השם

H00.2/6

המשרד

המחלקה - המדור

המקום

גלילה

מדינת ישראל

מינהל השכון

מרכז מסחרי - קרית אונו
H00.2/6

שם תיק: מינהל השיכון -מרכז מסחרי קריית-אונו
מזהה פיזי
ג-3401/7
מזהה פריט: 000319a
כתובת: 2-107-6-1-9
תאריך הדפסה 16/03/2017

8

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

400 6

20 למרץ, 1963.

א ל: מר א. טיבר , רשות ההשקעות, ניו-יורק.
מאת: ז. זלצר.

הנדון: סינדיקט פרנקל, קאופמן, ג'יקובס ואיזנשטאט.
שלכם מ-18.2.63 למר ב. ברק.

מרבי איזנשטאט שוהה בישראל ומתקדם יפה בתוכניתו תוך סיוע המועצה המקומית קרית-אונו. בשיחת עמו הודיעני כי הסתדר לשביעות רצון בועדה לבנין ערים. גיסו מר פרנקל יבוא בעוד כשבועיים ארצה , בין השאר לשם ריכוז וסיכום הטפול.

בסוף השיחה נתבקשנו לברר מה גורלה של הבקשה למפעל מאושר, או בקשה דומה (הרב לא היה בקיא בשמות הרלבנטיים) שמשרדנו בניו-יורק נטל על עצמו לערוך אותה ולשגרה לישראל.במרכז ההשקעות לא נתקבלה בקשה כל שהיא . האם עלינו לצפות לחומר כלשהו מכם בנושא זה? נא הודיעני.

ב ב ר כ ה,
ז. זלצר.

זז/רם.

13 במרץ 1963

אל: א. טייבר, רשות ההשקעות, ניו יורק

מאת: ב. ברק

הנדון: HOUSING DEVELOPMENT IN ISRAEL
טיבדיקס של פרנקל, קאופמן, ג'יקובס
וזאייזנשטאט

מסוכין: מכתבך מ- 18.2.1963.

אני מאשר קבלת מכתבך הנ"ל.

אנו נברר אפשרות שנוי התכנית שהגישו לועדת בנין ערים מחוזית.

באשר לתקוה שעורדת בלבם שעלולים לקבל השקעה מאושרת אני חושש שאין בסיס לתקוה זאת וזאת גם בהתבסס לקווי המדיניות שסיכמו לאחרונה במועצת רשות ההשקעות אשר לפיהם לא תנתנה הקלות להשקעות בבניה פרטית ושלא באזורי עתוה.

ב ב ר כ ה,

ב. ברק.

בב/יק

GOVERNMENT OF ISRAEL INVESTMENT AUTHORITY
850 THIRD AVENUE · NEW YORK 22, N. Y. · PLAZA 2-5600
SUITE 604
NATIONAL OFFICE
CABLE ADDRESS:
MEMINVEST, NEW YORK

18 בפברואר, 1963

אל : מר ברוך ברק, רשות ההשקעות, תל-אביב

מאת : א. סיבר

הנדון: Housing Development in Israel

סינדיקט של פרנקל, קאופמן, ג'קובס
ואייזנשטאט

אני מליץ בזה מכתבם של אנשי הסינדיקט בנדון. הנני מיחס חשיבות מרובה לקבוצה זו, הן לרגל עצמת עסקיהם והאפשרויות הכרוכות בכך (ראה תמצית דווח הבנקים הקשורים אתם) והן משום שלגבינו הם אנשים הפותחים אפשרות לעסקים נוספים בעתיד. קשורים אתם כמה מאות אנשים בעלי יכולת כספית אשר יש להם חלק בענפים שונים ומרובים.

אם כי הם מבקשים במכתבם סטטוס של מפעל מאושר (ולנכסיהם נכס מאושר), הרי שבעקבות הסברינו הם יתרכזו בקבלת סטטוס של השקעה מאושרת. רצוי לתת לקבוצה אינדיקציה לקבלת אשור כזה במכתב, על מנת לאפשר להם להמשיך בהרכב הקבוצה וגיוס הכספים.

בשעתו קבלה הקבוצה אשור לבנית בתים דו-משפחתיים. בעקבות שנויים בתכניתם הגישו בקשה לאשור הקמת בתים רבי-קומות. בקשתם נשלחה לועדת בנין ערים מחוזית ואודה לך באם תוכל לזרז הטיפול בבקשה זו.

אודה לך על טפול מהיר בנדון.

בברכה,

א. סיבר

Banks Reference

Real Estate Syndications of Messrs. Shabse Frankel, Benjamin Kaufman, Nathan P. Jacobs and Zvi Eisenstadt

Highly reputable real estate owners, syndicators and builders, who know their business and their possibilities run satisfactorily within the 7 figures. The net worth these persons combined is in the 8 figures (30 - 40 millions in syndication). Accounts with the various banks entirely satisfactory.

Mr. Frankel's net worth in 1961 was in excess of 1 million dollars. Up to 1945 engaged in the woollen business and since voluntarily liquidated his business in order to engage in the real estate field. Was accommodated loans up to low 6 figures. Mr. Eisenstadt was once the President of High View Terrace Building Corporation. Net worth indicated to be around 160,000 dollars.

All persons are very well regarded and were successful all the way through in their business.

The Government of Israel
Investment Authority
850 Third Avenue
New York 22, N.Y.

Dear Sirs: Re: Housing development in Israel

The undersigned, together with a group of their friends, all of whom are substantial real estate owners and investors, are interested in organizing a partnership for the purpose of developing and constructing housing projects in Israel.

The intended members of the partnership have a large following. During the past ten years over 3,000 people have invested with them in numerous real estate ventures and syndications which cost over One Hundred Million Dollars and which have equities exceeding Fifty Million Dollars. Many of such followers have expressed a desire and interest to permanently settle in Israel. Israel and our investors would mutually benefit were the foregoing to transpire inasmuch as such investors would bring with them to Israel their life savings and would spend in Israel the income from their American holdings.

THE LOCATION:

A few members of the group have certain interests in land, consisting of approximately 66 Dunam located in Kiryat Onu, immediately bordering the city limits of Ramat Gan and adjacent to the Bar Ilan University, and known as Gush 6494, Plot 6. It is contemplated at the outset to develop this area and to acquire other areas suitable for future development.

THE PROJECT:

We plan to improve the above described property with buildings containing 400 to 500 apartment units as well as stores for

local shopping. We believe that we will be able to generate interest among our many followers as well as among other friends who have reached or will soon reach the retirement age, to settle in Israel. We, therefore, intend to also construct an apartment hotel for senior citizens.

It is our intent and desire to develop the project in several stages and to sell the apartments first to American and European families who wish to settle in Israel. We may retain a certain percentage of the apartments for rental purposes. Additionally, we believe that this area and the proposed buildings will be attractive to students of the Bar Ilan University, some of whom are married and who require up-to-date apartments for themselves as well as for their parents who wish to join them. The project will definitely enhance the appearance of the area as well as its growth.

We are now ready to invest the sum of One Million Dollars in this project and additional funds will be invested whenever necessary.

REQUIREMENTS:

In order to make the contemplated investment inducive and successful, we respectfully request that the Investment Authority of the Government of Israel grant to the project the status of an "Approved Enterprise"; to the property involved the status of "Approved property" and to the amounts to be invested the status of "Approved Investment" under the Law for the Encouragement for Capital Investment - 1959.

We are now planning for the final structure of the Enterprise and intend soon to have architectural blue prints and other development plans available. Since two members of our group intend to visit Israel in early April, 1963, we would appreciate having your comments regarding our requirements at your earliest convenience, giving us enough time for preparatory work prior to their departure for Israel.

We feel that this project deserves your favorable and prompt attention, especially in view of the fact that it will activate a group of very substantial real estate and finance

The Government of Israel
New York, N.Y.

Sheet 3.
February 1st, 1963.

people in the U.S. to take a personal interest in the development of Israel. If this project proves successful the members of the group will in all probability be interested to invest substantial funds in other Israel enterprises.

Respectfully yours,

Shabse Frankel

Benjamin Kaufman

Nathan P. Jacobs

Zvi Eisenstadt

GOVERNMENT OF ISRAEL INVESTMENT AUTHORITY
850 THIRD AVENUE · NEW YORK 22, N. Y. · PLAZA 2-5600
SUITE 604
NATIONAL OFFICE
CABLE ADDRESS:
MEMINVEST, NEW YORK

23 באוקטובר, 1961
3-1105/61

3/1-18

אל : מר י. מרכוס, מינהל השכון, תל-אביב.

מאת: יוסף גור-אריה, ניו-יורק.

הנדון:- מרכז מסחרי קרית אונו.

אני מחיתם להעתק מכתבך למר זיו מיום 13 לאוקטובר, 1961.

קבלתי בינתיים הודעה ממר זיו שהאופציה שניתנה לקבוצת דלס פג תקפה והמרכז המסחרי משוחרר מכל התחיבות מצדנו.

ואגב, בהזדמנות זו אני חוזר על בקשתי לא לנהל התכתבות ישירה עם האיזורים. זוהי גם הוראה של מנהל רשות השקעות מר מיבר לאיזורים ויש סיבות מסמיקות לבקשתי זו ואני מקוה שהיא תתמלא.

בברכה,

יוסף גור-אריה

העתק:
מר דוד סנה
מר כהנוב
מר יוסף מלמד
מר ברוך ברק

משרד העבודה / מינהל השיכון

בחלול השב"ב	תקרית
13.10.61-ב	
6112/ק	

אל : מר א. זיו, רשות ההשקעות, דלס

מאת: י. מרכוס

הנדון: מרכז מסחרי - שדית אונגו.

עם שובי ארצה מצאתי כאן מכתבך מיום 18.8.61 וכן העתק מכתבך אל מר מגור מיום 31.8.61.

עם כל ההבנה וההערכה למעולתך המשובה והמאומצת הריני לציין שאין אני מאושר מתוכן מכתביך הנזכרים. במכתבי אל מר אוסטר מיום 25.7.61, אשר העתקו נשלח אליך, הדגשתי במפורש, שאין ביכולתנו לתת אופציות ארוכות מאד. מר אוסטר בקש את האופציה עד ל-10.9.61 ואילו לזה התנגדתי ולעי-כך סכמנו שהאופציה מהיה בתוקף עד 11.8.61 בלבד. ממכתביך הנזכרים אני לומד, שהערכת את האופציה עד ל-15.9.61 ונראה לי, שדבר כזה יכול להיעשות רק עם הסכמתנו מראש. בודאי תבין שישנם גורמים רבים המשפיעים על החלטת מערכנו לתאריך אופציה או לאו ותוכל להיות סמוך ובטוח, שגם את שיקוליך על הפעולה הכללית אין שוכחים כאן, אבל העקרון צריך לדעתי להיות ברור, שעל הארכת אופציה צריכים להחליט כאן.

בינתיים אנו כבר במחצית אוקטובר וגם האופציה המאומצת שלך מג הקמה ומאחר שאין אנו מעוניינים בהכירת המרכז אבקשך מאד להמציק את א המו"מ.

לגבי דידנו המרכז לא מכור ואין לנו כל התחייבות בקשר אתו לגבי איזה שהוא גורם.

בברכה,

י. מרכוס

העתק:
מר מגור, הציר המלכלי, ניו-יורק
מר טנה, ראש מינהל השיכון
מר מהנוב, מנהל שכון ומתות לישראל בע"מ, רח' אבן גבירול 10, ת"א
מר מלמד, רשות ההשקעות, האוצר, י-ם
מר ברק, לשכת הקשור, בית בים, שד. רוטשילד, ת"א
מר גור-אריה, ניו-יורק

חיק 516

משרד העבודה/מינהל השיכון

הקריה
באלול תשכ"א
ב-29.8.61
6112/ר

רשות הקרקעות
3 | 1-16 | רש
תיק מס

אל : מר א. זיו,דאלס

מאת: נ. דומינסקי, הקריה, ת"א

הנדון: מרכז מסחרי, קרית אונו.

קבלנו את מכתבך מיום 18.8.61 ובהעדרו של מר מרכוס באירופה לכתודש אשתדל לענות על אותן שאלות שביכולתי כעת להשיב ע[illegible], ועל תאחרות אנסה לאסוף את הידיעות.

א) התשובה שלילית. "חנויות בית מגורים" לא הולכות להבנות ואינן כלולות במחיר. אכן השטח מצטמצם ל-11.522 מ2.

ב) הפריט "חנויות, השוק ובתי תלאכה" כולל את כל המבנים שהזכרתם, כלומר 20 חנויות, 38 דוכני שוק ו-13 [illegible]-תלאכה, ובנוסף הצרכנית, דאר, בית מרקחת והבנק.

ג) השטח של 2851.67 מ2 כולל את המבנה לקולנוע ולסעדה ואת הקרקע הצמודה להם.

ד) המחיר ל"חנויות" (ללא "הקולנוע"), הוא, -.276.044 $ (ולא -.275.044 $ אשר כנראה נרשם בטכתבך מתוך טעות דפוס).

ו) נכון, הכוונה ב"שטח נוסף" היא לגן וקרקע חנויה.

על יתר השאלות, כאמור, אשתדל לאסוף ידיעות ולהעבירן אליך.

בברכה,

נ. דומינסקי
מחלקת חסרי בנין

העתק:
מר גור-אריה, ניו-יורק
מר כהנוב, תב. עמידר, רח' אבן גבירול 10, ת"א
מר ברק, לשכת הקשור, בית ציט, שד. רוטשילד, ת"א
מר י. סלמד, רשות ההשקעות, האוצר, ירושלים
תיק 516

רשות ההשקעות

משרד העבודה/מינהל השיכון

הקריה

באב תשכ"א
ב-21.8.61
6112/מ

אל: מר בור-אריה - ניו-יורק

מאת: י. מרכוס

הנדון: קרית אונו - קב. דלס.

אודה לך לידיעה מה נשמע בענין זה ראש המו"מ נסתיים סופית ללא תוצאות.

כזכור נחתם אותיה במכתבי למר אוסטר עד 11.8.61 ותאריך זה עבר - ובינתיים הינני יודע, מה התהוה בינם ובינינם.

בברכה,

י. מרכוס

העתק:
מר כהנוב, חב. עמידר, רח' אבן גבירול 10, ת"א
מר ברק, לשכת הקשור למסקיע, בית ציס, שד. רוטשילד, ת"א
מר מלבד, רשות ההשקעות, האוצר, י-ם
תיק 516

18 לאוגוסט, 1961.
ו' אלול, תשכ"א.

אל : י. מרכוס, תל אביב.

מאת: א. זיר, דאלס.

הנדון: מרכז מסחרי, קרית אונו.

אבקשך לגלות הבנה לברורים המוקדמים שהקבוצה כאן עושה בקשר לנ"ל. אני יודע כי כמה מרכזים נמכרו כאילו לאחר יד, אולם מי יודע איזה קשיים עוד יצופו בעתיד מלווים תרעומת ואולי סכסוכים משפטיים. כאשר התחלתי לפעל בקשר לקרית אונו קבלתי תאור מיוסף גור-אריה הכלול בפרק description במסמך הרצ"ב, (להלן ההצעה המקורית). לאחר שקבלתי העתקי מכתביך ליוסף מ- 10.8.61 (6112/p) ומ-24.7.61, וכן העתק מכתב למר אוסטר מ-25.7.61, נשארו מספר שאלות כדלקמן:

א. האם "הנויות בית מגורים" בשטח של 3514.62 מר' הנזכרות לראשונה במכתבך מ-10.8.61 נכללות בנכס העומד למכירה עבור $531,500. (בהצעה המקורית נאמר כי השטח הכולל העומד למכירה הוא 14,000 מר' ובמידת והנ"ל לא כלול אזי מצטמצם השטח ל-11,522מר' כנזכר במכתבך מ-10.8.61).

ב. מתוך הנחה שהקבוצה בראלס תרצה לקנות רק את "החנויות, השוק ובתי המלאכה" בשטח כולל של 8671.29 מר' כנזכר במכתבך הנ"ל מ-10.8.61; אנא פרט מה בדיוק כלול בקבוצה של " החנויות, השוק ובתי

המלאכה", האם, נוסף ל-20 חנויות, 38 דוכני שוק ו-13 בתי מלאכה, היא כוללת את הצרכניה (supermarket), דאר, בית מרקחת והבנק.

ג. מאידך מה ברוק, מתוך הפרטים שפורטו בהצעה המקורית, כלול במושג "קולנוע ומסעדה" בשטח של 2851.67 מר'.

ד. מה ברוק יהיה מחיר "החנויות" (ללא הקולנוע). האם $275,044? (מכתבך לגור אריה מ-24.7.61).

ה. במונח "שטח הבנין" של "החנויות, שוק ובתי מלאכה", במכתבך לגור אריה מ-10.8.61 הכולל 4199.33 מר', כמה הנו בנין ממש, דהיינו קירות מכוסים בגג, וכמה הנו שטח מרוצף ומעברים.

ו. מהו המחיר ל- sq. ft. של שטח בנוי ממש, של שטח מרוצף ומעברים ושל שטח נוסף (האם הכוונה ב"שטח נוסף" לגן וקרקע פנויה?).

ז. שאלות ו' ו-ה' הנ'ל ביחס לקולנוע ומסעדה.

אני מצטער שעלי לחזור ולהטריח אותך בענין זה, אולם נסה להבין את מצבי כאן. לא נמצא גוף אחר שיהיה מוכן להשקיע את כל הסכום ועלי לארגן קבוצה בעזרת משרד מקומי. המעוניינים לא שולפים מיד את פנקס הצ'יקים, אלא שואלים שאלות, וכמובן בהתאם למושגים השגורים כאן ולא בישראל. מאד רצוי היה אם הייתי עונה לי בשפה האנגלית ובמונחים של פוט ודולרים ע'מ למנוע כל אי הבנה.

אהיה אסיר תודה על השובה מפורטת בהקדם אשר בעקבותיה

נוכל לגמר את הרכישה.

בברכה

אביגדור זיו

נ.ב.

אני סבין את החשיבות לישראל בקבלת הכסף בהקדם, מאידך ישנה גם חשיבות בהפעלת קבוצים יהודיים רדומים ומעומי התעניינות בישראל כגון זה שאני מצוי בו, והדרך היחידה כמעט היא מסביב לפרויקטים כגון מרכזים מסחריים.

הקבוצה המעוניינת קיימת אולם גיוס הממון נדחה מפעם לפעם לרגל השנויים במחיר, הברורים השונים והעדרם של חלק מהמעוניינים מהעיר בחדשי הקיץ יולי ואוגוסט. כמוכן קיים הרצון לקבל הוות דעת ממר אוסטר שביקר במקום ואשר יחזור לכאן רק בסוף החודש. חושבני כי במסיבות האמורות צודקת הבקשה להאריך את האופציה לקבוצה כאן עד ל-15 בספטמבר.

העתקים:

מר א. מנור, הציר הכלכלי, ניו יורק.

מר יוסף גור-אריה, ניו יורק.

מר ברק, לשכת הקשור, תל אביב.

מר יוסף מלמד, רשות ההשקעות, ירושלים.

KIRYAT UNO COMMERCIAL CENTER

Description:

Kiryat Uno is a small town in the vicinity of Tel Aviv, close to the new Bar-Ilan University and the Tel-Hashomer hospital.

It has an old and a new part, populated presently by 10,000, this population, however, to increase up to 16/18,000. People earn their living partly out of agriculture, partly as industrial workers and office clerks in Tel Aviv and its surroundings. Some also work in Tel-Hashomer, the central government hospital in the district. Most of the population is well established. In the industrial area of the village small enterprises have sprung up during the last years.

The planned business center is located in the center of the old and the new part of the village. It will be erected near the by-passing main road, connecting the Tel Aviv-Petach Tikva-Haifa road with the central aerodrome Lydda and the highway Tel Aviv-Jerusalem and thus be able to serve not only the growing population of the town itself, but also through passing traffic.

The center will be constructed in 2 stages on a ground of 14000 m2 = 150696 sq. ft. with - in the first stage - 5600 m2 = 60278 sq. ft. paved area, 1610 m2 = 17330 sq. ft. of gardens, 950 m2 = 10226 sq. ft. covered passages, ~~and 35,241 buildup area~~.

The built up area will consist of:

20 shops	452 m2	- 4865	sq. ft.
38 market stands	606 "	- 6523	" "
13 work shops	286 "	- 3078	" "
1 supermarket	220 "	- 2368	" "
1 post office	77 "	- 829	" "
1 pharmacy	77 "	- 829	" "
1 bank	77 "	- 829	" "
1 restaurant and kitchen	224 "	- 2411	" "
entrance to cinema theater	285 "	- 3068	" "
services, etc.	370 "	- 3983	" "
1 movie on the second floor of the restaurant building	600 "	- 6458	" "

Purchase Deal

The Government of Israel, through a governmental corporation "Mercasin Mischarin Ltd.", is now constructing the Kiryat Uno commercial center (hereinafter: "the center") and offering it for sale to foreign investors on the following terms:

a. The cost of the center is $504,850. The investor is required to put up only 70% of the cost and will receive full title of ownership to the entire center. (The 30% balance is met by advance rent payments from future leasers).

b. From the time of depositing monies on account of payment for the center, until the date to be agreed upon for completion of construction (which will not be later than 15 months), the investor will receive 7½% per annum net interest.

c. From the date of completion of construction for a period of 5 years Mercasin Mischarin Ltd. will manage and maintain the center and pay the investor 10% net per annum on his investment.

d. After the termination of the said 5 year period, the investor may sell the center if he desires or follow one of three alternatives.

1. The investor may run the center on his own, undertaking to maintain certain key services within the center such as a pharmacy and a bank.

2. The investor may sign an agreement with Mercasin Mischarin Ltd. by which the said company will, as his agent, manage the center for an agent's fee. At present a fee of 4½% is considered fair, including the responsibility of the company to cover municipal taxes. (The gross income the investor may expect is about 18% per annum).

3. The investor may sign another agreement with Mercasin Mischarin Ltd. for a further period of 5 years based on the terms outlined in paragraph "c" above, and during the said period, the investor would be guaranteed 11% net per annum on his investment.

e. Important Notes

1. The investment will be approved under the Law for the Encouragement of Capital Investment carrying with it numerous benefits such as a tax ceiling of 25% which is important after the period of the net guaranteed income is over, total exemption from estate duties, etc.

2. All guaranteed payments will be made in U.S. dollars in the United States.

3. All future income is immediately remittable to the United States in U.S. dollars.

4. Capital with capital gains (in case of sale) are remitable to the United States in dollars according to the provisions of the Law for the Encouragement of Capital Investment after the first 5 year period shall elapse.

משרד העבודה / מינהל השיכון

רשות התשקעות
14.VIII.1961
לשימוש
תיק מס

הקריה

באב תשכ"א
ב-10.8.61
6112/ק

אל : מר גור-אריה - ניו-יורק

מאת: י. מרכוס

הנדון: מרכז מסחרי קרית אונו - קב. דלס.

אני מודרך להשיב לך על מכתבך מיום 3.8.61.
באותו התאור אותו אתה מזכיר נאמר שמשטח הבנוי יהיה:

מסעדה ומטבח	-	224 מ2
מבוא לקולנוע	-	285 "
נוחיות וכו'	-	370 "
ובקומה ב' - קולנוע	-	600 "

זה כאמור, השטח הבנוי, אבל אין זה הקרקע עליו ייבנה הקולנוע.

אם תעיין בשרטוט ששלחתי לך בצרוף למכתבי מיום 3.5.61 תראה
את הלוקח השטח הכולל של המרכז לפי התמונה כדלקמן:

1	מסעדה וקולנוע	606.48 מ2	2245.19 מ2	2851.67 מ2
2	הנויות, חוק, בתי מלאכה	4199.33 "	4471.96 "	8671.29 "
3	תנויות בית מגורים	1443.- "	2071.62 "	3514.62 "
	ס"ה	6248.81 מ2	8788.77 מ2	15037.58 מ2

הנך רואה שיש להבדיל היטב בין השטח, שטח הבנין ושטח הבנוי
והנך נוכח:

א) השטח הכולל השייך למבנה שיאכסן את הקולנוע והמסעדה הוא - עם כל ההסתייבויות עד למדידה הטופית - כ-2852 מ2.

ב) שטח הבנין עצמו שיאכסן את הקולנוע והמסעדה הנו 606 מ2.

ג) השטח הבנוי הכולל גם את המבואות ואת הקומה השניה הנו 1479 מ2.

בתאור הטכני תמצא את המסמרים בדלקמן:

2/...

שטח מרוצף	-	5600 מ2
גנון	-	1610 "
מעברים מכוסים	-	950 "
שטח בנין (לא בנוי, ד.א. רק קומה א') - סיכום של המוסדות השונים	-	2674 "
ס"ה		10834 מ2

ואם תשוה שטח זה עם הנתונים שמסרתי במכתבי למר אוסטר, הרי תוכח, שהחצעה לו קובעת:

שטח בלוק הקולנוע	-	2852 מ2
" " החנויות	-	8670 "
ס"ה		11522 מ2

יש כאן הפרש, אך הפרש זה נובע מכך, שהשטחים לא נמדדו אלא הוערכו ומשום כך הסתייגתי מהקביעה המדויקת שלהם והדגשתי - גם במכתב ההצעה לקוכץ ולאוסטר, גם בחוזים (ראה נא חוזי שוחט, קנדה)- שהקביעה הסופית של השטחים יכולה להיעשות רק לאחר הפרצלציה והמדידה הסופית.

הנני מקוה שהצלחתי להבהיר לך את הקושיה והנך מצויד כעת בנתונים שבקשת במכתבך מיום 3.8.61.

ב כ ר כ ה,

י. הרכוס

העתק:
מר מנוב - חב. עמידר, רח' אבן גבירול 10, ת"א
מר ברק, לשכת המשור, בית בים, שד. רוטשילד , ת"א
מר מלסר, זרות ההשקעות, האוצר, ירושלים
מר זיו
תיק 516

משרד העבודה / מינהל השיכון

בתמוז תשכ"א
ב-2.8.61

הקריה

6112/ק
בהון

אל : מר גור-אריה - ניו-יורק

מאת: י. מרכוס

הנדון: מרכז מסחרי קרית אונו - קב. דלפ.

הגיעוני מכתביך מיום 25.7.61 ומיום 27.7.61. כן קבלתי העתק מכתבו של מר זיו אל מר מגור. ממאת חומרת המצב שנוצר הבאתי את הענין בפני ההנהלה המצומצמת של חברת מרכזים מסחריים, אך בטרם אשלח שורות אלו אליך עוד אשוחח על הבעיה עם מר מנה.

הרשה נא לי להעיר קודם כל הערה אישית. מעולם לעולם חוזרת ואין אדם מוגן מפניה. גם אצלי קורות טעויות ויעיד מכתבי אליך מיום 19.7.61 בענין עזתה, שאם אמנם חלה עלי אשמת טעות, אין אני מתנה להודות בה, ביודעי שבגלל טעות לא מביע עובש חלית, אולם סבור אני שבענין שקרה בקרית אונו וקביעת המחיר לא חל עלי גם שמץ של אשמה. איננני רוצה לשחזר את השתלשלות הענין, אך מתוך תקלקולציה של המחיר, כפי שהתבטאה במכתבי מיום 3.5.61 היה ברור מעל לכל ספק, שהסכום של $304.850 הנו נמוך לאחר נכוי 30% ע"ח החנויות וגם במכתבי לקומץ מאותו התאריך נאמר במפורש :

"The above price of $504.850 has been fixed after deduction of 30% on account of the shops".

יכולתי גם להוסיף כמה גורמים, מדוע המחיר לא יכול לרדת מ-$ 546.000 ל-504.850 דולר - שניתם על בסיס ברוטו, הן ראית, שמקולנוע חושב ב-315.000 ל"י במקום לעומת 270.000 ל"י במרץ, גם קבלת מברקי מיום 2.5.61 ומו הודעה, שעבור בתי קולנוע נחשב 100% ולא 70% ולאור הודעה זו גם איננני מבין, איך יכולת לגבות 30% מחסך -.504.850 דולר, אף אם חשבת מכום זה ל-100% ביודעך, שהוא כולל קולנוע. אך כאמור, טעות לעולם הוזרת ואיננני מחפש נמוקים להוכיח טעות, ובודאי איננני מחפש שעיר לעזאזל.

איננני יודע מה כעת המצב. כתבתי לך ביום 24.7.61 שחיתה לי שיחה עם מר אוסטר והעמדתי אותו על טעותו. כן שגרתי לו את המכתב מיום 25.7.61 ממנו קבלת העתק, ומו הודעתי על מחיר נמוך בסך 531.500 דולר. חושבני שהודעותי אלו לאוסטר מבטלות את הצעותיך והצעות מר זיו.

כאמור, הראתי את הענין בפני הנהלת החברה. לעומת המחיר של הסך 531.500 דולר מתחכמים 70% מסך 504.850 דולר בסך 353.395 דולר, הייתה המרש של $178.105 אשר כמובן לא נתן לגישור. איננני יודע, בהיזו מידה מציאותית הצעתך והצעת מר זיו על הקטנת היקף של הבניה כלפי הקבוצה, הן גם זה יכול להתקבל באותה הרוח, בה הם יקבלו - לפי מכתב מר זיו למר מגור - את העלאת המחיר. אני מניח, שהם ראו את ההבניות - אם אין בידם העתק מהם - ואת המטרם, כי בודאי לא קנו חתול בשק. מבחינה מעשית לא ברשית כאן האפשרות גם של שיבוי מבניות בשלב זה, כי העבודה במקום

2/...

תחילה כבר. אבל גם להלכה לא נראית לי ההקפנה, כי אל תשכח שהדובר כאן בהפרש ערך של כשליש הכנסה מלמעלה למטה (באופן גס) או של חצי מלמטה למעלה.

יותר מעשית אולי נראית אפשרות אחרת והיא להוציא מתעסקה את הקולנוע. בכלול הבעיות בתן אנו דנים בקשר למרכזים בכלל גם עומדת השאלה אם להמשיך בעתיד למכור לחוץ לארץ בתי-קולנוע ולקבל עבורם אחריות הנהלה ואני מאמין שההחלטה תהיה שלילית. לו היינו מדברים בענין קרית-אונו על מכירת החנויות בלבד, הרי לפי חישובי מכתבי אליך מיום 24.7.61 היינו מביעים - על בסיס 70% - לסכום של כ-276.000 דולר. השאלה היא, באיזו מידה הם יקבלו שיגוי כזה, כי גם אז היית צריך לאמור להם, שהיתה טעות בחישוב המחיר - דבר הידוע להם מתוך מכתבי אל אוסטר ושיחתי אתו.

אני מצטער מאד, שאין בידי להציע הצעה נוחה יותר לעמדתך כלפי הקבוצה, אך עם כל רצון טולנו לשבוא מוצא מהסבך שנוצר, הרי תבין שאפשרויותינו מוגבלות ואיך נוכל ביום מן הימים להצדיק ויתור על 178.000 דולר? חושבני שעמדתך נהיתה נוחה באופן יחסי על ידי זה שאני הודעתי לאוסטר - בעל פה ובכתב - על הטעות בחישוב. למעשה אין זה מטנה, אך מבחינה מוסרית נראה לי הבדל בין הודעה כזו על ידי לעומת הודעה על ידך או ע"י מר זיו, והודעה זו דוקא על ידי לא צריכה לכער את הזוירה בין מר זיו ויתודי מקסם בכלל ובענין המרכז הזה בפרט.

על יתר הבעיות המתעוררות במכתבך מיום 27.7.61 אשיב במכתב נפרד.

בברכה,

י. מרבוש

העתק: למר סנה
למר כהנוב, חב. עמידר, רח' אבן גבירול 10, ת"א
למר ברק, לשכת הקשור, בית צים, שד. רוטשילד, ת"א
מר עלמר, רשות המטקעות, תאוצר, ירושלים
היק מרכזים מסחריים
516

GOVERNMENT OF ISRAEL INVESTMENT AUTHORITY
850 THIRD AVENUE · NEW YORK 22, N. Y. · PLAZA 2-5600
SUITE 604
NATIONAL OFFICE
CABLE ADDRESS:
MEMINVEST, NEW YORK

רשות ההשקעות
8 - VIII. 1961
לטיפול
תיק מס'

3 באוגוסט, 1961
3-804/61

אל: מר י. מרכוס, תל-אביב.

מאת: יוסף גור-אריה, ניו-יורק.

הנדון:- מרכז מסחרי קרית אונו - קבוצת דלס.

בהמשך למכתבי מיום 27 ליולי והצעתי להקטין את המרכז על מנת לעמוד במחיר הקודם שהצענו, הנני להודיעך בזה כי לפי הצעתך למר אוסטר מיום 25 ליולי מתברר כי השטח עליו ייבנה הקולנוע בלבד מגיע ל-2852 מ"ר ואילו לפי התיאור הטכני שהמצאת לי בזמנו עליו הסתמכנו בכל הצעותינו הקולנוע עם השרותים והכניסה אליו הוא 1255 מ"ר בלבד.

מכאן עלי להבין ששטח הבניה של הקולנוע בכל זאת הרבה יותר גדול ולפי זה יתכן ונוכל להתמקח מחדש עם הרוכשים בקשר לשינוי המחיר. אולם בתנאי שנקבל ממך פרטים מדויקים על השטח של הבניה עבור הקולנוע והמרכז ושטח האדמה עליו נבנים אוביקטים אלה.

בברכה,

יוסף גור-אריה

העתק:
מר י. מלמד
מר ב. ברק
מר א. זיו

משרד העבודה / מינהל השיכון

הקריה , במצוד מס"א
ב-2.8.61
6112/מ

אל : מר גור-אריה, ניו-יורק

מאת: י. מרכוס

הנדון: מרכזים מסחריים.

ברצוני להשיב במילים אחדות על הערותיך במכתבך מיום 27.7.61 בנושא קב. דלס, קרית-שונו.

אמנם נמצא כאן מר גרינהאוס מקומטה-ריקה המתענין במרכז בלוד, אך לאור הבירורים המתנהלים כעת הודעתי לו שאין אני יכול להציע את המרכז ברגע זה.

אולם אינני יכול להסכים לעקרון שבהצעתך, שאין כאן לנהל מו"מ וכל אוביקט חייב להיות בידך בלבד. הדוגמאות שלך לא מוכיחות את הדבר. קב. אמרי לא היתה בארץ ואם גם מר קרצנר היה והוא דחה את ההחלטה - מה זה מוכיח? הנה היה שוחט מה וגמרנו אתו והחסכנו חוזה על המרכז באשקלון והביא באשדוד ולעומת זאת יכולתי למנות כמה וכמה גורמים אתם נהלתם מו"מ ולא יצא מזה דבר. אבל אתה בודאי זוכר, שדקא אני מעמתי, שכות וקל יותר לנהל מו"מ שם מאשר מה. אין זה אומר, שאם בא אדם ומתענין באוביקט בטרם לשלוח אותו לארה"ב בכדי שאתה משוחח אתו, נראה לי, שגם אם בידך נמצא אוביקט ומגיע הנה איש המתענין בו - המו"מ בריך להתנהל כאן. הגן רואה שבישתי היא הפוכה משלך, אבל ברור שהמרכז נמצא מה.

אשר למרכזים החדשים - הרי עכבתי את כל הפעולות של העברת ידיעות אלין במגמה, שתיינו בדרך מסוכנת. כבר כתבי באחד ממכתבי, ששומה עלינו להגיע לעבודה מאורגנת וסדירה יותר והמנצ"רים שקרו היו רק תוצאה של עצבנות יתר. לא יתכן שנמשיך כך לעבוד, ולא אהיה מוכן להעביר לך את האוביקטים עם אור ירוק למכירה כל עוד לא אהיה בטוח בתרשי המצעה.

אשר לקונגיונקטורה - אין היא מראיגה אותי. היא תוצאה של תנאים שהגן מגיע. אם נשאיר את התנאים הקיימים (ואני בטוח שזה לא יהיה) החדש והמשך הקונגיונקטורה, גם אם נעכב את המעולה לשבוע -שבועיים, ולגבי המרכזים החדשים ליותר זכן.

בברכה,

י. מרכוס

העתק:
מר שנה
מר כהנוב,חב. עמידר,אבן גבירול 10,ת"א
מר ברק,לשכת הקשור,בית בים,שד. רוטשילד,ת"א
מר מלמד,רשות ההשקעות,האוצר, ירושלים
היק מרכזים מסחריים

3/1-18

27 ביולי, 1961

אל: מר אביגדור זיו, רשות ההשקעות, דאלס

מאת: אריה מגור, הציר הכלכלי, ניו-יורק

הנדון: מרכז מסחרי קרית אונו.

לפני מכתבך מה-24.7.61 וכן אני זוכר את תוכן שיחתנו הטלפונית מיום ששי שעבר.

בינתיים שמעת בודאי מגור-אריה על התפתחות הענינים ובפרט על ביקורו של אחד המשקיעים בארץ ושיחותיו עם אנשי אגף השכון.

לאחר שהוציאו כבר את המרצע מהשק אין לדעתי אפשרות אחרת מאשר להודות בטעות שנפלה כאן ולנסות לטיית את הסדק.

אין צורך להגיד לך שאני שותף לדעתך כמה התנהגות כזאת מזיקה, וממש הורסת גם את האיכון לגבי נציגנו והן לגבי הצעות אגף השיכון בכלל.

ב ב ר כ ה ,

אריה מגור
ציר כלכלי

נ.ב.
אני מעביר העתק מכתבך ל-מנה מנהל אגף השכון ולד"ר דינשטיין מנהל רשות ההשקעות.

העתק: מר דוד מנה
ד"ר צ. דינשטיין
מר גור-אריה

GOVERNMENT OF ISRAEL INVESTMENT AUTHORITY
850 THIRD AVENUE · NEW YORK 22, N. Y. · PLAZA 2-5600
SUITE 604
NATIONAL OFFICE
CABLE ADDRESS:
MEMINVEST, NEW YORK

27 ביולי, 1961
3-765/61

אל : מר י. מרכוס, תל-אביב.

מאת: יוסף גור-אריה, ניו-יורק.

הנדון:- קרית אונו - קב' דלס.

אני מתייחס למכתבך מיום 24 ליולי, 1961, וברצוני להודיעך שבינתיים קבלתי תלונה חריפה מגאיגנו בדלס מר זיו, שהופנתה למר אריה מנור עם העתק אלי, ובזה ברצוני להתחלק אתך בהנאה משותפת.

כמובן שאני מעביר מיד את העתקי המכתבים למר דיז וזה למרות התלונות ההריפות שלו באמור לעיל.

בשולי אותו מכתב שלך אני נתקל בפיסקה שלא לטעל במרכז בלוד מאחר ומישהו מתענין במרכז זה בארץ. לי נראה שהסיכויים למכירת המרכזים כאן יותר גדולים מאשר למשקיעים הבאים לביקור ארצה והאוצריות לקבוצת אסרי וקרצנר יוכיחו. בינתיים מתענינים במרכז לוד קבוצה במיאמי וכן קבוצה בקנדה (ראה מכתבי מיום 26 ליולי) שמא תקבל דעתי בענין זה ותשחרר את המרכז בלוד להצעה כאן.

ושוב אני חוזר ומבקש להכין את התכניות והמחירים של המרכזים החדשים כמו רמלה, ראש העין, יקנעם, מחנה דוד, גשר תל-חנן, זכרון יעקב, באר שבע ד', דימונה, יבנה, אור-עקיבא, פרדס חנה, כפר אתא ומצפה רמון.

כבר אמרתי שקימת קונדומיניום מיוחדת בסינה למרכזים מסחריים ועלינו לנצלה בכל ההקדם. ובקורה נוסמת לבקשתי זו שגאיגנו במיאמי מר בראון ישאר במקום זה עוד כ-3 שבועות ובמקומו בא איש חדש שעדיין לא מעורה בענינים.

בברכה,

יוסף גור-אריה

העתק:
מר דוד מנה
מר כהנוב
מר י. מלמד
מר ב. ברק

משרד העבודה / מינהל השלטון

הקריה בתמוז תשכ"א
26.7.61-ב

6112/ק

רשות
לטפל
תיק מס

אל : מר גור-אריה, ניו-יורק

מאת: י. מרכוס

הנדון: קרית אונו

אנו מודה לך עבור שורותיך ביום 17.7.61 אשר התבלבו עם מכתבי אליך מיום 18.7.61. חושבנו שבשורותי אלו המצא תשובה לשאלותיך, אך אני סבור, שבהבנת מכתבי אליך מיום 3.5.61 וכן במכתבי אל מר קומן בעלת אי-הבנה מצדך.

תאשר למר אוטמר - העברתי אותו על אי-ההבנה ואני מעיר חשומת לבך שמכתבי אליך מיום 24.7.61 ואל מר אוטמר מיום 25.7.61. נראה שהתמונה מצטיירת באופן ברור בלעיהם.

במכתבי אליך מיום 24.7.61 שוב בחתי את מלוא הקלקולציה של המרכז ולפי-כך יקל עליך לחשב את המחיר לפי 80% במדה ומעסקת דלם לא יצא דבר. המחוה מבוסס על 20% ממחיר הבניה והקרקע לפי -.7 ל"י המ2. מכל מקום - לפי מחירי בנית של -.467.000 ל"י התנויות ו- 330.000 ל"י הקולנוע אנו נגיע למחיר נמו על בסיס 80% של $564.750 או מעוגל -.$ 565.000.

בברכה,

י. מרכוס

העתק:
מר כהנוב, חב. עמיר, ת"א
מר ברק, לשכת המשור, בית ביס,שר. רוטשילד, ת"א
מר מלמד, המוצר, ירושלים
תיק 516

25th July, 1961

Mr. H.M. Oster
1520, Mercantile Securities Bldg.
Dalas 1, Texas
U. S. A.

Dear Mr. Oster,

I refer to our conversation on July 20th on the subject of the commercial centre in Kirjath-Ono and our visit to the building site and in accordance with your request I herewith like to summarise the proposal outlined to you.

Since this commercial center was offered to you, first terms of sale were changed by us, but because of the option given to you and your group by our representatives in the U.S.A., we base ourselves on the conditions proposed to you originally, i.e. that your investment should cover the full cost of the construction cost subject to a deduction of 30% of the cost of the shops. Considering the above, your investment will amount to US $ 531.500.-. I like to make it clear, that this price has been computed after deduction of the mentioned 30% and the full gross cost of erection of the shopping center is consequentely higher.

We suggest that the purchase price of $ 531.500.- will be paid by you in 3 installments, as following:

a) 50% ($265.750.-) on the signing of the agreement.

b) 40% ($212.600.-) within 6 months from the date of signature of the agreement.

c) 10% ($ 53.150.-) within 30 days from receipt of a notice in writing specifying the date of completion of the shopping-center.

From the dates of payments as above and until completion of the shopping-center you will receive interest amounting to 7% p.a. on your deposits.

Upon completion of the shopping center a period of 5 years starts, and during this period you will receive on your investment 6% interest and 4% depreciation, and together 10%. This amount to be paid to you free of Israeli taxation. During this period an agency to be appointed by us will manage,

.../2

supervise, handle, let and maintain the shopping center on your behalf, however at its own cost, expense, risk and responsibility.

At the end of this 5 years period you will have to choose between the following alternatives:

a) The period of the first 5 years is continued for a further period of 5 years, and during this additional period of 5 years you will receive 11% on your investment, comprising 7% interest and 4% depreciation, otherwise the same terms will govern as during the first 5 years.

b) You can sell the property back, and in this case you will be paid 80% of your investment (i.e. 5 payments of 4% yearly depreciation will be deducted) and this amount will be paid to you in 10 equal yearly installments, bearing 7% interest p.a. on the outstanding balance.

c) An agency will be ready to handle and manage the center as your agents and for your risk and responsibility and at terms to be agreed upon at the time.

d) You take over the center and all obligations and responsibilities of the managing company shall terminate.

If you will avail yourselves of alternative d. you will have to undertake that the center will be managed on a high standard of maintenance, that a full range of services is rendered to the population and that a branch-office of the bank or banks, through which mortgage loans were floated to the population of the neighbourhood-unit is represented in the center.

Should you avail yourself of alternative a.(back-lease by an agency for further 5 years) - alternatives c. and d. will be open to you also after the second period of 5 years, i.e. after 10 years since operation of the center starts.

You will also have the further option of re-sale of the center after 10 years, as per alternative b., however you will be paid after such 10 years period 60% of your investment, i.e. 10 payments of 4% yearly depreciation will be deducted and this amount to be paid in installments bearing interest as outlined above.

I like to mention, that the price of your investment of $531.500.- is a fixed amount, and shall not be affected by the actual cost of erection, and if such actual cost will be higher, the balance will be borne by us. There is, however, one subject to this provision. The price is based on the assumption, that the area of the Movie-Theater is 2852 m2 and the area of the shops 8670 m2. If, upon final measurements it transpires, that the areas are more or less than stated above, the said amount of $ 531.500 shall be increased or reduced, as the case may be, by $ 4278.- per 1000 square meter area of the movie-cinema and $ 2985.- per 1000 square-meter area of the shops of such difference in area. On any amount of increase or reduction in the said amount of $ 531.500.- you will pay or receive, as the case may be, interest at the rate of 7% p.a. from the date of payment of the balance as per para c. above until the date of payment or refund, as the case may be.

During our conversation I told you, that we cannot let you have this option until September 10th, when you will be back in the U.S.A. It was therefore agreed upon between us, that you will forward your recommendations to your group at once and I suggest, that this proposal, as outlined above, will be valid for your decision resp. the decision of your group until August 11th. By this date either this office or Mr. Gur-Arie of the Government of Israel Investments Authority in New-York or Mr. Ziev of the Dallas-Branch office of the Investment Authority will have to receive your final decision.

I hope, that the proposal will prove to be to your satisfaction.

Yours faithfully,

Y. Marcus

c.c.
Mr. Cahanof - Amidar- T-A
Mr. Gur-Arie, New-York
Mr. Ziev - Dallas
Mr. Barak - Tel-Aviv
Mr. Malamed- Jerusalem
File 516

GOVERNMENT OF ISRAEL INVESTMENT AUTHORITY
850 THIRD AVENUE · NEW YORK 22, N.Y. · PLAZA 2-5600
SUITE 604
NATIONAL OFFICE
CABLE ADDRESS:
MEMINVEST, NEW YORK

30 VII 1961

25 ליולי, 1961

3-744/61

אל : מר י. מרכוס, משרד העבודה, תל-אביב.

מאת: יוסף בור-אריה, ניו-יורק.

ליוסף שלום,

הנדון:- מרכז מסחרי קריית אונו.

למכתבך מיום 18 ליולי, 1961, הנני להעיר כדלקמן:

א. עד עתה נחלנו כל משא ומתן על בסיס ברוטו ומהמחיר ברוטו הורדנו את ה-30%. אני הסתמכתי על מכתבך מיום 19 למרץ, לפיו הודעת כי המחיר הוא 546,000 דולר שכללו גם את ה-10% מירתח עו"ד ודמי רישום. יותר מאוחר הודעת לי במכתבך מיום 3 למאי על מחיר של 504,850 דולר.

ממכתביך הנ"ל לא היה ברור לי אם הכוונה ברוטו או נטו. אך הויכוח לא יעזור עתה וברצוני להגיע הצעה מסוימת שהיא בבחינת הכרח. למרכז זה ניתנה אופציה מזה חדשים לקבוצה במקסם לפי המחירים שקבלתי מסך בשעתו. ומכיון שבדלם קיים ישוב יהודי קטן אין כל אפשרות לשנות את מה שאמרנו והכטחנו, אחרת יפגע הדבר בצורה מחמירה ברשות ההשקעות בכלל ובנציגנו מר זיו בפרט. לפי הצעתו של מר זיו והצעתי אני המוצא מסכך זה הוא הקטנת הבניה בשטח סמרים בכדי להעמיד את מחיר המרכז לפי הצעתנו הראשונה, דהיינו, 504,850 דולר. אני מבין שדבר זה כרוך בשינוי תכניות אך מאידך לא קיימת כל אפשרות לשבת מדברים שנאמרו ונכתבו למשקיעים.

אנא עשה כל מה שביכולתך בכדי למצוא פתרון חיובי לבעיה זו.

אני בינתיים נתתי הוראה למר זיו לעכב למספר ימים את המשא ומתן עם הקבוצה עד לקבלת תשובתך.

בברכה,

יוסף בור-אריה

העתק: מר דוד סנה
מר י. מלמד
מר ב. ברק

Gur Arieh

3/1-18

GOVERNMENT OF ISRAEL INVESTMENT AUTHORITY

417 N. ERVAY ST. DALLAS 1, TEXAS RIverside 8-9840

CENTRAL SOUTHERN REGION OFFICE

July 24, 1961

Mr. Arieh Manor
Government of Israel Investment Authority
850 Third Avenue
New York 22, New York

Dear Mr. Manor:

Re: Kiryat Uno Shopping Center

My short experience in this area has taught me that any hopes for successes in the investment drive here must be based on preliminary groundwork in the field of information, explanation and public relations in general. I have endeavored to do this in the few months I have been here and gradually created an atmosphere more favorable to investments in Israel which will express itself in the Dallas group purchase of the Kiryat Uno shopping center. This deal has interested people who were usually far from anything concerning Israel and, after this purchase will be successfully carried out, it will open the gate for future investments in similar projects in the cities of Houston and Tulsa and for other investments in general. Thus, it is of primary importance that the Kiryat Uno shopping center deal be given all the fair chances for success here.

I first received information concerning the shopping center from Mr. Gur Arieh around the middle of May. It has been clearly stated that the total cost of the shopping center will be $504,850, the investors to pay only 70% thereof according to the terms of purchase which prevailed at that time. I started to work on the deal but was instructed to stop and wait until the option given to a party in Los Angeles shall terminate. I had thus stopped all activity until I received authorization to continue by phone from Mr. Gur Arieh on July 5 which was later confirmed in writing in a letter that reached me on July 15, a copy of which is enclosed herewith. On the phone conversation I reconfirmed with Mr. Gur Arieh the main terms of purchase and especially the price being 70% of the sum of $504,850. I again reconfirmed those terms after I received a letter from the Sanditen Investment Ltd, a photocopy of this is enclosed herewith. I read the entire letter to Mr. Gur Arieh in order to make sure about the price and the interest repayable as stated in that letter and only after Mr. Gur Arieh again reconfirmed

those facts I wrote to the Sanditen Investment Ltd. to that effect. Thereafter I felt entirely free to submit to the prospective participants of the Dallas group a final description of the shopping center and the purchase deal which is attached to this letter.

A local, very respectable firm of realtors undertook to form the group, sell the units - the amount was divided into 34 units to avoid the necessity of registration with the S.C.C. - and later to manage the local group. Enclosed you will find the subscription letter used by the participants addressed to the said realtors firm. The said realtors have utilized the services of a local attorney and accountant whose expenses will be paid from the commission to be collected by the realtors. As you will see from the said letter, the realtors collect a commission from the buyers for their services in this aspect. On the 17th of July I sent to Mr. Gur Arieh the said description circular and asked for his confirmation in writing thereof. This was done as a mere procedural step and not because I thought the terms of the deal needed any further clarification.

It will be ruinous to my entire work here if any changes shall have to be made in the shopping center deal. As you know, there has been no investigation on the part of the prospective buyers of how the Housing Authority reached the amount of $504,850. Any change in this amount as being the total cost of the center will arouse suspicion and ruin the confidence in our office and in the Israeli Government. It is imperative that we stick to the description and figures as given in my said circular which were based on repeated confirmations by Mr. Gur Arieh, the representative of the Housing Authority in this country. There also might arise a question of our responsibility to any expenses that have been and will be incurred by the said realtors, the attorney and the accountant if the deal will blow up because of any change in our representations. I am sure you will see eye to eye with me as to the tremendous importance of carrying out the deal here as specified and support me in persuading the Housing Department not to deviate from the original statements concerning the deal.

Sincerely yours,

Avigdor Ziv
Consul for Economic Affairs

AZ:bk

Enc.

cc: Mr. Gur Arieh

משרד העבודה / מינהל השיכון

תקריה

בתמוז תשכ"א
ב-24.7.61

6112/ק

אל : מר בור-מריה, ניו-יורק

מאת: י. מרבום

הנדון: קרית אונו - קבוצת דלם.

ביום ה' שעבר נתבשרתי עם מר אוסטר מקבוצת דלם ושוחחתי אתו בענין המרכז המסחרי בקריה-אונו.

הערתי חשובת לבו למעלת מחישוב המרכז ולפי בקשתו הנני מגיש לו מכתב, ובו המחיר של המרכז דהאמשרויות השונות הנתנות לו בקשר לרכישתו. מר אוסטר דרש ממני גם את המחיר המלא ואף פרטו ונמוקו הוא, שעליו לבדוק, אם אמנם אנו מחשבים לו 70% של המחיר ואדלי אנו מרמים אותו ומוכרים לו עבור 2½ מיליון דולר דבר אשר ערכו המלא איננו אלא -.300.000 דולר. הסברתי שאם אמנם מחשבת כזו יכולה לעלות אצלו, טוב שלא יעשה מתנו את העסקה בכלל. הוא אמנם רמז, שהוא לא מעונין בבריקה, אלא זו תהיה דרישה שותפיו והם יוצאים מתוך הנסיון שלהם עם יהודים אמריקאיים ועל-כך הסברתי שהוא מדבר עם נציג ממשלת ישראל.

ר"ב העתק המכתב שהנני מגיש לו ואני חושב שתכנו מסביר את עצמו. ישנן נקודות, בהן הנך יכול להיות במיש בטו"מ, בגון מועדי התשלום אך בעקרון נראה לי, שאנו צריכים להשאר במסגרת המנאים אשרינמי אעורותי. הנך נוכח, שהוא לצה אוסביה עד בערך מחצית ממעמבר ולכך כמובן לא הסכמתי. הוא הבטיח, שישלח את המכתב לשותפיו בדלם בהמלצתו ולעי-כך הוזר הדיון לידך ולידי מר זיו.

הראיתי לו גם את לוד, אך הוא הסיך לדבר על קרית אונו. ביבתיים ישנו כאן איש המתעניין בלוד ואבקשך, אימוא, לא לשמל לעת עתה במרכז ולהציעו.

לידיעתך להלן חישוב המחיר של המרכז על בסיס 70% של התנויות ולאור ההודעות האחרונות של עסידור על מחירי בניה.

	תנויות	קולנוע
בניה	467.000.-	330.000.-
מחוה	93.400.-	66.000.-
קרקע	60.700.-	19.965.-
סה"כ	621.100.-	415.965.-

להעברה

2/...

קולגרק	תגבורת		
415.965	621.100		ס"ה מדף 1
		434.770	70%
41.597		62.110	10%
457.562 ל"י		496.880 ל"י	ס"ה
$ 254.201		$ 276.044	=

$ 531.500.- = $ 530.245 י ח ד

בברכה,

י. מרכוס

העתק:
מר בהגוב, אב. עמידר, ת"א
דיו, אלס
מר ברק, לשכת הקשור בית ביתן, קד. רוטשילד, ת"א
מר מלמד, רשות המשקעות, המאגר, ירושלים
תיק 516
" 517

GOVERNMENT OF ISRAEL INVESTMENT AUTHORITY
850 THIRD AVENUE · NEW YORK 22, N. Y. · PLAZA 2-5600
SUITE 604
NATIONAL OFFICE
CABLE ADDRESS:
MEMINVEST, NEW YORK

18 ביולי, 1961
3-708/61

אל : מר י. מרכוס, מנהל העבודה, ת"א.

מאת: יוסף גור-אריה, ניו-יורק.

בעקבות מברקך מיום 17 ליולי, 1961 ומכתביך מה-12 וה-14 ליולי, הנני להודיעך תשובות מסכמות בכל בעיות המרכזים המסחריים.

א. עזתה - מרכז מסחרי: - לאחר שקבלתי את מברקך בו הנך מודיע שהמחיר למרכז המסחרי בעזתה אינו כולל את הקולנוע ברקתי את המסמכים הנמצאים בידי בקשר למרכז זה כדלהלן:

מכתבך מיום 31.3.61 מציין שמחיר המרכז בעזתה הוא 290,000 ל"י פלוס 10% סירתה עו"ד, מאבו וכו', ביחד יוצא סך 319,000 ל"י או 177,222 דולר. לא צוין באותו מכתב מה כולל מרכז זה נרם להעתק מכתבך לכתנוב מיום 31.1.61 בו הנך מציין שחשלב הראשון של מרכז זה כולל קולנוע, חנויות וכו'. זאת ועוד, במכתבך מיום 2.1.61 הנך מעביר אלי את הסיאור המסכני על עזתה ושם במירוש נאמר (דף ראשון):

"Plan No. 2 shows the final stage of the center which after completion will comprise of the following: No. 1 - Cinema etc."

מאין היה לי לדעת שהקולנוע לא נכלל במחיר המרכז וכי הוא ייסכר לקונים בארץ. והתוצאה היא שלאחר משא ומתן עם קבוצה קנדית והפקדת כסף ראשון עבור מרכז זה, הודעתי להם בעקבות מברקך שהקולנוע אינו כלול במחיר והעיזקה התפוצצה. זוהי התוצאה של עזתה.

ב. שוחט מקנדה: - במברקך מיום 16 ליולי הנך מודיע כי מר שוחט קנה את המרכז באשקלון ואילו במכתבך מיום 14 ליולי הנך מודיע שמר שוחט קנה כנין להשכרה לזוגות צעירים באשדוד! האם קנה מר שוחט את שני הדברים גם יחד? או שהוא חזר בו מקניית המרכז והחליט לקנות את חבית בלבד? ובמקרה מכן קנה את המרכז האם הפקיד כסף? אני שואל שאלה זו מאחר וכאן יש דרישה מידית למרכזים.

ג. נהריה - מרכז מסחרי: - במקרה זה לא הועבר עדיין הכסף בסך 25,000 דולר שהופקד משום שלא היה בידינו חוזה להתחמה. וכשלבסוף המצאתי נוסח חוזה לפני נסיעתי לארץ ערער מר מרגוליס על תוכן החוזה והגיע אלי לניו-יורק לסיכום הדברים. להלן הסיכום הסופי: עבור קומה א' מכמנו סך 127,300 דולר פלוס 10% ומחות המזומנים 33%, כי זו היתה חביעתו של מר מרגוליס והוא המתמך על הבטחתנו בעת סיכום העיסקה בפעם הראשונה. עבור קומה ב' שומם על סך 34,444 דולר פלוס 10% מחות 30% רהיינו בסה"כ במזומנים 41,916 דולר. את ה-10% לקומה שניה הוסמתי משום שמר מרגוליס לא ויתר על קניית הקרקע כי גם זה הבטחנו לו בעתו ואין כל משרות לחזור בנו מהבטחה זו.

2/.

GOVERNMENT OF ISRAEL INVESTMENT AUTHORITY
850 THIRD AVENUE · NEW YORK 22, N. Y. · PLAZA 2-5600
SUITE 604
NATIONAL OFFICE
CABLE ADDRESS:
MEMINVEST, NEW YORK

אל : מר י. מרכוס

18 ביולי, 1961

את החוזה, שהעתקו"רצ"ב, כבר העברנו למכסיקו לחתימה סופית ומיד נעביר את הכספים לארץ לפי הוראתו של מר מרגוליס לבנק לאומי. עלי לציין שבקשר לתשלומים לקומה שניה הייתי נאלץ לחלק תשלומים אלה ל-3 חלקים בהתאם לתביעתו.

ד. עמולה - מרכז מסחרי: - כבר כתבתי לך שבענין הקרקע מצאנו סידור ומר בוקשטיין מכין את החוזה בהתאם. אני חקוה כי בפשך השבוע הבא ייחתם החוזה.

ה. חולון - מרכז מסחרי:- בקשר למרכז זה נא עיין בהעתק מכתבי למר אבולעפיה ודרישתי לקבל תשובה סופית מפרידמן.

ו. באר-שבע - מרכז מסחרי:- העברתי את המכתב הסקורי למר ליי ובעוד מספר ימים אקבל תשובתו. לפי שעה לא אכנס לשום משא ומתן עם גורמים אחרים. אולם עלי להודיעך שגם בענין מרכז זה אין לי כל מושג מה מחירו ומה כולל המרכז, ומכל מקום עלי לקבל נתונים מלאים על מרכז באר-שבע כגון: מחיר, תיאור מכני, איזה שלב נתון למכירה וכדומה. לידיעתך - עד היום לא קבלתי תיאור מכני על מרכז זה מרש לתכניות הנמצאות בידי.

ז. רמת יוסף - מרכז מסחרי:- ראה נא מכתבי מס' 3-697/61 מיום 17 ליולי בנדון. בינתיים קבלתי ידיעה טלפונית מפיטסבורג שמר חיימן מסכים לנוסח החוזה שהוצע על ידי נציגנו מר שפירא. נוסח זה יועבר אליך בתוספת הוראה של המשקיעים לעו"ד ליבא להסכים לחוזה ולהביאו לידי גמר עם עו"ד צדוק.

ח. קרית אונו - מרכז מסחרי: ראה מכתבי מיום 17 ליולי, 1961.

ולענין ידיעותיו של מר שוחט בענין מרכזים מסחריים הודעתי לכל מנהלי האיזורים על החנאים החדשים המוצעים למכירת מרכזים מסחריים.

לענין התשלומים החדשיים למשקיעים אנו מסכים אתך ואתה מסכים אתי אך לא יכולנו להגיע לחתימת חוזים מסיבות ידועות לשנינו ונקוה שמעתה ואילך ייחתמו חוזים בעיתם ובזמנם.

לבטול האופציות לקבוצת אסרי וקרצנר מקנדה - היה זה מן הנכון לו היית מכסל ישירות מהארץ לקבוצת אסרי ממכסיקו.

3/.

GOVERNMENT OF ISRAEL INVESTMENT AUTHORITY
850 THIRD AVENUE · NEW YORK 22, N. Y. · PLAZA 2-5600
SUITE 504
NATIONAL OFFICE
CABLE ADDRESS:
MEMINVEST, NEW YORK

אל : מר י. מרכוס

18 ביולי, 1961

לסיכום הבעיה של מרכזים מסחריים אני מבטיחך נאמנה שלא אבצע לבל משא ומתן למרכזים מסחריים חדשים כל עוד לא אקבל ממך מחירים מדויקים ותנאים מסוכמים סופית כי כל משא ומתן מוקדם הוא רק בעקבריגו.

עליך לדעת שכיום הדרישה העיקרית, הן בארה"ב והן בקנדה, היא למרכזים משחריים ואילו לגבי בתים להשכרה אין כמעט דרישה.

בברכה,

יוסי גור-אריה

העתק:
מר דוד מנה, מנהל אגף השכון
מר יוסף טלמר, רשות ההשקעות
מר ברוך ברק, לשכת קשור למוסדות
מר הרצוג, חברת "עמידר"

משרד העבודה / מינהל השיכון

בתמוז תשכ"א
ב-18.7.61
6112/ק

הקריה

אל : מר גור-אריה - ניו-יורק

מאת: י. מרכוס

הנדון: מרכז מסחרי קרית-אונו.

אני מעדיף להשיב למברקך מיום 17.7.61 במכתב.

יש לברר ביניגנו מה פרוש המושג ברוטו ומה נטו במרכזים מסחריים. לגבי דידי המחיר ברוטו הוא המחיר הכולל ואילו המחיר נטו למשקיע פרוש לאחר הנכוי של 20% שישולם כמקדמה ע"י שוכרי החנויות.

לפי-כך הבנתי, שמן אומר במברקך מיום 14.7.61 מחיר ברוטו של $504.850 שהצעת את המרכז במחיר זה לפני הנכוי של 30% ולעומת זאת - אם תראה את מכתבי מיום 3.5.61 אליו אתה מתיחס תוכח, שזהו המחיר לאחר הנכוי של 30%. גם במכתבי לקומץ מיום 3.5.61 נאמר באופן ברור, שהמחיר הזה נקבע לאחר נכוי 30%.

בינתיים שינינו את אחוז הנכוי מ-30% ל-20% וכן הלן התיקרויות במחיר הבניה. לפי כך נראית היום הקלקולציה של המרכז לכל מו"מ נוסף - במדה ומהמו"מ עם מקסם לא יצא כלום - כדלקמן:

		חנויות	קזלנוע
בניה		462.000	330.000
פתוח		92.400	66.000
קרקע		60.700	19.965
		615.100	415.965
	ס"ה		
80%	492.085		
10%	61.510		41.595
ס"ה	553.595		457.560
=	$ 307.550		$ 254.200

יחד - $ 561.750

יחד עם זה אני מציע שנתחיל לעגל את הסכומים כלפי מעלה ובמקרה זה אציע לקבוע מחיר של $ 565.000. איבני רואה מעם במחירים מדויקים לפי דולרים בודדים או אפילו סנטים. נראה מכתב עמי בראון מיום 26.6.61, בו מודיע על מכירת המרכז בעמולה במחיר של $117.638.40).

אבל גוסף אני מציע שבכל מקרה של הצעת מרכז מסחרי בעתיד תבקש איפור למחירים; וזה אולי יהיה נכון גם לגבי יתר הנכסים העומדים למכירה.

בברכה,

י. מרכוס

העתק: מר כהנוב-חב. עמידר, ת"א
מר מלמד, האוצר, ירושלים
מר ברק, לשכת הקשור, בית צים
שד. רוטשילד - ת"א

חיק 516

GOVERNMENT OF ISRAEL INVESTMENT AUTHORITY
850 THIRD AVENUE · NEW YORK 22, N. Y. · PLAZA 2-5600
SUITE 604
NATIONAL OFFICE
CABLE ADDRESS:
MEMINVEST, NEW YORK

17 ביולי, 1961

3-698/61

אל : מר י. מרכוס, משרד העבודה, תל - אביב.

מאת: יוסף גור-אריה, ניו-יורק.

אני מתייחס למברקך מיום 16 ליולי בקשר למרכז המסחרי בקריית אונו. ברצוני לענות בפרוטרוט על כמה נקודות שהן כלל וכלל לא מובנות לי:

במכתבך מיום 19 למרץ, 1961 הודעתי לי שמחיר המרכז והקולנוע כולל בנית, פתוח, הוצאות עו"ד ודמי רישום, יהיה 546,000 דולר.

יותר מאוחר ב-3 למאי, 1961, הודעתי לי במכתב כי המחיר של המרכז עם הקולנוע הוא 504,850 דולר בלבד. על סמך זה העברתי את המחיר למר קומץ מלוס אנג'לס ובאותו הזמן גם לקבוצת דלס.

במברק מאתמול אתה מודיע לי המחיר של 504,850 דולר הוא נסו, ובנוסף לזה עוד משפט שאני לא יורד לסוף כוונתו כמצוטט להלן: "המחיר הנוכחי נסו למשא ומתן נוסף 537,550 דולר" מה כוונתך במשפט זה?

אני לא יודע כיצד לשנות עתה את מה שהצענו בעבר. אולי תסביר לי מה קרה בענין המחיר.

מצפה לתשובתך.

בברכה,

יוסף גור-אריה

העתק:
מר דוד סנה
מר יוסף מלמד

28th May, 1961

Mr. David Kumets
1907 West 6th Str.
Los-Angeles
California.

Dear Mr. Kumets,

I had the pleasure to be contacted these days by Mr. A. Bernnstein of Mexico City, with whom I met and talked over our offer to you concerning the commercial center at Kiryat-Ono. We also went together to the site, on which the center is to be erected. Mr. Berenstein put before me several questions, to which I replied, and he mentioned, that he got a favourable impression on the project.

I understand, that Mr. Berenstein was asked by you to take this matter up, and as he will report to you outcome of our talks, I feel, that the option, granted to you for a limited period, should be extended. Please, therefore, note that the proposition, as per conditions outlined in my letter to you of May 3rd, will be valid for your decision to be received here by June 15th.

Enclosed please find draft of an agreement, which contains exact terms of what would be agreed upon between us.

I hope to hear from you soon.

Yours faithfully,

Y. Marcus

c.c.
Mr. Berenstein, Mexico City
" A. Melamed, Jerusalem
" B. Nadar, Los Angeles
" Y. Bar-Aris, N.Y.
File 82
" 516

GOVERNMENT OF ISRAEL INVESTMENT AUTHORITY
SUITE 1700-1702 · 250 WEST 57TH STREET · NEW YORK 19, N. Y. · COLUMBUS 5-7465
OFFICE OF THE DIRECTOR FOR NORTH AMERICA
CABLE ADDRESS: MEMINVEST, NEW YORK

16 למאי, 1961
3-492/61

אל: מר י. מרכוס, מנהל המחלקה לחמרי בנין
אגף השכון, משרד העבודה, הקריה, תל אביב

מאת: י. גור אריה, רשות ההשקעות, ניו יורק

הנדון: מרכז מסחרי קרית אונו

כבר הודעתי לך לפני כשבועיים שאין קבוצת פיטסבורג דורשת אופציה למרכז זה ואפשר, אם כן, למכרו למר קומץ מלוס אנג'לס.

אגב, התכניות הארכיטקטוניות נמצאות כבר בידיו מזה שבוע ימים.

למען הסדר, אני רוצה לציין מחדש את תמיהתי בקשר לשנוי המחיר של מרכז זה. במכתבך מיום ה-19 למרץ הודעת על מחיר של $546,000, ואילו במכתבך מיום ה-3 למאי שונה המחיר ל-$504,000. אמנם השנוי הוא לטובת המשקיע, אך כה קשה לעבוד בתוך לארץ כאשר השינויים הם כה תכופים.

בברכה,

י. גור אריה

העתק: מר דוד טנה
מר עמוס מלמד

משרד העבודה/מינהל השיכון

הקבלה באיר תשכ"א
ב-3.5.61
6112/ר

אל: מר בור-אריה, ניו-יורק

מאת: י. מרכוס

הנדון: מרכז מסחרי קרית-אונו.

ר"ב העתק מכתבי למר קומן מלוס-אנג'לס אשר היה כאן ואתו שוחחתי על המרכז הזה. הוא החל מתעניין בבת-ים ובאשקלון, אך מאחר שבאותו הזמן היו שני המרכזים באוצייה, לא יכולתי להשיב והראתיו גם את המקום בקרית-אונו והוא הביע רצונו לרכוש אותו.
בינתיים דרשת אומציה לקרית-אונו גם עבור פיצבורג, וביום א' שעבר עזב מר קומן חזרה ללוס-אנג'לס, אבל הבטחתי לו ידיעה.

אודה לך, אם תשלח-לו-ישיר או גם באמצעות מר הדר - את החוברת עם התכניות הארכיטקטוניות של המרכז.

לידיעתך הפנימית אני רוצה למסור לך את חישוב המחיר של המרכז.

	בלוק החנויות	בלוק הקולנוע והמסעדה
בניה - משוער	440.000.- ל"י	315.000.- ל"י
מחות 20%	" 88.000.-	" 63.000.-
קרקע לפי -.7 ל"י 2852 מ2		
" 8672		" 19.964.-
	" 60.704.-	
	588.704.- ל"י ס"ה	397.964.- ל"י
70%	" 412.093.-	-
10%	" 58.870.-	" 39.796.-
	470.963.- ל"י ס"ה	437.760.- ל"י
=	$ 261.650.-	$ 243.200.-

ביחד $ 504.850.-

בברכה,

י. מרכוס

העתק:
מר בורוך הדר, לוס-אנג'לס
" ע. מלמד, ירושלים
" לזר , תל-אביב
תיק 516
" 82