

חקירת-קרכה

פינוי-פינוי

2 חקירות משכנות

מיכל 100
תיק 5
מעטפה 2

8.1963 יואבס חלצה, פינוי 556 טח"ב
" 31.10 מכנה פניה דלא מין " הקמג חכה קלא מצולג קרית-אונק קלמ
" 1.11. " הנח מחיב הסכנ ז.ב.3 סומן קלא קצוי ששירי הסכ/יחה מזלג
" 8.9 " א.י.א. בלמ חמולג זהלצג הסכג
" 23.8. " אימלג חלצה זקמג ח' מצולג קרית-אונק
" 3.9. " חמה אנכסיס ולבטן, מאלג קלג חלצה אמצע גלצה הבולג הסלמיח
" 13.9 " אחיג זמין גלמ, הצולג אמכיג זקמג ח' מצולג קרית-אונק
" 8.9 " א.ח.י.מ. ח' זכנה, חלצה חמ' שולגז ח' מאלג, הסלמיג מואל פינוי
הצולג אלסיפי חמולג (בגור) אוכלה)
27.9.1963 זאלצ אילין, מצה חלצה חלצה ח' נכסיס זכמ
.2.1963 שיה ח' נקוזל זק חולג זקמג ח' זכמי חלצה ח' זכמי חלצה ח'
1962 חלצה חלצה חלצה ח' " " " " " "

ארכיון קריית אונק

מיכל 100 תיק 5 מעטפה 2

נרשם: יומא כוכבי זולוו

נסרק: _____

נבדק: _____

100 א"ס
5 ק
2 מ
פברואר 1963

סיוטת של נקודות עיקריות להצעת הסכם

א. הצדדים להסכם: המועצה המקומית קריית אוננו וזמר יהודה פרנק מרחוב עקיבא אריה 14 תל-אביב בשם החברה שתוקם לביצוע ההסכם.

ב. מטרת ההסכם : פינוי מסכנות העובי (543 יחידות דיור) וחיסול המבנים הקיימים שבאיזורים א' ב' ו-ג', המסומנים על מפת קריית אוננו בצבע חום כהה על שטח של כ-170 דונם ומיתוח הקרקע.

ג. התחייבויות המועצה:

1. המועצה תגרום לכך שמנהל מקרקעי ישראל ימכור את הקרקע לחברה במחיר סמלי.
2. המועצה תגיע להסכם עם הבעלים והשוכרים של המבנים בקשר לפינוייהם.
3. המועצה תעביר בוועדת בנין ערים המחוזית תכנית לבניית 16 יחידות דיור לדונם, אחוזי בניה וגובה המבנים שלא יפחתו מהמקסימום שבכל שטח אחר בקריית אוננו וכן תכנית להקמת מבנים מסחריים באיזורים.
4. המועצה תעמיד לרשות החברה קרקע פנויה בשטח של כארבעים דונם לצורך בניה למטרת שיכון המפונים. המועצה תדאג לאישור תכנית בנין ערים כמו ב-3.
5. המועצה תשחרר את החברה מפטי בנייה לגבי הבנינים שיוקמו ע"י החברה לצורך שיכון המפונים.
6. המועצה תבצע עבודות פיתוח של השטח שתעמיד לרשות החברה (40 הדונם) היינו סלילת כבישים, פורכות, ביוב ותיעול, הנהת צינורות והספקת מים.
7. המועצה תעביר לידי החברה שלבים שלבים רשימת מפונים המועמדים לשיכון בבנינים החדשים שתבנה האררה

8. לא יוטל מט השבחה על הקרקע בבעלות החברה.

9. המועצה תגרום לכך כי מינהל מקרקעי ישראל ימכור לחברה כ-170 דונם במחיר סביר לצורך הקמת מוסדות חצי-ציבוריים.

10. המועצה תדאג לקבלת אישור ע"י שר הפנים.

7. התחייבויות החברה: 1. החברה תקים על השטח הפנוי שיועמד לרשותה ע"י המועצה בנינים חדשים ובהם יחידות דיור שלא יפחתו מ-48 ממ"ר סגורים ג' של משרד העבודה לצורך שיכון המפונים.

2. החברה תעסיק לצורך תכנון הבנינים את האדריכל קאופמן.

3. החברה תגיש תכניות לקבלת רשיונות הבניה תוך חדשיים מהתאריך שהמועצה תעמיד לרשות החברה את הקרקע הפנויה.

4. החברה תתחיל בבניה תוך 3 חדשים מיום קבלת רשיונות הבניה ורשימת המועמדים לשיכון בבנינים.

5. החברה תעמיד לרשות המפונים 50% מהדירות שתבנינה על ידה.

6. למפונים שהנם שוכרי דירות במבנים הישנים תועמד יחידת דיור בתנאי שכירות.

7. החברה תעמיד לרשות בעלי יחידות דיור במבנים הישנים דירה חדשה בבעלות בתנאי כי בעל היחידה ישתתף בהוצאות הבניה בסך - 3000 ל"י שיסולמו בשיעורין.

8. עם סיום הבניה בכל שלב, תעמיד החברה את מספר הדירות המבוקש עפ"י הרשימה לרשות המפונים, אם היורה לא תתפש ע"י המפונה תוך חדשיים מהיום שהיורה תועמד

לרשותו, תהא החברה רשאית למכור את
הדירה באופן חפשי, מבלי שהמועצה
תדרוש כל תשלום נוסף מאיזה סוג שהוא.

9. החברה תחסל כל מבנה ישן מיד עם פינויו.

10. החברה תחזיר למועצה בשלב האחרון של פינוי
המבנים הישנים 40 דונם בשטח שנרכש על
ידיה מהמנהל, תמורת השטח הפנוי שהועמד
לרשותה ע"י המועצה.

ח ו ז ה

שבעה בקרית ארנו ביום לחודש שנת 1962

ב י ו

המועצה המקומית קרית ארנו (להלן "המועצה") מצד אחד,

ז ב י ו

(להלן "החברה") מצד שני

הראיל ועל שטח הקרקע הידוע בתור חלקות בגוש (להלן "הקרקע") הנמצא בתחום שיפוט של המועצה קיימות 607 יחידות דיור קטנות המהוות משכנות עובי (להלן "המבנים הישנים").

והראיל והמועצה מעוניינת לחסל את המבנים הישנים על מנת שהקרקע תפונה לצרכי פיתוח,

והראיל וחלק מהמבנים מושכרים למחזיקים בהם ובחלקם סייכיים למשתכנים המחזיקים בהם,

והראיל והחברה הציעה למועצה לטפל בפינוי המבנים הישנים לפי התנאים המפורטים בחוזה זה והמועצה הסכימה לכך.

לכן הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. העובדות וההצהרות המפורטות במבוא לחוזה זה מהוות חלק בלתי נפרד הימנו כאילו נכללו בגוף החוזה.
2. המועצה מתחייבת לגרום לכך שמנהל מקרקעי ישראל לו שייכת הקרקע (להלן "המנהל") יעמיד את הקרקע לרשות החברה כתנאים שהוסכם עליהם בין החברה ובין המנהל. תנאים אלו מצורפים כתוספת ראשונה לחוזה זה ומחויבים חלק בלתי נפרד הימנו.
3. החברה מתחייבת לפנות את הקרקע מהמבנים הישנים ולראוג לשיכונם המתאים של האנשים הסתגוררים בהם כדלקמן:
 - א. תוך שלושה חודשים מיום סתיידוש לכך על ידי המועצה מתחייבת החברה להעמיד לרשות כל מחזיק - שחבו שוכר של יחידת דיור במבנים הישנים - יחידת דיור אחת בשכירות ובלבד ששטחה של יחידה זו לא יהיה פחות מ- 50 מ"ר (להלן "המבנה החדש"). דמי השכירות עבור "המבנה החדש" לא יעלו על אלו המסתלמים על ידי המחזיק עבור המבנה הישן כפי שלם ערב כניסתו למבנה החדש.
 - ב. תוך שלושה חודשים מיום סתיידוש לכך על ידי המועצה מתחייבת החברה להעמיד לרשותו של כל בעל יחידת דיור במבנים הישנים יחידת דיור חדשה חנם, ז.א. באם ישנה דירה שכורה החברה תצטרך לתת שני דירות אחת בשכירות ואחת בבעלות, ובלבד ששטחה של יחידה זו לא יפחת מ- 50 מ"ר.

ג. למרות האמור בטעיף זה רשאית החברה לעשות סידורים כפי ראות עיניה כדי לפנות את הדיירים מהמבנים הישנים.

4. תוך מתאריך החתימה על חוזה זה מתחייבת החברה לבצע על חשבוה והוצאותיה את עבודות הפיתוח על הקרקע המפורשות בתוספת השניה החתומה ע"י שני הצדדים, המצורפת לחוזה זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

5. כל עוד יבנה על הקרקע לפחות שליש ממספר יחידות הדיור שמועד לבנות עליה בהתאם לתכנית בנין עיר החלה על הקרקע, תהיה החברה חייבת לפתח ולהחזיק על חשבוה והוצאותיה את השטחים והגנים הציבוריים לרבות כל הקסור באחזקתם התקינה, שמירתם וביקורתם, שימור הבטיחות, השקאתם ולעשות כל פעולה נוספת במידה ותידרש לעשות כך על ידי המועצה.

6. החברה מתחייבת להעביר למועצה חנם אין כסף את כל השטחים מתוך הקרקע, אשר בהתאם לתכנית בנין עיר שתחול על הקרקע יועדו למטרות ציבוריות.

7. החברה מתחייבת להעסיק לצורך תכנון הבנינים שיוקמו על הקרקע את האדריכל קאופמן או להפניא למועצה אשור מאדריכל קאופמן שהוא מודת על כל הביעות שהן כלפי המועצה בקשר עם עבודות התכנון שבצע עבור המועצה.

8. החברה תקצה פניה הנהלה בת ל"י למועצה ומפיה זו תקנה למועצה את הזכות (כל עוד מניה זו תהיה רשומה בשם המועצה) למנות מנהל אחד בחברה, אשר זכויותיו תהיינה שוות לזכויות יתר המנהלים שייבחרו על ידי החברה, עם העברת כל הדיירים הנמצאים בשטח התבטל השתתפות המועצה בחברה.

9. החברה מתחייבת להעסיק בתור עובד בכיר שלה מועמד מתאריך שיומלץ ע"י המועצה. תפקידו של עובד זה יהיה בן היתר לפקח על ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי חוזה זה. עובד זה יפסיק את עבודתו א בחברה עם גמר העברת האזרחים הדיירים באותו השטח. תנאי עבודתו של העובד האמור יהיו זהים לתנאים המקובלים לגבי עובדים בכירים אחרים.

10. החברה תעמיד לרשות המועצה המקומית הלוואה בסך חצי מיליון ל"י לתקופת של 10 שנים, צמוד לדולר או לאינדקס יוקר המחיה, ולפי אישור הממשלה (משרד הפנים) למען להקים מבני-דיור אשר ישרתו במיוחד את אותו איזור מגורים המוקם ע"י החברה.

11. המועצה מתחייבת לעזור לחברה בהשגת כל הרשיונות, ההיתרים והאישורים הדרושים לשם הקמת המבנים החדשים, השטחים והגנים הציבוריים.

12. החברה תהיה זכאית להעביר חלק מזכויותיה והתחייבויותיה לפי חוזה זה לחברות בת שלה ובלבד שהחברה תשאר אחראית וערובה לביצוע התחייבויותיה לפי חוזה זה גם אם הן תועברנה לחברות בת שלה כאמור.

13. המועצה זכאית להעביר את החוזה הנוכחי, כולו או מקצתו, לאחרים ללא צורך בהסכמת החברה לכך.

14. א. אם יתגלו סכסוכים או חילוקי דעות בין המועצה לבין החברה בכל הנוגע לחוזה זה או הנובע הימנו, הם יימסרו לבוררות ולהכרעתו של בורר יחיד שימונה על ידי קצין מחוז תל-אביב - יפו.

ב. הכורך יהיה משוחרר מתקנות הדיון האזרחי ומדיני ראיות והוא יהיה מוסמך להוציא צווים זמניים, החלטות ביניים ופס"ד סופיים.

ג. סעיף זה מטש כשטר-כורך בין הצדדים.

15. אם החברה תפר או לא תקיים במועדה כל התחייבות שהתחייבויותיה לפי הסעיפים 3, 4 ו-5 לחוזה זה תהיה המועצה זכאית לבטל את החוזה.

16. מבלי לפגוע מזכותה של המועצה לפי סעיף 14 לחוזה זה הרי אם החברה תפר את התחייבותה המפורטת בסעיף 3 לחוזה זה, תשלם החברה למועצה פיצויים מוסכמים מראש בטן ל"י עבור כל יחידת דיון שלא פונתה ופיצויים מוסכמים מראש בטן ל"י עבור כל מתזיק שזכר של יחידת דיון במבנים הישנים שלא קבל מננה חדש כאמור בסעיף 3 (א) לחוזה זה ופיצויים מוסכמים מראש בטן ל"י עבור כל בעל יחידת דיון במבנים הישנים שלא קבל מננה חדש כאמור בסעיף 3 (ב) לחוזה זה.

17. מבלי לפגוע מזכותה של המועצה לפי סעיף 15 לחוזה זה הרי אם החברה תפר את התחייבויותיה המפורטות בסעיפים 4, 5, 6, 7, 8, 9 ו-10 לחוזה זה יהיה עליה לשלם למועצה את בטן של בתור פיצויים קבועים ומוסכמים מראש.

18. לשם הבטחת מילוי התחייבויותיה של החברה לפי חוזה זה תתן החברה למועצה בשעת חתימת חוזה זה ערבות בבקאית ע"ס ל"י ובכל מקרה שהחברה לא תמלא במועד התחייבויותיה לפי סעיפים 3, 4 ו-5 לחוזה זה, תהיה המועצה זכאית להחרים את סכום הערבות.

19. שני הצדדים מותרים על הצורך במשלוח התראות נוטריוניות בכל הקשור לחוזה זה ועצם הפרת כל תנאי או הוראה מתנאי חוזה זה והוראותיו ישמשו במקום התראות שכאלה.

20. חוזה זה טעון אישור שר תכנים.

21. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הן:

עבור המועצה:

עבור החברה:

וכל הודעה שתישחל במכתב רשום לפי הכתובות הנ"ל תיחשב כאילו נמסרה לתעודתה כעבור 3 ימים מתאריך מסירת המכתב למשרד הדאר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

שנעשה בקרית אונו ביום לחודש שנת 1962
ב י ו
המועצה המקומית קרית-אונו (להלן "המועצה") מצד אחד,
ו ב י ו
(להלן: "החברה") _____
מצד שני,

הואיל ועל שטח הקרקע הידוע בחור הלקוח.....
בגוש..... (להלן "הקרקע") הנמצא בתחום שפוטח של המועצה
קיימות 607 יחידות דיור קטנות המהוות משכנות עוני (להלן
"המבנים הישנים"),

והואיל והמועצה מעוניינת להסיל את המבנים הישנים על מנת
שחקרקע תפונה לדרכי פתוח,

והואיל וחלק מהמבנים מושכרים למחזיקים בהם ובחלקם שייכים
למשתכנים המחזיקים בהם,

והואיל והחברה הציעה למועצה לטפל בפנינוי המבנים הישנים לפי
התנאים המפורטים בחוזה זה והמועצה הסכימה לכך,

לכן הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:-

1. העובדות וההצהרות המפורטות במבוא לחוזה זה מהוות חלק בלתי
נפרד הימנו כאילו נכללו בגוף החוזה.

2. המועצה מתחייבת לגרום לכך שמנהל מקרקעי ישראל לו שייכת
הקרקע (להלן "המנהל") יעמיד את הקרקע לרשות החברה בתנאים שהוסכם
עליהן בין החברה ובין המנהל. תנאים אלו מצורפים כתוספת ראשונה
לחוזה זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

3. החברה מתחייבת לטנות את הקרקע מהמבנים הישנים ולדאוג לשכונת
המתאים של האנשים המתגוררים בהם כדלקמן:

(א) תוך שלשה חדשים מיום שתדרש לכך על ידי המועצה מתחייב
החברה להעמיד לרשות כל מחזיק - שהנו שוכר של יחידת
דיור במבנים הישנים - יחידת דיור אחת בשכירות ובלבד
ששטחה של היחידה זו לא יהיה פחות מ-50 מ"ר (להלן:
"המבנה החדש"). דמי השכירות עבור "המבנה החדש" לא יעלו
על אלו המשלמים על ידי המחזיק עבור המבנה הישן כפי
ששלם ערב כגיסתו למבנה החדש.

(ב) חוץ שלשה חדשים מיום שתדרש לכך על ידי המועצה מתחייבת החברה להעמיד לרשותו של כל בעל יחידת דיור במבנים הישנים יחידת דיור חדשה חנם ובלבד ששטחה של יחידה זו לא יפחת מ-50 מ"ר.

2 (ג) למרות האמור בסעיף זה רשאית החברה לעשות סדורים כפי ראות עיניה כדי לפנות את הדיירים מהמבנים הישנים.

4. חוץ..... מתאריך החתימה על חוזה זה מתחייבת החברה לבצע על חשבונה והוצאותיה את עבודות הפתוח על הקרקע המפורטות בתוספת השניה החתומה ע"י שני הצדדים, המצורפת לחוזה זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

5. כל עוד לא יבנה על הקרקע לפחות שליש ממספר יחידות הדיור שמוחר לבנות עליה בהתאם לתכנית בנין עיר החלה על הקרקע, תהיה החברה חייבת לפתח ולהחזיק על חשבונה והוצאותיה את השטחים והגנים הציבוריים לרבות כל הקשור באחזקתם התקינה, שמירתם, נקינותם, שמור הנטיעות, השקאתם ולעשות כל פעולה נוספת במידה ותדרש לעשות כך על ידי המועצה.

6. החברה מתחייבת להעביר למועצה חנם אין כסף את כל השטחים מחוץ הקרקע, אשר בהתאם לתכנית בנין עיר שתחול על הקרקע יועדו למטרות צבוריות.

7. החברה מתחייבת להעסיק לצורך תכנון הבנינים שיוקמו על הקרקע את האדריכל קאופמן או להמציא למועצה אשור מהאדריכל קאופמן שהוא מותר על כל הטיפעות שהן כלפי המועצה בקשר עם עבודות התכנון שבצע עבור המועצה.

8. החברה תקצה מניה הנהלה בת..... ל"י למועצה ומניה זו תקנה למועצה את הזכות (כל עוד מניה זו תהיה רשומה בשם המועצה) למנות מנהל אחד בחברה, אשר זכויותיו תהיינה שוות לזכויות יתר המנהלים שיבחרו על ידי החברה.

9. החברה מתחייבת להעסיק בחור עובד בכיר שלה מועמד מתאים שיומלץ ע"י המועצה. תפקידו של עובד זה יהיה בן היתר לפקח על בצוע התחייבויותיה של החברה לפי חוזה זה.

תנאי עבודתו של העובד האמור יהיו זהים לתנאים המקובלים לגבי עובדים בכירים אחרים.

10. המועצה מתחייבת לעזור לחברה בהשגת כל הרשיונות, ההיתרים והאשורים הדרושים לשם הקמת המבנים החדשים, השטחים והגנים הציבוריים.

11. החברה תהיה זכאית להעביר חלק מזכויותיה והתחייבויותיה לפי חוזה זה לחברות בת שלה ובלבד שהחברה תשאיר אחראית וערבה לבצוע התחייבויותיה לפי חוזה זה גם אם הן יועברו לחברות בת שלה כאמור.

12. המועצה זכאית להעביר את החוזה הנוכחי, כולו או מקצתו, לאחרים ללא צורך בהסכמת החברה לכך.

13. (א) אם יתגלעו סכסוכים או חלוקי דעות בין המועצה והחברה בכל הנוגע לחוזה זה או הנובע הימנו הם ימסרו לבוררות ולהכרעתו של בורר יחיד שימונה על-ידי קצין מחוז הל-אביב יפו.

(ב) הבורר יהיה משוחרר מחקנות הדיון האזרחי ומדיני
ראיות והוא יהיה מוסמך להוציא צווים זמניים,
החלטות ביניים ופס"ד סופיים.

(ג) סעיף זה משמש כשטר בוררין בין הצדדים.

14. אם החברה תפר או לא תקיים במועדה כל התחייבות מהתחייבויותיה
לפי הסעיפים 3, 4 ו-5 לחוזה זה תהיה המועצה זכאית לבטל את החוזה.

15. מבלי לפגוע מזכותה של המועצה לפי סעיף 14 לחוזה זה הרי
אם החברה תפר את התחייבותה המפורטות בסעיף 3 לחוזה זה, תשלם
למועצה פצויים מוסכמים מראש בסך _____ ל"י עבור כל יחידת
דיוור שלא פונחה ופצויים מוסכמים מראש בסך _____ ל"י
עבור כל מחזיק /שוכר של יחידת דיוור במבנים הישנים שלא קבל
מבנה חדש ~~המועצה~~ כאמור בסעיף 3 (א) לחוזה זה ופצויים מוסכמים
מראש בסך _____ ל"י עבור כל בעל יחידת דיוור במבנים הישנים
שלא קבל מבנה חדש כאמור בסעיף 3 (ב) לחוזה זה.

16. מבלי לפגוע מזכותה של המועצה לפי סעיף 14 לחוזה זה הרי
אם החברה תפר את התחייבויותיה המפורטות בסעיפים 4, 5, 7, 8 ו-9
לחוזה זה יהיה עליה לשלם למועצה את הסך של _____ בחור
פיצויים קבועים ומוסכמים מראש.

17. לשם הבטחת מלוי התחייבויותיה של החברה לפי חוזה זה תתן
החברה למועצה בשעת חתימת חוזה זה ערבות בנקאית ע"ס _____
ל"י ובכל מקרה שהחברה לא תמלא במועד את התחייבויותיה לפי
סעיפים 3, 4, 5 ו- לחוזה זה, תהיה המועצה זכאית להחרים את סכום
הערבות.

18. שני הצדדים מותרים על הצורך במשלוח התראות נוטריוניות
בכל הקשור לחוזה זה ועצם הפרת כל תנאי או הוראה מתנאי חוזה זה
והוראותיו ישמשו במקום התראות שכאלה.

19. חוזה זה טעון אשור שר הפנים.

20. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הן:

עבור המועצה:

עבור החברה:

וכל הודעה שתשלח במכתב רשום לפי הכתובות הנ"ל תחשב כאילו
נמטרה לתעודתה כעבור 3 ימים מתאריך מסירת המכתב למשרד הדואר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

לוח אזור המוקפא בקריית-אונג מחולק לפי סוגי המשפחות וסוגי הדירות

סוג המשפחה		סוג הדירה											
		רגילה			בתוספת מ"מ			בתוספת חדר			אחרות		סה"כ דירות
		כז	לא	כז	לא	כז	לא	כז	לא	כז	לא	סה"כ דירות	
יחידים ז'	30	11	5	2	-	-	1	2	15	36	51		
" צעירים	6	8	-	-	-	-	2	-	8	8	16		
זוגות זקנים	41	15	18	10	1	-	8	-	25	68	93		
" צעירים	19	10	10	2	2	-	1	1	13	32	45		
נמ"ב.4 נפשות ז'	20	3	6	6	5	-	16	-	9	47	56		
" " " צעירים	41	12	31	6	5	-	50	-	18	127	145		
" " " 6 זקנים	2	-	2	-	1	-	6	-	-	11	11		
" " " צעירים	8	1	9	-	1	-	27	-	1 \$5	45	46		
אחרות זקנים	1	-	-	-	-	-	5	-	-	6	6		
" צעירים	5	2	2	-	-	-	16	-	2	23	25		
ריסות	11	-	-	-	-	-	-	-	-	11	11		
סה"כ	184	62	83	26	15	-	132	3	91	414	505		

זקנים = למעלה מגיל 45 שנה

צעירים = למטה " " "

אחרות = מעל לשבעי חדרים

משפחות אחרות = משפחות בני 6 ילדים ומעלה

הערה

מס' הדירות 505 כולל 38 דירות שצורפו לבחים

" " " 6 יחידות דיור דו משפחתי ברחוב הרצל

" " " 8 " " בני 4 דירות ברחוב לוס אנגלוס

" " " אינו כולל את יחידות הדיור המפורטות כדלהלן:

1- יחידות דיור של חנויות ברחוב מרזוק. הרצל. קפלן.

2- 6 " " מוסדות

3- 1 " " משרד של רסקו

4- 1 " " קופת חולים לשעבר

5- 1 " " חנות + הבית ברחוב מרזוק מס' 2

מיכאל 100
5
2

אלק "התקנות"

דבר 200

לכבוד
מר דב רוזן,
מנהל המחלקה לרשויות מקומיות
משרד הפנים,
ירושלים.
א.נ.

**הנידון: - הקמת חברת מניות לחסול
משכנות עובדי בקריה-אוננו.**

נחכנד לפנות אל כב' בענין דלקמן: -

א. באזור שפוטה של מועצתנו נמצא שטח קרקע בן 200 דונם בערך ועליו כ- 600 יחידות דיור מטיב ירוד ביותר. כל יחידה בממצע כ-27 ממ"ר. כ- 2/3 מהיחידות הנ"ל שייכות למשתכנים ואילו היתר מוחזקות על-ידם בשכירות. השכון כלו הוכר כמשכנות עובדי (סלאמה) ע"י רשויות התכנון.

ב. כדי לחסל את משכנות העובדי האמורים החליטה המועצה להציע למשקיעי הון לפנות את היחידות הקיימות ולהקים במקומן בניינים נאים אשר יכילו כ- 2000 יחידות. ההצעה היתה מותנית בכך שכל משתכן שיש לו דירה בבעלותו יקבל במקומה יחידת דיור בה 48 ממ"ר ויצטרך להוסיף לשם רכישתה רק סכום כסף קטן שינתן לו במשכנתא לחקופה ארוכה. למשתכנים הגרים ביחידות בחור שוכרים יושכרו הדירות החדשות בדמי שכירות נוחים וללא דמי מפתח. ההכנסות שיופקו ממכירת 1,400 הדירות שלא תהינה דרושות בחור סדור חלוף עבור המשכנתא במשכנות העובדי יאפשרו למשקיעים לכסות את ההפסדים הכרוכים בפנוי.

ג. לצערנו לא נמצאו משקיעים שיהיו מוכנים לבצע את התכנית הנ"ל על אחריותם וזאת מתוך חשש שיתקלו בקשיים בפנוי המשפטנים. מאידך נמצאו שלושה בעלי הון המוכנים לממן את התכנית בחנאי שחברה הבצוע תהיה בשליטה המועצה.

ד. לאור האמור לעיל החליטה הנהלת המועצה להקים חברת מניות לבצוע התכנית הנ"ל לפי הקיום הבאים:

(1) החברה תרשם בהון של - 1,503,000 ל"י אשר יחולק ל- 1,000 מניות א' בנות - 1 ל"י כ"א, 2,000 מניות ב' בנות - 1 ל"י כ"א ו- 1,500,000 מניות בכורה בנות - 1 ל"י כ"א.

(2) מניות הכורה יקנו למחזיקים בהן זכות לדיבידנד בכורה צביר בשעור של 10% לשנה ולקבלת ערכן הנקוב של המניות בעת פרוק החברה.

- (3) המניות א' יקנו למחזיקים בהן 51% מזכויות ההצבעה -
 1/3 מההכנסה הנקיה של החברה לאחר תשלום הדיבידנד הצביר
 על מניות הבכורה. בעת פרוק החברה יקבלו המחזיקים
 במניות א' את ערכן הנקוב ו-1/3 מעודפי רכוש החברה.
- (4) המניות ב' יקנו למחזיקים בהן 49% מזכויות ההצבעה ו-2/3
 מההכנסה הנקיה של החברה לאחר תשלום הדיבידנד הצביר
 על מניות הבכורה. בעת פרוק החברה יקבלו המחזיקים במניות
 ב' את ערכן הנקוב ו-2/3 מעודפי רכוש החברה.
- (5) מניות א' יוקצו למועצה ואילו מניות ב' ומניות הבכורה
 יוקצו לשלש בעלי ההון הנ"ל.

ה. אנו מאמינים כי נוכל להגשים את התכנית הן זמן סביר דבר שיסב
 למועצה את היתרונות הבאים:

- (1) חסול משכנות עוני.
- (2) אפשרות לתושבי קרית אונו הגרים בתנאי מגורים קשים
 (מחוץ לשטח השכון הנדון) לשפר את תנאי מגוריהם ע"י
 רכישת דירות בבנינים החדשים בתנאים נוחים.
- (3) הכנסה למועצה.
- לאור ההסברים דלעיל נודה לכב' אם יואיל לתח לנו אשור ליסוד
 החברה ולבצוע התכנית.

בכבוד גב,

יעקב כהן
 ראש המועצה.

חל אביב 8.9.63

לכבוד
מר י. כהן
ראש המועצה המקומית
קרית אונן

א.נ.

הרינו מתכבדים להתייחס להצעת ההסכם שלכם ולהעיר הערותינו הנובעות מחישובי אפשרויות ניצול הקרקע וכן עיון בסעיפים השונים אשר לדעתנו מחייב תיקון:

- א. עלינו לציין כי השטחים הרזרביים הפנויים העומדים לרשות "המפעל לפנוי" מאפשרים הקמת מכסימום 250 יחידות דיור, 80 יחידות על 5,5 דונם שיועמדו ע"י המועצה ו-170 יחידות על יתרת השטח המופקע לאחר נכוי 5,5 דונם - החזרה למועצה - ושטחים לפיתוח. נכון כי בשטח המוקפא יתפנו שטחים כתוצאה מיציאתן של אותן 250 משפחות, אך אין כל ערובה לכך כי יוצרו שטחים רצופים אשר יאפשרו הקמת דירות נוספות למפונים, למקרי צפיפות ולא כל שכן למכירה חפשית. מצב זה עלול לגרום לקפאון שאין לשער אורך תקופתו למרות העובדה שלקמת אותן 250 יחידות יושקעו לפחות 3.5 מיליון ל"י.
- ב. קושי נוסף מהווה סעיף 11 בהצעת ההסכם, האומר כי לא תורשה מכירה חפשית כל עוד לא הסתיימה פעולת הפנוי. לאור האמור לעיל חוסבר כי לא יהיה שטח מתאים להקמת דירות כאלה עד שלא מבצע זה בשלמותו.
- ג. כדי לחשב כדאיות העיסקה למשקיעים יש לפחות להבטיח מראש שטח רזרבי מתאים להקמת כל הדירות למפונים ולמקרי צפיפות וגם אז לא ברור מה יהיה קצב הפנוי. יש לאפשר מכירת דירות חפשית בד בבד עם הגשמת מבצע הפנוי.
- ד. לאחר מציאת פתרון לבעיות הנ"ל, מתעוררת שאלת הצפיפות. בעוד ש"קיראון" בונה בצפיפות של כ-6 יחידות לדונם, כמקובל כיום, הרי שכאן מוצעת צפיפות של 15 יחידות לדונם. עובדה זו טובה מבחינה מספרית אך אינה מהווה נקודת משיכה לרוכשים השואפים לדור בתנאי צפיפות קטנה.
- ה. סעיף 6 א. הינו סעיף עקרוני ואין לדעתנו להטיל על היוזם את פעולת הפנוי. המועצה היא הגוף המסוגל לעשות זאת ומתפקיד היוזם לדאוג למימון הקמת הדירות. עם קבלת תשובתכם להערותינו הנ"ל - נוכל לסכם פרטי תשובתנו הסופית.

בכבוד רב,
א.י.א.
י. איגו
מנחל

מועצה מקומית
קרית אונן
התוכנית
נב אלוך תשכ"ג = 9. 63
99/2
9997
י"ח
ת"ת

8349/99/2

ט' תשרי תשכ"ד
27.9.1963

לכבוד
עו"ד אליהו מירון
תל - אביב.

א.נ.א.

בהמשך למכתבי מיום 16.9.63 ולשיחה
הטלפונית מאתמול הנני מצרף הצעה החוזה
שהועבר אלינו ע"י החברה לנכסים ולבנין
בע"מ ואשר בטעוה לא צורף למכתבי הנ"ל.

איתך הטליחה.

נכבוד רב,

א. אחידב
גזבר המועצה

/שש

מ"ב 100
5
2

8826/99/2

תשכ"ד
31.10.1963

הנהלת החברה בשם מעונות קריה-אוננו
בע"מ.

לאחר דיון נוסף עם היועץ המשפטי של המועצה
שית בקשר להצעתכם להמקשר עם המועצה בדבר
הבריה לחימול מסכנות אפופות, החליטה המועצה
החברות המעונינות להגיש לנו הצעה חוזת מפורט
למסכנות החוזת שאנו הגשנו לכם או בכל
אחרת שנראית לכם.

נודה לכם באם הצעה החוזת שלכם יגיע לפועצת
שית תוך 10 ימים מיום קבלת מסכתנו זה.

בכבוד רב,
א. אחיד
נזכר המועצה

100 איכ"ל
5 י"י
2 ז"י

לחדש אוגוסט שנת 1963 נעשה בקריית אונו ביום

ב י ז

המועצה המקומית קריית אונו (להלן "המועצה") מצד אחד,

ב י ז

(להלן "היוזם") מצד שני.

הואיל ועל שטח קרקע בן.....דונם בערך, הידוע בתור חלקות.....בגוש.....(להלן "השטח הנ"ל") קיימות 556 יחידות דיור קטנות מטיב גרוע (להלן "המשכנות הגרועים") שמתגוררות בהן משפחות מעוטות אמצעים. כן קיימים בשטח 12 חנויות קטנות ו-4 מבנים ציבוריים.

והואיל ומלבד המשפחות המתגוררות במשכנות הגרועים קיימות בקריית אונו משפחות המתגוררות ביחידות דיור בתנאי צפיפות רבה העולה על 2½ נפש לחדר (להלן "היחידות הצפופות"),

והואיל והמועצה מעונינת לחסל את המשכנות הגרועים ולספק למשפחות המתגוררות בהם וביחידות הצפופות (להלן "המפונים") תנאי מגורים נאותים,

והואיל וכדי להגשים את מטרתה האמורה של המועצה יזמה המועצה תכנית בנין עיר חדשה לפיה יוקצה שטח קרקע בן 207 דונם בערך הידוע בתור חלקות 165 - 171, 175, 176, 209 - 215, 316 - 318, 320 ו-322 בגוש 6494 וחלקות 7, 17, 20, 24, 73, 92, 94, 96, 101, 104, 114 - 116, 119, 162 - 174, 182 - 235, 238 - 246, 252, 254, 289 - 295, 298 - 306, 329 - 335, 362 - 364, 388, 390, ו-395 בגוש 6495 (להלן "הקרקע") לשם הקמת שכונה חדשה שתכלול כ- 2000 יחידות מגורים מרווחות (להלן "היחידות החדשות"), מרכז מסחרי ובדורי (להלן "המרכז") ובניני צבור.

והואיל וחלק מהקרקע (להלן "השטח המופקע") הידוע בתור חלקות 289 - 295, 298 - 306, 309 - 335, 362 - 364 בגוש 6495 שייך לבעלים פרטיים והוא מיועד להפקעה לצרכי בצוע התכנית הנ"ל,

והואיל ויתר שטחי הקרקע זולת השטח המופקע (להלן "שטח המנהל") שייכים למנהל מקרקעי ישראל,

והואיל ומנהל מקרקעי ישראל (להלן "המנהל") הסכים להחכיר את שטח המנהל לשם בצוע התכנית הנ"ל.

והואיל ושטח קרקע בן כ-5½ דונם הידוע בתור חלק מחלקות 276 ו-302 בגוש 6494 שייך למנהל אולם הועמד לרשות המועצה לצרכים צבוריים (להלן "השטח הצבורי"),

והואיל וברצון המועצה לאפשר למפונים לרכוש את היחידות החדשות בתנאים נוחים,

והואיל והיוזם הציע למועצה לבצע את התכנית הנ"ל בשתוף עם המועצה והמועצה הסכימה לכך בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים בחוזה זה,

לכן הוסכם והוחנה בין הצדדים כדלקמן:-

2. (א) היוזם מתחייב ליסד תוך חדש ימים מתאריך חוזה זה חברה מניות שתקרא בשם "מעונות קריח אונו בע"מ" או בשם אחר שיסכימו עליו שני הצדדים ושיאושר ע"י רשם החברות.
- (ב) החברה תרשם בהון רשום של מליון ל"י אשר יחולק ל-99,999 מניות רגילות בנות -10 ל"י ומנית יסוד אחת בת -10 ל"י.
- (ג) היוזם מתחייב לחתם על כל המניות הרגילות ולשלם את ערכן הנקוב תוך..... מתאריך יגוד החברה. המניות הרגילות תקנינה למחזי בהן את הזכות ל-74% מכלל קולות ההצבעה באסיפות הכלליות של הח וכן את הזכות למנות 2/3 ממספר המנהלים בחברה.
- (ד) מנית היסוד חוקצה למועצה והיא תקנה למועצה את הזכות ל-26% מכ קולות ההצבעה באסיפות הכלליות של החברה וכן את הזכות למנות 3 ממספר המנהלים בחברה.
- (ה) לחברה יהיה מספר מנהלים המחלק בשלשה.
- (ו) אחד מהמנהלים שימונה ע"י המועצה יקבל שכר מהחברה בשעור שיוסכ עליו בין המועצה ובין היוזם.
3. המועצה מתחייבת לגרם לכך שהשטח המופקע יופקע בהתאם לפקודת הקרקעו (רכישה לצרכי צבור) 1943, וכי פרט לחלקת קרקע בת 5 1/2 דונם ופרט לחלקים המיועדים לצרכי צבור שירשמו בשם המועצה, הוא יועבר בספרי האחוזה ע"ש החברה.
- (א) המועצה תסייע לחברה בכל שלבי הבצוע ובכל התהליכים הקשורים עם פינוי השטח וטיפול במפוננים והדרים בצפיפות.
4. (א) המועצה מתחייבת לגרם לכך שהמנהל יעשה חוזה עם החברה לפיו יתח המנהל להחכיר לחברה או לפקודתה את שטח המנהל פרט לאותם חלקי ממנו המיועדים לצרכי צבור.
- (ב) שטח הקרקע הנזכר בסעיף קטן (א) לסעיף זה יוחכר לחברה בתנאים המקובלים לגבי החכרת קרקע לצרכי שכון עולים וחסול משכנות עוני היינו, שטח קרקע המיועד למספר יחידות הוזה למספר היחידות שבמשכנות הגרועים יוחכר ללא תמורה ואילו בעד יתרת השטח תשלם החברה..... ל"י לכל מ"ר של מבנים במרכז.
5. (א) היוזם מתחייב לגרם לכך שהחברה תרכש את הקרקע בהתאם לתנאים הנ בסעיף 4 לחוזה זה.
- (ב) החברה תשלם את מלוא סכום הפצויים שיהיה צרך לשלם בעד השטח המופקע לרבות הפצויים שישולמו בעד החלקים שירשמו בשם המועצה בהתאם לסעיף 4 (א) לחוזה זה, כן תשלם החברה את מלוא הסכום שיו צרך לשלם למנהל בעד שטח המנהל.
6. (א) היוזם מתחייב לגרם לכך שהחברה תפנה את המשכנות הגרועים ותעמ לרשות המפוננים יחידות חדשות שכל אחת מהן תהיה בשטח 52 מ"ר.
- (ב) היחידות החדשות תבנינה על הקרקע בהתאם לתכניות שתוכנה ע"י ה ותאשרנה ע"י המועצה ובתנאי החחרות (לגבי דירות המפוננים והדר בצפיפות).
- (ג) מפונה שרכש את יחידת הדיור שבה הוא מתגורר יהיה זכאי לרכש א היחידה החדשה בתנאים הבאים;
- (1) תמורת היחידה החדשה ישלם המפונה לחברה את סכום ההוצאות העצמיות של החברה להקמת היחידה (כולל חלק יחסי של מחיר הקרקע ועבודות הפתוח);
- (2) תמורת היחידה שתפונה ע"י המפונה יקבל המפונה מהחברה את שווייה של היחידה המפונה כפי שיקבע ע"י שמאי מוסמן שימונה

(3) עודף מחיר היחידה החדשה ישולם ע"י המפונה בתשלומים חדשיים שוים ורצופים שלא יעלו על 40% לחדש כולל קרן ורבית.

(4) התשלומים הנזכרים בפסקא (3) דלעיל יהיו צמודים למדד יוקר המחיה וישאו רבית בשעור של 8% לשנה החל מתאריך מסירת היחידה החדשה לחזקתו של המפונה.

(ד) כל מפונה שמתגורר ביחידה שכורה יהיה זכאי לשכר דירה חדשה ללא דמי מפתח ובדמי שכירות אשר שעורם לעומת שעור דמי השכירות עבור היחידה המפונה יהיה כיהם שטח הרצפות של היחידה החדשה לעומת שטח הרצפות של היחידה המפונה.

(ה) על אף האמור בסעיפים (ג) ו-(ד) לסעיף זה יהיו המפונים זכאים לקבל מהחברה בעד היחידות המפונות פיצוי כספי שיקבע ע"י השמאי במקום לקבל יחידות חדשות.

7. פדי לאפשר לחברה להתחיל מיד בהקמת היחידות החדשות כדי להעביר אליהן את המפונים ולהרס את היחידות המוחזקות על ידם במטכנות הגרוועים, תעמיד המועצה לרשות החברה את השטח הצבורי ותאפשר לחברה להקים עליו 80 יחידות חדשות. השטח הצבורי יוחקר לחברה ו/או לפקודתה ע"י המנהל ותמורתו יועבר למועצה שטח של $5\frac{1}{2}$ דונם מתוך השטח המופקע. השטח שיועבר ע"י המועצה כאמור יהיה מיועד להקמת בניינים צבוריים ע"י המועצה.

8. היוזם מתחייב לגרם לכך שהחברה תבצע על חשבונה והוצאותיה את כל עבודות הפתוח שיהיה צורך לבצען על הקרקע ועל השטח הצבורי בהתאם לחכניות שהזכנה ע"י המועצה לרבות סלילת כבישים מדרכות נחשמל, ביוב, תעול ומים יעשה ע"י המועצה ותשולמנה לה אגרות בהתאם לחוק העזר שלה, כן ישולמו אגרות בניה בהתאם לחוק העזר.

9. (א) היוזם מתחייב לגרם לכך שהחברה תטפל במהירות האפשרית בפנוי המפונים, בהריסת המטכנות הגרוועים ובהקמת היחידות החדשות והמרכז.

(ב) המועצה חסיע לחברה כמיטב יכולתה בפנוי המפונים ממטכנות הגרוועים.

10. היוזם מתחייב לגרם לכך שהחברה תעמיד..... יחידות חדשות למכירה למועמדים שיומלצו ע"י המועצה מתוך משפחות המתגוררות ביחידות הצפופות. מועמדים אלה יהיו זכאים לרכש את היחידות החדשות בתנאים זהים לאלה שבהם ימכרו היחידות החדשות למפונים.

11. כל עוד לא יפוננו כל המפונים אסור יהיה לחברה למכר יחידות חדשות למשתכנים זולת המפונים וזולת המועמדים המתגוררים ביחידות הצפופות אלא בהסכמת המנהלים שמונו מטעם המועצה.

12. החברה תהיה זכאית להקים את היחידות החדשות שאינן מיועדות למפונים ולמועמדים המתגוררים ביחידות הצפופות באפן ובצורה שהחברה תמצא לנכון ובמלי המועצה תהיה זכאית להתערב בכך. כן תהיה החברה זכאית למכר את היחידות האמורות במחיר ובתנאים כפי שתמצא לנכון.

13. לאחר שיפוננו כל המפונים מהמטכנות הגרוועים ולאחר שתמסרנה יחידות חדשות למועמדים המתגוררים ביחידות הצפופות תהפך מנית היסוד שבבעלות המועצה למניה נדחית משוללת כל זכויות

15. (א) תמורת התחייבותיה של המועצה לפי חוזה זה תקבל המועצה מהחברה תמלוגים בשעור של %..... מהכנסות ברוטו שהחברה תקבל בעד מכירת היחידות החדשות ובעד מכירת המבנים במרכז. כן תקבל המועצה עם חתימת החוזה כל ההוצאות הסכניות והאדמיניסטרטיביות שהסקיעה עד יציאת בתכנית הנדונה.

(ב) על החברה יהיה להמציא למועצה כל שלשה חדשים דו"ח מאול ע"י רואה החשבון של החברה שיכלול את רשימת היחידות והמבנים שנמכרו, את שמות הרוכשים ואת המחיר ששולם על ידם עבור היחידות והמבנים שרכשו כאמור.

(ג) כל שלשה חדשים תעביר החברה למועצה את סכום התמלוגים שיגיעו למועצה לפי סעיף זה בגין הכנסות החברה במשך שלש החדשים שקדמו לחשולם התמלוגים.

(ד) המועצה תהיה זכאית לבדק באמצעות פקידיים או באמצעות רואי החשבון של המועצה את כל המסמכים המתייחסים למכירת היחידות החדשות והמבנים שבמרכז ע"י החברה.

(ה) על אף האמור בסעיף זה לא תהיה המועצה זכאית לקבל תמלוגים בגין הכנסות החברה ממכירת יחידות חדשות למפונ ולמועמדים המתגוררים ביחידות הצנופות.

(ו) בהתחשב בכך שהמועצה זכאית לתמלוגים על בסיס של הכנסות החברה אסור יהיה לחברה להשכיר יחידות חדשות או מבנים במרכז אלא בהסכמת המועצה, במידה ולא תנתן הסכמה כזו והיא על החברה למכר את היחידות ואת המבנים במרכז במחיר השוק הגבוה ביותר שניתן לקבל בעדם.

16. (א) היוזם מתחייב לגרם לכך שתוך..... מתאריך יסוד החברה היא תלווה למועצה לצורך בצוע עבודות צבוריות ו/א לצורך הקמת בניינים צבוריים את הסך של..... (להלן "ההלואה")

(ב) ההלואה תנתן לתקופה של..... שנים, תשא רבית בשעור של 7% לשנה ותהיה צמודה למדד יוקר המחיה.

(ג) פרעון ההלואה תובטח ע"י שעבוד הכנסות המועצה. שעבוד זה יהיה בדרגה אחת יותר נמוכה מהשעבודים הקיימים בשעת חתימת חוזה זה.

17. היוזם מתחייב לגרם לכך כי מיד לאחר הוסד החברה היא תחתם על החוזה הנוכחי ותקבל על עצמה את כל ההתחייבויות שלפי החוזה הנוכחי חלות על החברה. כולל כל ההתחייבויות הקשורות עם בנין 80 יח' דיוור על השטח של 5½ דונם.

18. כל צד שיפר או לא יקיים כל תנאי או הוראה מתנאי חוזה זה והוראותיו יהיה חייב לשלם לצד השני פצויים מלאים עבור כל הנזקים שיגרמו לצד השני עקב ההפרה או הקיום.

19. הוראות סעיף 18 לחוזה זה לא יגרעו מזכותו של כל צד לתבע בבעין של החוזה או כל סעד אחר שימצא לנכון.

20. (א) אם יתגלעו סכסוכים או חלוקי דעות בין הצדדים בכל הנוגד לחוזה זה או הנובע הימנו הם ימסרו לבוררות של בורר יח שימונה ע"י הממונה על מחוז תל-אביב.

(ב) הבורר לא יהיה קשור בדיני ראיות ובחקנות הדיון האזרחי ויהיה מוסמך להוציא צוים זמניים; ביניים ופסקי דין סופיים.

(ג) סעיף זה מטמט כשטר בוררין בין הצדדים ומוסכט בזה בין

21. שני הצדדים מותרים על הצרך במשלוח התראות נוטריוניות בכל הקשור לחוזה זה ועצם הפרת כל תנאי או הוראה מתנאי החוזה והוראותיו ישמשו במקום התראות שכאלה.

22. חוזה זה סעוץ אשור שר הפנים או הממונה על המחוז.

23. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הן;

עבור המועצה: המועצה המקומית קרית - אנו.

עבור היוזם:

וכל הודעה שתשלח במכתב רשום לפי הכתובות הנ"ל תחשב כאילו נמסרה לתעודתה כעבור 3 ימים מתאריך מסירת המכתב למשלוח למסרד הדאר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:-

משרד התיכונן

תקריה י"ד בחשוון
1 בנובמבר

קוועצה מקומית
קריית-ארנו
התחבורה
ד' בסיו תשכ"ג - 20.11.63
ת"ק 93
מס' 9076
הגב' שפירא
השוכן כ"ס

א לו מר ב.צ. פילמן
מחוז המנהל הכללי

הנדון: קריית ארנו.

המועצה המקומית קריית ארנו הגישה להסכם מקדוני להפוך שטח
הכולל כ-500 בלוקדטים לשטח בגיה רב קומתית.

בשנת 1949 נחנה מחלקת הקליטה של הסוכנות היהודית להב' רסקו
לשטח הקמת 500 בלוקדטים לפי 400 לי ליחידות; חברת רסקו שכרה לפני זמן רב
את הרכוש למתכננים והסוכנות קבלה התקנת בחזרה. שטח ד-90 מהבלוקדטים
נמצאים בבעלות הממשלה.

המועצה המקומית קריית ארנו בקשה וקבלה אשר מודעת בנין
קריית המתוודית על תמיכת השטח הקמת בגיה, ובגיה שחזר נבנית שטח של כ-2000 יח"ד
על אדמת השטח.

מינהל מקרקעי ישראל בהתאם להמלצתו מוכן להכיר בשטח זה כשטח
לחטול מסכנות פרטי ולא יודע שום תמיכה עבור כ-500 יח"ד והואר לפי התנאים
של חברות למסכנות פרטי.

למועצה המקומית קריית ארנו יש סמכו הבעות של קבלנים המוכנים
לפי תנאי המודעה לבנות 500 דיירות של לא פחות מ-54 מ' ולשכח המודעה במספר
פעולות נוספות; ובמבטא סכך לקבל שטח לבנות 1,500 יח"ד לחוק החומטי.

סכסכו עם ראש מודעת קריית ארנו מהגיה איכונן וסימחה, או כל גוף
כלכלי אחר שלבו יגדו בדברים שמו ומבדוק אם התכנית בודאית לצד ובאם כן, יש
לגרוט שלבו זכות פדיונות מוכן בהנאים שודים ליתר התכנות הקיימות.

אבקש לבדוק מוך שלמה סכונות באם אנו רודים לתיום קמודים
הבנות חכנית זו או בודיה למודעת כי היא יכולה להתקטר עם כל גוף אחר לפי
ראות פדיונות.

לאחר הבדיקה אבקש להתיימן עמי, בראה לי כי יש אפשרות לגייס
בהתכנות הודושים לבנות חכנית זו בנוסף לאמצעי החברה המוסמכים.

סכום זה הבאטי באופן אישי לידיעת ראש המודעת המקומית קריית ארנו.

ב צ ר כ ה

ד. סנה

החוק
מר כהנר
מר סלייטר
מר שפר
מר ברטל

100
5
2
N
N

ח - ו - ז - ה

נעשה בקרית אונו ביום לחדש אוגוסט שנת 1963

ב י ן

המועצה המקומית קרית אונו (להלן "המועצה") מצד אחד,

ו ב י ן

(להלן "היוזם") מצד שני,

הואיל ועל שטח קרקע בן.....דונם בערך, הידוע בתור חלקות.....בגוש.....(להלן "השטח הנ"ל") קיימות 556 יחידות דיור קטנות מטיב גרוע (להלן "המשכנות הגרועים") שמתגוררות בהן משפחות מעוטות אמצעים. כן קיימים בשטח 12 חנויות קטנות ו-4 מבנים ציבוריים.

והואיל ומלבד המשפחות המתגוררות במשכנות הגרועים קיימות בקרית אונו משפחות המתגוררות ביחידות דיור בתנאי צפיפות רבה העולה על $2\frac{1}{2}$ נפש לחדר (להלן "היחידות הצפופות"),

והואיל והמועצה מעונינת לחסל את המשכנות הגרועים ולספק למשפחות המתגוררות בהם וביחידות הצפופות (להלן "המפונים") תנאי מגורים נאותים,

והואיל וכדי להגשים את מטרתה האמורה של המועצה יזמה המועצה תכנית בנין עיר חדשה לפיה יוקצה שטח קרקע בן 207 דונם בערך הידוע בתור חלקות 165 - 171, 175, 176, 209 - 215, 316 - 318, 320 ו-322 בגוש 6494 וחלקות 7, 17, 20, 24, 73, 92, 94, 96, 101, 104, 110, 114 - 116, 119, 162, 174, 182 - 184, 235, 241, 246 - 248, 252, 254, 289, 295 - 298, 306, 329 - 335, 362 - 364, 388, 390, ו-395 בגוש 6495 (להלן "הקרקע") לשם הקמת שכונה חדשה שתכלול כ- 2000 יחידות מגורים מרווחות (להלן "היחידות החדשות"), מרכז מסחרי ובדורי (להלן "המרכז") ובניני צבור.

והואיל וחלק מהקרקע (להלן "השטח המופקע") הידוע בתור חלקות 289 - 295, 298 - 306, 309, 335 - 362, 364 בגוש 6495 שיין לבעלים פרטיים והוא מיועד להפקעה לצרכי בצוע התכנית הנ"ל,

והואיל ויתר שטחי הקרקע זולת השטח המופקע (להלן "שטח המנהל") שייכים למנהל מקרקעי ישראל,

והואיל ומנהל מקרקעי ישראל (להלן "המנהל") הסכים להחכיר את שטח המנהל לשם בצוע התכנית הנ"ל.

והואיל ושטח קרקע בן כ- $5\frac{1}{2}$ דונם הידוע בתור חלק מחלקות 276 ו-302 בגוש 6494 שיין למנהל אולם הועמד לרשות המועצה לצרכים צבוריים (להלן "השטח הצבורי"),

והואיל וברצון המועצה לאפשר למפונים לרכוש את היחידות בחדשות בתנאים נוחים,

והואיל והיוזם הציג למועצה לבצע את התכנית הנ"ל בשתוף עם המועצה והמועצה הסכימה לכך בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים בחוזה זה,

לכן הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. העובדות וההצהרות המפורטות במבוא לחוזה זה מהוות חלק בלתי

2. (א) היוזם מתחייב ליסד תוך חודש ימים מתאריך חוזה זה חברה מניות שתקרא בשם "מעונות קרית-אוננו בע"מ" או בשם אחר שיסכימו עליו שני הצדדים ושיאושר ע"י רשם החברות.

(ב) החברה תרשם בהון רשום של - 500,000 ל"י אשר יחולק ל- 49,999 מניות רגילות בנות - 10 ל"י ומנית יסוד אחת בת - 10 ל"י.

(ג) היוזם מתחייב לחתום על כל המניות הרגילות ולשלם את ער הנקוב תוך 6 חדשים מתאריך יסוד החברה. המניות הרגילות תקנה למחזיקים בהם את הזכות ל-50% מכל קולות ההצבעה באסיפות הכלליות של החברה וכן את הזכות למנות מחצית מהמנהלים של החברה.

(ד) מנית היסוד תוקצה למועצה והיא תקנה למועצה את הזכות ל מכלל קולות ההצבעה באסיפות הכלליות של החברה וכן את הזכות למנות 1/2 ממספר המנהלים בחברה.

(ה) לחברה יהיה מספר מנהלים המתחלק לשנים.

(ו) אחד מהמנהלים שימונה ע"י המועצה יקבל שכר מהחברה בשעו שיוסכם עליו בין המועצה ובין היוזם.

3. המועצה מתחייבת לגרום לכך שהשטח המופקע יופקע בהתאם לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי צבור) 1943, וכי פרט לחלקת קרקע בת 5 1/2 דונם ופרט לחלקים המיועדים לצרכי צבור שיושמו בשם המועצה הוא יועבר בספר האחוזה ע"ש היוזם.

(א) המועצה תסייע לחברה בכל שלבי הבצוע ובכל התהליכים הקש עם פנוי השטח וטיפול במפונים והדרים בצפיפות.

4. (א) המועצה מתחייבת לגרום לכך שהמנהל יעשה חוזה עם היוזם יתחייב המנהל להחכיר ליוזם או לפקודתו את שטח המנהל פ לאותם חלקים ממנו המיועדים לצרכי צבור.

(ב) שטח הקרקע הנזכר בסעיף קטן (א) לסעיף זה יוחכר ליוזם בתנאים המקובלים לגבי ההכרת קרקע לצרכי שכונ עולים וח משכנות עוני, היינו, שטח קרקע המיועד למספר יחידות הז למספר היחידות שבמשכנות הגרועים יוחכר ללא תמורה ואיל בעד יתרת השטח ישלם היוזם..... ל"י לכל ממ"ר של מ במרכז.

5. (א) החברה תשלם את מלוא סכום הפצויים שיהיה צורך לשלם בעד השטח המופקע לרבות הפצויים שישולמו בעד החלקים שיושמו בשם המועצה בהתאם לסעיף 4(א) לחוזה הזה, כן ישלם היוזם את מלוא הסכום שיהיה צורך לשלם למנהל בעד השטח המנהל.

6. (א) היוזם מתחייב לכך שהחברה תפנה את המשכנות הגרועים והו יעמיד לרשות המפונים יחידות חדשות של 46 ממ"ר כל אחת.

(ב) היחידות החדשות תבנינה על הקרקע בהתאם לתכניות שיוכנו ע"י היוזם ויאושרו ע"י המועצה.

(ג) מפונה שרכש את יחידת הדיור שבה הוא מתגורר יהיה הזכאי לרכוש את היחידה החדשה בתנאים הבאים:

1. תמורת היחידה החדשה ישלם המפונה ליוזם את סכום הה העצמיות של החברה להקמת היחידה (כולל חלק יחסי של הקרקע ועבודות הפתוח).

2. תמורת היחידה שתפונה ע"י המפונה יקבל המפונה מאת החברה - 8,000 ל"י והסכום הנ"ל יזקף ע"ח מחיר היחיד החדשה.

Handwritten note: שטח המופקע / המופקע

Handwritten note: 24 יולי / 1 1/2 דונם

Handwritten note: ל"י 10

Handwritten note: 46 ממ"ר

Handwritten note: ל"י 10

Handwritten note: ל"י 8,000

3. עודף מחיר היחידה החדשה ישולם ע"י המפונה בתשלומים חודשיים שונים ורצופים שלא יעלו על - 40 ל"י לחודש כולל קרן ורביית.

4. התשלומים הנזכרים בפסקא (3) דלעיל יהיו צמודים למדד יוקר המחיה וישאו רבית בשעור של 8% לשנה החל מתאריך מסירת היחידה החדשה לחזקתו של המפונה.

(ד) כל מפונה שמתגורר ביחידה שכורה יהיה זכאי לשכור דירה חדשה ללא דמי מפתח ובדמי שכירות מקובלים ובהיעדר הסכמה לפי דמי שכירות שיקבעו ע"י בית דין לשכירות. *לפי ראה*

(ה) על אף האמור בסעיפים ג' ו-ד' לסעיף זה יהיו המפונים זכאים לקבל מהחברה בעד היחידות המפונות פיצוי כספי של - 8,000 ל"י עבור כל יחידה במקום לקבל יחידות חדשות. *לפי ראה*

7. כדי לאפשר ליוזם להתחיל מיד בהקמת היחידות החדשות כדי להעביר אליהן את המפונים ולהרס את היחידות המוחזקות על ידם במשכנות הגרוועים, תעמיד המועצה לרשות היוזם את השטח הצבורי ותאפשר ליוזם להקים עליו 80 יחידות חדשות. השטח הצבורי יוחקר ליוזם ו/או לפקודתו ע"י המנהל ותמורתו יועבר למועצה שטח של 5 1/2 דונם מתוך השטח המופקע. השטח שיועבר ע"ש המועצה כאמור יהיה מיועד להקמת בנינים צבוריים ע"י המועצה. *לפי ראה*

8. היוזם מתחייב לבצע על חשבונו הוא את כל עבודות הפתוח שיהיה צורך לבצען על הקרקע ועל השטח הצבורי בהתאם לתכניות שתוכנה ע"י המועצה לרבות סלילת כבישים, מדרכות וחשמל. עבור היחידות החדשות של המפונים לא ישלם היוזם מסי בניה, מים, תעול וביוב ואילו בעד כל יתר היחידות הוא ישלם מסיים אלה שלא יעלו על - 1,100 ל"י לכל יחידה. *לפי ראה*

9. (א) היוזם מתחייב לדאוג לכך שהחברה תטפל במהירות האפשרית בפינוי המפונים בהריסת המשכנות הגרוועים והוא יגש בהקדם האפשרי להקמת היחידות החדשות והמרכז. (ב) המועצה תסיע ליוזם כמיטב יכולתה בפינוי המפונים ממשכנות הגרוועים.

10. היוזם מתחייב להעמיד עד 80 יחידות חדשות למכירה למועמדים שיומלצו ע"י המועצה מתוך משפחות המתגוררות בצפיפות של למעלה מ-3 נפשות לחדר. מועמדים אלה יהיו זכאים לרכוש את היחידות החדשות במחיר סביר ובתנאי משכנתא זהים לאלה הניתנים למפונים. במידה ולמרות המאמצים של החברה ועזרת המועצה לא יפונו תוך שנה מיום התחלת בניתם של 80 יחידות חדשות כאמור בסעיף 7 לעיל יהיה היוזם רשאי למכור יחידות אלה באופן חפשי למי שימצא לנכון. היוזם מתחייב להפריש ממכל בניה של יחידות חדשות שיוקמו על ידו על הקרקע לפחות 25% לצרכי המפונים. *לפי ראה*

11. היוזם יהיה זכאי להקים את היחידות החדשות שאינן מיועדות למפונים ולמועמדים המתגוררים ביחידות הצפופות באופן ובצורה שהיוזם ימצא לנכון ומבלי שהמועצה תהיה זכאית להתערב בכך. כן יהיה היוזם זכאי למכר את היחידות האמורות במחיר ובתנאים כפי שימצא לנכון. *לפי ראה*

12. לאחר שיפונו כל המפונים מהמשכנות הגרוועים ולאחר שתמסרנה יחידות חדשות למועמדים המתגוררים ביחידות הצפופות תהפך מבית היסוד שבבעלות המועצה למצב נדחית משוללת כל זכויות שכן והמנהלים שמונו ע"י המועצה יתפטרו מכהונתם. *לפי*

13. היוזם מתחייב להעמיד לרשות החברה את מלוא הממון שידרש לשם בצוע החוזה הנוכחי.

14. (א) תמורת התחייבויותיה של המועצה לפי חוזה זה תקבל המועצה מאת היוזם תמלוגים בשעור של 3% מהכנסות ברוטו שהיוזם יקבל בעד מכירת היחידות החדשות ובעד מכירת המבנים במרכז.

(ב) על היוזם יהיה להמציא למועצה כל שלשה חדשים דו"ח מאושר ע"י רואה החשבון של היוזם שיכלול את רשימת היחידות והמבנים שנמכרו, את שמות הרוכשים ואת המחיר ששולם על ידם עבור היחידות והמבנים שרכשו כאמור.

(ג) כל שלשה חדשים יעביר היוזם למועצה את סכום התמלוגים שיגיעו למועצה לפי סעיף זה בגין הכנסות היוזם במשך שלשון החדשים שקדמו לתשלום התמלוגים.

(ד) המועצה תהיה זכאית לבדוק באמצעות פקידים או באמצעות רואה החשבון של המועצה את כל המסמכים והמתייחסים למכירת היחידות החדשות והמבנים שבמרכז ע"י היוזם.

(ה) על אף האמור בסעיף זה לא תהיה המועצה זכאית לקבל תמלוג בגין הכנסות היוזם ממכירת היחידות החדשות למפונים ולמפונים דים המתגוררים ביחידות הצפופות.

(ו) בהתחשב בכך שהמועצה זכאית לתמלוגים על בסיס של הכנסות היוזם אסור יהיה ליוזם להשכיר יחידות חדשות או מבנים במרכז אלא בהסכמת המועצה, במידה ולא תנתן הסכמה כזו יהיה על היוזם למכור את היחידות ואת המבנים במרכז במחיר השווה הגובה ביותר שניתן לקבל בעדן.

15. (א) היוזם מתחייב להקים עלהקרקע מוסדות ציבור בהתאם לצורך ומחצית ממחיר מוסדות אלה ינתן כהלואה למועצה לתקופה של 6 שנים ברבית חוקית צמודה למדד יוקר המחיה.

(ב) פרעון ההלוואה תובטח ע"י שעבוד הכנסות המועצה. שיעבוד זה יהיה בדרגה אחת יותר נמוכה מהשעבודים הקיימים בשעת חתימת חוזה זה.

16. היוזם מתחייב לגרום לכך כי מיד לאחר היוסד החברה היא תחתום על החוזה הנוכחי ותקבל על עצמה את כל ההתחייבויות שלפי החוזה הנוכחי חלות על היוזם.

17. כל צד שיפר או לא יקיים כל תנאי או הוראה מתנאי חוזה זה והוראותיו יהיה חייב לשלם לצד השני פצויים מלאים עבור כל הבזקים שיגרמו לצד השני עקב ההפרה או הקיום.

18. הוראות סעיף 17 לחוזה זה לא יגרעו מזכותו של כל לתבוע בצוע בעין של החוזה או כל סעד אחר שימצא לנכון.

19. (א) אם יתגלעו סכסוכים או חלוקי דעות בין הצדדים בכל הנוגע לחוזה זה או הנובע הימנו הם ימסרו לבוררות של בורר יחיד עורך-דין אליהו מירון.

(ב) הבורר לא יהיה קשור בדיני ראיות ובתקנות הדיון האזרחי ויהיה מוסמך להוציא צוים זמניים; בינתיים ופסקי דין סופיים.

(ג) סעיף זה משמש כשטר בוררין בין הצדדים ומוסכם בזה בין הצדדים כי הוא יחול גם על סכסוכים וחלוקי דעות בין היוזם ובין המועצה וחתמתו של היוזם על החוזה תחשב כחתימתו של היוזם על שטר הבוררין.

20. שני הצדדים מותרים על הצורך במשלוח התראות נוטריוניות בכל הקשור לחוזה זה ועצם הפרת כל תנאי או הוראה מתנאי החוזה והוראותיו ישמשו במקום התראות שכאלה.

21. חוזה זה טעון אשור שר הפנים או הממונה על המחוז.

22. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הן:

עבור המועצה: המועצה המקומית קרית-ארנו.

עבור היוזם:

וכל הודעה שתשלח במכתב רשום לפי הכתובות הנ"ל תחשב כאילו
נמסרה לתעודתה כעובר 3 ימים מתאריך מסירת המכתב למשלוח למשרד
הדואר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ה מ ר ע צ ה

ה י ר ז ם

חברה לנכסים ולבנין בערבון מוגבל

טלפון מס' 67430

המשרדים: סמטת בית השואבה 16 ת"א
למכתבים: ת.ד. 1688 תל-אביב

תל-אביב, 3.9.63
ק/30-236



לכבוד
המועצה המקומית
קרית - אוננו.

, א.נ.א

הנדון: הקמת חברה לחיסול משכנות עוני.

הננו מאשרים קבלת מכתבכם מיום 23.8.63
יחד עם טיוטת חוזה כפי שצורפה על ידכם.

עיינו בהצעת החוזה כפי שהוצעה על ידכם
ומאחר ויש לנו כמה השגות והערות לגבי ההצעה,
הרינו להציע בזה הצעת הסכם הכוללת כבר את
הערותינו לגבי ענין זה.

בכבוד רב,

חברה לנכסים ולבנין בע"מ



דת/ים

GREEN BROS. LTD.
BUILDING CONTRACTORS
KIRYAT-ONO

אחים גרין בע"מ
קבלני בנין
קרית אונו

13.9.63

יום.....THE.....

לכבוד

מועצה מקומית

קרית אונו.

הנדון: הקמת חברה בשם מעונות קרית אונו. 8199/99/2

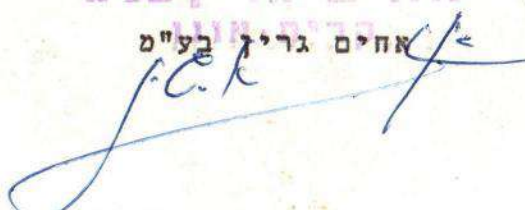
אנני..,

רצ"ב הננו מעבירים לכב' את הערותינו לגבי
הסעיפים שבשיוטת החוזה. אנו מקוים שתשובתנו
תתן יסוד להכנס למשא ומתן סופי.
אנו בשוחים שנוכל לגייס כוחות מתאימים
לבצוע המפעל הנ"ל, ולקדם במהירות המכסימלית
את פתוח הקריה.
נשמח מאד אם תעניקו לנו את האמון שהענקתם
עד כה.

בכבוד רב

אחים גרין בע"מ

אחים גרין בע"מ



Handwritten notes in blue ink, including the date 13.9.63 and other illegible text.

תשובות, השלמות ושנויים לחוזה

לדף הקדמה: אין התאמה בין השטח המתקבל מסכום שטחי החלקות כמפורט בחוזה וכרשום במשרד המדידות - לבין השטח של 207 דונם הנזכר בחוזה

לסעיף 2 (ב) - 250,000 ל"י במקום 1,000,000 ל"י.
" 2 (ג) - תוך שנה.

לסעיף 4 (ב) - ההחכרה תהיה כתנאים דומים לאלה שהמינהל החכיר לחברות אחרות בקריית אונו.

המכירה

לסעיף 6 (ב) - מחירי היחידות ייקבעו בהתאם למחירי ~~המכירה~~ האחרונים של משרד השכון בסביבת קריית אונו.

" (ג.1) - להדגיש בפרוט שתמורת היחידה כוללת את כל ההוצאות ורפרט לרווחים.

" (ג.4) - הלואה לתקופה של עד 15 שנים.

" (ד) - מאחר וסעיף זה יוצר עומס גדול מאוד על החברה - כי היא חייבת לבנות דירות חדשות ללא כל תמורה - הסכום עלול ל

עד מיליון ל"י - תקבל העירייה את הבעלות על המבנים החד תמורת שחרור החברה ממסי בנין בסכום יחסי, או פצוי בצור אחרת שיוסכם עליה.

לסעיף 8 - יש לקרא סעיף זה בכפיפות לסעיף 6 (ד) לעיל.

לסעיף 10 - בסך הכל 55 דירות ובקצב יחסי לשכון המפונים. נוסיף, אבל, שהם אינם מוסרים כל רכוש, יהיה עליהם לשלם 50% מהמחיר עד

לסעיף 11 - החברה מתחייבת לבנות למפונים לפי הצורך. כל בניה למכירה חקבע, ללא הגבלה, רק על ידי שקולים כלכליים.

לסעיף 14 - מקבל הזכיון רשאי להעביר את ההתחייבויות והזכויות ~~האמורות~~ שלו שלפי החוזה הזה - לחברה חדשה שתוקם בשותף עם בנק.

לסעיף 15 (א) $1\frac{1}{2}\%$ מההכנסות ברוטו (מחזור). *(36.176%)*

לסעיף 16 (א) - מיליון ל"י לממון המבנים הצבוריים שבשטח החברה, ובקצב יחסי לבנית החברה.

" (ב) - לתקופה של 8 שנים.

לסעיף 23 - הכתובת עבור היוזם: אחים גרין בע"מ, קריית אונו, רח' רמז

אחים גרין בע"מ
קריית-אונו

x. מס' 15 (14) או מהחוד 15-18%
1/2

100 ש"ח
5 ג'
2 נ"

ה ע ת ק
הערוך לסעיפי החוזה

דף 2 סעיף 2 (ג)

תואילו לקבוע אחם את התאריך.

דף 2 סעיף 4 (ב)

כפי שהודענו כלם עבר בפגישות מוכן מינהל מקרקעי ישראל לקבוע את המחירים הנמוכים ביותר הקיימים אצלם לגבי היסול מסכנות עוני. הערכה סופית טרם נקבעה.

דף 2 סעיף 6 (א)

במידה והמפונה לא יהיה מעוניין ביח" של 52 מ"ר נצטרך להעמיד לרשותו יחידה קטנה יותר, שווה לנכס אשר הוא מוטר לחברה כפי שיקבע ע"י השמאי המוטר.

דף 3 סעיף 10

נשאר להחלטתכם כמב הציעו למועצה.

דף 3 סעיפים 13 ו-15 (א)

הודעה כאן על ידנו הצעה אחרת בהשוואה לטיוטה הראשונה שהומצאה לכם, כמובן שאחם יכולים גם להציע את הצעתכם בהתאם לטיוטה הראשונה אשר דנה באותם הסעיפים.

דף 4 סעיף 17

אם כי המועצה המקומית מעונינת ש-80 יחידות תבנינה גם ע"י אותה החברה אשר אתה היא מתקשרת אנו נאלצנו לפרסם מכרז ויחכך מאד שאף ניגש מיד לבניה עם החברה אשר חזכה במכרז באם יוכח לנו שחתימת החוזה עלול מסיבות איזה שהן להדחות למספר שבועות וחושבי אזור ההקפאה לא יסכימו לדחיות נוספות בהחלטת הבניה, זהו ההכר לגבי ההתחייבות שאחם נדרשים לחת בסעיף הנ"ל.

ג' אלול, תשכ"ג
23.8.1963

לכבוד

א.נ.ג.

הננו ממציאים לכב' טיוטת חוזה שבכוונת המו"מ לחתום עם המועמד שיבחר על ידה לשם הקמת חברה שתשא את השם - "מעונות קרית - אוננו" שחליחה הוא להרוס ב-550 יח' דיור הקיימות קטנות ולחכנן בשטח זה ובחוספת שטח למעלה מ-2000 יח' דיור.

באותו חוזה שארנו במתכוון מס' נקודות פתוחות כדי שהחברה הקבלנית תוכל להציע למועצה את הצעתה היא.

אנו משאירים לחברתכם שהות של שבועיים ימים לשם מתן תשובתה ועד למועד זה נבקשכם להמציא למועצה המקומית את הצעתכם לגבי התכנית.

ברצוננו לציין מראש כי אם לא תמציאו את תשובתכם בכתב עד למועד הנקוב תוצא חברתכם אוטומטית מביין המועמדים הבאים הבאים בחשבון לתכנית זו.

במידה ותתעוררנה איזה שאלות או טעיפי החוזה לא מוכני לכם נבקשכם להחקשר טלפונית עם החת"מ כדי לבאר לכם כל נקודה הדורשת הבהרה.

בכבוד רב,

י. כהן
ראש המועצה

מש 108
ת"פ 5
2 ר"נ



BUILDING & HOUSING CO. 51774 מל. ישראל • תל-אביב • רחוב דובנוב 20 חברה לבנין ושיכון

20 DUBNOV ST. • TEL-AVIV • ISRAEL • TEL. 51774

CABLES: MANTELCO TELAVIV

מועצה מקומית
8.9.63 קריית-אוננו
התוכנית
כא אלול תשכ"ג = 0. 9. 63
7963 9912 תיק
דו"ח לטוב ל
נמ

חל-אביב,

P.O.B. 2870 ת.ד.

לכבוד
המועצה המקומית
קריית - אוננו.
א.נ.

הנדון: הקמת חברה משותפת עם המועצה המקומית, מעונות קריית-אוננו.

הננו להודות לכם על קבלת מכתבכם מיום 23.8.63 מס. 8047-99-2 בצרוף טיוטת החוזה.

לאחר עיון בטיטת החוזה הנ"ל הננו חוזרים על הצעה שהגשנו לכם ביום 14.7.63 בקשר לכך ברצוננו להסביר את עמדתנו:

1. חברתנו איננה מוכנה להכנס לטפול ופנוי המשפטי וכל הכרוך בכך של הדיירים שיסרבו להחליף את דירותיהם, וכך איננה מוכנה לקבל על עצמה כל עול בענין זה.
2. לאור הנסיון במקומות אחרים נראה לנו שלמטרה זו - פנוי הסרבנים - יש צורך בטפול צבורי. לכן לדעתנו יש להקים חברה מיוחדת לכך בבעלות צבורית.
3. חברתנו מוכנה להעניק לכל דייר שטח השווה לשטח דירתו ללא כל תמורה או תוספת, שיכלול את כל אותם האביזרים הנמצאים כיום בדירתו. במידה שהדייר יהיה מעונין לקבל שטח דיור נוסף, נהיה מוכנים להעמיד לרשותו משכנתא עד -3,000 ל"י (שלושת אלפים לירות), ל-10 שנים וברביית בנקאית מקובלת ביחס למשכנתא.
4. כן אנו מוכנים ועל בסיס זהה לאפשר לדיירים אחרים בקריית-אוננו לקבל דירות מורחבות, בתנאי שכנגד כל דירה כזו תעמיד המועצה לרשותנו שטח מרוכז ביחס של 5 יחידות חדשות לכל יחידה ישנה. השטחים שיפוננו בדרך זו והמבנים עליהם ישארו בבעלות המועצה.
5. עבור ביצוע פנוי של 550 יחידות הדיור תגרום המועצה לכך שהחברה תקבל 2200 יחידות נוספות (כלומר נוסף ל-550 יחידות הנ"ל) לבעלותה. נהיה מוכנים לשלם למקרקעי ישראל בעד הרכישה של הקרקע הזו בתנאי שהסכומים האלה ינוכו מתוך המסים העירוניים המקובלים שנצטרך לשלם בעתיד עבור הבניה של 2200 יחידות הנ"ל.
6. מתוך הרווח של החברה המשותפת נהיה מוכנים לתת למועצה חגמולים בשעור של 15% מהרווח.
7. בהתאם לסעיף 8 (ד) של מכתבנו מיום 14.7.63 ונוסף למשכנתאות למפונים נהיה מוכנים לגרום לכך שהמועצה תקבל אשראי בגובה של מיליון עד מיליון וחצי לירות לשם הקמת בניני צבור ועבודות צבוריות. אנחנו מקווים שעקרונות אלה יקבלו על דעתכם ונשמח לדון על פרטי הביצוע של ההסכם.

לכבוד, רב,

אר - יב - ב"מ