

ליווי משפטי "נופים סנטר"

דו"ח מצב ישיבת נציגות
17/10/21

חשבון נאמנות קבוצת הרכישה- בבנק מזרחי טפחות: 258629

➤ העברת תשלומים לספקים/יועצים

על בסיס חודשי , עפ"י הוראות ואישור החברה המנהלת וחברת הפיקוח והנציגות.

➤ קליטת כספי הפיקדונות מחברי הקבוצה

השלמה פיקדונות ל- 50% , קבלת תשלומים ממצטרפים חדשים בטופסי הצטרפות ורכישת יחידות רעיוניות, כספי ערבות עירייה .

➤ ביצוע תשלומים בהליך תכנון/היתר בנייה

לרשויות הרישוי השונות , עפ"י הוראות ואישור החברה המנהלת וחברת הפיקוח והנציגות.

כבוי אש, תאגיד המים, ועדה מקומית/רישוי מודיעין.

רישום זכויות

לשם קבלת הסכם חכירה חתום
מרמ"י ורישום הזכויות בלשכת
רישום המקרקעין- טאבו,
התבצעו הפעולות הבאות:

טיפול וקבלת חוזה תשתיות סופי
חתום מהחברה הכלכלית מודיעין-
מכבים- רעות והאישורים
הנדרשים לכך מרמ"י.

הלשכה המשפטית
מס' חוזה
05041
2021

אחר: נומים
מגרש: 307+302
5997 חלקן 55 + 49

חוזר לביצוע תשתיות ציבוריות (יום)

שנערך ונחתם ביום 10 לחודש 8 שנת 2021

בין - עיריית מודיעין-מכבים-רעות (אשר תיקרא להלן: "הרשות המקומית") מצד אחד

לבין -

שם מלא	מס' ח.פ. / ת.ז.	כתובת מלאה	טלפון
חוק רן אברהם	02450964	כפר 44 חזון	086582778
רן אברהם, ע"ד			

כולם ביחד וכ"א מהם לחוד, (אשר יקרא להלן: "הזוים" או "המשתכני")

- הואיל** והזוים הגיש הצעה ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה, במכרז שנערך על ידי רמ"י (להלן: "המכרז");
- והואיל** ועדת המכרזים של רמ"י החליטה לקבל את הצעת הזוים בכפוף לקיום תנאים שונים על ידי הזוים לרבות תשלום הוצאות הפיתוח, כמפורט בחוזה זה;
- הואיל** והזוים מתעתד לחתום על חוזה בגין הקרקע עם רמ"י ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה;
- והואיל** ובין יתר דרישות רמ"י לחתימת חוזה בגין הקרקע בין רמ"י לזוים, נדרש הזוים ע"י רמ"י להתקשר בחוזה זה עם הרשות המקומית;
- והואיל** והזוים מעוניין בקיומן של תשתיות ציבוריות שישרתו את המבנה שיוקם על המגרש, והרשות המקומית קיבלה על עצמה את הקמתן של התשתיות האמורות, הכול בכפוף למותנה בחוזה זה להלן;
- והואיל** ועבודות המים והביוב בתוך החומי התכנית מבוצעות ע"י תאגיד מי מודיעין, ומחוץ לתחומי התכנית מבוצעות משרד חבניי והשיכון;
- והואיל** ובזרן הצדדים להסדיר את מערכת היחסים המשפטית ביניהם בכל הקשור לשירותיה של הרשות המקומית בקשר עם ביצוע עבודות התשתיות הציבוריות בקשר למגרש, כהגדרתו בחוזה זה ובתנאים המפורטים בו.

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כולקטו :

- המבוא, נספחים וכוותרות :**
 - המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו והצדדים מאשרים נכונות האמור בו.
 - הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
 - כוותרות חוזה זה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנות.

- הגדרות :**
 - "רמ"י" - רשות מקרקעי ישראל.
 - "חוזה הרשאה" - חוזה שנחתם בין רמ"י לרשות המקומית, ובו קיבלה הרשות המקומית על עצמה את ניהול עבודות התכנון ופיתוח התשתיות הציבוריות בתחום הפרויקט (למעט עבודות המים והביוב שיבוצעו באחריות תאגיד מי מודיעין), ורמ"י קיבלה על עצמה לנכות

שכונת נומים מודיעין - 24/01/19

עיריית מודיעין-מכבים-רעות

רשות מקרקעי ישראל

16

האתר: נופים
מגרש:

נספח ו' 2- אישור רמ"י לעירייה בדבר חתימת חוזה בגין הקרקע בין היזם לרמ"י.

תאריך: 8/8/2021

לכבוד:

עיריית מודיעין-מכבים-רעות.

מסי מכרז:

א.ג.

שם חשבו	שם הפרויקט	מסי התב"ע	מסי פרויקט
מודיעין-מכבים-רעות	נופים	מד/9/1 ושינוייה	28450

אישור

הננו לאשר בזאת כלולין:

המשתכן / חיוס:

שם מלא:

ת.ז. / ח.פ.:

אברהם רן
024509564

אשר זכה במכרז או בהקצאה בפטור ממכרז במתחם/ במגרש מסי 284/954 שבפרויקט
הנייל, חתם על חוזה בגין הקרקע עם רמ"י וכן שילם את כל התשלומים עפ"י תנאי המכרז.
אין מגיעה מבחינתנו לחתום עם חיוס על חוזה תשתיות.

בכבוד רב,

משה קולוני
מקדם עסקאות בכיר
מרחב עסקאות מרכז
רשות מקרקעי ישראל

שכונת נופים מודיעין – 25/01/19

רישום זכויות

דף 1 מתוך 8 21/05/2019 09:21:57.8

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: 52931077
מס' חשבון: 975223710

חוזה חכירה
מחזור

שנתי ונחתם ב- 17 ביום 17 לחודש אלול שנת 5779
ביום _____ לחודש _____ שנת _____

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קימת לישראל (שתיקרא לחול
"המחכירה"), שכתובתה לצורך חוזה זה היא: דרך מנחם בגין 125, קומות 4-5, תל אביב

מצד
אחד:

ל בין
מס' זיהוי/תאגיד 024509564

אברהם רן

(להלן "המחכיר"), שכתובתה לצורך חוזה זה היא: לב העיר 14 מודיעין-מכבים

מצד
שני:

מ 1 א

המבוא לחוזה החכירה מוזהר חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה המצורפים לו וביחד הינם מהווים את חוזה
החכירה.
תנאי החכירה הכוללים פרסומי בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4.11.99 (להלן "תנאי החכירה").

ה 1 א ל ו- מדינת ישראל/רשות הפיתוח היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן -
"המחכיר"):

ו 1 א ל ו החוכר מצוהר בזה כי לפי חוראות סעיף 19(א) לתנאי החכירה לא חלה עליו מגבלה באשר
לחתימתו עם המחכירה בחוזה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכירה לתקשר עמו
על-פי חוזה חכירה זה;

ו 1 א ל ו משמעות המונחים שבחוזה זה תחיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מחקש הדברים
מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה:

"המחכיר": המגרש המתואר בתנאים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכירה ואשר פרטיו הם:

חוזה: 251/11 תאריך: 206/11 ת.הפקה: 9:21:45 21/05/2019 מס' תיק: 52931077

www.land.gov.il | מוקד טלפון: 03-9533333 *5575 | שער המסמל: www.gov.il

טיפול וקבלת חוזה
חכירה סופי חתום
מרשות מקרקעי ישראל.

רישום זכויות

דף 7 מתוך 8 21/05/2019 09:21:57



ולראיה באו הצדדים על החתום:

החוכר:

1. שם _____
- מס' זיהוי _____
- חתימה _____
2. שם _____
- מס' זיהוי _____
- חתימה _____
3. שם _____
- מס' זיהוי _____
- חתימה _____
4. שם _____
- מס' זיהוי _____
- חתימה _____
5. שם _____
- מס' זיהוי _____
- חתימה _____
6. שם _____
- מס' זיהוי _____
- חתימה _____

המחכיר:

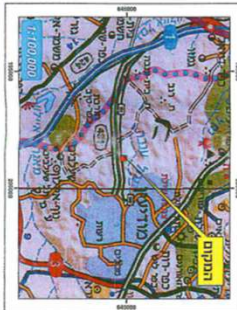
1. שם _____
תואר המשרה _____
חתימה _____

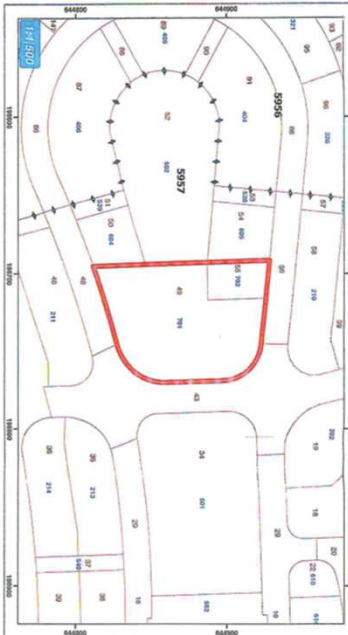
2. שם _____
תואר המשרה _____
חתימה _____

איתן פלגני
סגנית מנהל אגף כספי
רשות מקרקעי ישראל
20.1.1
יעקב קוינט
מנהל הרשות

תחילת: 251/11 תאריך: 206/11 תאריך: 21/05/2019 9:21:45 תאריך: 21/05/2019 9:21:45

www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-5533333 | שער המסמך: www.gov.il



תוכן המסמך:

שם: _____

מס' זיהוי: _____

חתימה: _____

שם: _____

מס' זיהוי: _____

חתימה: _____

שם: _____

מס' זיהוי: _____

חתימה: _____

שם: _____

מס' זיהוי: _____

חתימה: _____

שם: _____

מס' זיהוי: _____

חתימה: _____

פרטי המסמך:

שם: _____

מס' זיהוי: _____

חתימה: _____

שם: _____

מס' זיהוי: _____

חתימה: _____

שם: _____

מס' זיהוי: _____

חתימה: _____

שם: _____

מס' זיהוי: _____

חתימה: _____

שם: _____

מס' זיהוי: _____

חתימה: _____

רישום זכויות – אישור זכויות רמ"י



מס' חתימה: 52931077
תאריך: 07/02/2021



לכבוד
אברהם רן
לב תע"ר 14
מודיעין-מכבים 71700

הנדון: אישור על רישום זכות בנכס

נוש: 5957 חלקה: 49 תת חלקה:

נוש: 5957 חלקה: 55 תת חלקה:

***יותר תנאים והחלקות בנכס מופיעים בדף נפרד ***

תוכנית: 8/מ"ד: מנרש:

יותר נתוני המגרשים של הנכס מופיעים בדף נפרד

כתובת הנכס: מגרשים 701 ו-702 מודיעין-מכבים

שטח: 7,452.0 מ"ר בערך

חלקיות חוביות
1/1

1. חננו מאשרים כי חוביות בנכס רשומות אצלנו על שם -
שם: מס. זהות/תאניד:
אברהם רן ת"י: 024509564

2. לפעלי חוביות חסכת הכירה מחולן לבני הנכס הנדון שתוקפו עד 18/05/2068
פרטי השתתפים/ים בנכס והתחייבות לפיו שולם בדינו/ם, חיוג בתואם למפורט בתוך חנכס ברשות
על בקשה ליותר בניות בנכס (תוספת בניות, פיצול מנרש, שינוי יעוד/ניצול) יהולו נחלי הרשות.

3. נכון למועד אישור זה אין רישומים, הערות ומעולות (החייביות לרישום משכנתא, עיקולים,
צווי מניעה, חסכת למשכונני זכויות וכו') לבני הנכס הנדון וכפי שעודכנים
בתוך חנכס המנוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע
עליהם).

4. נכון למועד אישור זה (07/02/2021 14:23) לא הונחש לרשות בקשה לתעברת זכויות בנכס הנדון.

5. אין בהספק זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כמו שחו משתקפות בתוך הרשות,
ואין בו כדי לחות חסכת להריגה/ חפרת מתנאי חסכת המוכר לעלי,
יתר הפרטים (תנאי הכוירה, תנאים כספיים, זכויות בניות) חיוג כמפורט בחוות החכירה,
לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

07/02/2021 14:23 1/ 2...



רישום זכויות

תאריך: 11/07/2021
 ב"א: אב תשע"א
 שעה: 12:57
 מס' מס': 177042

משרד המשפטים
 MINISTRY OF JUSTICE
 מנהל רישום זכויות מקרקעין
 LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
 سلطة تسجيل الحقوق العقارية

לשכת רישום מקרקעין: רחובות
 העתק רישום מפקס הזכויות
 גוש: 5957 חלקה: 49

הכנס נזר ע"י שטר: 46254/2017
 מיום: 01/11/2017
 סוג שטר: פתח/צו רחובות

תיאור הכנס
 שטח במ"ר: 6,501.00
 עריכת מדעין-מכבי-רעות

המספרים הישנים של החלקה: 5957/4

בעלויות
 מס' שטר: 46254/2017/46
 תאריך: 01/11/2017
 מהות פעולה: חלקה
 הבעלים: רשות הפתוח
 החלק בוכס: בטלמות

חכירות
 מס' שטר: 36444/2021/1
 תאריך: 01/07/2021
 מהות פעולה: שכירות
 שם החוכר: אברהם רן
 סוג זיהוי: ת.ז.
 מס' זיהוי: 024500564
 החלק בזכות: בטלמות
 חתום חכירה: בתנאי שטר מקורי
 מס' חכירה: 36444/2021/1
 תאריך חתימה: 18/05/2018
 חתימה: 49
 חכירה מהוונת: ק"מ הגבלה בהעברה
 א"ן הגבלה ברישום: בטלמות
 על כל הבעלים

הערות
 מס' שטר: 46254/2017/50
 תאריך: 01/11/2017
 מהות פעולה: הערה בדבר אתר עתידית
 הערה בדבר אתר עתידית
 בתנאי שטר מקורי
 מס' חכירה: 10163/1999/1
 הערות: ראה ליקט פרסומים מס' 4750 מיום 10/5/99 עמודים 3175-3115

מס' שטר: 46254/2017/49
 תאריך: 01/11/2017
 מהות פעולה: הערה בדבר אתר עתידית

עמוד 1 מתוך 2

טיפול ברישום הזכויות ע"ש
 הנאמן בלשכת רישום
המקרקעין – טאבו :
 הכנת וקבלת כל המסמכים
 המשפטיים הנצרכים:
 שטרות , אישורי מיסים,
 חוזים, חתימת רמ"י.
 גוש 6957 חלקה 49 וחלקה
 55.

מיסוי- רכישה ושבח

➤ סיום טיפול בדווח לרשות המיסים וקבלת אישורי מס שבח.

➤ הדיווח על רכישה בנאמנות של היחידות הרעיוניות הראשונים – חברי הקבוצה עד לזכייה במכרז – 37 יחידות רעיוניות- 61.7222% מהקרקע.

➤ הדיווח על רכישה בנאמנות ע"י החברות המארגנות/מנהלות הקרקע.

טיפול בתיקון שומות כמלאי עסקי. טופס 50 . סגירת שומות. טיפול בקנסות . קבלת אישורי מס סופיים לרכישת הקרקע מרמ"י.

מיסוי- רכישה ושבח

7098

אישור לרישום בפנקסי המקרקעין



8411192285345

MZG

גוש	חלקה	תת חלקה	ריבוי	חלקים מועברים
005957	0049	000	00	00617222/01000000
005957	0055	000	00	00617222/01000000

אין יתרה לתשלום. הופק ע"י מיגב ע"ד אברהם רן

מוכר: מינהל מקרקעי ישראל/המשרד

מדינת ישראל / האוצר

אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין

מס רכישה



119228534

מספר שומה

19/5/2019

תאריך המכירה

500101761

מס' זהות המוכר

24509564

מס' זהות הקונה

06/07/2021

תאריך

רוכש: אברהם רן

לעסקה זו מספר רוכשים, להלן הפרוט:

מספר זהות	שם	זהות זוג	שם זוג	חלקים מועברים
24509564	אברהם רן			617222/1000000
24509564	אברהם רן			255185/1000000
24509564	אברהם רן			127593/1000000

7098

אישור לרישום בפנקסי המקרקעין



8411200463397

MZG

גוש	חלקה	תת חלקה	ריבוי	חלקים מועברים
005957	0049	000	00	00255185/01000000
005957	0055	000	00	00255185/01000000

אין יתרה לתשלום. הופק ע"י מיגב ע"ד אברהם רן

מוכר: מינהל מקרקעי ישראל/המשרד

מדינת ישראל / האוצר

אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין

מס רכישה



120046339

מספר שומה

19/5/2019

תאריך המכירה

500101761

מס' זהות המוכר

24509564

מס' זהות הקונה

06/07/2021

תאריך

רוכש: אברהם רן

לעסקה זו מספר רוכשים, להלן הפרוט:

מספר זהות	שם	זהות זוג	שם זוג	חלקים מועברים
24509564	אברהם רן			617222/1000000
24509564	אברהם רן			255185/1000000
24509564	אברהם רן			127593/1000000

אין יתרה לתשלום. הופק ע"י מיגב ע"ד אברהם רן

מוכר: מינהל מקרקעי ישראל/המשרד

רוכש: אברהם רן

לעסקה זו מספר רוכשים, להלן הפרוט:

מספר זהות	שם	זהות זוג	שם זוג	חלקים מועברים
24509564	אברהם רן			617222/1000000
24509564	אברהם רן			255185/1000000
24509564	אברהם רן			127593/1000000

ליווי משפטי המשך שיווק יחידות רעיוניות – יד 2 קרקע

ליווי וטיפול בעסקאות מכר היחידות הנותרות והצטרפות הקונים החדשים כחברים בקבוצת הרכישה, החתמה על טופס הצטרפות והסכם שיתוף והמסמכים הנלווים.

סה"כ:

מתוך 26 יחידות שווקו והצטרפו עד למועד זה 22 יחידות רעיוניות .

סה"כ 59 יחידות רעיוניות .

נותרו 4 יחידות ברמת קרקע . מתוכן יחידה אחת – 218 – לפני חתימה .

עד למועד היתר הבנייה אם לא יהיו מצטרפים חדשים כרוכשי היחידות הרעיוניות הנותרות – 118, 219, 220 , על החברות המארגנות תיכנסנה כבעלות יחידות אלו וכחברות מן המניין בקבוצת הרכישה , ויסתיים הרישום.

רעיוניות – יד 2 קרקע

מס' מידה	שם הרוש	שטח ברוטו	שטח נטו	מס' מידה
1	יחדות פיקוח ונכסים בע"מ	56	43	102
1	סימה גולדפוסקי	73	58	104
1	אבנר אוליאל	73	58	105
1	יוסי פול	72	55	109
1	בתיה מעוז סתר	72	55	110
1	בי.אס. 14 בע"מ	77	59	111
1	אילן שם טוב יזמות ניהול וארגון בעמ	42	32	112
1	ב.ה. דבליו נכסים בע"מ	88	68	114
1	לימור בראל חודר	51	39	201
1	עני רובין ואילנה	51	39	206
1	ישראל וסאני ורטחי	51	39	207
1	חברת עו"ד דורון כדורי	51	39	208
1	בן אור עמית ארונים בע"מ (31%), שי ניירי בע"מ (31%), אוטו שי נדל"ן בע"מ (33.3%), הבריאה אירוועים בע"מ (4.7%)	459	353	209
1	שרה ואהרון כהן	57	44	210
1	שרה ואהרון כהן	42	32	210
1	חברת עו"ד דורון כדורי	53	41	211
1	ב.ה. דבליו נכסים בע"מ	69	53	223
1	יאב טל השקעות בע"מ	88	68	224
1	מאיר חי מיני	51	39	226
1	יעקב קובי לוי	51	39	227
1	עוזי ואולגה גולד	51	39	228
1	הרצל תשובה	51	39	229
1	בן חיים (50%), נועם בן דוד לוי (50%)	51	39	230
1	זאב חושן	38	29	231
1	זאב חושן	38	29	231
1	אילן שם טוב יזמות ארגון וניהול בע"מ (1/3) נאמן נדל"ן בע"מ (2/3)	44	34	232
1	אילן שם טוב יזמות ארגון וניהול בע"מ (1/3) נאמן נדל"ן בע"מ (2/3)	46	35	233
1	אילן שם טוב יזמות ארגון וניהול בע"מ (1/3) נאמן נדל"ן בע"מ (2/3)	46	35	234
1	אילן שם טוב יזמות ארגון וניהול בע"מ (1/3) נאמן נדל"ן בע"מ (2/3)	46	35	235
1	אילן שם טוב יזמות ארגון וניהול בע"מ (1/3) נאמן נדל"ן בע"מ (2/3)	46	35	236
1	אילן שם טוב יזמות ארגון וניהול בע"מ (1/3) נאמן נדל"ן בע"מ (2/3)	46	35	237
1	אילן שם טוב יזמות ארגון וניהול בע"מ (1/3) נאמן נדל"ן בע"מ (2/3)	46	35	238
1	אילן שם טוב יזמות ארגון וניהול בע"מ (1/3) נאמן נדל"ן בע"מ (2/3)	46	35	239
1	אילן שם טוב יזמות ארגון וניהול בע"מ (1/3) נאמן נדל"ן בע"מ (2/3)	39	30	240
1	אילן שם טוב יזמות ארגון וניהול בע"מ (1/3) נאמן נדל"ן בע"מ (2/3)	39	30	241
1	אילן שם טוב יזמות ארגון וניהול בע"מ (1/3) נאמן נדל"ן בע"מ (2/3)	39	30	242
1	אילן שם טוב יזמות ארגון וניהול בע"מ (1/3) נאמן נדל"ן בע"מ (2/3)	40	31	243

ניהול רישומים " חברה משכנת "

- ניהול רישום הנאמנות של טופסי ההצטרפות וחברי קבוצת הרכישה . הנפקת אישורי מצב זכויות.
- ניהול רישום נאמנות חלקים בקרקע לצורך עסקאות יד 2 . הנפקת אישורי מצב זכויות המרשמים

ליווי הליכי התכנון והרישוי השוטפים

- הליכי שינוי תב"ע נקודתי לחניות ושינוי תב"ע נקודתי לתוספת זכויות בניה- חתימה על מסמכים (ומסמכים חוזרים) כנאמן וכבעל זכויות בקרקע בנאמנות עפ"י הוראות ואישור אדריכל הפרויקט וחברת הפיקוח חברה מנהלת ואישור נציגות .
- הליך הרישוי לקבלת היתר בנייה- חתימה על מסמכים (ומסמכים חוזרים) כנאמן וכבעל זכויות בקרקע בנאמנות עפ"י הוראות ואישור אדריכל הפרויקט וחברת הפיקוח חברה מנהלת ואישור נציגות .
- פעולות מול רשות מקרקעי ישראל לקבלת אישור לפעולות הרישוי השונות.

ליווי משפטי שוטף

➤ הכנת דו"ח "0" - ליבון נקודות והבהרות לשמאי דו"ח אפס.

➤ הליך קבלת ליווי בנקאי.

➤ תוספת זכויות בנייה

ליווי בסוגיית החלטת הקבוצה ללכת לשינוי תב"ע נקודתי לתוספת זכויות בנייה ליחידות ליווי בהטמעת ההחלטה לתוספת זכויות הבנייה ובנייתן, בתשריטים ובהיתר ובדו"ח שמאי לשם **קבלת "מקדם השתתפות בהוצאות"** עדכני המתחשב בעלויות הבניה הנוספות.

➤ ישיבות שוטפות עם החברה המנהלת – לעיתים בשיתוף חברה מפקחת ואדריכל וכיו"ב), בנושאים השוטפים, בעיות שעולות ופתרונות להן.

ליווי משפטי שוטף

➤ הסכמי יועצים וספקים :

מו"מ , עריכה וחתימה של הסכמים מול יועצים השונים וספקי שירות

- הסכם חברת גז – פזגז .
- הסכם יועץ חשמל רפפורט.
- חברת חשמל – חדר טרנספורמציה/שנאים.
- הסכם ניהול ופיקוח הנדסי ע.ד. שמש.
- הסכם פז גז כלכלה שמאות דו"ח "0" וליווי פיננסי.
- הסכם יועץ פיתוח דבורי.
- הסכם יועץ סיכונים וביטוח.
- הסכם שכירות לקרקע וסיומו.
- הסכם קבלן למכרז קבלנים – בהכנה.



תודה רבה