול החוזה על פי סעיף 12 (א) לעיל, עם קבלת המגרש בחוזה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ותולמת הוראות אלה:

המינימל יחליט את כל הסכומים ששולמו על-ידי היota מוסכמים כאמור בסעיף 13(א)(4) לעיל, וכמו כן לא תחולנה לבטו הוראות סעיף קטן (ב) לעיל - והכל כפיפויים מוסכמים למקורה זאת.

יום כאמור יהיה רשאי - בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בפסקות (א)-(3) שבסעיף-קטן (א) לעיל - לפנות

תאגיד: 205/12	תאריך: 20/03/2005	זמן: 14:30:39	הזהה: 21/03/2005
---------------	-------------------	---------------	------------------

“אמונת”
מינהל האתחבות של ג'ז
הסוכן מינהל שיקול
מרכז תקציבי קלאטי בע"מ

21/03/2005 14:30:51 13 מתקן 10 זיהוי.



המינהל | מקרקעי ישראל | מינהל

לזעקה שתמונה לעין והעל ידי מועצת מקרקעי ישראל וזה תחיה רשאית, אם שוכנעה שאותו יוזם פעולה בתום לב, להפחית את אכומי היחסות עד לסוגם הפסיכומוטסמיים על פי סעיף קטן (א) ליעיל בלבד ויאו לקבוע אילו סכומים יוחזרו לאותו יוזם על פי סעיף קטן (ב) לעיל. החלטת הוועיטה תהיה סופית.

הוראות סעיף קטן זה נהולנה גם אם תיקבנה לעניין זה הוראות אחרות בכל דין.

(ה) מלבד המגע ליוום לפי סעיף קטן (ג), לפי העניין, לא יובא היום או מי מסעמו למינאל או למשוח אחר בשום תביעה נספחת, כספית או אחרת, לרבות תביעה בכלל הצעותי, הפלדיין או השקעותיו בקשר עם תזה זה.

(ו) עם ביטול התזה כאמור בטעין 12 לעיל יזהה המינהל רשאי לגטוס חזקה בלעדית בmgrש ולפנות ממנה כל חוץ, מבנה ואדם שיימצא בו.

14. **שינויים בגבולות ובשיטה המגרש**

(א) היום מצהיר, כי ידוע לו שטח המגרש ונגולתו אינם טופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

(ב) מוסכם בין הצדדים כמפורט, כי אם ישנו שטחו ו/או גבולתו של המגרש בתוצאה של שינוי עלייה ו/או תחזיתו, תשכ"ה-1965, הסדר קרקע, הנקת מפה מדידה לצרכי רישום וכיוצא באלה, מתחייב היום לראות את המגרש בשטחו ו/או בגבולתו החדשים במגרש נשוא תזה זה לכל דבר, ומלבך האמור בטעין קטן (ו) להלן מתחייב היום לא לבוא בתביעות או דרישות כלשהן כלפי המינהל בגין השינוי האמור וכל הנובע ממנו.

(ג) אם בעקבות שינוי בגבולות המגרש ו/או בשטחו ישנה השער היסטורי של המגרש, יתוקן הסכומים האמורים בטעין 4 לעיל באופן יחסית לשינויו בערך היסודי של המגרש, וההפרש ישולם לצד החזאי לו מיד עם זרישה בתביעת ריבית ו/או חממות מיום אישור העסקה ועד למועד תשלוםו בפועל, בהתאם למקובל במינאל בתאריך התשלם.

15. **ኦירות טבע, עתיקות, חומריות ועצים**

(א)

היום מצהיר בהזאת כי ידוע לו שכלאוצרות טבע כגון: נפט, נז, מעינות מים, מחצבה פחם ומונכת, מחרבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות, חומרים ועצים שימושיים בקרען של המגרש שאינם נכללים בהקאה לפי תזה זה וכי תנאי הרשות לפי תזה זה אינם חלים עליהם. על הווים לאפשר למינאל להוציא או לנצל בכוראה את אוצרות הטבע, העתיקות, החומריות והעצים האמורים לעיל בהתאם לחוקים המותיבים ועל סמך תזה זה.

(ב)

הווים לא יעשה חפירות במגרש מעיל למייה הדורשה לביצוע מטרת תזה זו.

(ג)

הווים לא ימכור חומריות שהוחזיא מהmgrש, היות והרטנו של המינהל, אלא אם קיבל לכך מראש הסכמת המינהל בכתב. כמו כן לא יוציא הווים עצים הנמצאים במגרש אלא אם קיבל לכך הסתכמה מראש ובכתב של הרשות המוסמכת וכן של המינהל ואלה רשאים להעתיקות מתקן הסכמתם בתשלום עבר העצים.

הפר הווים איסור זה, רשיין המינהל לדוחש ממון פיזיים. גובה הפסיכומוטסם יקבע לפי מחיר החומרים שמשמעותם או למי שווי העצים שהוצעו הנהוגים בזמן הפרת האיסור ולפי כמות החומרים או העצים שתיקבע עלי-ידי המינהל. הווים מתחייב לשלם את הפסיכומוטסם, כפי שנקבע על ידי המינהל בהתאם לאמור לעיל, תוך 14 ימים ממועד משולת הדרישה למשולם.

(ה) היום מתחייב לבצע את כל הפעולות הנדרשות על פי כל דין לטיפול בעתיקות ולשאות על חשבונו בכל עלות הכרוכה בכך, לרבות עלות פיקוח, סקר ארכיאולוגי, חפירות בדיקה וחפירות חצלה, שימוש עתיקות והעתיקון, הכל כפי שיידרש על פי רשות העתיקות.

16.

זכות פניות
הרשות הנינטע ליום לפי תזה איןנה מעניקה לו הזכות להזקה בלעדית במגרש והיום מצהיר כי ידוע לו שהמיןאל או נציגו רשאי להיכנס למגרש בכל עת ללא מטרת שהיא. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאי המינהל לתעבירה במגרש, בעצמו או על-ידי אחרים, צירורות למים, לנייעול, לבזבז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתחזק חוטי חשמל, טלפון ועוד למטרות אחרות, הכל לפי תוכניות שתואושרנה על ידי הרשות המוסמכת, והוים יאפשר למינאל או לאחרים מטעמו להיכנס למגרש ולהוציאו לפועל את העבודות הדוחשות לכך ואת כל התקיונים בקשר לכך אשר יידרש מזמן לזמן. המינהל מתחייב לפצות את היזום

ת.הפקה: 21/03/2005 14:30:39
תגאים: 205/12/200/19
זיהוי: 02-5318868, 02-5318706
מספר מסמך: 10374790

המינהל | מקרקעי ישראל | מינהל
המחלקה החקלאית של נס ציונה
ארכיאולוגים, אונדזה טרינטיני
סוכנות חקלאית ג'ע"ו

21/03/2005 14:30:51 13 מתקן 11 דן.



|| מינהל || מתקני א"י ירושלים || ישראל ||

עבור כל נפק שיגרום ליום על-ידי ביצוע העבודות חניל.

- 17. חוק מגנט הדיר**
חוק מגנט הדיר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יהול על חוזה זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוצחר בהזיה כי היוזם לא שילם למינימל דמי מפהה בגין חוזה זה כולה שהיא וכי התשלומים על-פי חוזה זה וכן השיקעותיו של היוזם בגורם, אם תהיינה, לא יוחשבו כתשלומים דמי - מפהה, ואשר גם על כן חוק מגנט הדיר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יהול על חוזה זה.

18. שפירה על זכויות המינהל

- (א) לא השתמש המינהל בזכותו מזכויות החנותן לו לפי החוזה - לא יוחשב הדבר כויתור על אותה הזכות.
(ב) אם עשו בכתב ונתמכו על ידי שני הצדדים. שיערים ומתקנות בגין החוזה וכן בעקבות מהמטמכים שיוצרו לו לא יוחיבו את הצדדים אלא אם שני הצדדים חתמו בצדדים חתימה מלאה.

בפסקה זו -

- "חותימה" - נגבי המינהל ולגבי יום שהוא תאגיד, כולל חותמתה.
(ג) קבלת תשלום כלשהו על-ידי המינהל איננה מהוות, כשלעצמה, הכרה בזכויות כלשון של היוזם ואינה מafka לו כל זכות שלא הוקטנה לו על פי החוזה.

19. ביל
בהתואת ביל חוזה זה, אם תחול, ו-5 עותקים ממנו, ישא היוזם.

- 20. הודעה**
הודעת על פ"ח חוזה זה תישלחן בזרואר דשות.
כל הודעה אשר ישלח מצד אחד לשונו בזרואר רשותם לפ"ח כתובות המצוינות במبدأ לחוזה וఈוף סבירה למען חמשה ימים לאחר שנשלחה.

- 21. תוקף החוזה**
חוזה זה לא יהיה תוקף כל עוד לא יחתם על-ידי שני הצדדים לאחר חותימתו על ידי שני הצדדים יהיה ותוון של החוזה מתואריך אישור העסקה.

- בפסקה זו -
"חותימה" - בראשי תיבות בשולי השורה האחורית למبدأ וחותמה מלאה בסוף החוזה, ולגבי יום שהוא תאגיד כולל חותמתה, כולל חותמת אחת המוטבעת על פני עמודי החוזה ביתה.

- 22. כוורות**
כוורות טעופי החוזה מעוזו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

חזה: 200/19	תנאים: 205/12	ת.הפקה: 14:30:39	21/03/2005	א10374790
-------------	---------------	------------------	------------	-----------

מרכזית חקלאית בע"מ
אטומס, אנדורה שיטומס
מתקנים מומלץ לארה"ב

21/03/2005 14:30:51 13 מתקן 12ן.



מינהל || מקומן || ישראל ||

ולראיה באו תצלדים על החתום:

"אמונה"
תעודת המיתשתות של גוש
אמונם, אגדה שיתופית
ברכנית תקלאות צעדים

היום:

המינמל:

ללא צייר
0522827886
/ /

1. שם
מספר זהות
חותימה

אל מרכז מלחנאות
מכוון כוחם יסוד
מחוז ירושלים

נא. אג. 2
050682185
/ /

2. שם
מספר זהות
חותימה

1. שם
תואר המשרה
חותימה

2. שם
תואר המשרה
חותימה

האמת:

אני החתום מאשר כי זיהיתי את החותמים בעמודות "היווס" לפי תעוזות הווהות שהציגו בפני וכי חתמו על חוזה זה בנסיבות.

שם _____ תואר המשרה _____ חותמת המאשר _____

גיסון כורחי, עורך דין
רישון מס' 17517
טלפון: 94586
כתובת: 6231339
טלפון: 6231490
אני עוזץ
המשמש כנויד של חב' _____
חומר גלם גתתגון גלן פולין
חומר גלם גתתגון גלן פולין
ח.ב. 2-422700-55 מאשר בויה כי ביום 25.9.05 התמצאו בפני תייה:

ת.ג. 6-827886
ת.ג. 052282185
ת.ג. 2-422700-55

3.

המומסכים לחתום ולהתזכיר בשם החברה הנילול אחר שזיהו עמי תעוזות וווהות שהציגו בפני חתמו על חוזה זה בנסיבות.

גיסון כורחי, עורך דין
רישון מס' 17517
טלפון: 94586
כתובת: 6231339
חומר גלם גתתגון גלן פולין

8.9.05

תאריך

x10374790

21/03/2005

ת.הפקה: 14:30:39

תאריך: 205/12/2005

חוזה: 200/19

21/03/2005 14:30:51 13 מתקן 13



משרד אמצעי אנרגיה ופיתוח תERRITORY

#10374790

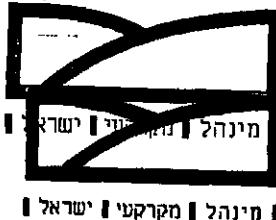
21/03/2005

ת.הפקה: 14:30:39

תנאים: 205/12

חוות: 200/19

(המשך 2 מתוך 3)



הן 1 מתוך 3 23/11/2008 11:29:46

מספר התיק: 10374790

מספר החשבון: 971225743

תוספת (מס') לחוזה פיתוחה

מהו זו

שערכה ונחתמה ב- יום 1, לאב 2009 למועד השבט 2009 שנה 2009

כין

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את סרכעות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל (להלן - המינהל) שכנותו לעורף תוספת זו היא יפו 216, שער העיר, מיקוד 91361, ת.ד. 36259.

מצד

אחד;

לבין

מספר זהות/תאנגיד 570025742

אמנה - תגונת ההתיישבות

שכנותו לעורף תוספת זו היא רמת הולן 23ב ירושלים

מצד

שני;

הוא אל ובתאריך 12.09.2005 נחתם בין הצדדים לתוספת זו חוזה פיתוח (להלן - חוזה הפיתוח);

והוא אל והוסכם בין הצדדים על שימושים בחוות הפיתוח ו/או בתיקונים שנעשה בחוות הפיתוח בהתאם הצדדים לאחר חתימתו, באופן שבמקום האמור בחוות הפיתוח ו/או בתיקונים הניל' לגבי כל אחד מהפרטים שלහן יחול לנבי פרט זה האמור בתוספת זו - וזאת כנקוב בכך כל אחד מהפרטים שלහן;

לפיכך חוזכם בין הצדדים בזאת:

1. המכוא לתוספת זו מהו חלק בלתי נפרד הימנה.

2. במקומות האמור בחוות הפיתוח לגבי כל אחד מהפרטים שלහן יחול לגבי האמור בצדו להלן:

"היווסס":

מספר זהות/תאנגיד 570025742

אמנה - תגונת ההתיישבות

(להלן - היום החדש).

כתובת היום או היום החדש: רמת הולן 23ב ירושלים.

המנזר": המגרש המתויר בתרשים המצורף והמוראות חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ואשר פרטיו הם:

השטח: 2,359 מ"ר בערך

המקום: ירושלים

10374790

23/11/2008

הפקה: 11:29:25

זהה: 204/11

(עמ"ד 2 מתוך 3)



דף 2 מתוך 3 מותך 3, 23/11/2008 11:29:46

גוש שומה: 30134 חלקות: 2 (בחלק), 38 (בחלק), 39 (בחלק)

מגרש(ים) מס' 1 לפי תוכנית מפורעת מס' 4979

''המבנים'', לבניית בית אמנה.

''מטרת החקצאה'' שטח למיסד.

''תקופת הפיתוח'' : 74 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01.06.2011

''תקופת החכירה'' : מtarיך 06.03.2005 עד tarיך 05.03.2054

''היעוד'' : אחר - שירותים צבוריים.

''שיעור הניצול'' : קיובלת בנייה של _____ אחוזים בקומת, ב _____ קומות ובסה"כ _____ אחוזים, המהווים _____ יחידות והמסתכמים ב- 3488.0 מ"ר מבנים ..

''הערך היסודי של המגרש'' : 2,510,000.00 ש"ח (שני מיליון חמיש מאות ועשרה אלף ש"ח) ליום אישור העסקה.

''המועד להנחת התוכניות'' : 47 חודשים מיום אישור העסקה.

''המועד להחמת הבניה'' : 56 חודשים מיום אישור העסקה.

''המועד לסיום יציקות יסודות'' : 01.04.2010

''המועד להשלמת השדר'' : 01.03.2011

''המועד להשלמת הבניה'' : 01.06.2011

''התמורה'' :

סך של 913,640.00 ש"ח, תשלום זה ייחס כתשנות עבור דמי שימוש שנויות מהוונים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה בהגדרתה בחוזה החכירה המcz''ב.

ידועليس כי ''התמורה'' כהגדרתה בחוזה זה מהוות תשנות עבור דמי שימוש עיקרי בסך 0.3488.0 מ"ר כמפורט לעיל, וכי תמורה אישור המינהל להגדלת קיובלת הבניה או לכל שינוי שבקבתו יעלתה ערך המקורענו נשוא חזה זה בתועאה מהשינוי, בין בדרכן של הקלה בין בדרכן של שינוי תוכנית מפורעת ובין בכל דרך אחרות זכאי המינהל, בין היתר, לתמורה נוספת בשער כפוי שיקבע המינהל מעת לעת.

3. יתר התנאים של חוזה הפיתוח ישארו בתקופם ללא שינוי, למעט שינויים המתחייבים או הנבעים מהאמור בתוספת זו.

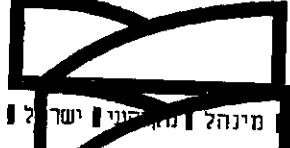
A 10374790

23/11/2008

ת.הפקה: 11:29:25

חוזה: 204/11

(עמוק 3 מתוך 3)



|| מינהל || מקרקעי || ישראל ||

23/11/2008 11:29:46 3 מתוך 3

- .4. תוספת זו תהווה חלק בלתי נפרד מזוועה החכירה, אם וכאשר ייחתמו על-ידי המינהל.
- .5. לתוספת זו לא יהיה תוקף כל עוד לא תחתם על-ידי שני הצדדים. הוסכם בתוספת זו על שינוי בזום, לא יהיה לתוספת תוקף כל עוד לא תחתם גם על-ידי היום החדש.

ולראיה באו תזדים על התחותים:

אמנה	חוותם
תנוועת התישבותה של גוש אמוניהם אגודה שיתופית מזכירות חקלאות בע"מ טל: 02-5821666 פקס: 02-5821666 טל: 02-5821666-20-687 טל: 02-5821666-20-687 <i>[Handwritten signature]</i>	
1. שם	
מספר זהות	
חתימה	

המינהל:	
1. שם	
תואר	
המשרה	
חתימתה	
2. שם	
תואר	
המשרה	
חתימתה	

אני מאשר בזוז הסכמי לאמור בתוספת זו ובזוז פיתוחו

אמנה	חוותם התישבותה של גוש אמוניהם אגודה שיתופית מזכירות חקלאות בע"מ טל: 02-5821666-20-687 טל: 02-5821666-20-687 <i>[Handwritten signature]</i>	1. שם
מספר זהות		מספר זהות
חתימה		חתימה

10374790 23/11/2008 11:29:25 ת.הפקה: 204/11 חזה:

ג. גן, ג. נ. נ. ו. ו. ו. ו. ו. ו. (נ. ו.)
 נ. ג. - נ. ג.
 ניסן כוחי, עורך דין
 17517
 מ.ר. 94586
 רח' מליאש 8, ירושלים
 טל: 02-6231496, פקס: 02-6222225

8/12/08

03/12/2014 10:30:48 3 דף 1 מתוך 3



220

מספר תיק: 10374790

מספר חשבון: 971225743

22-12-2014

תוספת (מס') לחוזה פיתוח

מ תווים

שנערכה ונחתמה ב-

ב' י

רשות מקראקי ישראל המנהלת את קרקעota מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל (להלן - הרשות) שכותבתה לצורך תוספת זו היא שעריה העיר, יפו 216, קומה 1, ירושלים

מצד אחד;

לכדו

מספר זהה/תאגיד 570025742

אמנה - תגועת התהיישבות

שכתובתו לצורך תוספת זו היא רמת גן 32 ירושלים

מצד שני;

הו איל ובתאריך 12.09.2005 נחתם בין הצדדים לתוספת זו חוזה פיתוח (להלן - חוזה הפיתוח) והואיל והוסכם בין הצדדים על שימושים בחוזה הפיתוח ואו בתיקונים שנעשה בחוזה הפיתוח בהתאם הצדדים לאחר תתיומו, באופן שבמקומות האמור בחוזה הפיתוח ואו בתיקונים הניל לגבי כל אחד מהפרטים שלහן יהול לגבי פרט זה האמור בתוספת זו - וזאת כנקוב בכך כל אחד מהפרטים שלහן;

לפייך חוספס בין הצדדים פזקמן:

1. המבוा לתוספת זו מהו חלק בלתי נפרד הימנה.
2. במקום האמור בחוזה הפיתוח לגבי כל אחד מהפרטים שלහן יהול לנביו האמור בצדו להן:

"היוזם":

מספר זהה/תאגיד 570025742

אמנה - תגועת התהיישבות

(להלן - היוזם החדש).

כתובת היוזם או היוזם החדש: רמת גן 32 ירושלים.

"המגרש": המגרש המתואר בראשים מוצרכ וחוותה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ואשר פרטיו הם:
א. 10374790
ת. הפקה: 10:30:11 03/12/2014
חוזה: 204/15

03/12/2014 10:30:48 3



חישטה: 2,359 מ"ר בערך חיקוק: ירושלים

גוש שומה: 30134 חלקות: 2 (ב חלק), 38 (ב חלק), 39 (ב חלק)

מגרש(ים) מס' 1 לפי תוכנית מפורשת מס' 4979

"המבנה": לבניית בית אמנה.

"מטרת הקזאה": שטח למושך.

"תקופת הפיתוח": 129 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01.01.2016.

"תקופת הבדיקה": ממועד 06.03.2005 עד תאריך 05.03.2054.

"חיעוד": שטח למושך.

"שיעור הניכול": קיבולת בנייה של _____ אחזois בקומה, ב _____ קומות ובסה"כ _____ אחזois, המהווים _____ יחידות וهمittelכימים ב- 3488.0 מ"ר מבנים.

"מחיר היסודי של המגרש": 2,510,000.00 ש"ח (שני מיליון חמיש מאות ועשרת אלף ש"ח) ליום אישור העסקה.

"המועד לתגשות התכניות": 102 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד להחמת הבניה": 111 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד לסיום יציקות יסודות": 01.11.2014

"המועד להשלמת חסידי": 01.10.2015

"המועד להשלמת הבניה": 01.01.2016

"התמורה":

סך של 913,640.00 ש"ח. תשלום זה ייחס בתשלוט עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש במגרש לתקופת הבדיקה בתגדותה בזאת הבדיקה המצע"ב.

ידועليس כי "התמורה" בתגדותה בזאת זה מהוונה ושלוט בגין שטח מגובה עיקרי בסך 0.3488.0 מ"ר כמפורט לעיל, וכי תמורה אישור הרשות להגדלת קיבולת הבניה או לכל שינו שבקבתו עליה ערך המקרקעין נשוא חוץ זה בתואנה ממשוני, בין בירך של הקלח בין בירך של שינוי תכנית מפורשת ובין בכל דרך זכאות הרשות, בין היתר, לתמורה נוספת בשערו כמו שתקבע הרשות מעת לעת.

.3. יתר התנאים של חוזה הפיתוח ישארו בתקופם ללא שינוי, למעט שינויים המתחייבים או הנובעים מהאמור בתוספת זו.

.4. תוספת זו תהווה חלק בלתי נפרד מ חוזה הבדיקה, אם וכאשר ייחתמו על-ידי הרשות.

.5. לתוספת זו לא יהיה תוקף כל עוד לא תחתם על-ידי שניהם הצדדים. הוסכם בתוספת זו על שינוי ביום, לא יהיה לתוספת תוקף כל עוד לא תחתם גם על-ידי היום החדש.

חוזה: 204/15
ת.הפקה: 10:30:11 03/12/2014 א 10374790

03/12/2014 10:30:48 3 דף 3


רשות מקראקי ישראל

ולראיה באו תצלדים על התמונות:

היותם:

ס. 5292786-6-5288725

ס. 5821666-02-5822226-02-5816691

ס. 50687185-5-5288725

ס. 02-5821666-02-5822226-02-5816691

תגונת התישבת של גוש אמונים
אגודה שיתופית מוכנית חקלאית בע"מ
טל: 02-5821666 ס. 5821666

1. שם	הרשות:
מספר זהות	1. שם
חתימה	תואר
<i>ראש צוות גרעין לגידום עסקות לטמי - פרויקט עסק נסוחלים</i>	המשרה
	חותימה
2. שם	2. שם
מספר זהות	תואר
חתימה	המשרה
	חותימה

חימות מחדש:

אני מאשר בזאת הסכמתי לאמור בנוספת זו ובחוזה פיתוחה

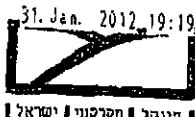
1. שם	2. שם
מספר זהות	מספר זהות
חתימה	חתימה

המאשר:

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את בעל הזכות הנ"ל לפי מסמכיו הויוני שהציגו בפני וכי בעל הזכות יחוות לה במקומם. חתימת המאשר *ס. 5288725* תואר המשרה *ס. 50687185* שם *ס. 5821666*

ת.הפקה: 10:30:11 03/12/2014 N10374790

מזהה: 204/15



Tax office

16/11/2011 14 No. 2086 זט.

מספר מס' מס' החקיקה: 971225743
מספר תעודת זהות: A10374790

תוספת (מס') לחוזה פיתוח 27.11.2011

סה"נ

שכירות וחומר כ- למדש כו"ם שנות בין

בין

מנתל פקרקי ישראל תמנת קוקשת סדרת ישראל/שרות הפוחח/קרן קיימת לישראל (להלן - המינוח) שכתובו
בפערן ונוספה זו חוא שעוי חייו, יומת, 216, לימה, ירושלים

מצד אחד:

115

אמנה - תנות החתייבות מס' זיהוי/תאגיד 570025742

שכירותן לצורן תוספת זו חי רמת הגלן 23 ירושלים

מצד שני:

הו איל ובתאריך 12.09.2005 נחתם בין הצדדים לתוספת זו חוזה פיתוח (להלן - חוזה הפיתוח);
והו איל והוסכם בין הצדדים על שימוש הפיתוח ו/או בתיקונים שעשו בחוזה הפיתוח בהסכמה הצדדים להזאת;
התempt, פגון שבמקומ האמור בחוות הפיתוח ו/או בתיקונים חיל נbam כל אחד מפריטים של להלן ותול נמי מוש ות
האסור בתוספת זו - נזאת נקבע כדעת כל אחד מפריטים של להלן;

לפי כ"ז חשבם בז' חזרדים כלהלן:

1. חמינו לוספת זו מהו חלק בלתי נפרד הימנה.
2. במקום ואמור בחוות הפיתוח למגו כל אחד מפריטים של להלן יחול לנו חמור כדוד להלן;

יחסו:

C/
אמנה
החותם של מנהל מינהל פקרקי ישראל
החותם של מנהל מינהל פקרקי ישראל

אמנה - תנות החתייבות מס' זיהוי/תאגיד 570025742

רלחן - הדפס הנדרש).

תנות חיות או חיים חדש: רמת הגלן 23 ירושלים.

A10374790	14/11/2011	15:45:2	ת.הפקה:	204/13
-----------	------------	---------	---------	--------

כתובת ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ה. 36259, נקודה 91361, טל. 02-5318888, דוא"ל www.mimi.il

31. Jan. 2012 19:19

Law office

No. 2086 P. 4
16/11/2011 14:33:02 3 דן מותן 3 סדרתי ישראל

חיה גל סדרתי ישראל

"הטגורשי": חתוגר שמתואזר בתרשים המצויר וחותמו זה חלך בלבתי נפרד מזווע זה, ואשר פרטיו הם:

מקום: ירושלים שטחו, 2,359 ס"ר כערך

גוש שומה: 30134 חלקה: 2 (חלק), 38 (חלק), 39 (חלק)

מספר(ים) מס' 1 לפי תכנין מפועעת מס' 4979

"המכוון": לבניית בית אמנה.

"טטרת התקנתה": שעומם מושך.

"תקופת הפיתוח": 115 חודשים, החל מיום אישור עסקה וכלה ביום 01.11.2014.

"תקופת הרכירה": מאריך 06.03.2005 עד תאריך 05.03.2054.

"ויקטוריה": אחר - שירותים ציבוריים.

"שיעור חינוך": קיבולת בנייה של אחזום נקודות, ב- סומות וככ"ל אחזום, המוני יתירות ופתרונות.

"הערך总投资 של תכנון": 2,510,000.00 ש"ח (שני מיליון חמישים אלף ש"ח) ליום אישור העסקה.

"הטוען להגשה מתוכננת": 88 חדשניים סימן אישור העסקה.

"המועד להחלה חינוכי": 97 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד לשיסוס יציבות סיכון": 01.09.2013

"המועד להשלמת חשלך": 01.08.2014

"המועד להשלמת הבניה": 01.11.2014

"התמורה":

סך של 913,640.00 ש"ח. תשלום זה יהות תשלום ערך דו-קיום שנתיים מהזנים עבר חישובו בגין תקופת הפיתוח פאדרתת בהתאם לתאריך מס' 5.

דו"ע פון כי "התמורה" בגדרה באה זה תשלום על כל טיב שיקבתו עלה ערך המקובל בערך חישובו פעיל, וכי גמורת אישור הסמלל לתמלה קבלת הבנה או לכל טיב שיקבתו עלה ערך המקובל בערך חישובו זה כהגאה טושני, בין בדין של השלה בין בדין של שניינו תכנית מכוחות ובין בדין אחר ציפוי הפונקל, בין חיתו, לנוכח נספת בשער כבוי שיקבע המינגל מעת לעת.

3. יותר חתוגרים של חזות הפיתוח ישאר בתוכם לא שיטי, למעט שייניט חמוץ ביביס או חתוגרים בתוספה.

4. בנוסף זו תוהה חלק בלתי נפרד מחזות הרכירה, אם וכאשר יתרום על-ידי המינוי,

5. לתוספת ולא יהיה תוקף כל עד לא תחומר על-יזן עני הצדדים. חוסם לתוספת זו על שייניג ביזום, לא יהיה לחשוף תוקף כל עד לא תחומר גם על-יזן היום החישוב.

תוהה: 204/13 14/11/2011 15:45:2 ת.הפקה: 10374790

חתנו ירושלים: רה' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים דן. 36259 סידור 91361 טל. 02-5318888, 02-5318706, א.ב. וואו המהווה. א.ב. וואו המהווה.



Law office

נו. 2086 מס' 5
לעג טווח סעיפים 3 ו 4

לכונת פניו והפרטים על המרשמי	
טווית:	
1. שם	פאלת צהוב צהוב
מספר	<u>052 927 886</u>
זהות	סמליך קידושה חסידי ר' מאיר אלימלך לוי נז"
חתימה	
2. שם	
מספר	
זהות	
חתימה	
תיקם מהיש:	
אני מאשר כהה הסכמי לאמור בתווספת זו ובוחנות מילתה	
1. שם	
מספר זהות	
חותמתה	

RI0374790 14/11/2011 15:45:2 ת.ביבה: 204/13: כהונת:

14/11/11

מחוז ירושלים: רוח יט 216, אשנבי הדר" ורושלים ת"ד, 36259, מיקוד 02-5318706, 02-5318888, 70 91361

31. Jan. 2012-19:19; *Star office*

Law office

No. 2086 Part 8

Map showing a residential area with numbered plots (1-16) and a central plot labeled "Law office". A large rectangular area is outlined in black. A stamp at the bottom left reads "BAL 65" and "BAL 65".

Stamp: BAL 65

Stamp: BAL 65

איכילו רודה

דף 1 מתוך 3 29/12/2015 11:16:09



רשות מקרא

מספר תיק: 10374790
מספר חשבון: 971225743

תוספת (מס') לחוזה פיתוח

מ תווים

שנת 2015 ב3 מלוד ב30.12.2015 בב ימים

שנערכה ונחתמה ב-

ב' י

רשות מקרא יישראלי המנהלת את קרקע המדינה ירושלים/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל (להלן - הרשות) שכתובתה לצורך תוספת זו היא שעריה העיר, יפו 216, קומה 1, ירושלים

מצד אחד;

לכדו

אמנה - תגועת התהוישבות

מספר: זיהוי/תאגיד 570025742

אמנה

שכתובתו לצורך תוספת זו היא רמת הגלן 22 ירושלים

מצד שני;

הו אל ובתאריך 20.09.2005 נחתם בין הצדדים לתוספת זו חוזה פיתוח (להלן - חוזה הפיתוח) ;
והו אל והותכם בין הצדדים על שימושים בשינויים בחוזה הפיתוח ואו בתיקונים שנעשה בחוזה הפיתוח בהסתמך הצדדים להחלטה, באופן שבמקומות האמור בחוזה הפיתוח ואו בתיקונים הניל לגבי כל אחד מהפרטים שלහן יכול לגבי פרט זה האמור בתוספת זו - וזו את כנקובצד כל אחד מהפרטים שלහן ;

לפיetz חוספס בין הצדדים כלהלן:

1. המבוא לתוספת זו מהוות חלק בלתי נפרד חימנה.
2. במקומות האמור בחוזה הפיתוח לגבי כל אחד מהפרטים שלහן יכול לגבי האמור בצדו להחלטה :

''חיזום'':

מספר: זיהוי/תאגיד 570025742

אמנה - תגועת התהוישבות

(להלן - היוזם החדש).

כתובת היוזם או היוזם החדש: רמת הגלן 22 ירושלים .

''חונגרש'': המגרש המתואר בתרשימים מצורף והמחווה חלק בלתי נפרד מהחוזה זה, ואשר פרטיו הם:

חוזה: 204/15
תאריך: 29/12/2015
ת.הפקה: 11:15:30
מספר תיק: 10374790

29/12/2015 11:16:09 3



המקום: ירושלים 2,359 מ"ר בערך

גוש שומת: 30134 חלקות: 2 (ב חלק), 38 (ב חלק), 39 (ב חלק)

מגרש(ים) מס' 1 לפי תוכנית מפורטת מס' 4979

"המבנים": לבניית בית אמנה.

"מטרת הקצאה": שטח למושך.

"תקופת הפיזות": 141 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01.01.2017.

"תקופת החכירה": מתאריך 06.03.2005 עד תאריך 05.03.2054.

"חו"ען": שטח למושך.

"שיעור חנצול": קיבולת בנייה של _____ אחוזים בקומת, ב _____ קומות ובסה"כ _____ אחוזים, המהווים _____ יחידות ומסתכמים ב- 3488.0 מ"ר מבנים.

"הערך חיסודי של המגרש": 2,510,000.00 ש"ח (שני מיליון חמיש מאות ועשר אלף ש"ח) ליום אישור העסקה.

"המועד להגשת התכנית": 114 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד להתחלה הבנית": 123 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד לסיום יציקות יסודות": 01.11.2015

"המועד להשלמת חסידי": 01.10.2016

"המועד להשלמת הבניה": 01.01.2017

"התמורה":

סך של 913,640.00 ש"ח. תשלום זה ייחסב כתשלוט עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש במושך לתקופת החכירה כהגדרתו בחוזה החכירה המ"ב.

ידועليس כי "התמורה" כהגדרתה בחוזה זה מלווה תשלום בגין שטח מבונה עיקרי ב- 3488.0 מ"ר כמפורט לעיל, וכי תמורה אישור הרשות להגדלת קיבולת הבנייה או לכל שינוי שבקבותיו עליה ערך המקרקעין נושא חוזה זה בתואנה מתשנוי, בין היתר של הקלה בין ברך של שינוי תכנית מפורשת ובין בכל דרך זכיית הרשות, בין היתר, לתמורה נוספת בשערו כדי שתקבע הרשות מעת לעת.

3. יתר התנאים של חוזה הפיתוח ישארו בתקופם ללא שינוי, למעט שינויים המתחייבים או הנובעים מהאמור בתוספת זו.

4. תוספת זו תהווה חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה, אם ובאשר יחתמו על-ידי הרשות.

5. לתוספת זו לא יהיה תוקף כל עוד לא תחותם על-ידי שני הצדדים. הוסכם בתוספת זו על שינוי בזום, לא יהיה לתוספת תוקף כל עוד לא תחתם גם על-ידי היוזם החדש.

#10374790

29/12/2015

ת.פקה: 11:15:30

חזה: 204/15

29/12/2015 11:16:09 3 דף מתוך


רשות מקראקי ישראל

ולראיה באו הצדדים על החתום:

תיוזם:

*ס.ב.ג
05292788-6
ס/י*

1. שם

מספר זהות

חותימה

חותמת:

*אנג'יל רחל
ראש צוות בכיר לkinot עסקאות
רמיי - מרכז עקרק ירושלים*

1. שם

תואר

המשרת

חותימה

2. שם

מספר זהות

חותימה

*עידית אשפוז
ראש תחנות/ביבר-כספים
רמ"י - מרכז עקרק ירושלים*

2. שם

תואר

המשרת

חותימה

חותם חדש:

אני מאשר בזה חסכתי לאמור בוטלתו זו ובתחזזה פיתוחה

*ס.ב.ג
050687185
ס/י*

2. שם

מספר זהות

חותימה

*ס.ב.ג
052927886
ס/י*

1. שם

מספר זהות

חותימה

ה מאשר:

אני החתום מטה מאשר כי זהה את בעל הזכות הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהציגו בפני וכי בעל הזכות חתום על זהה זה בנסיבות.

*חותמת המאשר ס.ב.ג
רמיי - מרכז עקרק ירושלים
שם י...
טלפון 54829*

חותמת המשרת *ס.ב.ג*שם *ס.ב.ג*

א10374790

29/12/2015

ת.הפקה: 11:15:30

חוות: 204/15