

מיכל 8
תיק 1

26
מכתב

חברה ביקור אילן בל"ה
מחלקת מקומות ① ושבץ הקונים בל"ה *

② יצאה בל"ה - אילן - מכתב הקונים ובל"ה 29.9.62

יש קשה בין ① ו②

② צ"א א"כ מלק מסתק שנתנה קטור דא לביקור אילן

במה בל"ה
מסמך
מקור

* מ"כ בל"ה בולל את ש"ח אילנה לל"ה

ארכיון קריית אונו			
מיכל	8	תיק	1
		מעטפה	26
נרשם:			
ישרק:			
נבדק:			

ת ו ז ה

שנערך ונחתם בתל-אביב כיום

ב י ק : המועצה המקומית קריה אונז (להלן "המועצה")
מצד אחד,

וב י ק : שכונ הונוים בע"מ, חברה רשומה כחוק (להלן
"המשקיעים") מצד שני.

הואיל והמועצה מעונינה בהקמת חברה מניות פרטית
בערבון מוגבל (להלן "החברה") אשר מטרתה העיקרית תהיה לבצע
עבודות פיתוח בתחום שיפוט של המועצה, כגון הכשרת קרקעות,
ביצוע עבודות הקשורות בפיתוח שטחים באיזור שיפוט המועצה,
הקמת ביחני-העשיה, איזרי- ת העשיה ומלאכה ומסחר, בניה שיכונים
ועבודות אחרות וכיו"ב,

והואיל ולשם השגת מטרתה הנ"ל תעסוק החברה גם ברכישת
קרקעות ונכסים ומכירתם לאחר ביצוע עבודות הפיתוח עליהן,

והואיל והמועצה הציעה למשקיעים להשתתף אתה בייסוד
החברה והמשקיעים הסכימו לכך בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים
להלן בחוזה זה,

אי לזאת הוסכם והותנה בין הצדדים תמורת התחייבויותיהם
החודיות כדלקמן:

המבוא:

1. העובדות וההצהרות המפורטות במבוא לחוזה, מהווה חלק בלתי
נפרד הימנו כאילו נכללו בגוף החוזה.

ייסוד החברה, הונה, סוגי המניות וזכויותיהן:

2. שני הצדדים מתחייבים בזה לייסד תוך חודש ימים מיום חתימת
חוזה זה חברה מניות פרטית בערבון מוגבל כדלקמן:

(א) שם החברה יהיה חברה פיתוח אונז בע"מ, או כל שם אחר
שיטכמו עליו שני הצדדים ושיאושר ע"י רשם החברות.

(ב) ההון הרשום של החברה יהיה - 250,000 ל"י והוא מחולק
ל-2498 מניות רגילות בנוח - 100 ל"י כ"א. מניה מינהלה
א' אחת בח - 100 ל"י אשר תהיה בבעלות המועצה. מניה
מינהלה ב' אחת בח - 100 ל"י אשר תהיה בבעלות המשקיעים.

(ג) כל עוד תהיה מניח המינהלה א' בידי המועצה היא תקנה את הזכויות הבאות: -

1. למנות שלישי ממספר מנהלי החברה במועצת המנהלים של החברה.
2. שלישי מכלל מספר הקולות בחברה בכל הצבעה באסיפות כלליות של החברה.
3. לקבל את ערכה הנקוב של המניה בעת פירוק החברה.
4. לקבל 25% ממספר מניות ההטבה שתחלק החברה מדי פעם במידה ותחלק.

(ד) כל עוד תהיה מניח המינהלה ב' בידי המשקיעים היא תקנה את הזכויות הבאות: -

1. למנות שני שלישים ממספר מנהלי החברה וזאת רק לאחר שהחברה תקצה 2/3 מהמניות הרגילות למשקיעים או היחידים החברים בגוף המשקיעים.
2. לקבל את ערכה הנקוב של המניה בעת פירוק החברה.

(ה) מניה רגילה מקנה לבעליה את הזכויות הבאות: -

1. קול אחד בכל הצבעה בכל אסיפה כללית של החברה.
2. הזכות לקבלת דיוידנדים וכן הזכות ליחירת רכוש החברה בעת פירוקה.

(ו) אם מניח המינהלה א' תועבר ע"י המועצה למישהו אחר, היא תיהפך באופן אוטומטי למניה רגילה, ומניח המינהלה ב' תקנה את הזכות למנות את כל מנהלי החברה. אם מניח המינהלה ב' תועבר ע"י המשקיעים למישהו אחר היא תיהפך באופן אוטומטי למניה רגילה.

(ז) כל הרוכש מניה חייב להלוות לחברה סכום עד - 300 ל"י נוסף על חשלום ערכה הנקוב של המניה וזאת בהתאם להחלטות הנהלת החברה. הלוואה זו תהיה צמיתה לכל משך קיומה של החברה או לתקופה קצרה יותר בהתאם להחלטות הנהלה החברה בתנאי שלא תפרע החברה הלוואות אלו אלא אם כן באותו מועד תחזיר לכל בעלי המניות חלק יחסי מהלוואותיהם. ההלוואות הנ"ל תהיינה צמודות לשינויי ערך הקרקעות לגביהן חבוצענה עבודות פיתוח ע"י החברה, בתנאי שלא ילקח בחשבון אותו שעור של עליה בערך הקרקע הנידונה הנובעת מעבודות הפיתוח שבצעה החברה עצמה בשטח הנדון.

(ח) באם המועצה תביא בפני החברה תכנית לפיתוח קרקע ע"י החברה תהיה החברה חייבת לדרוש מבעלי המניות הרגילות לשלם לה תוך חודש ימים את כל יחרת המגיע מהם עבור המניות וכן לדרוש את מתן ההלוואות (כנזכר במסקה ד' לעיל) או חלק מהן, בהתאם להיקף התכנית שתוצע כנ"ל ע"י המועצה. במידה והחברה לא תרצה לקבל על עצמה את התכנית שתוצע ע"י המועצה כנ"ל, אזי לא יחולל הוראות חוזה זה על התכנית הנדונה אלא אם כן תידרש המועצה את ביצוע התכנית ואז תוכרע השאלה ע"י בורר יחיד, מר _____ הכריע הבורר. שחייבת החברה לבצע את התכנית - תהיה החברה חייבת לבצעה.

העברת מניות:-

(ט) בעל מניות המעוניין להעביר מניות רגילות לאחר, חייב להציע אותן מניות לבעלי-המניות האחרים של החברה ולמועצה. למועצה זכות עדיפות לרכישת שליש ממספר המניות המוצעות למכירה. הצעה מניות ע"י המעוניין למכרן תיעשה ע"י הודעה להנהלה החברה מלווה בהצטרף בשבועה אשר חפרט את שם הקונה המיועד של המניות, כתובתו וכן את החמורה שהקונה הסכים לשלם בעד המניות וחנאי התשלום.

3. במקרה וירצו המשקיעים להפוך את החברה לחברה ציבורית, מתחייבת המועצה להצביע בחברה בעד קבלת ההחלטה, המחאימה, בחנאי שתשארנה אותן התקנות.

מנהלים בחברה:-

4. (א) מספר חברי מועצת המנהלים ייקבע ע"י האסיפה הכללית ויהיה תמיד שלושה או מספר שיהיה נוחן להיחלק בשלושה.

(ב) מנהלים בפועל ימונו ע"י מועצת המנהלים במידה ויהיה צורך למנות יותר ממנהל אחד בפועל, ימונה כמנהל בפועל בשני מועמד שיומלץ על ידי המועצה, ובמקרה של מינוי שלושה מנהלים בפועל, ימונו שניים מטעם המשקיעים ואחד - מועמד שיומלץ ע"י המועצה.

השקעות בחברה:-

5. המשקיעים מתחייבים בזה לרכוש בעצמם או לגרום לכך שאחרים ירכשו את כל ההון הרשום של החברה וילוו לחברה את ההלוואות אשר יש להלוות לחברה בקשר לרכישת כל מניה ומניה. החותמים על מניות ישלמו בין 5% ל-10% ממחיר המניה עם החתימה על המניות ולא יאוחר מחודש ימים מיום רישום החברה. יתרת התשלומים ע"י המניות וההלוואות הצמודות להן ישולמו לחברה לפי בסעיף 2 (ח) לעיל.

זכות עדיפות לחברה:-

6. (א) המועצה מתחייבת בזה לתת לחברה זכות עדיפות לרכוש ו/או לתכור בחנאי החכירה של הקק"ל כל שטח שבחחוט שיפוט המואצה, כפי שיהיה מזמן לזמן, שלגביו יש או יהיו בעתיד למועצה, זכויות בעלות, או זכויות חכירה, או כל זכויות אחרות לפיתוח.

(ב) המועצה מתחייבת כמו כן לעשות מיטב יכולתה כדי לגרום לכך שגם רשות הפיתוח, מינהל מקרקעי המדינה או הקרן הקיימת לישראל או כל גוף ממשלתי או ציבורי אחר אשר יש לו עתה, או יהיה לו בעתיד, קרקעו בשטח השיפוט של המועצה, כפי שיהיו מזמן לזמן, ימכרו או יחכירו לחברה בחנאי החכירה של הקק"ל, את הקרקעות השייכות להט או המוחכרות להט, והמיועדות על ידם לפיתוח.

(ג) מטרת המכר או החכירה של כל שטח קרקע כנ"ל לחברה היא לשטם פיתוחה על ידי החברה.
"עבודות פיתוח" תכלולנה תכנון, חלוקה, בניה של שיכונים, איזורי מלאכה, איזורי תעשייה או כל מבנים אחרים בהתאם לייעוד הקרקעות בתכנית בנין ערים, וכן החקנת העול, ביוב, קוי מים, חשמל, סלילת כבישים ומדרכות וכל עבודות פיתוח אחרות.

(ד) 1. החברה תבצע את סלילת הכבישים הפנימיים בתוך שטחים שימסרו לה לפיתוח בהתאם לפסקאות א' ב' לעיל על חשבונה היא.

2. החברה תבצע גם את עבודות סלילת כבישי הגישה אל השטחים שימסרו לה לפיתוח, בהוצאות סלילת כבישי גישה אלה תשתתף החברה ב-25% מהוצאות החלוח על המועצה, והמועצה תגבה מהבעלים הגובלים עם כבישי גישה אלה את השתתפותם בשעור 75% והשלמם לחברה, וכן תחן המועצה לחברה לטפל בגביית הסכומים המגיעים מהבעלים הגובלים ותחן יפוי כוח לעו"ד החברה לפעול בשם המועצה ולנקוט בכל הצעדים החוקיים לגביית הסכומים. כמו כן תמנע המועצה מתן העודת מסים לבעלים גובל כל עוד לא תשלם את המגיע ממנו כנ"ל. כפול לנ"ל לא תהיה אחראית המועצה עבור תשלום השתתפות הבעלים פרט לסכומים שתגבה מהם.

3. החברה תבצע את עבודות הנחת קוי ביוב ותיעול אל השטחים שימסרו לה לפיתוח וכן תבצע החברה את עבודת הנחת קו או קוי מים אל השטחים האמורים.

55 55 5555

החברה תישא בחלק ההוצאות לבצע העבודות הנ"ל בהתאם למספר היחידות שהיא הבנה בכל שטח. ההפרש בין הוצאות ביצוע העבודות הנ"ל וההוצאות החלוח על החברה כנ"ל ישולם ע"י המועצה לחברה בתנאי שאם חוקי העזר החלים על שטח שיפוט המועצה יאפשרו גבייה מהבעלים ע"י החברה במישרין- יחולו הוראות פסקה (2) לעיל הדנה בכבישים גם לגבי סכומים אלה. במקרה זה לא יחולו תשלומים על המועצה פרט לסכומים שתגבה מהבעלים.

4. החברה תשתתף בהוצאות החקנת קוי חשמל בהתאם למספר יחידות הדיור שהיא הבנה על השטחים.

(ה) האמור לעיל אינו חל לגבי השטח הידוע כשטח תכנית לוטן.

(ו) המועצה מתחייבת בזה לפגוע לשר הפנים על מנת לקבל את אישורו לפי תקנה 1 (10) לחקנות העיריות (מכרזים ודרכי הזמנתן וקבלתן של הצעות מחירים) חש"ך 1959, לבצע כל עבודה פיתוח כנ"ל ללא מיכרז באמצעות החברה, אשר מרווחיה מקבלת המועצה מילגה לפי חוזה זה, ולתת לחברה כל עבודה כנ"ל לאחר קבלת האישור האמור.

(ז) מנהלי החברה מטעם המועצה יהיו רשאים להתנגד לכך שהחברה תעביר זכויותיה בקרקע שרכשה או חכרה החברה בהתאם לסעיף זה לפני שבוצעו בה עבודות הפיתוח. ובמקרה כזה לא תוכל החברה להעביר הזכויות כנ"ל.

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום

ב י י : המועצה המקומית קריה ארנו (להלן "המועצה")
מצד אחד,

וב י י : שכונ הברונים בע"מ, חברה רשומה כחוק (להלן
"המשקיעים") מצד שני.

הואיל והמועצה מעוניינת בהקמת חברה מניות פרטית
בערבון מוגבל (להלן "החברה") אשר מטרתה העיקרית תהיה לבצע
עבודות פיתוח בתחום שימושה של המועצה, כגון הכשרת קרקעות,
ביצוע עבודות הקשורות בפיתוח שטחים באיזור שיפוט המועצה,
הקמת ביחני-תעשיה, איזורי- תעשיה ומלאכה ומסחר, בניית שיכונים
ועבודות אחרות וכיו"ב,

והואיל ולשם השגת מטרתה הנ"ל תעסוק החברה גם ברכישת
קרקעות ונכסים ומכירתם לאחר ביצוע עבודות הפיתוח עליהן,

והואיל והמועצה הציעה למשקיעים להשתתף אתה בייסוד
החברה והמשקיעים הסכימו לכך בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים
להלן בחוזה זה,

אי לזאת הוסכם והותנה בין הצדדים תמורת התחייבותיהם
ההדדיות כדלקמן:

המבוא:

1. העובדות וההצטרות המפורטות במבוא לחוזה, מהווה חלק בלתי
נפרד הימנו כאילו נכללו בגוף החוזה.

ייסוד החברה, הונה, סוגי המניות וזכויותיהן:

2. שני הצדדים מתחייבים בזה לייסד חוך חודש ימים מיום חתימת
חוזה זה חברה מניות פרטית בערבון מוגבל כדלקמן:

(א) שם החברה יהיה חברה פיתוח ארנו בע"מ, או כל שם אחר
שיסכימו עליו שני הצדדים ושיאושר ע"י רשם החברות.

(ב) ההון הרשום של החברה יהיה - 250,000 ל"י והוא מחולק
ל-2498 מניות רגילות בנות - 100 ל"י כ"א. מניה מינהלה
א אחת בת - 100 ל"י אשר תהיה בבעלות המועצה. מניה
מינהלה ב אחת בת - 100 ל"י אשר תהיה בבעלות המשקיעים.

(ג) כל עוד תהיה מניה המינהלה א" בידי המועצה היא תקנה את הזכויות הבאות: -

1. למנוח שלישי ממספר מנהלי החברה במועצה המנהלים של החברה.
2. שלישי מכלל מספר הקולות בחברה בכל הצבעה באסיפות כלליות של החברה.
3. לקבל את ערכה הנקוב של המניה בעת פירוק החברה.
4. לקבל 25% ממספר מניות החשבון שתחלק החברה מדי פעם במידה ותחלק.

(ד) כל עוד תהיה מניה המינהלה ב" בידי המשקיעים היא תקנה את הזכויות הבאות: -

1. למנוח שני שלישים ממספר מנהלי החברה וזאת רק לאחר שהחברה תקצה 2/3 מהמניות הרגילות למשקיעים או היחידים החברים בגוף המשקיעים.
2. לקבל את ערכה הנקוב של המניה בעת פירוק החברה.

(ה) מניה רגילה מקנה לבעליה את הזכויות הבאות: -

1. קול אחד בכל הצבעה בכל אסיפה כללית של החברה.
2. הזכות לקבלת דיבידנדים וכן הזכות ליתרה רכוש החברה בעת פירוקה.

(ו) אם מניה המינהלה א" תועבר ע"י המועצה למישהו אחר, היא תיהפך באופן אוטומטי למניה רגילה, ומניה המינהלה ב" תקנה את הזכות למנוח אחת כל מנהלי החברה. אם מניה המינהלה ב" תועבר ע"י המשקיעים למישהו אחר היא תיהפך באופן אוטומטי למניה רגילה.

(ז) כל הרוכש מניה חייב לחלוקה לחברה סכום עד - 300 ל"י נוסף על תשלום ערכה הנקוב של המניה וזאת בהתאם להחלטות הנהלת החברה. הלוואה זו תהיה צמיחה לכל משק קיומה של החברה או לתקופה קצרה יותר בהתאם להחלטות הנהלת החברה בתנאי שלא תפרע החברה הלוואות אלו אלא אם כן באותו מועד תחזיר לכל בעלי המניות חלק יחסי מהלוואותיהם. ההלוואות הנ"ל תהיינה צמודות לשינויי ערך הקרקעות לגביהן הובצעה עבודת פיתוח ע"י החברה, בתנאי שלא ילקח בחשבון אותו שעור של עליה בערך הקרקע הנידונה הנובעת מעבודת הפיתוח שבצעה החברה עצמה בשטח הנדון.

(ח) באם המועצה הביאה בפני החברה תכנית לפיתוח קרקע ע"י החברה תהיה החברה חייבת לדרוש מבעלי המניות הרגילות לשלם לה חוץ הודש ימים אחת כל יתרה המגיע מהם עבור המניות וכן לדרוש את מתן ההלוואות (כנזכר בפסקה ד' לעיל) או חלק מהן, בהתאם להיקף התכנית שתוצע כנ"ל ע"י המועצה. במידה והחברה לא תרצה לקבל על עצמה את התכנית שתוצע ע"י המועצה כנ"ל, אזי לא יחולו הוראות חוזה זה על התכנית הנדונה אלא אם כן תידרש המועצה את ביצוע התכנית ואז תוכרע השאלה ע"י בורר יחיד, מר _____ הכריע הבורר שחייבת החברה לבצע את התכנית - תהיה החברה חייבת לבצעה.

העברת מניות:-

(ט) בעל מניות המעוניין להעביר מניות רגילות לאחר, חייב להציע אותן מניות לבעלי-המניות האחרים של החברה ולמועצה. למעצת זכות עדיפות לרכישה שליש ממספר המניות המוצעות למכירה. הצעת מניות ע"י המעוניין למכור תיעשה ע"י הודעה להנהלת החברה מלווה בהצהרה שבועה אשר תפרט את שם הקונה המיועד של המניות, כתובתו וכן את החמורה שהקונה הסכים לשלם בעד המניות ותנאי התשלום.

3. במקרה וירצו המשקיעים להפוך את החברה לחברה ציבורית, מתחייבת המועצה להצביע בחברה בעד קבלת ההחלטה, המתאימה, בתנאי שהישארנה אותן התקנות.

מנהלים בחברה:-

4. (א) מספר חברי מועצת המנהלים ייקבע ע"י האסיפה הכללית ויהיה המינימום שלושה או מספר שיהיה ניתן להיחלק בשלושה.

(ב) מנהלים בפועל ימונו ע"י מועצת המנהלים במידה ויהיה צורך למנות יותר ממנהל אחד בפועל, ימונה כמנהל בפועל בשני מועמד שיומלץ על ידי המועצה, ובמקרה של מינוי שלושה מנהלים בפועל, ימונו שניים מטעם המשקיעים ואחד - מועמד שיומלץ ע"י המועצה.

השקעות בחברה:-

5. המשקיעים מתחייבים בזה לרכוש בעצמם או לגרום לכך שאחרים ירכשו את כל ההון הרשום של החברה וילוו לחברה את החלואות אשר יש להלוות לחברה בקשר לרכישה כל מניה ומניה. החותמים על מניות ישלמו בין 5% ל-10% ממחיר המניה עם החתימה על המניות ולא יאוחר מחודש ימים מיום רישום החברה. יחרט התשלומים ע"י המניות והחלואות הצמודות להן ישולמו לחברה לפי בסעיף 2 (ח) לעיל.

זכות עדיפות לחברה:-

6. (א) המועצה מתחייבת בזה לחת לחברה זכות עדיפות לרכוש ו/או להכור בתנאי החכירה של הקק"ל כל שטח שבתחום שיפוט המואצח, כפי שיהיה מזמן לזמן, שלגביו יש או יהיו בעתיד למועצה, זכויות בעלות, או זכויות חכירה, או כל זכויות אחרות לפיתוח.

(ב) המועצה מתחייבת כמו כן לעשות מיטב יכולתה כדי לגרום לכך שגם רשות הפיתוח, מינהל מקרקעי המדינה או הקרן הקיימת לישראל או כל גוף ממשלתי או ציבורי אחר אשר יש לו עתה, או יהיה לו בעתיד, קרקעות בשטח השיפוט של המועצה, כפי שיהיו מזמן לזמן, ימכרו או יחכירו לחברה בתנאי החכירה של הקק"ל, את הקרקעות השייכות להם או המוחכרות להם, והמיועדות על ידם לפיתוח.

(ג) מטרה המכר או החכירה של כל שטח קרקע כנ"ל לחברה היא לשם פיתוחה על ידי החברה.

"עבודות פיתוח" תכלולנה תכנון, חלוקה, בניה של שיכונים, איזורי מלאכה, איזורי תעשיה או כל מבנים אחרים בהתאם לייעוד הקרקעות בתכנית בנין ערים, וכן התקנת תעול, ביוב, קוי מים, חשמל, סלילת כבישים ומדרכות וכל עבודות פיתוח אחרות.

(ד) 1. החברה תבצע את סלילת הכבישים הפנימיים בתוך שטחים שימסרו לה לפיתוח בהתאם לפסקאות א' ב' לעיל על חשבונם היא.

2. החברה תבצע גם את עבודות סלילת כבישי הגישה אל השטחים שימסרו לה לפיתוח, בהוצאות סלילת כבישי גישה אלה תשתתף החברה ב-25% מהוצאות החלטה על המועצה, והמועצה תגבה מהבעלים הגובלים עם כבישי גישה אלה את השתתפותם בשעור 75% וחלמם לחברה, וכן תהן המועצה לחברה לטפל בגביית הסכומים המגיעים מהבעלים הגובלים ותהן יפוי כוח לעו"ד החברה לפעול בשם המועצה ולנקוט בכל הצעדים החוקיים לגביית הסכומים. כמו כן תמנע המועצה מהן תעודת מסי לבעלים גובל כל עוד לא תשלם את המגיע ממנו כנ"ל. כפול לנ"ל לא תהיה אחריות המועצה עבור תשלום השתתפות הבעלים פרט לסכומים שהגבה מהם.

3. החברה תבצע את עבודות הנחת קוי ביוב ותיעול אל השטחים שימסרו לה לפיתוח וכן תבצע החברה את עבודת הנחת קו או קוי מים אל השטחים האמורים.

55 55 5555

החברה תישא בחלק ההוצאות לבצע העבודות הנ"ל בהתאם למספר היחידות שהיא תבנה בכל שנה. התפרש בין הוצאות ביצוע העבודות הנ"ל וההוצאות החלטה על החברה כנ"ל ישולם ע"י המועצה לחברה בתנאי שאם חוקי העזר החלים על שטח שיפוט המועצה יאפשרו גבייה מהבעלים ע"י החברה במישרין- יחולו הוראות פסקה (2) לעיל הדנה בכבישים גם לגבי סכומים אלה. במקרה זה לא יחולו תשלומים על המועצה פרט לסכומים שהגבה מהבעלים.

4. החברה תשתתף בהוצאות התקנת קוי חשמל בהתאם למספר יחידות הדיור שהיא תבנה על השטחים.

(ה) האמור לעיל אינו חל לגבי השטח הידוע כשטח תכנית לוטן.

(ו) המועצה מתחייבת בזה למנות לשר הפנים על מנת לקבל את אישורו לפי תקנה 1 (10) לתקנות העיריות (מכרזים ודרכי הזמנתן וקבלתן של הצעות מחיריים) חס"ך 1959, לבצע כל עבודה פיתוח כנ"ל ללא מיכרז באמצעות החברה, אשר מרווחיה תקבלת המועצה מילגה לפי הוזה זה, ולתת לחברה כל עבודה כנ"ל לאחר קבלת האישור האמור.

(ז) מנהלי החברה מטעם המועצה יהיו רשאים להתנגד לכך שהחברה תעביר זכויותיה בקרקע שרכשה או חברה החברה בהתאם לטעיוף זה לפני שבוצעו בה עבודות הפיתוח. ובמקרה כזה לא תוכל החברה להעביר הזכויות כנ"ל.

תמלוגים למועצה:-

7. (א) המשקיעים מתחייבים לגרום לכך שהחברה תשלם למועצה במשך כל תקופת קיומה תמלוגים שנתיים בשעור 25% מרווחי החברה כפי שהם מוגדרים להלן לפני חשולם מס הכנסה ומס רווחי-חברות.

(ב) "רווחי החברה" לצורך חישוב סכום התמלוגים המגיעים למועצה, יהיו רווחי החברה בהתאם לחשבון רווח והפסד השנתי של החברה ובניכוי הסכומים הבאים:

1. 10% מרווחי החברה שיופרשו לקרן שמורה.
2. הכנסות החברה מריבית על כסף שלא השתמשה בו לביצוע הכניותיה.
3. ההפרש שבין סכום הכסף שהושקע בחברה הן ע"י המשקיעים והן ע"י המועצה או אחרים בעת השקעתו (המאזן האחרון), ובין ערך אותו הסכום כשהוא צמוד לשינוי ערך אותו הקרקעות שפתחה החברה בתאריך המאזן הנידון, בתנאי שלא חילקה בחשבון אותו שעור של עליה ערך הקרקע שנגרם ע"י עבודות הפיתוח שבצעה החברה עצמה.

(ג) במקרה של פירוק החברה ייעשה חשבון הרווחים של החברה ליום הפירוק בהתאם לאמור לעיל, והחברה תשלם למועצה את התמלוגים המגיעים לה על רווחים אלה.

שונות:-

8. הצדדים מתחייבים בזה לגבי כל פעולות שהייבט החברה לבצע, לפעול בתור בעלי מניות החברה ובתור מנהלים בה ולהצביע באסיפות כלליות של החברה ובהנהלתה לשם ביצוע הפעולות שהייבט החברה לבצע כנ"ל.

כן מתחייבים הצדדים שמיד לאחר שהחברה חוקם היא חוטיף חתימתה להוצה וחחווה צד לו לגבי כל הפעולות וההתחייבויות שהייבט החברה לבצע ותהיה זכאית לחבוע מהצדדים את ביצוע כל ההתחייבויות שהתחייבו כלפי או לגבי החברה בחוזה זה.

9. הצדדים מותרים על הצורך במשלוח התראות נוטיניות וכל כתב שישלח לאחד הצדדים בדואר רשום ייחשב כנתקבל 48 שעות לאחר מסירתו במשרד הדואר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ח ו ז ה

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום _____

ב י י ן : המועצה המקומית קריית אונו (להלן "המועצה")
מצד אחד,

וב י י ן : שכונ הבורנים בע"מ, חברה רשומה כחוק (להלן
"המשקיעים") מצד שני.

הואיל והמועצה מעוניינת בחקמה חברה מניות פרטית
בערבון מוגבל (להלן "החברה") אשר מטרתה העיקרית תהיה לבצע
עבודות פיתוח בחחום שיפוטה של המועצה, כגון הכשרת קרקעות,
כיצוע עבודות הקשורות בפיתוח שטחים באיזור שיפוט המועצה,
הקמת ביתני-תעשיה, איזורי- תעשיה ומלאכה ומסחר, בניה שיכונים
ועבודות אחרות וכיו"ב,

והואיל ולשם השגת מטרתה הנ"ל העסוק החברה גם ברכישת
קרקעות ונכסים ומכירתם לאחר ביצוע עבודות הפיתוח עליהן,

והואיל והמועצה הציעה למשקיעים להשתתף אתה בייסוד
החברה והמשקיעים הסכימו לכך בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים
להלן בתוזה זה,

אי לזאת הוסכם והותנה בין הצדדים תמורת החייבויותיהם
ההדדיות כדלקמן:

המבוא

1. העובדות וההצהרות המפורטות במבוא לחוזה, מהווה חלק בלתי
נפרד הימנו כאילו נכללו בגוף החוזה.

ייסוד החברה, הונה, סוגי המניות וזכויותיהן:

2. שני הצדדים מתחייבים בזה לייסד חון חודש ימים מיום חתימת
חוזה זה חברה מניות פרטית בערבון מוגבל כדלקמן:

(א) שם החברה יהיה חברה פיתוח אונו בע"מ, או כל שם אחר
שיסכימו עליו שני הצדדים ושיאושר ע"י רשם החברות.

(ב) החון הרשום של החברה יהיה - 250,000 ל"י והוא מחולק
ל-2498 מניות רגילות בנות - 100 ל"י כ"א. מניה מינהלה
א' אחת בת - 100 ל"י אשר תהיה בבעלות המועצה. מניה
מינהלה ב' אחת בת - 100 ל"י אשר תהיה בבעלות המשקיעים.

(ג) כל עוד תהיה מניית המינהלה א' בידי המועצה היא תקנה את הזכויות הבאות: -

1. למנוח שלישי ממספר מנהלי החברה במועצה המנהלים של החברה.
2. שלישי מכלל מספר הקולות בחברה בכל הצבעה באסיפות כלליות של החברה.
3. לקבל את ערכה הנקוב של המניה בעת פירוק החברה.
4. לקבל 25% ממספר מניות ההטבה שתחלק החברה מדי פעם במידה ותחלק.

(ד) כל עוד תהיה מניית המינהלה ב' בידי המשקיעים היא תקנה את הזכויות הבאות: -

1. למנוח שני שלישים ממספר מנהלי החברה וזאת רק לאחר שהחברה תקצה $2/3$ מהמניות הרגילות למשקיעים או היחידים החברים בגוף המשקיעים.
2. לקבל את ערכה הנקוב של המניה בעת פירוק החברה.

(ה) מניה רגילה מקנה לבעליה את הזכויות הבאות: -

1. קול אחד בכל הצבעה בכל אסיפת כללית של החברה.
2. הזכות לקבלה דיבידנדים וכן הזכות ליתרת רכוש החברה בעת פירוקה.

(ו) אם מניית המינהלה א' תועבר ע"י המועצה למישהו אחר, היא תיחפך באופן אוטומטי למניה רגילה, ומניית המינהלה ב' תקנה את הזכות למנוח את כל מנהלי החברה. אם מניית המינהלה ב' תועבר ע"י המשקיעים למישהו אחר היא תיחפך באופן אוטומטי למניה רגילה.

(ז) כל הרוכש מניה חייב להלוות לחברה סכום עד - 300 ל"י נוסף על תשלום ערכה הנקוב של המניה וזאת בהתאם להחלטות הנהלת החברה. הלוואה זו תהיה צמיחה לכל משק קיומה של החברה או לחקופה קצרה יותר בהתאם להחלטות הנהלת החברה בתנאי שלא תפרע החברה הלוואות אלו אלא אם כן באותו מועד תחזיר לכל בעלי המניות חלק יחסי מהלוואותיהם. ההלוואות הנ"ל תהיינה צמודות לשינויי ערך הקרקעות לגביהן תבוצענה עבודות פיתוח ע"י החברה, בתנאי שלא ילקח בחשבון אותו שעור של עליה בערך הקרקע הנידונה הנובעת מעבודות הפיתוח שבצעה החברה עצמה בשטח הנדון.

(ח) באם המועצה תביא בפני החברה תכנית לפיתוח קרקע ע"י החברה תהיה החברה חייבת לדרוש מבעלי המניות הרגילות לשלם לה תוך חודש ימים את כל יתרת המגיע מהם עבור המניות וכן לדרוש את מתן ההלוואות (כנזכר במסקה ד' לעיל) או חלק מהן, בהתאם להיקף התכניות שתוצע כנ"ל ע"י המועצה. במידה והחברה לא תרצה לקבל על עצמה את התכנית שתוצע ע"י המועצה כנ"ל, אזי לא יחולו הוראות חוזה זה על התכנית הנדונה אלא אם כן תידרש המועצה את ביצוע התכנית ואז תוכרע השאלה ע"י בורר יחיד, מר _____ הכריע הבורר שחייבת החברה לבצע את התכנית - תהיה החברה חייבת לבצעה.

העברה מניות:-

(ט) בעל מניות המעוניין להעביר מניות רגילות לאחר, תיב להציע אותן מניות לבעלי-המניות האחרים של החברה ולמועצה. למועצה זכות עדיפות לרכישה שליש ממספר המניות המוצעות למכירה. הצעה מניות ע"י המעוניין למכרן תיעשה ע"י הודעה להנהלת החברה מלווה בהצטרף בשבועה אשר תפרט את שם הקונה המיועד של המניות, כותבתו וכן את התמורה שהקונה הסכים לשלם בעד המניות ותנאי החשלוט.

3. במקרה וירצו המשקיעים להפוך את החברה לחברה ציבורית, מתחייבת המועצה להצביע בחברה בעד קבלת ההחלטה, הכתאמה, בתנאי שהשארנה אותן התקנות.

מנהלים בחברה:-

4. (א) מספר חברי מועצת המנהלים ייקבע ע"י האסיפה הכללית ויהיה תמיד שלושה או מספר שיהיה ניתן להיחלק בשלושה.
(ב) מנהלים בפועל ימונו ע"י מועצת המנהלים במידה ויהיה פורך למנות יותר ממנהל אחד בפועל, ימונה כמנהל בפועל משני מועמד שיומלץ על ידי המועצה, ובמקרה של מינוי שלושה מנהלים בפועל, ימונו שניים מטעם המשקיעים ואחד - מועמד שיומלץ ע"י המועצה.

השקעות בחברה:-

5. המשקיעים מתחייבים בזה לרכוש בעצמם או לגרום לכך שאחרים ירכשו את כל ההון הרשום של החברה וילוו לחברה את ההלוואות אשר יש להלוות לחברה בקשר לרכישה כל מניה ומניה. החותמים על מניות ישלמו בין 5% ל-10% ממחיר המניה עם החתימה על המניות ולא יאחר מחודש ימים מיום רישום החברה. יתרה החשלוטים ע"י המניות וההלוואות הצמודות להן ישולמו לחברה לפי בסעיף 2 (ח) לעיל.

זכות עדיפות לחברה:-

6. (א) המועצה מתחייבת בזה לתת לחברה זכות עדיפות לרכוש ו/או לחכור בתנאי החכירה של הקק"ל כל שטח שבתחום שיפוט המואצה, כפי שיהיה מזמן לזמן, שלגביו יש או יהיו בעתיד למועצה, זכויות בעלות, או זכויות חכירה, או כל זכויות אחרות לפיתוח.
(ב) המועצה מתחייבת כמו כן לעשות מיטב יכולתה כדי לגרום לכך שגם רשות הפיתוח, מינהל מקרקעי המדינה או הקרן הקיימת לישראל או כל גוף ממשלתי או ציבורי אחר אשר יש לו עתה, או יהיה לו בעתיד, קרקעות בשטח השיפוט של המועצה, כפי שיהיו מזמן לזמן, ימכרו או יחכירו לחברה בתנאי החכירה של הקק"ל, את הקרקעות השייכות להם או המוחכרות להם, והמיועדות על ידם לפיתוח.

(ג) מטרה המכר או החכירה של כל שטח קרקע כנ"ל לחברה היא

לשם פיתוחה על ידי החברה.
"עבודות פיתוח" הכלולנה תכנון, חלוקה, בניה של שיכונים, איזורי מלאכה, איזורי תעשייה או כל מבנים אחרים בהתאם לייעוד הקרקעות בחכמה בנין ערים, וכן התקנת תעול, ביוב, קוי מים, חשמל, סלילת כבישים ומדרכות וכל עבודות פיתוח אחרות.

(ד) 1. החברה תבצע את סלילת הכבישים הפנימיים בתוך שטחים שימסרו לה לפיתוח בהתאם לפסקאות א' ב' לעיל על השבונה היא.

2. החברה תבצע גם את עבודות סלילת כבישי הגישה אל השטחים שימסרו לה לפיתוח, בהוצאות סלילת כבישי גישה אלה תשתתף החברה ב- 25% מהוצאות החלות על המועצה, והמועצה תגבה מהבעלים הגובלים עם כבישי גישה אלה את השתתפותם בשעור 75% וחשלמם לחברה, וכן תתן המועצה לחברה לספול גביית הסכומים המגיעים מהבעלים הגובלים ותתן יפוי כוח לעו"ד החברה לפעול בשם המועצה ולנקוט בכל הצעדים החוקיים לגביית הסכומים. כמו כן תמנע המועצה מתן תעודת מסים לבעלים גובל כל עוד לא תשלם את המגיע מסנו כנ"ל. כפול לנ"ל לא תהיה אחראית המועצה עבור השלום השתתפות הבעלים פרט לסכומים שהגבה מהם.

3. החברה תבצע את עבודות הנחת קוי ביוב ותיעול אל השטחים שימסרו לה לפיתוח וכן תבצע החברה את עבודת הנחת קו או קוי מים אל השטחים האמורים.

5555 55 55

החברה תישא בחלק ההוצאות לבצע העבודות הנ"ל בהתאם למספר היחידות שהיא תבנה בכל שטח. ההפרש בין הוצאות ביצוע העבודות הנ"ל וההוצאות החלות על החברה כנ"ל ישולם ע"י המועצה לחברה בהנאי שאם חוקי העזר החלים על שטח שיפוט המועצה יאפשרו גבייה מהבעלים ע"י החברה במישרין- יחולו הוראות פסקה (2) לעיל הדנה בכבישים גם לגבי סכומים אלה. במקרה זה לא יחולו חשלומים על המועצה פרט לסכומים שהגבה מהבעלים.

4. החברה תשתתף בהוצאות התקנת קוי חשמל בהתאם למספר יחידות הדיור שהיא תבנה על השטחים.

(ה) האמור לעיל אינו חל לגבי השטח הידוע כשטח תכנית לוטן.

(ו) המועצה מתחייבת בזה לפנות לשר הפנים על מנת לקבל את אישורו לפי תקנה 1 (10) לתקנות העיריות (מכרזים ודרכי הזמנתן וקבלתן של הצעות מהירים) חש"ך 1959, לבצע כל עבודה פיתוח כנ"ל ללא מיכרז באמצעות החברה, אשר מרווחיה מקבלת המועצה מילגה לפי חוזה זה, ולהתן לחברה כל עבודה כנ"ל לאחר קבלת האישור האמור.

(ז) מנהלי החברה מטעם המועצה יהיו רשאים להתנגד לכך שהחברה תעביר זכויותיה בקרקע שרכשה או חכרה החברה בהתאם לטעיף זה לפני שבוצעו בה עבודות הפיתוח. ובמקרה כזה לא תוכל החברה להעביר הזכויות כנ"ל.

תמלוגים למועצה:

7. (א) המשקיעים מחייבים לגרוס לכך שהחברה תשלם למועצה במשך כל תקופת קיומה תמלוגים שנתיים בשעור 25% מרווחי החברה כפי שהם מוגדרים להלן לפני תשלום מס הכנסה ומס רווחי-חברות.

(ב) "רווחי החברה" לצורך הישוב סכום התמלוגים המגיעים למועצה, יהיו רווחי החברה בהתאם לחשבון רווח והפסד השנתי של החברה ובניכוי הסכומים הבאים:

1. 10% מרווחי החברה שיופרשו לקרן שמורה.
2. הכנסות החברה מריבית על כסף שלא השתמשה בו לביצוע תכניותיה.
3. ההפרש שבין סכום הכסף שהושקע בחברה הן ע"י המשקיעים והן ע"י המועצה או אחרים בעת השקעתו (המאזן האחרון), ובין ערך אותו הסכום כשהוא צמוד לשינוי ערך אותו הקרקעות שפתחה החברה בתאריך המאזן הנידון, בתנאי שלא תילקח בחשבון אותו שעור של עליית ערך הקרקע שנגרס ע"י עבודות הפיתוח שבצעה החברה עצמה.

(ג) במקרה של פירוק החברה ייעשה חשבון הרווחים של החברה ליום הפירוק בהתאם לאמור לעיל, והחברה תשלם למועצה את התמלוגים המגיעים לה על רווחים אלה.

שונות:

8. הצדדים מחייבים בזה לגבי כל פעולות שחייבת החברה לבצע, לפעול בתור בעלי מניות החברה ובתור מנהלים בה ולהצביע באסיפות כלליות של החברה ובהנהלתה לשם ביצוע הפעולות שחייבת החברה לבצע כנ"ל.

בן מחייבים הצדדים שמיד לאחר שהחברה חוקם היא חוסיף החימתה לחוזה ותהווה צד לו לגבי כל הפעולות וההתחייבויות שחייבת החברה לבצע ותהיה זכאית לתבוע מהצדדים את ביצוע כל ההתחייבויות שהתחייבו כלפי או לגבי החברה בחוזה זה.

9. הצדדים מותרים על הצורך במשלוח התראות נוספות וכל כתב שישלח לאחד הצדדים בדואר רשום ייחשב כנתקבל 48 שעות לאחר מסירתו במשרד הדואר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

שנערך ונחתם בתל אביב ביום

ב ין : המועצה המקומית קרית אוננו (להלן "המועצה") מצד אחד,
ו ב ין : שכונ הבונים בע"מ, חברה רשומה כחוק (להלן "המשקיעים")
מצד שני.

הואיל והמועצה מעונינת בהקמת חברה מניית פרטית בערבוך מוגבל (להלן "החברה") אשר מטרתה העקרית תהיה לבצע עבודות פתוח בתחום שפוטם של המועצה, כגון הכשרה קרקעות בצוע עבודות הקשורות בפתוח שטחים באיזור שפוט המועצה, הקמת ביתני-תעשיה, איזורי תעשיה ומלאכה ומסחר, בניית שכונים ועבודות אחרות וכיו"ב,

והואיל ולשם השגת מטרתה הנ"ל תעסוק החברה גם ברכישת קרקעות ונכסים ומכירתם לאחר ביצוע עבודות הפתוח עליהן,

והואיל והמועצה הציעה למשקיעים להשתתף אתה בייסוד החברה והמשקיעים הסכימו לכך בהתאם לתנאים ולהוראה המפורטים להלן בחוזה זה,

אי לואא הוסכם והותנה בין הצדדים תמורת התחייבותיהם התדירות כדלקמן:-

1. המבוא העובדות וההצהרות המפורטות במבוא לחוזה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו כאילו נכללו בגוף החוזה.

2. שני הצדדים מתחייבים בזה לייסד חוך חדש ימים החברה, הונה מיום חתימת חוזה זה חברה מניית פרטית בערבוך מוגבל טובי- כדלק מן: המניות וזכויותיהן

(א) שם החברה יהיה חברה פיתוח אוננו בע"מ, או כל שם אחר שיסכימו עליו שני הצדדים ושיאושר ע"י רשם החברות.

(ב) ההון הרשום של החברה יהיה - 250,000 ל"י והוא מחולק ל-2498 מניות רגילות בנות - 100 ל"י כ"א. מניה מינהלה א' אחת בת - 100 ל"י אשר תהיה בבעלות המועצה. מניה מינהלה ב' אחת בת - 100 ל"י אשר תהיה בבעלות המשקיעים.

(ג) כל עוד תהיה מניה מינהלה א' בדי המועצה היא תקנה את הזכויות הבאות:-

1. למנות שלישי ממספר מנהלי החברה במועצה המנהלים של החברה.

2. שלישי מכלל מספר הקולות בחברה בכל הצבעה באספות כלליות של החברה.

3. לקבל את ערכה הנקוב של המניה בעת פרוץ החברה

4. לקבל 25% ממספר מניות ההסבה שתחלק החברה מדי פעם, במדה ותחלק.

(ד) כל עוד תהיה מניח המינהלה ב" בידי המשקיעים היא תקנה את הזכויות הבאות:-

1. למנות שני שלישים ממספר מנהלי החברה וזאת רק לאחר שהחברה תקצה 2/3 מהמניות הרגילות למשקיעים או היחידים החברים בגוף המ שקיעים.

2. לקבל את ערכה הנקוב של המניה בעת פרוץ החברה.

(ה) מניה רגילה מקנה לבעליה את הזכויות הבאות:-

1. קול אחד בכל הצבעה בכל אספה כללית של החברה.

2. הזכות לקבלת דיוידנדים וכן הזכות ליחידת רכוש החברה בעת פרוץ.

(ו) אם מניח המינהלה א' תועבר ע"י המועצה למישהו אחר, היא תהפך באופן אוטומטי למניה רגילה, ומניח המינהלה ב' תקנה את הזכות למנות את כל מנהלי החברה, אם מניח המינהלה ב' תועבר ע"י המשקיעים למישהו אחר היא תהפך באופן אוטומטי למניה רגילה.

(ז) כל הרוכש מניה חייב להלוות לחברה סכום עד - 300 ל"י נוסף על תשלום ערכה הנקוב של המניה וזאת בהתאם להחלטות הנהלת החברה. הלוואה זו תהיה צמיתה לכל משך קיומה של החברה או לתקופה קצרה יותר בהתאם להחלטות הנהלת החברה בתנאי שלא הפרע החברה הלוואה אלו אלא אם כן באותו מועד תחדיר לכל בעלי המניות חלק יחסי מהלוואותיהם. ההלוואות הנ"ל תהיינה עמודות לשינויי ערך הקרקעות לגבייתן תבוצענה עבודות פתוח ע"י החברה, בתנאי שלא ילקח בחשבון אותו שעור של עליה בערך הקרקע הנדונה הנובעת מעבודות הפתוח שבוצעה החברה עצמה כשטח הנדון.

(ח) באם המועצה תביא בפני החברה תכנית לפתוח קרקע ע"י החברה מהיה החברה חייבת לדרוש מבעלי המניות הרגילות לשלם לה תוך חודש ימים את כל יחידת המגיע מהם עבור המניות וכן לדרוש את מתן ההלוואות (בנזכר בפסקה ד' לעיל) או חלק מהן, בהתאם להיקף התכניות שתוצע כנ"ל ע"י המועצה. במרה והחברה לא תרצה לקבל על עצמה את התכנית שתוצע ע"י המועצה כנ"ל, אזי לא יהגלו הוראות חוזה זה על התכנית הנדונה אלא אם כן תדרש המועצה את בצוע התכנית ואז תוכרע השאלה ע"י בורר יחיד שימונה ע"י הצדדים תוך 15 יום מיום דרישת המועצה. הכריע הבורר שחייבת החברה לבצע את התכנית - תהיה החברה חייבת לבצעה.

(ט) העברת מניות בעל מניות המעוניין להעביר מניות רגילות לאחר, חייב להציע אותן מניות לבעלי המניות האחרים של החברה ולמועצה. למועצה זכות עדיפות לרכישת שליש ממספר המניות המוצעות למכירה. הצעת מניות ע"י המעוניין למכור תעשה ע"י הודעה להנהלת החברה מלווה בהצהרה בשבועה אשר הפרט את שם הקונה המיועד של המניות, כתובתו וכן את התמורה שהקונה הסכים לשלם בעד המניות ותנאי התשלום.

1/...

3. במקרה וירצו המשקיעים לתפוך את החברה לחברה צבורית מתחייבת המועצה להצביע בחברה בעד קבלת ההחלטה המתאימה, בתנאי שתשארונה אותן תקנות.

4. (א) מספר חברי מועצת המנהלים ייקבע ע"י האסיפה הכללית ויהיה חמיד שלשה או מספר שיהיה ניתן להחלק כשלשה.

מנהלים בחברה

(ב) מנהלים בפועל ימונו ע"י מועצת המנהלים במדה ויהיה צורך למנות יותר ממנהל אחד בפועל, ימונה במנהל בפועל השני מועמד שיומלץ על ידי המועצה, ובמקרה של מינוי שלשה מנהלים בפועל, ימונו שניים מטעם המשקיעים ואחד - מועמד שיומלץ ע"י המועצה.

5. המשקיעים מתחייבים בזה לרכוש בעצמם או לגרום לכך שאחריים ירכשו את כל הון הדשום של החברה וילגו לחברה את ההלוואות אשר יש להלוות לחברה בקשר לרכישת כל מניה ומניה. החותמים על מניות ושלמו בין 5% ל-10% ממחיר המניה עם החתימה על המניות ולא יאוחר מחדש ימים מיום רשום החברה. יתרת התשלומים ע"ח המניות וההלוואות הצמודות להן ישולמו לחברה לפי סעיף 2(ח) לעיל.

זכות- עדיפות לחברה

6. (א) המועצה מתחייבת בזה לתת לחברה זכות עדיפות לרכוש ו/או להכיר בתנאי החכירה של הקק"ל כל שטח שתבחום שפוט המועצה, כפי שיהיה מזמן לזמן, שלגביו יש או יהיו בעתיד למועצה, זכויות בעלות, או זכויות חכירה, או כל זכויות אחרות לפתוח.

(ב) המועצה מתחייבת כמו כן לעשות מיטב יכולתה כדי לגרום לכך שגם רשות הפתוח, מינהל מקרקעי המדינה או הקרן הקיימת לישראל או כל גוף ממשלתי או צבורי אחר אשר יש לו עתה, או יהיה לו בעתיד, קרקעות בשטח השפוט של המועצה, כפי שיהיו מזמן לזמן, ימכרו או יחכירו לחברה, בתנאי החכירה של הקק"ל, את הקרקעות השייכות להם, או המוחכרות להם, והמיועדות על ידם לפתוח

(ג) מטרת המכר או החכירה של כל שטח קרקע כנ"ל לחברה היא לשם פתוחה על ידי החברה. "עבודות פתוח" תכלולנה תכנון, חלוקה, בניה של שכונים, אזורי מלאכה, אזורי תעשיה או כל מבנים אחרים בהתאם ליעוד הקרקעות בתכניה בניין ערים, וכן התקנת חפול, ביוז, קוי מים, חשמל, סלילה-כבישים ומדרכות וכל עבודות פתוח אחרות.

1. (ד) החברה תבצע את סלילת הכבישים הפנימיים בתוך ששחים שימסרו לה לפתוח בהתאם לפסקאות א' ב' לעיל על השבונה היא.

2. החברה תבצע גם את עבודות סלילת כבישי הגישה אל השטחים שימסרו לה לפתוח, בהוצאות סלילת כבישי גישה אלה תשתתף החברה ב-25% מהוצאות החלות על המועצה, והמועצה תגבי מהבעלים הגובלים עם כבישי גישה אלה את השתתפותם בשעור 75% ותשלמם ל-10%, וכן תתן מועצה לחברה לטפל בגביית הסכומים המגיעים מהבעלים הגובלים ותתן יפוי כח ל-10% החברה לפעול בשם המועצה ולנקוט בכל הצעדים החוקיים לגביית הסכומים. כמו כן תמנע המועצה מתן תעודת מסים לבעלים גובל כל עוד לא שלם את המגיע ממנו כנ"ל.

3. החברה תבצע את עבודות הנחת קווי ביוב ותיעול אל השטחים שימסרו לה לפתוח וכן תבצע החברה את עבודת הנחת קו או קווי מיס אל השטחים האמורים. החברה תשא בחלק ההוצאות לבצוע העבודות הנ"ל בהתאם למספר היחידות שהיא תבנה בכל שנה. ההפרש בין הוצאות ביצוע העבודות הנ"ל וההוצאות החלות על החברה כנ"ל ישלם ע"י המועצה לחברה בתנאי שאם חוקי העזר החלים על שטח שפוט המועצה לאפשרו גבייה מהבעלים ע"י החברה בשיעורין - יהולו הוראות פסקה (2) לעיל הדנה בכבישים, גם לגבי סכומים אלה.

4. החברה תשתתף בהוצאות החקנת קווי חשמל בהתאם למספר יחידות הדיוור שהיא תבנה על השטחים.

(ה) האמור לעיל אינו חל לגבי השטח תידוע בשטח חכנית לוסן.

(ו) המועצה מתחייבת בזה לפנות לשר הפנים על מנת לקבל את אישורו לפי תקנה 1 (10) להקנות העיריות (מכרזים ודרכי הזמנתן וקבלתן של הצעות מחירים) תש"ף 1959, לבצע כל עבודת פתוח כנ"ל ללא מיכרז באמצעות החברה, אשר מרוחיה מקבלת המועצה מילכה לפי חוזה זה, ולתת לחברה כל עבודה כנ"ל לאחר קבלת האשור האמור.

(ז) מנהלי החברה מטעם המועצה יהיו רשאים להתנגד לכך שהחברה תעביר זכויותיה בקרקע שרכשה או חכרה החברה בהתאם לסעיף זה לפני שבוצעו בה עבודות הפתוח. וכמקרה כזה לא תוכל החברה להעביר הזכויות כנ"ל.

המלוגים 70% (א) המשקיעים מתחייבים לגרום לכך שהחברה תשלם למועצה במשך כל תקופת קיומה המלוגים שנתיים בשעור 25% מרוחי החברה כפי שהם מוגדרים להלן לפני חלום מס-הכנסה.

(ב) "רוחי החברה" לצורך הישוב סכום המלוגים המגיעים למועצה, יהיו רוחי החברה בהתאם לחשבון רווח והפסד השנתי של החברה בתוספת רבית ששולמה ע"י החברה על החלואות הצמודות למניות לפי סעיף 2 (1) לעיל ובניכוי הסכומים הבאים:

1. 10% מרוחי החברה שיופדשו לקרן שמורה.

2. הכנסות החברה מביטח על כסף שלא השתמשה בו לביצוע מכוניותיה.

3. הפרש שבין סכום הכסף שהוציאה החברה הן ע"י המסדיעים והן ע"י המועצה או אחרים בעת הקצתו (המאזן האחרון) ובין ערך אותו הסכום בשתוף בעוד לשינוי ערך אותן הקרקעות שנתחה החברה בתאריך המאזן בנידון. התנאי שלא חלקה בהטבון אותו בעוד של עליה ערך הקרקע טגורט ע"י עבודות המבנה שבצעה החברה עצמה, או המועצה.

(ג) במקרה של פרוק החברה יצטט הסבון הרווחים של החברה ליום הפרוק בהתאם לאמור לעיל, ותחברה תשלם למועצה את המלוגים המביעים על רווחים אלה.

4. הצדדים המתייבים בזה לבני כל פעולות שהייבת החברה לבצע, לפעול בתוך כעלי מניות החברה וכתור אנחלים בה ולהצביע באספות כלליות של החברה ובתחלואה לטעם בצוק הפעולות שהייבת החברה לבצע כנ"ל.

כן שהייבים הצדדים שמיך לאחר שהחברה חוקט היא תוסיף התימתה לתורה ותחורה צר לו לבני כל הפעולות והתחייבויות שהייבת החברה לבצע ותחית זכאית להצוק שהצדדים את בעו כל ההתחייבויות שהתחייבו כלפי או לבני החברה בתורה זה.

9. הצדדים מותרים על הפורן בשאלות החלואות נוטריוניות וכל כתב שישלח לאחר הצדדים ברואר רשום ייחשב כנתקבל 48 שעות לאחר מסירתו במשרד הדואר.

ולרציה באו הצדדים על החתום:

ח ו ז ה

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום _____

ב י ז : המועצה המקומית קרית אוננו (להלן "המועצה")
מצד אחד,

וב י ז : שכונ הבונים בע"מ, חברה ושומה כחוק (להלן
"המשקיעים") מצד שני.

הואיל והמועצה מעונינת בהקמת חברה מניות פרטית
בערבוך מוגבל (להלן "החברה") אשר מטרתה העיקרית תהיה לבצע
עבודות פיתוח בתחום שיפוטה של המועצה, כגון הכשרת קרקעות,
ביצוע עבודות הקשורות בפיתוח שטחים באיזור שיפוטה המועצה,
הקמת ביתני-תעשיה, איזרי- $\frac{1}{2}$ תעשיה ומלאכה ומסחר, בניה שיכונים
ועבודות אחרות וכיו"ב,

והואיל ולשם השגת מטרתה הנ"ל תעסוק החברה גם ברכישת
קרקעות ונכסים ומכירתם לאחר ביצוע עבודות הפיתוח עליהן,

והואיל והמועצה הציעה למשקיעים להשתתף אתה בייסוד
החברה והמשקיעים הסכימו לכך בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים
להלן בחוזה זה,

אי לזאת הוסכם והוחתמה בין הצדדים חמורת החתיבותיהם
ההדדיות כדלקמן:

המבוא:

1. העובדות וההצהרות המפורטות במבוא לחוזה, מהווה חלק בלתי
נפרד הימנו כאילו נכללו בגוף החוזה.

ייסוד החברה, הונה, טוגי המניות וזכויותיהן:

2. שני הצדדים מתחייבים בזה לייסד תוך חודש ימים מיום חתימת
חוזה זה חברה מניות פרטית בערבוך מוגבל כדלקמן:

(א) שם החברה יהיה חברה פיתוח אוננו בע"מ, או כל שם אחר
שיסכימו עליו שני הצדדים ושיאושר ע"י רשם החברות.

(ב) ההון הרשום של החברה יהיה - 250,000 ל"י והוא מחולק
ל-2498 מניות רגילות בנות - 100 ל"י כ"א. מנית מינהלה
א אחת בת - 100 ל"י אשר תהיה בבעלות המועצה. מנית
מינהלה ב אחת בת - 100 ל"י אשר תהיה בבעלות המשקיעים.

(ג) כל עוד תהיה מניית המינהלה א' בידי המועצה היא תקנה את הזכויות הבאות: -

1. למנות שלישי ממספר מנהלי החברה במועצת המנהלים של החברה.
2. שלישי מכלל מספר הקולות בחברה בכל הצבעה באסיפות כלליות של החברה.
3. לקבל את ערכה הנקוב של המניה בעת פירוק החברה.
4. לקבל 25% ממספר מניות ההטבה שתחלק החברה מדי פעם במידה ותחלק.

(ד) כל עוד תהיה מניית המינהלה ב' בידי המשקיעים היא תקנה את הזכויות הבאות: -

1. למנות שני שלישים ממספר מנהלי החברה וזאת רק לאחר שהחברה תקצה $2/3$ מהמניות הרגילות למשקיעים או היחידים החברים בגוף המשקיעים.
2. לקבל את ערכה הנקוב של המניה בעת פירוק החברה.

(ה) מניה רגילה תקנה לבעליה את הזכויות הבאות: -

1. קול אחד בכל הצבעה בכל אסיפה כללית של החברה.
2. הזכות לקבלת דיוידנדים וכן הזכות ליתרת רכוש החברה בעת פירוקה.

(ו) אם מניית המינהלה א' תועבר ע"י המועצה למישהו אחר, היא תיחפך באופן אוטומטי למניה רגילה, ומניית המינהלה ב' תקנה את הזכות למנות את כל מנהלי החברה. אם מניית המינהלה ב' תועבר ע"י המשקיעים למישהו אחר היא תיחפך באופן אוטומטי למניה רגילה.

(ז) כל הרוכש מניה חייב להלוות לחברה סכום עד - 300 ל"י נוסף על חשלום ערכה הנקוב של המניה וזאת בהתאם להחלטות הנהלת החברה. הלוואה זו תהיה צמיתה לכל משק קיומה של החברה או לתקופה קצרה יותר בהתאם להחלטות הנהלה החברה בתנאי שלא תפרע החברה הלוואות אלו אלא אם כן באותו מועד תחזיר לכל בעלי המניות חלק יחסי מהלוואותיהם. ההלוואות הנ"ל תהיינה צמודות לשינויי ערך הקרקעות לגביהן תבוצענה עבודות פיתוח ע"י החברה, בתנאי שלא ילקח בחשבון אותו שעור של עליה בערך הקרקע הנידונה הנובעת מעבודות הפיתוח שבצעה החברה עצמה בשטח הנדון.

(ח) באם המועצה תביא בפני החברה תכנית לפיתוח קרקע ע"י החברה תהיה החברה חייבת לדרוש מבעלי המניות הרגילות לשלם לה תוך חודש ימים את כל יתרת המגיע מהם עבור המניות וכן לדרוש את מהן ההלוואות (כנזכר בפסקה ד' לעיל) או חלק מהן, בהתאם להיקף התכניות שתוצע כנ"ל ע"י המועצה. במידה והחברה לא תרצה לקבל על עצמה את התכנית שתוצע ע"י המועצה כנ"ל, אזי לא יחולל הוראות הוזה זה על התכנית הנדונה אלא אם כן תידרש המועצה את ביצוע התכנית ואז תוכרע השאלה ע"י בורר יחיד, מר _____ הכריע הבורר שחייבת החברה לבצע את התכנית - תהיה החברה חייבת לבצעה.

העברת מניות:-

(ט) בעל מניות המעוניין להעביר מניות רגילות לאחר, חייב להציע אותן מניות לבעלי-המניות האחרים של החברה ולמועצה. למועצה זכות עדיפות לרכישת שליש ממספר המניות המוצעות למכירה. הצעת מניות ע"י המעוניין למכרן תיעשה ע"י הודעה להנהלת החברה מלווה בהצהרה בשבועה אשר תפרט את שט הקונה המיועד של המניות, כתובתו וכן את התמורה שהקונה הסכים לשלם בעד המניות ותנאי התשלום.

3. במקרה וירצו המשקיעים להפוך את החברה לחברה ציבורית, מתחייבת המועצה להצביע בחברה בעד קבלת ההחלטה, המתאימה, בתנאי שתישארה אותן החקנות.

מנהלים בחברה:-

4. (א) מספר חברי מועצת המנהלים ייקבע ע"י האסיפה הכללית ויהיה חמיד שלושה או מספר שיהיה ניתן להיחלק בשלושה.

(ב) מנהלים בפועל ימונו ע"י מועצת המנהלים במידה ויהיה צורך למנות יותר ממנהל אחד בפועל, ימונה כמנהל בפועל בשני מועמד שיומלץ על ידי המועצה, ובמקרה של מינוי שלושה מנהלים בפועל, ימונו שניים מטעם המשקיעים ואחד - מועמד שיומלץ ע"י המועצה.

השקעות בחברה:-

5. המשקיעים מתחייבים בזה לרכוש בעצמם או לגרום לכך שאחרים ירכשו את כל ההון הרשום של החברה וילוו לחברה את ההלוואות אשר יש להלוות לחברה בקשר לרכישת כל מניה ומניה. החותמים על מניות ישלמו בין 5% ל-10% ממחיר המניה עם החתימה על המניות ולא יאוחר מחודש ימים מיום רישום החברה. יתרת התשלומים ע"י המניות וההלוואות הצמודות להן ישולמו לחברה לפי בסעיף 2 (ח) לעיל.

זכות עדיפות לחברה:-

6. (א) המועצה מתחייבת בזה לתת לחברה זכות עדיפות לרכוש ו/או לחכור בתנאי החכירה של הקק"ל כל שטח שבתחום שיפוט המואצה, כפי שיהיה מזמן לזמן, שלגביו יש או יהיו בעתיד למועצה, זכויות בעלות, או זכויות חכירה, או כל זכויות אחרות לפיתוח.

(ב) המועצה מתחייבת כמו כן לעשות מיטב יכולתה כדי לגרום לכך שגם רשות הפיתוח, מינהל מקרקעי המדינה או הקרן הקיימת לישראל או כל גוף ממשלתי או ציבורי אחר אשר יש לו עתה, או יהיה לו בעתיד, קרקעות בשטח השיפוט של המועצה, כפי שיהיו מזמן לזמן, ימכרו או יחכירו לחברה בתנאי החכירה של הקק"ל, את הקרקעות השייכות להם או המוחכרות להם, והמיועדות על ידם לפיתוח.

(ג) מטרת המכר או החכירה של כל שטח קרקע כנ"ל לחברה היא לשם פיתוחה על ידי החברה.

"עבודות פיתוח" תכלולנה תכנון, חלוקה, בניה של שיכונים, איזורי מלאכה, איזורי תעשייה או כל מבנים אחרים בהתאם לייעוד הקרקעות בתכנית בנין ערים, וכך החקנת העול, ביוב, קוי מים, חשמל, סלילת כבישים ומדרכות וכל עבודות פיתוח אחרות.

(ד) 1. החברה תבצע את סלילת הכבישים הפנימיים בתוך שטחים שימסרו לה לפיתוח בהתאם לפסקאות א' ב' לעיל על השבונה היא.

2. החברה תבצע גם את עבודות סלילת כבישי גישה אל השטחים שימסרו לה לפיתוח, בהוצאות סלילת כבישי גישה אלה תשתתף החברה ב- 25% מהוצאות החלות על המועצה, והמועצה תגבה מהבעלים הגובלים עם כבישי גישה אלה את השתתפותם בסעור 75% ותשלם לחברה, וכך תתן המועצה לחברה לטפל בגביית הסכומים המגיעים מהבעלים הגובלים ותתן יפוי כוח לעו"ד החברה לפעול בשם המועצה ולנקוט בכל הצעדים החוקיים לגביית הסכומים. כמו כן תמנע המועצה מהן העודת מסים לבעלים גובל כל עוד לא תשלם את המגיע ממנו כנ"ל. כפול לנ"ל לא תהיה אחראית המועצה עבור השלום השתתפות הבעלים פרט לסכומים שתגבה מהם.

3. החברה תבצע את עבודות הנחת קוי ביוב ותיעול אל השטחים שימסרו לה לפיתוח וכך תבצע החברה את עבודה הנחת קו או קוי מים אל השטחים האמורים.

5555 55 55

החברה תישא בחלק ההוצאות לבצע העבודות הנ"ל בהתאם למספר היחידות שהיא תבנה בכל שטח. ההפרש בין הוצאות ביצוע העבודות הנ"ל וההוצאות החלות על החברה כנ"ל ישולם ע"י המועצה לחברה בתנאי שאם תוקי העזר החלים על שטח שיפוט המועצה יאפשרו גבייה מהבעלים ע"י החברה במישרין- יחולו הוראות פסקה (2) לעיל הדנה בכבישים גם לגבי סכומים אלה. במקרה זה לא יחולו תשלומים על המועצה פרט לסכומים שתגבה מהבעלים.

4. החברה תשתתף בהוצאות התקנת קוי חשמל בהתאם למספר יחידות הדיור שהיא תבנה על השטחים.

(ה) האמור לעיל אינו חל לגבי השטח הידוע כשטח חכניה לוטן.

(ו) המועצה מתחייבת בזה לפנות לשר הפנים על מנת לקבל את אישורו לפי תקנה 1 (10) לתקנות העירייה (מכרזים ודרכי הזמנתן וקבלתן של הצעות מחירים) תש"ך 1959, לבצע כל עבודת פיתוח כנ"ל ללא מיכרז באמצעות החברה, אשר מרווחיה מקבלת המועצה מילגה לפי חוזה זה, ולתת לחברה כל עבודה כנ"ל לאחר קבלת האישור האמור.

(ז) מנהלי החברה מטעם המועצה יהיו רשאים להתנגד לכך שהחברה תעביר זכויותיה בקרקע שרכשה או חכרה החברה בהתאם לסעיף זה לפני שבוצעו בה עבודות הפיתוח. ובמקרה כזה לא תוכל החברה להעביר הזכויות כנ"ל.

תמלוגים למועצה:-

7. (א) המשקיעים מתחייבים לגרום לכך שהחברה תשלם למועצה במשך כל תקופת קיומה תמלוגים שנתיים בשעור 25% מרווחי החברה כפי שהם מוגדרים להלן לפני תשלום מס הכנסה ומס רווחי-חברות.

(ב) "רווחי החברה" לצורך הישוב סכום התמלוגים המגיעים למועצה, יהיו רווחי החברה בהתאם לחשבון רווח והפסד השנתי של החברה ובניכוי הסכומים הבאים:

1. 10% מרווחי החברה שיופרשו לקרן שמורה.
2. הכנסות החברה מריבית על כסף שלא השתמשה בו לביצוע תכניותיה.
3. ההפרש שבין סכום הכסף שהושקע בחברה הן ע"י המשקיעים והן ע"י המועצה או אחרים בעת השקעתו (המאזן האחרון), ובין ערך אותו הסכום כשהוא צמוד לשינוי ערך אותן הקרקעות שפתחה החברה בתאריך המאזן הנידון, בתנאי שלא תילקח בחשבון אותו שעור של עליה ערך הקרקע שנגרם ע"י עבודות הפיתוח שבצעה החברה עצמה.

(ג) במקרה של פירוק החברה ייעשה חשבון הרווחים של החברה ליום הפירוק בהתאם לאמור לעיל, והחברה תשלם למועצה את התמלוגים המגיעים לה על רווחים אלה.

שרונות:-

8. הצדדים מתחייבים בזה לגבי כל פעולות שחייבת החברה לבצע, לפעול בתור בעלי מניות החברה ובחור מנהלים בה ולהצביע באסיפות כלליות של החברה ובהנהלתה לשם ביצוע הפעולות שחייבת החברה לבצע כנ"ל.

כן מתחייבים הצדדים שמיד לאחר שהחברה תוקם היא תוסיף חתימתה לחוזה ותהווה צד לו לגבי כל הפעולות וההתחייבויות שחייבת החברה לבצע ותהיה זכאית לתבוע מהצדדים את ביצוע כל ההתחייבויות שהתחייבו כלפי או לגבי החברה בחוזה זה.

9. הצדדים מוותרים על הצורך במשלוח התראות נוטריוניות וכל כתב שישלח לאחד הצדדים בדואר רשום ייחשב כנתקבל 48 שעות לאחר מסירתו במשרד הדואר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ח ו ז ה

שנערך ונחתם בחל אביב ביום

ב י ו : המועצה המקומית קריה אונז (להלן "המועצה")
מצד אחד,

ו כ י ו : שכונ הבונים בע"מ, חברה רשומה כחוק (להלן
"המסקיעים") מצד שני.

הואיל והמועצה מעונינה בהקמת חברה מניות פרטית בערבון מוגבל (להלן "החברה") אשר מטרתה העקרית תהיה לבצע עבודות פחות בחורם שפוטה של המועצה, כגון הכשרת קרקעות, בצוע עבודות הקשורות בפחות שטחים באיזור שפוט המועצה, הקמת ביתני-תעשיה, איזורי - תעשיה ומלאכה ומסחר, בניה שכונים ועבודות אחרות וכיו"ב,

והואיל ולשם השגת מטרתה הנ"ל תעמוק החברה גם ברכישת קרקעות ונכסים ומכירתם לאחר ביצוע עבודות הפתוח עליהן,

והואיל והמועצה הציעה למסקיעים להשתחף אתה בייסוד החברה והמסקיעים הסכימו לכך בהתאם לתנאים ולהוראות המפורשים להלן בחוזה זה,

אי לזאת הוסכם והוחנה בין הצדדים תמורה התחייבויותיהם ההדדיות כדלקמן: -

המבוא:

1. העובדות וההצהרות המפורסות במבוא לחוזה, מהווה חלק כלתי נפרד הימנו כאילו נכללו בגוף החוזה.

ייסוד החברה, הונה, סוגי המניות וזכויותיהן:

2. שני הצדדים מתחייבים בזה לייסד תוך חדש ימים מיום חתימת חוזה זה חברה מניות פרטית בערבון מוגבל כדלקמן: -

(א) שם החברה יהיה חברה פיתוח אונז בע"מ, או כל שם אחר שיסכימו עליו שני הצדדים ושיאושר ע"י רשם החברות.

(ב) ההון הרשום של החברה יהיה - 250,000 ל"י והוא מחולק ל-2498 מניות רגילות בנות - 100 ל"י כ"א. מניה מינהלה א' אחת בת - 100 ל"י אשר תהיה בבעלות המועצה. מניה מינהלה ב' אחת בת - 100 ל"י אשר תהיה בבעלות המסקיעים.

(ג) כל עוד תהיה מניה המינהלה א' בידי המועצה היא תקנה את הזכויות הבאות: -

1. למנות שלישי ממספר מנהלי החברה במועצת המנהלים של החברה.

2. שלישי מכלל מספר הקולות בחברה בכל הצבעה באספות כלליות של החברה.

3. לקבל את ערכה הנקוב של הפניה בעת פרוק החברה.

4. לקבל 25% ממספר מניות ההסבה שתחלק החברה מדי פעם במדה ותחלק.

(ד) כל עוד חתיה מניח המינהלה ב' בידי המשקיעים היא תקנה את הזכויות הבאות: -

1. למנות שני שלישים ממספר מנהלי החברה וזאת רק לאחר שהחברה תקנה 2/3 מהמניות הרגילות למשקיעים או היחידים החברים בגוף המשקיעים.
2. לקבל את ערכה הנקוב של המניה בעת פרוק החברה.

(ה) מניה רגילה תקנה לבעליה את הזכויות הבאות: -

1. קול אחד בכל הצבעה בכל אספה כללית של החברה.
2. הזכות לקבלת דיוידנדים וכן הזכות ליתרת רכוש החברה בעת פירוקה.

(ו) אם מניח המינהלה א' תועבר ע"י המועצה למישהו אחר, היא תהפך באופן אוטומטי למניה רגילה, ומניח המינהלה ב' תקנה את הזכות למנוח את כל מנהלי החברה. אם מניח המינהלה ב' תועבר ע"י המשקיעים למישהו אחר היא תהפך באופן אוטומטי למניה רגילה.

(ז) כל הרוכש מניה חייב להלוות לחברה סכום עד - 300 ל"י נוסף על השלום ערכה הנקוב של המניה וזאת בהתאם להחלטות הנהלת החברה. הלוואה זו תהיה צמיחה לכל מסך קיומה של החברה או לחקופה קצרה יותר בהתאם להחלטות הנהלת החברה בתנאי שלא תפרע החברה הלוואות אלו אלא אם כן באותו מועד תחזיר לכל בעלי המניות חלק יחסי מהלוואותיהם. ההלוואות הנ"ל תהיינה צמודות לשינויי ערך הקרקעות לגביהן תבוצענה עבודות פתוח ע"י החברה, בתנאי שלא ילקח בחשבון אותו שעור של עליה בערך הקרקע הנדונה הנובעת מעבודות הפתוח שבוצעה החברה עצמה בשטח הנדון.

(ח) באם המועצה הביא בפני החברה חכנית לפתוח קרקע ע"י החברה תהיה החברה חייבת לדרוש מבעלי המניות הרגילות לשלם לה תוך חודש ימים את כל יתרת המגיע מהם עבור המניות וכן לדרוש את מתן ההלוואות (כנוצר בפסקה ד' לעיל) או חלק מהן, בהתאם להיקף החכניות שתוצע כנ"ל ע"י המועצה. כשהיה זה החברה לא תרצה לקבל על עצמה את החכנית שתוצע ע"י המועצה כנ"ל, אזי לא יחולו הוראות חוזה זה על החכנית הנדונה אלא אם כן תדרש המועצה את בצור החכנית ואז תוכרע השאלה ע"י בורר יחיד, מר _____ הכריע הבורר שחייבת החברה לבצע את החכנית - תהיה החברה חייבת לבצעה.

העברת מניות:

(ט) בעל מניות המעוניין להעביר מניות רגילות לאחר, חייב להציג אותן מניות לבעלי-המניות האחרים של החברה ולמועצה. למועצה זכות עדיפות לרכישת שלישי ממספר המניות המוצעות למכירה. הצעה מניות ע"י המעוניין למכור תעשה ע"י הודעה להנהלת החברה מלווה בהצהרה בשבועה אשר תפרס את שם הקונה המיועד של המניות, כחובתו וכן את החפורה שהקונה הסכים לשלם בעד המניות לתנאי השלום.

3. במקרה וירצו המשקיעים להפוך את החברה לחברה צבורית, מתחייבת המועצה להצביע בחברה בעד קבלת ההחלטה, המחאימה, בתנאי שתשארנה אותן תקנות.

מנהלים בחברה:

4. (א) מספר חברי מועצת המנהלים ייקבע ע"י האסיפה הכללית ויהיה חמיד שלשה או מספר שיהיה ניתן להחלק בשלושה.

(ב) מנהלים בפועל ימונו ע"י מועצה המנהלים במדה ויהיה צורך למנות יותר ממנהל אחד בפועל, ימונה כמנהל בפועל השני מועמד שיומלץ על ידי המועצה, ובמקרה של מנוי שלשה מנהלים בפועל, ימונו שניים מטעם המסקיעים ואחד - מועמד שיומלץ ע"י המועצה.

השקעות בתכרה:

5. המסקיעים מתחייבים בזה לרכוש בעצמם או לגרום לכך שאחרים ירכשו את כל ההון הרשום של החברה וילוו לחברה את ההלוואות אשר יש לחלוח לחברה בקשר לרכישת כל מניה ומניה. החותמים על מניות ישלמו בין 5%-10% ממחיר המניה עם החתימה על המניות ולא יאוחר מחדש ימים מיום רשום החברה. יתרת התשלומים ע"י המניות וההלוואות הצמודות להן ישולמו לחברה לפי סעיף 2(ח) לעיל.

זכות עדיפות לחברה:

6. (א) המועצה מתחייבת בזה לתת לחברה זכות עדיפות לרכוש ו/או לחכור בתנאי החכירה של הקק"ל כל שטח שבתחום שפוט המועצה, כפי שיהיה מוזמן לזמן, שלגביו יש או יהיו בעתיד למועצה, זכויות בעלות, או זכויות חכירה, או כל זכויות אחרות לפתוח.

(ב) המועצה מתחייבת כמו כן לעשות מיטב יכולתה כדי לגרום לכך שגם רשות הפתוח, מינהל מקרקעי המדינה או הקרן- הקיימת לישראל או כל גוף ממסלתי או צבורי אחר אשר יש לו עתה, או יהיה לו בעתיד, קרקעות בשטח השפוט של המועצה, כפי שיהיו מוזמן לזמן, ימכרו או יחבירו לחברה בתנאי החכירה של הקק"ל, את הקרקעות השייכות להם או המוחכרות להם, והמיועדות על ידם לפתוח.

(ג) מטרת המכר או החכירה של כל שטח קרקע כנ"ל לחברה היא לשם פתוחה על ידי החברה. "עבודות פתוח" תכלולנה תכנון, חלוקה, בנייה של שכונים, איזורי סלאכה, איזורי חעשיה או כל מבנים אחרים בהתאם ליעוד הקרקעות בתכניה בנין ערים, וכן התקנת העול, כיוב, קוי מיס, חשמל, סלילת כבישים ומדרכות וכל עבודות פתוח אחרות.

(ד) 1. החברה תבצע את סלילת הכבישים הפנימיים בתוך שטחים שימסרו לה לפתוח בהתאם לפסקאות א' ב' לעיל על חשבונה היא.

2. החברה תבצע גם את עבודות סלילת כבישי הגישה אל השטחים שימסרו לה לפתוח, בהוצאות סלילת כבישי גישה אלה תשתתף החברה ב-25% מהוצאות החלוח על המועצה, והמועצה תגבה מהבעלים הגובלים עם כבישי גישה אלה את השתתפותם בשעור 75% ותשלמם לחברה, וכן תחן המועצה לחברה לספל בגביית הסכומים המגיעים מהבעלים הגובלים ותחן יפוי כח לעו"ד החברה לפעול בשם המועצה ולנקוט בכל הצעדים החוקיים לגביית הסכומים. כמו כן תמנע המועצה מתן העודת מספם לבעלים גובל כל עוד לא שלם את המגיע ממנו כנ"ל. כפול לנ"ל לא תהיה אחראיה המועצה עבור השלום השתתפות הבעלים שרט לסכומים שתגבה מהם.

3. החברה תבצע את עבודות הנחת קוי כיוב ותיעול אל השטחים שימסרו לה לפתוח וכן תבצע החברה את עבודת הנחת קו או קוי מיס אל השטחים האמורים. החברה תשא בחלק ההוצאות לבצע העבודות הנ"ל בהתאם למספר היחידות שהיא תבנה בכל שטח. ההפרש בין הוצאות ביצוע העבודות הנ"ל וההוצאות החלוח על החברה כנ"ל ישולם ע"י המועצה לחברה אבתנאי שאם חוקי העזר החלים על שטח שפוט המועצה יאפשרו גבייה מהבעלים ע"י החברה במישרין - יחולו הוראות פסקה (2) לעיל הדנה בכבישים גם לגבי סכומים אלה. במקרה זה לא יחולו תשלומים

על המועצה פרט לסכומים שתגבה מהבעלים.
8. החברה תשתתף בהוצאות התקנת קוי חשמל בהתאם
למספר יחידות הדיוור שהיא תבנה על השטחים.

(ה) האמור לעיל אינו תל לגבי השטח הידוע כשטח חכנית לושן.

(ו) המועצה מתחייבת כזה לפנות לשר הפנים על מנה לקבל את
אישורו לפי תקנה 1(10) לתקנות העיריות (מכרזים
ודרכי הזמנתן וקבלתן של הצעות מחירים) חש"ך 1959,
לכצע כל עבודה פחות כנ"ל ללא מיכרז באמצעות החברה,
אשר מרוחיה מקבלת המועצה מילגה לפי חוזה זה, ולתת
לחברה כל עבודה כנ"ל לאחד קבלת האישור האמור.

(ז) מנהלי החברה מטעם המועצה יהיו רשאים להתנגד לכך
שהחברה תעביר זכויותיה בקרקע שרכשה או חכרה החברה
בהתאם לסעיף זה לפני שבוצעו בה עבודות הפתוח. ובמקרה
כזה לא תוכל החברה להעביר הזכויות כנ"ל.

תמלוגים למועצה:

7. (א) המסקיעים מתחייבים לגרום לכך שהחברה תשלם למועצה במשך
כל תקופת קיומה תמלוגים שנתיים בשעור 25% מרוחי החברה
כפי שהם מוגדרים להלן לפני השלום מס הכנסה ומס רווחי-
חברות.

(ב) "רוחי הרכרה" לצורך חישוב סכום התמלוגים המגיעים
למועצה, יהיו רוחי החברה בהתאם לחשבון רווח והפסד השנתי
של החברה ובניכוי הסכומים הבאים:
1. 10% מרוחי החברה שיופרשו לקרן שמורה.
2. הגנסות הרכרה מרכייה על כסף שלא השתמשה בו לכצוע
המסקיעים והן ע"י המועצה או אחרים בעת השקעה
(המאזן האחרון), ובין ערך אותו הסכום כשהוא צמוד
לשינוי ערך אותן הקרקעות שפתחה החברה בתאריך
המאזן הנידון, בהנאי שלא חלקה בחשבון אותו שעור
של עלייה ערך הקרקע שנגרם ע"י עבודות הפתוח שבצעה
החברה עצמה.

(ג) במקרה של פרוק החברה יעשה חשבון הרוחים של החברה ליום
הפרוק בהתאם לאמור לעיל, והחברה תשלם למועצה את
התמלוגים המגיעים לה על רוחים אלה.

ש ו נ ו ת :

8. הצדדים מתחייבים בזה לגבי כל פעולות שחייבת החברה לבצע,
לפעול בתור בעלי מניות החברה ובתור מנהלים בה ולהצביע באספות
כלליות של החברה ובהנהלתה לשם בצוע הפעולות שחייבת הרכרה לבצע
כנ"ל.

כן מתחייבים הצדדים שמיד לאחר שהחברה תוקם היא תוסיף
חתימתה לחוזה ותהווה צד לו לגבי כל הפעולות וההתחייבויות שחייבת
החברה לבצע ותהיה זכאית לתכוע מהצדדים את בצוע כל ההתחייבויות
שהתחייבו כלפי או לגבי החברה בחוזה זה.

9. הצדדים מותרים על הצורך במשלוח החראות נושריוניות וכל
כתב שישלח לאחד הצדדים בדואר רשום ייחשב כנתקבל 48 שעות לאחר
מסירתו במשרד הדואר.

ולראיה נאו הצדדים על החתום:

ל כ ן הוסכם וחומנה בזה בין הצדדים:

1. העובדות שהצהרות המפורשות במבוא לחוזה זה מהוות חלק בלתי נפרד מהחוזה ודיןן כאילו בכללו בגוף החוזה.
2. החברה ממסור לרוכש ידיעות על האדמות העומדות למכירה ושעשויות
 - (א) להיות דרושות לשם פיתוח והרחבת קריית אונו, לשם סידור שכונים מרכזי תעשייה ומסחר נסאר צרכים ועל המוכרים המוכנים למכור את האדמות האלה.
 - (ב) ידיעות אלה מסופקנה לאחר שהרוכש ינקוב בסכום שהוא מוכן להשקיע, ויבטיח מקורות מימון סבירים, שיאפשרו לו לעמוד בהתחייבויותיו כלפי המוכרים.
3. הרוכש יתחייב תמורת הידיעות האלה להשתמש בידיעה פרטים אלה אך ורק לפי המותנה בחוזה זה.
 - (ב) החברה ממסור לרוכש את אותה אינפורמציה שתהיה בידה לאותו מועד שבו יהיה הרוכש חייב להעמיד את הסכומים שהטכם עליהם לצרכי רכישה.
4. לא יחא רשאי הרוכש למסור את הידיעות לפי שהוא אחר שישתמש בהן בניגוד למותנה בחוזה זה.
5. הרוכש יקנה על שמו את האדמות המומלצות, אך לא יוכל למכרם אלא בכפיתת לאופציה לחברה.
6. (1) במשך שנתיים טיום רישום הקרקעות ע"ש הרוכש תהיה לחברה אופציה לדרוש העמדת האדמות לרשותה, הקמת שכונים, מבנים ומרכזים ציבוריים לפי הוראותיה וכו', ואם אחרי עכור שנתיים או אחרי שהחברה תצחיר שאין לא הפץ וצורך באדמות אלו, יוכל הרוכש למכרם לאחרים, או להקים עליה בנינים כרצונו, בתנאי שיצטייר ברשיונות הדרושים מהשלטונות המוסמכים.
 - (2) החברה מטאירה לעצמה את הזכות לבצע את תכניות הפיתוח, לגבי אותם שטחים שנרכשו ושהיא מקיים האופציה לגביהן, כפי שאושרו, או להכניס בהן שינויים כפי שיראה לה.
7. בכל אופן 25% מן הרווח שיחקבל על ידי הפעולות באדמות האלה, מכירתן, מכירת הבנינים או חלקיהם, מסירת זכויות או כייב שעליהם ישולפו לחברה בתור משלום על הידיעות שמסרה, לאחר ניכוי כל התוצאות.
8. באם החברה תמצא לנכון להשתמש באדמות לצרכי הרחבת שטח השיפוט של קריית אונו ופיתוחה, תעשה זאת לפי ראות עיניה או בעצמה, או ע"י הרוכש שיהיה כפוף לתכניותיה והוראותיה של החברה, או ע"י הקמת חברה מיוחדת בשותפות עם הרוכש והחברה.

ל כ ן חוסכם והותנה בזה בין הצדדים:

1. העובדות שהצהרות המפורשות במבוא לחוזה זה מהוות חלק בלתי נפרד מהחוזה ודינן כאילו נכללו בגוף החוזה.
2. החברה תמסור לרוכש ידיעות על האדמות העומדות לפעירה ושעשויות
 - (א) להיות דרושות לשם פיתוח והרחבת קריית אונגו, לשם סידור שכונים מרכזי העשייה ומסחר ושאר צרכים ועל המוכרים המוכנים למסור את האדמות האלה.
 - (ב) ידיעות אלה תמופקנה לאחר שהרוכש ינקוב בטכום שהוא מוכן להשקיע, ויבטיח מקורות מימון סבירים, שיאפשרו לו לעמוד בהתחייבויותיו כלפי המוכרים.
3. הרוכש יתחייב תמורת הידיעות האלה להשתמש בידיעת פרטים אלה אך ורק לפי הנותנה בחוזה זה.
 - (ב) החברה תמסור לרוכש את אותה אינפורמציה שתהיה בידה לאותו מועד שבו יהיה הרוכש חייב להעמיד את הסכומים שהסכם עליהם לצרכי רכישה.
4. לא יתא רשאי הרוכש למסור את הידיעות למי שהוא אחרי שיחתם בהן בניגוד לנותנה בחוזה זה.
5. הרוכש יקנה על שמו את האדמות המופלגות, אך לא יוכל למכרם אלא בכפיהם לאופציה לחברה.
6. (1) במשך שנתיים מיום רישום הקרקעות ע"ש הרוכש תהיה לחברה אופציה לדרוש העטפה האדמות לרשותה, הקטת שכונים, מבנים ומרכזים ציבוריים לפי הוראותיה וכו' ואם אחרי עבור שנתיים או אחרי שהחברה תצהיר שאין לה חפץ וצורך באדמות אלו, יוכל הרוכש למכרם לאחרים או להקים עליהם בנינים כרצונו, כתנאי שיצטייד ברשיונות הדרושים מהשלטונות המוסמכים.
 - (2) החברה תשאירה לעצמה את הזכות לבצע את הכניות הפיתוח לגבי אותם שטחים שנרכשו ושהיא תקיים האופציה לגביה כפי שאושרו, או להכניס בהן שינויים כפי שיראה לה.
7. בכל אופן 25% מן הרווח שיתקבל על ידי הפעולות באדמות האלה, מכירתן, מכירת הבנינים או חלקיהם, מסירת זכויות או כריש שעליהם ישולמו לחברה כתור תשלום על הידיעות שנסרה, לאחר ניכוי כל ההוצאות.
8. באם החברה תמצא לנכון להשתמש באדמות לצרכי הרחבת שטח השיפוט של קריית אונגו ופיתוחה, תעטה זאת לפי ראות עיניה או בעצמה, או ע"י הרוכש שיהיה כפוף לתכניותיה והוראותיה של החברה, או ע"י הקטת חברה מיוחדת בשותפות עם הרוכש והחברה.

ל כ ן הוסכם והותנה בזה בין הצדדים:

1. העובדות שהצטרפות המפורסות במבוא לחוזה זה מהוות חלק בלתי נפרד מהחוזה ודיןן כאילו נכללו בגוף החוזה.
2. החברה המסוד לרוכש ידיעות על האדמות העומדות למכירה ושקטניות
 - (א) להיות דרושות לשם פיתוח והרחבת קריה ארנו, לשם סידור שכונים מרכזי העשייה ומסוד ושאר צרכים ועל המוכרים הסוכנים למכור את האדמות האלה.
 - (ב) ידיעות אלה תסופקנה לאחר שהרוכש ינקוב במסמך שהוא מוכן להשקיע, ויבטיח מקורות מימון סבירים, שיאפשרו לו לעמוד בהתחייבויותיו כלפי המוכרים.
3. הרוכש יתחייב תמורת הידיעות האלה להשתמש בידיעות טרשים אלה אך ורק לפי המותנה בחוזה זה.
 - (ב) החברה המסוד לרוכש את ארזה אינפורמציה שהחיה בידה לאותו מועד שבו יהיה הרוכש חייב להקטיף את הסוכנים שהסכם עליהם לצרכי רכישה.
4. לא יתא ראוי הרוכש למסור את הידיעות לפי שהוא אחר שישתמש בהן בניגוד למותנה בחוזה זה.
5. הרוכש יקנה על שמו את האדמות המופלגות, אך לא יוכל למכרם אלא בכפיתתה לאופציה לחברה.
6.
 - (1) במשך שנתיים מיום היסוס הקרקעות ע"ש הרוכש תחיה לחברה אופציה לדרוש העסקת האדמות לרשותה, הקמת שכונים, מבנים ומרכזים ציבוריים לפי הוראותיה וכו', ואל אחרי עבוד שנתיים או אחרי שהחברה משהיר שאין לא חסך וצורך באדמות אלו, יוכל הרוכש למכרם לאחרים, או להקים עליה בנינים כרצונו, בתנאי היבטיים כרשיונות הדרושים מהשלטונות המוסמכים.
 - (2) החברה תסאירה לעצמה את הזכות לבצע את תכניות הפיתוח, לגבי ארזה ששהים שנוכשו ושהיא תקיים האופציה לגביהן, כפי שאוסרו, או להכניס בהן שינויים כפי שיראה לה.
7. בכל אופן 25% מן הרווח שינקבל על ידי הפעולות באדמות האלה, מכירתן, מכירת הבנינים או חלקיהם, תחירת זכויות או כיוצא ש עליהם ישולמו לחברה בתור משלום על הידיעות שפסדה, לאחר ניכוי כל החוצאות.
8. באם החברה תמצא לנכון להשתמש באדמות לצרכי הרחבת שטח השיפוט של קריה ארנו ופיתוחה, תעסה זאת לפי ראות עיניה או בעצמה, או ע"י הרוכש שיהיה כפוף להכסיוותיה והוראותיה של החברה, או ע"י הקמת חברה מיוחדת בשותפות עם הרוכש והחברה.

ל כ ן הוֹטְכָה וְהוֹתָבָה בְּזֶה בֵּין הַצְדִּיקִים:

1. העובדות שהתבחרות המפורשות במכרז לחוזה זה מחוץ חלק בלתי בסדר מהחוזה ודין כאילו בכללו בגוף החוזה.
2. החברה המסור לרוכש ידיעות על האדמות המפורשות למכירה ושעשויות
(א) להיות דרושות לשם שימוש והרחבת קריה אזור, לשם מידור שכונות מרכזי העשייה ועמלתי ופאר צרכים ועל המוכרים המוכנים למכור את האדמות האלה.
(ב) ידיעות אלה המוסקת לאחד מהרוכש ינקוב במכרז שהוא פוכן להשקיע, ויבטיח מקורות מימון סבירים, שיאפשרו לו לעמוד בהחייבותיו כלפי המוכרים.
3. הרוכש יתחייב תמורת הידיעות האלה להשתמש בידיעות פרטים אלה אך ורק לפי המותבה בחוזה זה.
(ב) החברה המסור לרוכש את אותה אינפורמציה שהייתה בידה לאותו פועד שבו יהיה הרוכש חייב להעמיד את הסכומים שהטכם עליהם לפרכי רכישה.
4. לא יהא רשאי הרוכש למסור את הידיעות לכי שהוא אחר שישתמש בהן בניגוד למותבה בחוזה זה.
5. הרוכש יקנה על שמו את האדמות המופלגות, אך לא יוכל למכרם אלא בכפייתו לאופציה לחברה.
6. (1) כמטן סנהיים טיום רישום הקרקעות ע"ש הרוכש תהיה לחברה אופציה לדרוש העמדת האדמות לרשותה, הקמה שכונות, סבכים ומרכזים ציבוריים לכי הוראותיה וכו', ואם אחרי עבוד סנהיים או אחרי שהחברה תצהיר שאין לא הפך וצורך באדמות אלו, יוכל הרוכש למכרם לאחרים, או להקים עליה בנינים כרצונו, בתנאי שיצטייד ברשיונות הדרושים מהשלטונות המוסמכים.
(2) החברה תשאירה לעצמה את הזכות לבצע את מכירת הש"ה, לגבי אותם שטחים שנרכשו ושהיא מקיימת האופציה לגביהן, כפי שאושרו, או להכניס בהן שינויים כפי שיראה לה.
7. בכל אופן 25% מן הרווח שיחבל על ידי הפעולות באדמות האלה, מכירתן, מכירה הבנינים או חלקיהם, מכירת זכויות או כפיצ שפליהם ייולמו לחברה בתוך השלום על הידיעות מספרה, לאחר ניכוי כל המוצאות.
8. כאם החברה תמצא לנכון להשתמש באדמות לצרכי הרחבת שטח השימוש של קריה אזור ופיתוחה, תעשה זאת לפי ראות עיניה או בעצמה, או ע"י הרוכש שיחיה כפנה להכניותיה והוראותיה של החברה, או ע"י הקמת חברה מיוחדת בשותפות עם הרוכש והחברה.

מאין 37
גן 1
נח 2

המאן, המאן, המאן
המאן, המאן, המאן

8
26
נח

זכרון דברים משיחה קדחקייטת ביום ה' 28.6.62
שעה 08:30 - במסדרון של מר רוברטו אהרון ת"א.

- נוכחיו: ה"ה יעקב כהן (
- נחמיה בוקצ'ין (
- אריה אחידוב (
- ה"ה רוברטו אהרון (
- נציגי קיראון להסקעות בע"מ (
- המהנדס לואיס אהרון (
- מר הנן שניידר (

ה ו ח ל ט :

- (1) המועצה המקומית קריית אונו תפניק לחברה קיראון להסקעות בע"מ זכות עדימות (right of first refusal) לגבי חכניות המנוח שלה, הן הקיימות בהווה והן שתיינה בעתיד, לחקופת החסכס אשר בין המועצה ואהרון - שניידר. בכל מקרה הנתן לקיראון שהיה סבירה, אשר תקבע בהתאם לנטיבות ולענין, על סנה לאפשר הורעתה על רצונה להסתתף בחכנית הנדונה.
- (2) לאור ההחלטה הנ"ל, הציעו שני הצדדים למסקנה משותפת כי אין צורך בהקמת החברה "קריית אונו - חברה למנוח בע"מ" בשלב זה.

<hr/> רוברטו אהרון	<hr/> יעקב כהן
בשם קיראון להסקעות בע"מ	בשם המועצה המקומית, קריית אונו

ל כ ן הוסכם והומנה מזה בין הצדדים:

1. העובדות שהתחדות הם ורטה בפנא לחוזה זה מהוזה חלק בלתי נפרד מהחוזה וזיגן כאילו בכללן בגוף החוזה.

2. החברה המסוד לרוכס ידיעות על האדמות העומדות למכירה וטעויות

(א) להיות דרוסות לטע פיתוח ותרחבת קריה אוננו, לטע סידור שכונים כרעזי העטיה ומסוד זטאר צרכים ועל המוכרים המוכנים למכור את האדמות האלה.

(ב) ידיעות אלה מטופקת לאחר שהרוכס ינקוב במכונה שהוא מוכן להסקייע, ויבטיח מקורות פיסון טבירים, שיאפשרו לו לעמוד בהחייבותיו כלפי המוכרים.

3. הרוכס יחייב מקורה הידיעות האלה להשתמש בייציעה נרטים אלה אך ורק לטי המומנה בחוזה זה.

(ב) החברה המסוד לרוכס את אותה אינפורמטיה טתהיה בידע לאותו פועד שבו יהיה הרוכס חייב להעמיד את הסכומים שהטכס עליהם לצרכי רכישה.

4. לא יחא רפאי הרוכס למסוד את הידיעות לפי טמוה אחר שישתמש בהן בניגוד למומנה בחוזה זה.

5. הרוכס יקנה על טפו את האדמות המוטלכות, אך לט יוכל למכרם אלא בכטיהם לאוטפטיה לחברה.

6. (4) במסך שומיים פיום רישוט הקרקעות עיש הרוכס תמית לחברה אוטפטיה לדרוש העמדת האדמות לרשונה, הקמת שכונים, מכנים ומרכזים סיבוריים לפי הוראותיה וכו', ואם אחרי עבוד טתהיים או אחרי שהחברה תתחיד טתין לא טפך וצורך באדמות אלו, יוכל הרוכס למכרם לאחרים, או להקים עליה בנינים כרעזנו, בהנאי אינטטייע ברטינוה הדרושים מהשלטונות המוסטמטיים.

(2) החברה טטטירה לעומת את הזכות לבצע את הכניות המייתוח, לגבי אותם טתהים שזרכשו וטתהיה תקיים הוטפטיה לגביהן כפי שאוטרן, או להכניס בהן סינויים כפי שייראה לה.

7. בכל אופן 25% מן הרווח שיחקבל על ידי הפעולות באדמות האלה, מכירותן, מכירת הכניות או חלקיהם, טטירה זכיונות או בידיב שליהם יסולמו לחברה בתור הטלום על הידיעות שפטר, לאחר ניכוי כל הוצאות.

8. באם החברה תכזא לנמון להשתמש באדמות לצרכי הרחבת טטה השיפוט של קריה אוננו וטייתוחה, העטה זאט לטי זאוח עיניה או בעומת, או עיי הרוכס טיהיה כפוח למכיוותיה והוראותיה של החברה, או עיי הקמה חברה מיוחדת בטתהטום עם הרוכס והחברה.

מיכאל 8
מיקי 1
מיר 26

הארביץ

שק?

מסייע אמתין?

מקומה של יצקס כהן
נאליה אפריסה
11.58.58
?

בניהול אמתין נאליה אפריסה

מספרים מה אתר הנושאים

- 11 קי"ח (קבוצה הספר)
- 12 קניית בקבוקי בושמיל
- 13 ספריים
- 14 במאה
- 15 זרוב למתקנים
- 16 תוספת זולת
- 17 משיכות ומג
- 18 גיונית למטה
- 19 צ'ק ומח - אצרת ר"מ
- 20 צנעקיה וצנעקיה
- 21 תמורת אפיקים למבואים
- 22 תרן תרומות
- 23 ספריים
- 24 תרומות - תרומות
- 25 תרומות
- 26 תרומות

מס' 8
גן 1
מ"ז 26

שמועס
אלה שנים
לחובת

אלה
במנה
לחובת
שנים
במנה
סודית

י"ז באדר תשכ"א
5 במרץ 1961

לכבוד
מר

... 3

כב' מוזמן בזה לשני ימים
עם ראש המועצה שתקיים ביום
שלישי 7.3.61 בשעה 8.00 בערב,
בבית ראש המועצה.

בכבוד רב.

פזכירות המועצה

יש קלטת 2 כנייה 2
1/1/2015

8 SIN
1 20
26 12

6000	1/1	11
2000	2/1	12
2000	3/1	13
1000	1/2	14
1000	3/2	15
1000	1/3	16
1000	2/3	17
5000	1/4	18
2000	1/5	19
1000	1/6	20
12000	1/7	21
4000	2/7	22
5000	1/8	23
5000	2/8	24
5000	3/8	25
2000	1/9	26
1000	2/9	27
1000	1/10	28
2000	2/10	29
2000	3/10	30

(1/10) 10000 10000
Ligo awal 10000 (2)

③ 2

"הספד" בין
 נמל 103
 1962
 תעמולה
 (אין תעמולה)

יתכן וזה קשה
 תעמולה

זוהר הררי ושות'

קורבנידין ונוטריונים

זוהר הררי, קויד ונוטריון
יצחק יחיאל, קויד ונוטריון
יגאל איונברג, קויד
צבי טויטער, קויד ונוטריון
אברהם סטלמן, קויד
טסה כוידור, קויד

2

רחוב אחדיהקם 38
פנת'ורחוב אלנבי
ת.ר. 1347. טלמון 645256
תל-אביב

1730

5.9.62

מס'

תל-אביב

לכבוד
מר אליהו מירון, עו"ד
שדרות רוטשילד 20
תל-אביב

לכבוד
מר ארליך
מרכז הקבלנים והבונים
מקוה ישראל 18
תל-אביב

.א.ב.

רצוף נוסח סופי של החוזה. אנקשכם לקבוע פגישה עם
מר יעקב כהן ראש המועצה של קרית אונו לשם חתימתו.

בכבוד רב,

יצחק יחיאל, עו"ד
זוהר הררי ושות'

אמת צבא מ"ק?