

תקנון מוסכם

בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969

אנו החתומות מטה, קבוצת א. דורי בע"מ (שם קודם א. דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ),
ח.צ. 52-0039660, נ.ת.מ. נכסי תחבורה ומסחר בע"מ, ח.צ. 52-0036625, רבדים (נכסים) בע"מ,
ח.פ. 51-0735285 הבעלים והחוכרים הרשומים של חלקה 134 בגוש 10782

קובעות בזאת, כדלהלן:

1. הוראות כלליות

1.1 בכל מקרה של סתירה בין הוראות התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין
תשכ"ט - 1969 (להלן: "החוק") לבין הוראות תקנון זה, תגברנה הוראות תקנון זה.

1.2 בתקנון זה תהיה למונחים ואו להגדרות הבאים המשמעות הבאה:

- "המקרקעין" : גוש 10782 חלקה 134, הנמצאים ברחוב חורב 15, בחיפה.
- "הבעלים" : בעלי כל יחידות המשנה בבית המשותף למעט בעלי יחידות
134/6, 134/9, 134/20, 134/21, 134/98, 134/100, 134/101, 134/101
/או בעלי יחידות משנה נוספות כפי שיהיו מעת לעת.
- "בעלי היחידות
האחרות" : בעלי יחידות משנה 134/6, 134/9, 134/20, 134/21, 134/98
134/100, 134/101 /או בעלי יחידות משנה נוספות כפי
שיהיו מעת לעת.
- "הבית המשותף" : מבנה אחד הכולל:
4 קומות חניון תת קרקעי
3 קומות מסחריות
3 קומות משרדים
1 קומה טכנית

מרכז עסקים למסחר ומשרדים המתנהל במבנה הנמצא
בכיכר חורב בחיפה בקרן הרחובות חורב, דרך פיקא הכולל
משרדים, חנויות, בתי עסק, אולמות, חניונים בתי קולנוע,
מרכז רפואי, וכל שימוש אחר, כפי שיחיה מעת לעת, הכולל
ארבע קומות תת קרקעיות ושבע קומות עיליות, תדר
טרנספורמציה ושטחים שיוספו או יוצמדו לבית עקב בנייה או
הרחבת הידוע בשם המסחרי "מרכז חורב".

קומות 1-4 (תת קרקעיות) ומשמשות לחניה למטרות נוספות.
חלק משטחן של קומות 2 ו-3 יועד למקלט.

קומות 5-7 בהן מתנהל החלל המסחרי, חנויות ועסקים

רבדים (נכסים) בע"מ
רבדים (נכסים) בע"מ

נכסי תחבורה ומסחר בע"מ
נ.ת.מ. נכסי תחבורה ומסחר בע"מ



"המרכז המסחרי"
קבוצת א. דורי בע"מ
קבוצת א. דורי
(לשעבר א.ד.ד. חברה לעבודות
הנדסיות בע"מ)



שונים.

קומות 8-10 כולל הקומה הטכנית. : "מגדל המשרדים"

כהגדרתו של מונח זה בפרק ו' בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "החוק") לרבות המתקנים המשותפים. : "הרכוש המשותף"

"השטחים
הציבוריים"

כל המעברים והשטחים הפתוחים, אשר הוצמדו ליחידת משנה 134/10 אשר ישמשו למעבר הצבור ואשר שימושו יקבע, מעת לעת על ידי הבעלים של יחידת משנה 134/10 ואו על ידי חברת הניהול, מבלי שתפגע זכותם של בעלי היחידות האחרות במרכז למעבר חופשי ליחידותיהם.

"המתקנים"

מתקנים הקיימים במרכז ואו אשר יותקנו בו לשימוש כללי לרבות מתקני מיוזג אויר, תקשורת, מעליות ובתי המעליות, דרגנועים, מערכות חשמל, אינסטלציה, תאורה, מערכות המים, הכיוב והתיעול, מתקני כבוי אש וכן מתקנים אחרים הממוקמים ברכוש המשותף ואו בשטחים הציבוריים אפילו הם ממוקמים בתחומי יחידה מסוימת ואו צמודים ליחידת משנה 134/10 המשמשים את הבעלים ואת כל בעלי היחידות האחרות או חלקם ואו את כל באי המרכז, מבקרו ומוזמניו.

"חברת הניהול"

החברה לניהול מרכז חורב בע"מ ה.פ. 51-12447714 או כל גוף ואו חברה ואו שותפות אשר תחליף אותה ואשר תמונה ע"י הבעלים ותשמש כנציגות הבית המשותף על פי החוק.

"השירותים"

הפעלתם, תיקונם ואחזקתם של המתקנים, הרכוש המשותף והשטחים הציבוריים וכן כל שירות נוסף ואו אחר אשר לדעת חברת הניהול דרוש לתפעולו התקין של המרכז.

"המקלט"

שטח הנמצא בין מרתף 2 ומרתף 3 המיועד גם לחניה ולמטרות נוספות.

לשכת רישום המקרקעין
חיפה
2.1
05-02-2015
כמפורט להלן

צבע	שטח במ"ר	סימון בתשריט	תאור ההצמדה	צמוד ליחידת משנה	מס' ב/רשם המקרקעין
כתום		א	קירות חוץ	134/9	
כתום	2.0	ב	פיר מעלית		
חום בהיר	40.0	ג	פיר מעליות	134/10	
חום בהיר	483.0	ד	קרקע		
חום בהיר	3.0	ה	פיר מעלית		
חום בהיר	130	ו	פיר מעלית		

רבנים (נכסים) בע"מ

נכסיהם המשותפים

קבוצת א. דולי בע"מ
(לשעבר א. דולי וברה לעבודות הנדסיות בע"מ)



צבע	שטח במ"ר	סימון בתשריט	תאור החצמדה	צמוד ליחידת משנה
חוס בהיר	77.0	ז	קרקע/מעבר מקורה	
חוס בהיר	1851.0	ח	מעבר פנימי	
חוס בהיר	50.0	ט	פיר מעלית	
חוס בהיר	38.0	י	קרקע/מעבר מקורה	
חוס בהיר	28.0	יא	פיר מעלית	
חוס בהיר	334.0	יב	קרקע/מעבר מקורה	
חוס בהיר	25.0	יג	פיר מעליות	
חוס בהיר	2.0	יד	קרקע/מעבר מקורה	
חוס בהיר	.7	טו	גג	
חוס בהיר	48.0	טז	מדרכה עילית	
חוס בהיר	143.0	יז	קרקע/מעבר מקורה	
חוס בהיר	67.0	יח	פיר מעלית	
חוס בהיר	1.0	יט	גגון	
חוס בהיר	8.0	כ	אדנית בנויה	
חוס בהיר	103.0	כא	מעבר פנימי	
חוס בהיר	49.0	כב	מרפסת לא מקורה	
חוס בהיר	5.0	כג	גג	
חוס בהיר	142.0	כד	מרפסת לא מקורה	
חוס בהיר	5.0	כה	פיר מיוזג אויר	
חוס בהיר	4.0	כו	מחסן	
חוס בהיר	103.0	כז	מרפסת לא מקורה	
חוס בהיר	285.0	כח	מעבר פנימי	
חוס בהיר	14.0	כט	גג	
חוס בהיר	29.0	ל	מרפסת לא מקורה	
חוס בהיר	207.0	לא	גג	
חוס בהיר	81.0	לב	מרפסת לא מקורה	
חוס בהיר	39.0	לג	גג	
חוס בהיר	10.0	לד	גג	
חוס בהיר	72.0	לה	מרפסת לא מקורה	
חוס בהיר	1026.0	לו	גג	
חוס בהיר	83.0	לז	גג	
חוס בהיר	5.0	לח	ח' מכוונת מעלית	
חוס בהיר	6.0	לט	פיר מעלית	
חוס בהיר	7.0	מב	גג	
חוס בהיר	621.0	מג	גג	
חוס בהיר	1.0	מד	גגון	
חוס בהיר	10.0	מה	גג	
חוס בהיר	9.0	מו	גג	
חוס בהיר	23.0	מז	גג	
חוס בהיר	24.0	מח	גג	
חוס בהיר	49.0	מט	גג	
חוס בהיר	49.0	נ	גג	
תכלת		נא	קירות חוץ	134/21
כתום	0.5	נב	ארובה	134/52
צהוב	4	נג	פיר מיוזג אויר	134/82
צהוב	5	נד	פיר מיוזג אויר	134/88
תכלת	2	נה	בכסי	134/88

לשכת רישום המקרקעין
חיפה
05-02-2015
מס' _____
ב/רשום המקרקעין

צילום מוקדמות למקור

רבות (נכסים) מועמדים
לכרטיס (נכסים) בע"מ

התאמת המידות
התאמת המידות

קבוצת א. אורי צע"מ
קבוצת א. דור
(לשעבר א. דורי חברת לעבודות
הנדסיות בע"מ)



2.2 צמידויות משותפות:

החלקים בזכות	צמוד ליחידות משנה	צבע	השטח במ"ר	הסימון בתשריט	תיאור החצמדה
23/90	134/97	ירוק בהיר	90	נו	מעבר פנימי
42/90	134/98				
10/90	134/99				
2/90	134/100				
13/90	134/101				
1/2	134/10	צהוב	472	נו	גג
1/2	134/98				

3. שיעור החלקים ברכוש המשותף הצמוד ליחידות

בהתאם לסעיף 57 לחוק נקבע כי שיעור החלקים ברכוש המשותף הצמוד ליחידות יהיה כדלקמן:

חלקים ברכוש המשותף	מס' חלקות משנה
40/909	134/1
100/909	134/2
97/909	134/3
1/909	134/4
77/909	134/5
3/909	134/6
11/909	134/7
1/909	134/8
43/909	134/9
194/909	134/10
14/909	134/11
1/909	134/12
4/909	134/13
3/909	134/14
1/909	134/15
1/909	134/16
1/909	134/17
1/909	134/18
1/909	134/19
17/909	134/20
20/909	134/21
1/909	134/22
3/909	134/23
1/909	134/24
1/909	134/25
2/909	134/26
2/909	134/27
1/909	134/28
2/909	134/29
2/909	134/30
4/909	134/31

וכת רישום המקרקעין
חיפה
05-02-2015
נאס' / גרשם המקרקעין

הנדסים (נכסיו) בע"מ

רבלים (נכסיו) בע"מ

נ.ת.כ.

יכסי (נכסיו) בע"מ

קבוצת א. דורל בע"מ

קבוצת א. דורל (לשעבר א. דורל) חברה בע"מ הנדסיות בע"מ



מס' חלקות משנה	חלקים ברכוש המשותף
134/32	1/909
134/33	1/909
134/34	1/909
134/35	1/909
134/36	1/909
134/37	1/909
134/38	1/909
134/39	1/909
134/40	1/909
134/41	3/909
134/42	3/909
134/43	2/909
134/44	2/909
134/45	2/909
134/46	1/909
134/47	2/909
134/48	2/909
134/49	5/909
134/50	1/909
134/51	1/909
134/52	10/909
134/53	2/909
134/54	1/909
134/55	1/909
134/56	5/909
134/57	3/909
134/58	1/909
134/59	3/909
134/60	1/909
134/61	1/909
134/62	1/909
134/63	3/909
134/64	3/909
134/65	3/909
134/66	3/909
134/67	1/909
134/68	1/909
134/69	1/909
134/70	1/909
134/71	2/909
134/72	1/909
134/73	1/909
134/74	2/909
134/75	1/909
134/76	1/909
134/77	32/909
134/78	2/909
134/79	1/909

גילום סמכים לרשמי

שכת רושים המקרקעין
 חיפה
 05-02-2015
 מס'
 ברשט וזמקו קצין

רבים (נכסים) בע"מ
 רבדים (נכסים) בע"מ

נכסי תחבורה ותפקוד בע"מ
 (ח.מ. נכסי תחבורה ומסחר בע"מ)

קבוצת א. דורי בע"מ
 קבוצת א. דורי
 ולשעבר א. דורי ברח מעבודות
 הנדסיות בע"מ



מס' חלקות משנה	חלקים ברכוש המשותף
134/80	1/909
134/81	1/909
134/82	5/909
134/83	2/909
134/84	1/909
134/85	5/909
134/86	3/909
134/87	1/909
134/88	1/909
134/89	2/909
134/90	2/909
134/91	1/909
134/92	3/909
134/93	1/909
134/94	1/909
134/95	42/909
134/96	38/909
134/97	7/909
134/98	13/909
134/99	3/909
134/100	1/909
134/101	4/909

4. שימוש ואחזקה של יחידות המשנה

4.1 כל הבעלים והמחזיקים ביחידות שבבית מתחייבים לעשות שימוש ביחידותיהם בעצמם ו/או באמצעות אחרים, בכפוף לקבלת היתר או רשיון מן הרשות המקומית, ככל שהדבר יידרש ובכפוף להוראות כל דין.

4.2 היחידות המפורטות להלן ישמשו אך ורק למטרות המצוינות לידן במונחים המקובלים בחיי המסחר בישראל:

יחידת משנה 134/6 משמשת חדר טרנספורמציה.

ביחידת משנה 134/9 יתנהל מרכול.

ביחידת משנה 134/20 יתנהלו בתי קולנוע.

ביחידת משנה 134/21 יהיה שימוש מסחרי.

4.2.1 שינוי במטרת השימוש ביחידות משנה 134/6, 134/9, 134/20 יתאפשר רק אם תתקבל הסכמה מוקדמת ובכתב, מאת הבעלים.

הבעלים רשאים לסרב, לפי שיקול דעתם הבלעדי, לשינוי במטרת השימוש של יחידות אלו, בין השאר, אם השינוי עלול לפגוע בתמהיל הראוי והנכון של העסקים במרכז.

4.3 חל איסור לנהל, במרכז עסק שיהווה מטרד מבחינת רעש או שעלולים לעלות ממנו ריחות רעים, עשן, לכלוך, פיח או גורם אשר לפי טיבו ומחוטו עלול להוות מטרד לבעליו ו/או למחזיקים ו/או למפעילים של יחידות אחרות במרכז ו/או עלול

שכת רישום המקרקעין
חיפה
05-02-2015
ב/רשם המקרקעין

רנאט (נכסים) בע"מ
רנאט (נכסים) בע"מ

נ.ת.מ. נכסיתחבורה ומסחר בע"מ

קבוצת א. דורי בע"מ
(לשעבר א. דורי ובהם קבוצת הנדסיות בע"מ)



לכלכך את הרכוש המשותף ולהטריד את המבקרים במרכז ו/או לפגוע בהנאה ובשימוש הסביר של בעלי היחידות והמחזיקים בהן.

סעיף זה לא יחול על בעלת יחידת משנה 134/9 ועל יחידות שיועדו מלכתחילה, בהסכמת הבעלים, למטרת ניהול מסעדות, בתי קפה או מזנונים או יחידות שקיבלו היתר מיוחד לנהל בתחומן מסעדות, בתי קפה מזנונים וכד'.

4.4 חל איסור לנהל במרכז עסק למכירת פלפל, דגים, פירות, ירקות, מכולת, תעשייה, בית מלאכה וכדומה, אלא אם תינתן הסכמת הבעלים הניהול בכתב ומראש.

סעיף זה לא יחול על יחידת משנה 134/9 אשר מטיבה עוסקת בחלק מהנושאים הנזכרים בסעיף זה.

4.5 חל איסור להתקין, לתלות או לחבר לקירות החיצוניים ו/או הפנימיים של המרכז הפונים לשטחים הציבוריים מזוגי אוויר ו/או מאווררים וכל מכשירים ו/או מתקנים, ציוד או אמצעים אחרים אלא בהסכמת הבעלים ו/או חברת הניהול בכתב ומראש.

4.6 אסורה התקנת ו/או הרכבת ו/או הדבקת ו/או הנחת ו/אן תליית כל שלט, ציון, מודעה, פרסום, עלון ו/או כל דבר אחר על הקירות החיצוניים של המרכז ו/או על קירותיו הפנימיים, לרבות ברכוש המשותף ובשטחים הציבוריים הן הפנימיים והן החיצוניים, אלא בהסכמת הבעלים ו/או חברת הניהול בכתב ומראש.

4.7 לא יחשמו פתחי מיזוג אוויר, אינסטלציה, חשמל ותקשורת המשמשים יחידה כל שהיא, או הצמדה כל שהיא ע"י הבעלים ו/או בעלי היחידות האחרות ו/או מתזיקים ביחידות במרכז שאינם בעלים.

הבעלים, בעלי היחידות האחרות ו/או המחזיקים ביחידה שבתחומה נמצאים פתחי מיזוג אוויר, אינסטלציה, חשמל ותקשורת המשמשים יחידות אחרות, יאפשרו מעבר ושימוש אל הפתחים הנ"ל דרך יחידתם לשם ביצוע תיקונים או פעולות אחזקה שוטפות על פי הצורך.

4.8 תתאפשר גישה מכל יחידה במרכז אל המתקנים הנמצאים בתחומי היחידות השונות ו/או בתחומי הצמודות ליחידות כדוגמת: בורות ניקוז, שוחות ביוב וביקורת, בור שיקוע, פתחי אוורור, פתחים אל יחידות גובלות, פתחי מילוט, יציאות חרום, תעלות ניקוז, בורות למנועי חדרנועים, תעלות ופירי מעבר לכבלי חשמל, תקשורת אינסטלציה ומיזוג אוויר, ארונות כיבוי אש וחשמל. כמו כן תתאפשר גישה מכל יחידת משנה אל השלטים והתאורה הנמצאים על גבי הקירות החיצוניים ו/או הפנימיים של המרכז.

4.9 תותר כניסתם ו/או אחזקתם של בעלי חיים, לרבות חיות מחמד במרכז. תותר לממכר חיות מחמד תהיה מותרת באישור של הבעלים בכתב ומראש.

4.10 התקנת אנטנת רדיו ו/או טלוויזיה, ארובות וכל מתקן ציוד או חפץ אחר בכל מקום במרכז אסורה אלא אם התקבלה הסכמת הבעלים בכתב ומראש.

4.11 הכנסת נוזלים ו/או גזים דליקים ו/או מסוכנים למרכז וכן כל חפץ מסוכן העלול לפגוע ו/או לגרום נזק לאדם ו/או לרכוש, אסורה בהחלט אלא אם התקבלה הסכמת הבעלים בכתב ומראש.

לשכת רישום המקרקעין
חיפה
[5-02-2015]

מס' 3/רש"מ/תמ"ק/קע"ן

רבדים (נכסים) בע"מ
רבדים (נכסים) בע"מ

נכסי תחבורה ומסחר בע"מ
נ.ת.מ. נכסי תחבורה ומסחר בע"מ

קבוצת א. דורי בע"מ
קבוצת א. דורי
(לשעבר א. דורי וחברת לבנות)
הנדסיות בע"מ



בלעדיות

4.11.1 מבלי לפגוע בכלליות האמור להלן בעלי היחידות האחרות לא יהיו רשאים לנהל ביחידותיהם ו/או בכל חלק מהן ו/או לא להתיר לאחרים מטעמם להשתמש ביחידותיהם למטרות המפורטות להלן אלא אם כן קיבלו את הסכמת הבעלים ו/או חברת הניהול בכתב ומראש.

4.11.1.1 בית מרקחת או עסק למכירת מוצרי קוסמטיקה, ניקיון ומוצרים נלווים מסוג סופר-פארם למעט בעל יחידת משנה 134/9.

4.11.1.2 עסק למכירת תכשיטי זהב ושעונים.

4.11.1.3 עסק למכירת כלי בית, מתנות וריהוט קל.

4.11.1.4 כל-בו כמשמעותו בחיי המסחר הרגילים, למעט מחלקות למכירת מזון.

4.11.1.5 מסעדה המתמחה בתחום ההמבורגר.

4.11.1.6 חנות למכירת ספרים, עיתונים, ירחונים, קלטות, כתבי עת, תמונות, ליטוגרפיות ומחשבים.

4.11.1.7 מרכז רפואי כולל כל שירותי רפואה (לרבות רפואת שיניים) ושירותים פארא-רפואיים שרותי בריאות ושירותים נלווים, כגון: פיזיותרפיה, דיאטה, התעמלות והתעמלות מכשירים, מכון בריאות וכיוצא באלה שירותים בתחומי הרפואה והפארא-רפואה.

האיסור בסעיף זה לא יחול על בעלי יחידות 134/98, 134/100, 134/101 במידה וישכירו את יחידותיהם ביחד עם יחידות 134/95, 134/96 או איזה מהן.

4.11.1.8 אופטומטריה.

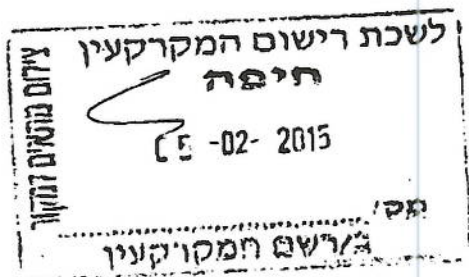
איסור זה לא יחול על מחלקות ביחידה המוחזקת, במועד החתימה על תקנון זה בחלקת משנה 134/11.

4.11.1.9 עסק למכירת צעצועים, מכשירי כתיבה, ציוד משרדי ומשחקים בלבד.

איסור זה לא יחול על מחלקות ביחידה המוחזקת במועד החתימה על תקנון זה על ידי בעל יחידת משנה 134/9.

4.11.1.10 עסק למכירת מוצרי חשמל.

4.11.2 כל אחד מבעלי היחידות האחרות לא יהיה רשאי להשתמש ביחידתו ו/או בחלק ממנה ו/או להרשות לצד ג, לעשות שימוש ביחידתו ו/או בחלק ממנה, לגביו ניתנה בלעדיות ("חבלעדיות"), לפי סעיפים 4.2 ו- 4.12.1 למעט אם מטרה זאת הוגדרה במפורש כמטרה השימוש באותה יחידת



רבדים (נכסים) בע"מ
רבדים (נכסים) בע"מ

נ.ת.מ.
נכס חבורה ומסחר בע"מ
נ.ת.מ. נכסי חבורה ומסחר בע"מ

קבוצת א. דורי צע"מ
קבוצת א. דורי
(לשעבר א. דורי חברת המסדות
הנדסיות בע"מ)



משנה כמפורט להלן, או אם ניתנה הסכמת הבעלים ו/ או חברת הניהול בכתב ומראש.

5. חברת הניהול - ניהול ואחזקה של הרכוש המשותף

5.1 פעולות האחזקה התקינה וניהול המרכז, להבטחת השירותים המחוייבים לפי הדין או המקובלים לפי הנוהג, יעשו על ידי חברת ניהול אשר תשמש גם כנציגות של הבית המשותף.

חברת הניהול מופקדת על הפעלה, תיקון, אחזקה, נקיון, מיזוג, אורזור והסקה, ביטוח, גיטון, תמהיל ושמירה של הרכוש המשותף והשטחים הציבוריים גם אם נרשמו כחצמדה ליחידות משנה 134/10 או כיחידת משנה נפרדת או כחלק מיחידת משנה של הבעלים וכל שירות או פעולה אחרים שחברת הניהול תחליט לבצע בשטחים הנייל מעת לעת (להלן "השירותים").

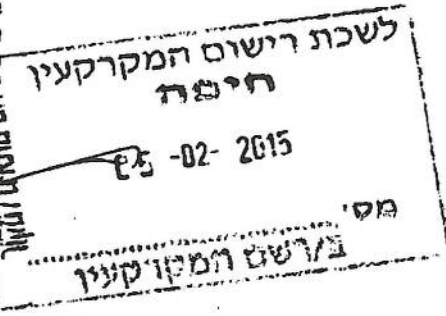
5.2 הבעלים, בעלי היחידות האחרות וחמחזיקים ביחידות המשנה השונות מתחייבים ומסכימים בזה:

5.2.1 להיות קשורים אך ורק עם חברת הניהול בכל הנושאים הנוגעים לניהול ולביצוע השירותים לפי תקנון זה, להשתתף בהוצאות הכרוכות בביצוע השירותים ובניהולם (כולל כל הוצאה שתחול על חברת הניהול).

בעל יחידה אחרת, שישכיר את יחידתו, או חלק ממנה לצד ג', יחייב את השוכר, כתנאי למתן הסכמת הבעלים לשכירות, להתקשר עם חברת הניהול בהסכם ניהול. חתימת השוכר על חסכם הניהול לא יפטור את בעל היחידה האחרת מחובותיו כלפי הבעלים וחברת הניהול.

כל מקרה בו שוכר של יחידה שבבעלות אחד מבעלי היחידות האחרות, לא ישלם את דמי הניהול במועד, יהיה הבעלים של אותה יחידה חייב לשלם על פי הודעתה הראשונה של חברת הניהול.

בעל יחידה אחרת או כל שוכר מטעמו אינם זכאים לוותר על שירותיה של חברת הניהול. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בסעיפים המתחייבים להפסקת מתן השירותים ע"י חברת הניהול כמפורט להלן.



בעלי יחידת משנה 134/10 פטורים מתשלום דמי ניהול ו/או כל תשלום אחר הכרוך בניהול המרכז ו/או באחזקתו לחברת הניהול ו/או לכל גורם אחר שימונה תחתיה לניהול המרכז.

5.2.2 כל בעלי היחידות האחרות וחמחזיקים ו/או השוכרים ביחידות שונות במרכז ימנעו מכל פעולה או טיפול שנמסרו לטיפול של חברת הניהול, אלא אם היא הסכימה לכך בכתב לפני ביצוע הפעולה או הטיפול, או אם הופסקה פעילותה של חברת הניהול על-פי הוראות תקנון זה.

5.2.3 בעלי היחידות האחרות ו/או המשתמשים ביחידות מטעמם ו/או שוכרי יחידות במרכז ישתפו פעולה עם חברת הניהול ויעזרו לה, ככל שיידרש, כדי לאפשר את הניהול והביצוע הסדיר, הטוב ותקין של השירותים הדרושים למרכז, וימלאו אחר כל ההתחייבויות הנובעות, במישרין או בעקיפין, מתקנון זה.

[Handwritten signature]
רבדים (נכסים) בע"מ
רבדים (נכסים) בע"מ

[Handwritten signature]
נכס החברה המחקר בע"מ
נ.ת.מ. נכסי החברה ומסודר בע"מ

[Handwritten signature]
קבוצת א. דורי בע"מ
קבוצת א. דורי
(לשעבר א. דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ)



5.2.4 לחברת הניהול, ולבאים מכוחה, רשות להיכנס לכל יחידה במרכז ולשטחים הצמודים ליחידות, בזמן סביר ובתאום מראש, לשם ביצוע פעולות חקשורות בניחול המרכז ובביצוע השירותים בין אם עבודות אלו תשמנה את בעל היחידה בתוכה מתבצע התיקון ובין אם לא.

5.2.5 בעל יחידה אחרת ו/או מחזיק ביחידה יאפשרו לכל בעל יחידת משנה אחרת במרכז ו/או לחברת הניהול וכל הבאים מטעמה, להיכנס ליחידתו או לשטחים הצמודים לה לצורך ביצוע בדיקות, פעולות אחזקה, שיפוץ ותיקון של מערכות משותפות של המרכז הנמצאות בתוך היחידה או בשטחים הצמודים לה, או לצורך תיקון מערכות המותקנות ביחידתו או לצורך ביצוע בדיקות ו/או תיקונים הדרושים ליחידתו ואשר אותן ניתן לבצע רק מתוך היחידה האחרת. התיקון יעשה תוך תאום מראש ויבוצע בזמן סביר. כל בעלי היחידות במרכז, המחזיקים והשוכרים נותנים בזאת את הסכמתם, מראש, לכניסת כל בעל יחידה או מי מטעמו/ם ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמה, ליחידתם ולשטחים הצמודים לה למטרות המפורטות לעיל. העבודות יבוצעו תוך שמירה על זכויות בעל היחידה ותוך הפרעה מזערית עד כמה שניתן.

5.2.6 בכל מקרה בו השימוש ביחידה, או בחלק ממנה, יהיה בידי אחרים מטעם הבעלים האחרים ו/או בידי שוכר ו/או נעבר יקבל המשתמש ו/או השוכר ו/או הנעבר על עצמו את כל החתחייבויות לפי תקנון זה ויחתום על הסכם ניהול עם חברת הניהול. האמור לעיל יהווה תנאי להעברת הזכויות ו/או להשכרת יחידות המשנה, ו/או כל חלק מהן, לצדדים שלישיים.

5.2.7 חברת הניהול תשמש כנציגות הקבועה של הבית המשותף ויהיו לה כל הזכויות, החובות והסמכויות המוקנות לפי הדין לנציגות בית משותף, בנוסף לאלה הקבועות בתקנון זה ובהסכם הניהול. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם הניהול לבין הוראותיו של תקנון מוסכם זה יגברו הוראותיו של הסכם הניהול ככל שהוראות נוגעות בניחול המרכז.

מובהר ומוסכם כי כל השירותים שמספקת חברת הניהול, על פי תקנון זה וכל ההוצאות שהיא מוציאה בקשר לשירותים אלה, נעשים עבור כל בעלי היחידות ו/או המחזיקים ו/או שוכרי היחידות ועל חשבונם.

כל בעל יחידה ו/או מחזיק מטעמו ו/או שוכר יחידה מתחייב לשלם את החשבונות בגין הוצאות אחזקת המרכז כמפורט בתקנון זה על פי חשבון שיומץ לו לפי כתובת היחידה או כל כתובת אחרת עליה יודיע בכתב לחברת הניהול בתנאים ובמועדים הקבועים בהסכם השכירות של כל יחידה ובהסכם הניהול ו/או כפי שיקבעו מעת לעת.

5.2.8 חברת הניהול רשאית, לפי שיקול דעתה, לקבוע מעת לעת תקנות והוראות בכל עניין הכרוך בשמירת תקינותו של המרכז, ניקיונו, אופיו וצביונו, בניחול וביצוע השירותים הדרושים לרבות טיפול ביחסים שבין בעלי היחידות והמחזיקים, וכן בכל עניין הקשור בשימוש ו/או בהחזקת המרכז ו/או הרכוש המשותף ו/או השטחים הציבוריים, והיא תהא רשאית לשנותן מעת לעת ככל שתימצא לנכון. הוראות חברת הניהול לא יפגעו באפשרויות השימוש הסביר ביחידות.

5.2.9 בעלי היחידות האחרות והמחזיקים בהן וכל שוכר במרכז ינהגו, בכל עת, על פי האמור בתקנון זה ויצייטו להוראות חברת הניהול, וכך ינהגו גם

לשכת רישום המקרקעין
חיפה
15-02-2015
מס' / ברשם המקרקעין

רבדים (נכסים) בע"מ

נ.ת.מ.
נכסי תחבורה ומסחר בע"מ
נ.ת.מ. נכסי תחבורה ומסחר בע"מ

קבוצת א. דורי
קבוצת א. דורי תמ"ח לעבודות
הנדסיות בע"מ



הפועלים בשמם ואו עבורם ואו במקומם ובלבד שלא יהיה בנהלים הנ"ל כדי לפגוע בשימוש הסביר ביחידות.

5.2.10 התאורה בחניונים ובגישות לחניונים וכן הדרגנועים, המעליות והתאורה הכללית יפעלו במרכז, לפחות, חצי שעה לאחר סיום הפעילות של יחידת משנה 134/20. האמור בסעיף זה יחול כל עוד ביחידת משנה 134/20 מתנחלים בתי קולנוע.

5.2.11 שער ההשתתפות בהוצאות אחזקת המרכז יהיה לפי מפתח ליחידה שייקבע מעת לעת על ידי הבעלים ואו חברת הניהול. גובה השתתפות יחידות הבעלים האחרים תלפיהם ואו בעלים אחרים שירכשו זכויות במרכז בהוצאות לא תקבע על פי חלקן של היחידות ברכוש המשותף.

הוצאות חברת הניהול יכללו את כל ההוצאות הכרוכות במתן השירותים לרבות אחזקת וניהול השטחים הציבוריים ולרבות תשלומי ארנונה עבור שטחים אלו גם אם השטחים הציבוריים הוצמדו, לפי תקנון זה, ליחידת הבעלים.

בעלי היחידות האחרות יהיו חייבים לשלם את חלקם בהוצאות אחזקת המרכז, בין אם הם מחזיקים ביחידה ובין אם אינם מחזיקים בה, בין אם היחידה פעילה ובין אם איננה פעילה בין אם הם משתמשים בה ובין אם לא.

5.2.12 אם כתוצאה מאי תשלום סכום כל שהוא במועדו תוגש תובענה נגד בעל יחידה אחרת ואו מחזיק ואו שוכר מטעמו יהיה על אותו בעל יחידה ואו מחזיק ואו שוכר לשלם את הוצאות המשפט ואת שכר טרחת עורך הדין שייצג את הבעלים ואו את חברת הניהול במשפט.

5.2.13 חברת הניהול רשאית להפסיק מתן שירותים או כל חלק מהם, או להפסיק את ניהול וביצוע כל השירותים במרכז, בכל עת ע"י מתן הודעה בכתב לבעלים, לבעלי היחידות האחרות ואו למחזיקים ואו לשוכרים בהתאם לפחות ששה חודשים מראש.

אם תפסיק חברת הניהול את ביצוע כלל השירותים, כאמור לעיל, יבוטלו הסכמי הניהול שנחתמו בין חברת הניהול ובין בעלי ואו מחזיקי היחידות גם חלוף שנה ממועד ההודעה הנ"ל אולם כל חיוב של בעלי היחידות האחרות ואו מחזיקים ביחידות שעילותו נולדה לפני ההפסקה יעמוד בעינו.

לשכת רישום המקרקעין
חיפה
05-02-2015
מס' / ב/רשם ומקרקעין

5.2.14 בעלי 51%, לפחות, של בעלי היחידות במרכז יהיו זכאים לדרוש, מחברת הניהול במכתב ששה חודשים מראש, להפסיק את ניהול וביצוע השירותים במרכז ולמנות וחתמה חברת ניהול אחרת. הוראות הסכמי הניהול ימשיכו ויחייבו את בעלי היחידות והמחזיקים גם כלפי חברת הניהול החדשה ועד כינונו של הסכם ניהול חדש, אם יוחלט על שינויים בהסכם הקיים.

5.2.15 תנאי מוקדם לביצוע ההחלטה בדבר הפסקת הקשר עם חברת ניהול הוא כי בתוך ששת החודשים הנזכרים לעיל ישלמו כל בעלי היחידות ואו המחזיקים ואו השוכרים את חובותיהם לחברת הניהול וישחררו אותה מאחריותם לביצוע עתידיות שקיבלה על עצמה, אם קיבלה.

רובים (נכסים) בע"מ
וכתום (נכסים) בע"מ

תחברה ומכתב בע"מ
נ.ת.מ. נכסי תחברה ומכתב בע"מ

קבוצת א. דורי בע"מ
קבוצת א. דורי
(לשעבר א. דורי חברת לעבודות
הנדסיות בע"מ)



- 5.2.16 הכעלים רשאים להחליט, מפעם לפעם, להחלים ולהעביר הטיפול בניהול ובביצוע השירותים במרכז, לחברת ניהול אחרת על פי שיקול דעתם הבלעדי. בעלי היחידות האחרות בבית מנועים מלחנתערב בחחלפת והעברת הטיפול בענייני חבית לחברת ניהול אחרת.
- 5.2.17 היה וחברת הניהול, או הבאים מטעמה, תצטרך להוציא הוצאות עבור שיפוצים, תיקונים חידושים, בדק, או החלפה של מתקנים או חלקים אחרים של הרכוש המשותף, תהיה חברת הניהול זכאית לדרוש מבעלי היחידות האחרות את חלקם היחסי בהוצאות המשותפות מראש.
- 5.2.18 חברת הניהול רשאית לגבות תשלומים לצורך הקמת קרן פחת, אשר תכסה הוצאות עתידיות.
- 5.2.19 היה ובעל יחידה אחרת ו/או שוכר יעביר את כל זכויותיו ביחידה לאחר, עליו לגרום לכך שהנעבר יחתום על הסכם ניהול בנוסח שיהיה מקובל באותה עת. כל עוד לא נחתם הסכם ניהול כאמור, ישאר בעל היחידה או השוכר אחראי, כלפי חברת הניהול ו/או הבעלים, למילוי כל ההתחייבויות לפי הסכם הניהול ולפי תקנון זה, אף לאחר העברת הזכויות לנעבר. חתימת הסכם הניהול על ידי הנעבר לא תשחרר את בעל היחידה ו/או השוכר מהתחייבויותיהם על פי הסכם הניהול ועל פי תקנון זה, עד למילוי כל חיוביו כלפי חברת הניהול.

6. שינויים ביחידות

6.1 בעל יחידה אחרת, לרבות שוכר או מחזיק, יוכלו לבצע שינויים פנימיים ושיפוצים ביחידתם רק אם יקבלו את הסכמת הבעלים ו/חברת הניהול לכך בכתב ומראש. הסכמת חברת הניהול כאמור אינה משחררת את בעל היחידה האחרת ו/או שוכר ו/או מחזיק מקבלת היתרים דרושים מהרשויות המוסמכות במידה ואלו נדרשים לפי סמכות השינוי ו/או התיקון.

יחידה אחרת ו/או שוכר ו/או מחזיק שביצעו עבודות כאמור ביחידתם ללא קבלת רשות לבצעם ו/או לא קיבלו היתר מהרשויות המוסמכות כאמור ישאו, על מקרה, באחריות לכל נזק, מעשה או מחלל הנובעים או הקשורים בשינויים מהלך ביצועם, ובכל מה שבוצע בפועל ביחידה.

בעל יחידה אחרת ו/או מחזיק ו/או שוכר לא יבצע שינויים במערכות מיזוג האוויר, בענרת חמים, בצנרת חביוב, במערכת החשמל ובמתקנים לכיבוי אש המשרתים את המרכז הנמצאים בתחום יחידתו ולא יתחבר לכל אחת ממערכות אלה אלא בתאום ובאישור מראש ובכתב מאת חברת הניהול.

6.2 לא ישונו חזיתות היחידות הפונות לשטחים הציבוריים בתוך המרכז ו/או שינויים העלולים להשפיע על החזות הפנימית ו/או החיצונית של היחידה ו/או של המרכז. כמו כן בעל יחידה אחרת ו/או מי מטעמו ו/או מחזיק ו/או שוכר אינם רשאים להתקין סורגים או סוככים בתלונות או בפתחים חיצוניים או בפתחים הפונים לפנים המרכז ולא יעשה בחלונות ובפתחים הקיימים שינויים אלא בהסכמת חברת הניהול מראש ובכתב.

לשכת רישום המקרקעין
חיפה
05-02-2015
מס' _____
ב/רשם המקרקעין

רבות (בסיס) בע"מ
רבות (בסיס) בע"מ

נ.ת.מ.
נכס החברה ומפתח בע"מ
נ.ת.מ. נכסי החברה ומסחר בע"מ

קבוצת א. דורי בע"מ
קבוצת א. דורי (לשעבר א. דורי) חברה לעבודות הנדסיות בע"מ



7. זכויות וחובות מיוחדים של בעלי יחידות המשנה

לענין סעיף זה הבעלים הינם גם תבעלים של חלקת משנה 134/10.

על בעלי יחידות המשנה המפורטות בסעיף זה יחולו החוראות הבאות :

זכויות בניה - בהתאם לסעיפים 61 ו-62 לחוק אנו קובעים :

7.1 הזכות לאחוזי הבניה נוספים של המקרקעין, בין אם הן קיימות כיום ובין אם תוספנה בעתיד, וכל הזכויות הקנייניות על העומק שמתחת לשטחי הקרקע של המקרקעין ועל חלל הרום שמעל הבית ובכל צדדיו מוצמדות ליחידת משנה 134/10.

7.2 בעלי יחידת משנה 134/10 יהיו זכאים ורשאים לכל הפעולות המפורטות להלן :

7.2.1 לנצל אחוזי בניה וזכויות בניה קיימים או עתידיים אשר ישויכו למקרקעין בעומק שמתחת לפני השטח ועל חלל הרום שמעל לבית ובצדדיו. בעלי יחידת משנה 134/10 הם בלבד יהיה רשאים להקים ולבנות תוספת/ות לבית, ככל שתאושר על ידי הרשויות המוסמכות. הבניה תכלול תוספת שטחים, יחידות נוספות, שיעודן יהיה אותו ועוד שיאושר על ידי הרשויות המוסמכות ובלבד שאופיו של המרכז לא ישונה מהותית.

בניה בשטח הצמדות "מג" ו-"נז" תעשה אך ורק בהסכמה משותפת של בעלת יחידת משנה 134/10 ובעל יחידת משנה 134/98.

7.2.2 להשתמש ביחידה 134/10 ובהצמדותיה, כפי שהינן במועד חתימת תקנון זה או כפי שתהיינה בעתיד לצורך הבניה האמורה.

בעלי היחידות האחרות בבית נותנים בזאת את הסכמתם מראש לבעלי יחידת משנה 134/10, להגיש כל בקשה/ות לרשויות המוסמכות לביצוע כל תיקון/נים ו/או שינויים ו/או תוספת/ות בניה לבית על פי כל תוכנית כפי שתאושר על ידי הרשויות המוסמכות.

הבעלים ובעלי יחידת משנה 134/10 יהיו רשאים לבצע כל בניה בבית ו/או במקרקעין ו/או במקרקעין גובלים עם הבית לשם הוספת שטחים, תוך ניצול כל זכויות הבנייה או חלקן, אשר תוקנינה למקרקעין או למקרקעין הסמוכים, ולנצלם בפעם אחת או מעת לעת, ובלבד שמיקום המרכז לא ישונה אופיו באופן מהותי ולא תפגענה זכויותיהם של בעלי היחידות האחרות בבית.

אם כתוצאה מהבנייה הנוספת יוצרו גגות חדשים ו/או קירות חיצוניים נוספים או רכוש משותף נוסף אחר, הזכויות בהם, ללא יוצא מהכלל, יוצמדו לחלקת משנה 134/10. בעלי יחידת משנה זו ידאגו להסיר, לפנות את פסולת הבניה וכן ולהתקין על הגגות החדשים שיווצרו, את כל המתקנים הנמצאים על גג הבניין הקיים המשמשים בעלי יחידות אחרות על חשבונם ואחריותם של בעלי חלקת משנה 134/10.

כל השינויים והתוספות יבוצעו בתנאי שמיקום ושטח יחידות המשנה 134/6, 134/9, 134/20, 134/21, 134/98, 134/100 ו- 134/101 לא ישתנו ולא תפגענה הזכויות של בעלי יחידות אלו ולא יחול שינוי באפשרות השימוש ביחידות האלו.



[Handwritten signature]
רבותם (נכסים) בע"מ
רבדים (נכסים) בע"מ

נכסי החברה ומכח בע"מ
נ.ת.מ. נכסי החברה ומסחר בע"מ

קבוצת א. דורי בע"מ
קבוצת א. דורי (לשעבר א. דורי חברה) להנדסה
הנדסיות בע"מ



7.2.3 לתקן את צו חבית המשותף על ידי שינוי מכסת החלקים ברכוש המשותף, הוספת יחידות חדשות בנוסף ליחידות הקיימות בבית המשותף.

למען הסר ספק לא יהיה בזכויות אלה כדי להתיר פגיעה בזכויותיהם הקנייניות של בעלי היחידות האחרות בבית כפי שהן קיימות במועד רישומו של תקנון זה או של בעלי יחידות משנה אחרות כפי שיהיו במועד התיקון.

כל בעלי היחידות האחרות נותנים בזה הסכמתם מראש לכל בניה, שינוי ותוספת כאמור בסעיף 7.2.2 וכן לכל תיקון צו כמפורט בסעיף זה ללא זכות לקבלת תשלום כל שהוא עבור הסכמתם כאמור לעיל.

כל הפעולות המנויות בסעיף זה לעיל ולהלן יבוצעו ע"י בעלי יחידת משנה 134/10 או חברת הניהול.

7.2.4 בעלי יחידת משנה 134/10 רשאים להגיש ולחתום על כל מסמך ובקשה, הדרושים לבניה כולל הסדרת רישום היחידות הנוספות ותיקון צו הבית המשותף. בעלי הזכויות האחרות לא יהיו רשאים להתנגד לבקשה כל שהיא שתוגש על ידי בעלי יחידת משנה 134/10.

7.2.5 בעלי יחידת משנה 134/10 יהיו רשאים, למכור או לרשום כיחידות נפרדות ונוספות, ולהצמיד שטחים ליחידות החדשות, ו/או קיימות, את כל השטחים החדשים שיוצרו

כתוצאה מתוספת/ות הבניה כולל, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, להוציא, לפי שיקול דעתם, שטחים מהרכוש המשותף, לרבות את הגגות החדשים שיוצרו כתוצאה מהבניה, חקירות החיצוניים ולהצמידם לבעלי יחידת משנה 134/10.

7.2.6 בעלי יחידת משנה 134/10 רשאים, על פי שיקול דעתם הבלעדי, לשנות את התמהיל, היעוד והשימוש של היחידות וחשטחים החדשים וכן את התוכות והזכויות שיחולו על המחזיקים בהם. האמור בסעיף זה לא יחול על בעלי היחידות האחרות.

בעלי יחידת משנה 134/10 רשאים לבצע כל עסקת המרה או החלפה וכל עסקה אחרת באחוזי הבניה ובזכויות הבניה הקיימים או העתידיים ככל שמתיר הדין.

זכותם של בעלי יחידת המשנה 134/10 לשנות את פנים המרכז או כל חלק ממנו, לתכננו מחדש, לשנות את ייעודן של יחידות שונות, לרבות שינוי ייעודם של שטחי הצמדות ושטחים ציבוריים, הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי. מעת לעת לאחד, לבטל ולפצל יחידות, להקים ולהסיר גלריות, להוסיף בנייה, הכל כפי שבעלי יחידת משנה 134/10 יחליטו, ובלבד שלא יפגעו בתכנון, מיקומו, שטחו, יעודן וזכויותיהן של היחידות האחרות, באפשרות הגישה אליהן, ובזכות השימוש הסביר בהן. השינויים שיבוצעו לא ישנו מהותית את אופיו של המרכז.

7.2.9 לצורך ביצוע האמור לעיל רשאים בעלי יחידת משנה 134/10 להחליט על הוצאת חלקים או שטחים מסוימים מתרכוש המשותף על הצמדת/ותם ליחידות משנה אחרות, לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט ובלבד שלא תפגענה זכויותיהם של כל בעלי היחידות האחרות במרכז.



Handwritten signature and stamp at the bottom left.

נ.ת.מ. נכסיתחברה ומסחר בע"מ

קבוצת א. דורי בע"מ (לשעבר א.דורי חברת לעבודות הנדסיות בע"מ)



כל האמור לעיל ולהלן בסעיף זה יחול גם בכל מקרה בו יבקשו בעלי יחידת משנה 134/10 לתקן את צו הרישום הבית המשותף כתוצאה מצמצום או מהגדלת מספר היחידות שינוי שטחי היחידות, שינוי בהצמדת שטחים, תוספת בנייה וכד'.

7.2.10 סעיף זה יחשב כיפויי כוח מאת כל בעלי היחידות האחרות על פיו בעלי יחידת משנה 134/10 רשאים לבקש כל שינוי בתכניות הבית ובצו הבית המשותף ללא צורך בקבלת הסכמת בעלי היחידות האחרות. בעלי היחידות האחרות נותנים בזה את הסכמתם מראש לפעולות הנ"ל ובלבד שזכויותיהם במרכז, לא תפגענה. העובדה שבעלי היחידות האחרות בבית אינם חותמים בפועל על תקנון זה, הואיל וביום רישום זכויותיהם הקנייניות טרם נרשמו בשםם בספרי רישום המקרקעין, אינה מאפשרת להם להתנגד לשינויים שיבוצעו במרכז ובמסמכי הבית המשותף היינו בתקנון המוסכם ובצו הבית המשותף.

7.2.11 כל הקירות החיצוניים של בית כולל קירות מסך ושטחים משופעים שהם חלק מהם ומהווים קירוי חיצוני, למעט אלה שהוצמדו ליחידות משנה 134/9 ו-134/21, צמודים ליחידת משנה 134/10. במידה ובעל יחידת משנה 134/10 יבצע שינויים בבית הם יהיו רשאים לבצע שינויים גם בקירות החוץ שהוצמדו לבעלי יחידות 134/9 ו-134/21 ובלבד שהזכויות של בעלי יחידות אלו לא תפגענה. אם יגרס נזק לקירות החיצוניים הצמודים כאמור, מחסיבה המפורטת בסעיף זה, יהיו בעלי יחידת משנה 134/10 אחראים לתיקונם על חשבונם ולהחזרת מצב קירות החוץ למצבם הקודם כפוף לביצוע השינויים.

7.2.12 המעליות המסומנות כהצמדות "ג", ו-"יח", ישמשו את כלל הציבור ויסייעו נוסעים. לבעלי יחידת משנה 134/10 הזכות לשנות את מיקומן ו/או את ייעודן של הצמדות אלה, ובלבד שלא יפגעו המעברים ולא יבוטלו מעליות המסיעות נוסעים ליחידות שבעלות בעלי היחידות האחרות.

7.2.13 ההצמדה המסומנת באות "ד" מתחברת לכביש ציבורי. ניתנת בזאת זכות מעבר וגישה ברגל וברכב, לרבות למשאיות ולרכב לצורכי פריקה וטעינה ולשרות הצלה, דרך הצמדה "ד" אל ההצמדה המסומנת "י". ההצמדה המסומנת באות "ד" מהווה נתיב גישה בלבד. אסורה החניה בתחומה וחסימתה ככל דרך שהיא, כולל המעבר לחלקה 135 בגוש 10782.

ניתנת זכות מעבר וגישה דרך ההצמדה המסומנת באות "ד" אל יחידות משנה 134/5, 134/6, 134/7 ו-134/9.

7.2.14 בעלי יחידת משנה 134/10 ו/או חברת הניהול יהיו רשאים להעניק זכות שימוש בלעדית במעליות המשא המסומנות באותיות "ח", "ו", "י" ו-"יא" - "יג" למחזיק ביחידת משנה/ות מסוימת/ות או למחזיקים במשותף לפי שיקול דעתם הבלעדי. כמו כן מוקנית להם הזכות לשנות את מיקומן ו/או את ייעודן של הצמדות אלה.

7.2.15 ניתנת בזאת זכות מעבר לכלל הצבור להשתמש בהצמדות המסומנות באותיות "ז", "זי", "זיז", "זיזי", "זיזז" ו-"כא". לבעלים ולחברת הניהול הזכות להתיר שימוש בלעדי בחלק משטחי ההצמדות הנ"ל, לרבות לשם הצבת דוכנים, שולחנות וכיסאות, קיום מופעי רחוב וירידים ולכל מטרה שהיא ובלבד שלא תיפגע זכות הגישה הסבירה ליחידות האחרות במרכז ולצורך מעבר לחלקה 140 בגוש 10782.

7.2.13
לשכת רישום המקרקעין
חיפה
05-02-2015
מס' 174
רשם המקרקעין

7.2.15
קבוצת א. דורי
קבוצת א. דורי
(לשעבר א. דורי חברה לעניינות הנדסיות בע"מ)
קבוצת א. דורי
משרד המיכשלים

רבדין (וכספים) בע"מ
רבדין (וכספים) בע"מ

כ.ת.מ. מס' תחברה ומסחר בע"מ

קבוצת א. דורי



7.2.16 בעלי יחידת משנה 134/10 ואו חברת הניהול יהיו רשאים להעניק זכות שימוש בהצמדות המסומנות באותיות "ח" ו-"כח" למחזיקים ביחידת משנה/ות אחרות או למחזיקים במשותף לפי שיקול דעתם הבלעדי, לרבות לאפשר הצבת דוכנים ושולחנות וכיסאות, קיום מופעי רחוב וירידים ולכל מטרה שהיא ובלבד שלא תיפגע זכות הגישה הסבירה ליחידות המשנה האחרות. האמור בסעיף זה יחול כל עוד ישמשו ההצמדות הני"ל מעברים. לבעלי יחידת משנה 134/10 הזכות לשנות את ייעודן של הצמדות הני"ל בכפוף לתנאי האמור בסעיף זה.

7.2.17 לציבור זכות מעבר חופשי בדרגנועים המהווים חלק מהצמדה המסומנת באות "ח". בעלי יחידת משנה 134/10 הרשות לבטל או לשנות את ייעוד הדרגנועים, ובלבד שתהיה דרך מעבר סבירה ונוחה בין כל הקומות במרכז.

7.2.18 לחולכי רגל ולכלל הציבור זכות מעבר חופשי בהצמדה המסומנת באות "ב". אסורה התניה בשטח הצמדה זו, למעט לצורך פריקה וטעינה. ניתנת זכות מעבר דרך ההצמדה לגלריה של יחידת משנה 134/18 וליחידת משנה 134/19.

7.2.19 בעלי יחידת משנה 134/10 רשאים לעשות שימוש בשטחים הצמודים ליחידתם, לרבות בגגות, שטחי קרקע, במעברים ובמרפסות, כולל הצבת מתקנים ודוכנים, אנטנות, שילוט, תאורה, השכרה לאחרים, שינוי ייעוד, חלוקה מחדש סגירת שטחים וכדומה.

כל בעלי היחידות האחרות, השוכרים והמחזיקים בשטחים במרכז ישאו בהוצאות אחזקת השטחים הצמודים ליחידת משנה 134/10 ובהוצאות אתזקת יחידות משנה או חלק מהן המחוות שטחים ציבוריים במסגרת הוצאות הניהול שישולמו לחברת הניהול כאמור בסעיף 5 לעיל לגבי אותם שטחים שלא נמסרו לחזקה ייחודית של אחרים.

8. הוראות מיוחדות לגבי שימוש ביחידות השונות :

8.1 יחידות משנה 134/1, 134/2, 134/3, 134/5 :

8.1.1 יחידות המשנה הני"ל משמשות כחניון תת קרקעי. ("החניון").

החניה בחניון תהיה בתשלום או לפי קביעת הבעלים ואו חברת הניהול מעת לעת. זכויות השימוש בחניון ניתנת לכלל הציבור לפי הנחלים שייקבעו ע"י הבעלים ואו חברת הניהול, מעת לעת.

8.1.2 קיימת זכות מעבר חופשית והדדית בין יחידות משנה 134/1, 134/2, 134/3 ו-134/5 ושטחי ההצמדות המסומנת באותיות "ג" ו-"ד".

לבעלים, לחברת הניהול ואו לחליפיהם זכות גישה חופשית לצורך טיפול, אחזקה ושיפוץ של כל המתקנים חמצויים בתחומי היחידות הני"ל, לרבות תעלות חשמל, פירי אוורור וכד'. בכל מקרה אסורה חסימה של תעלות ופתחי אוורור מכל סיבה שהיא.

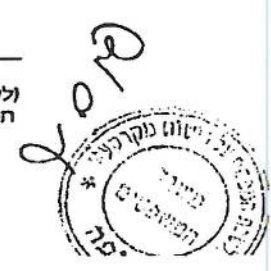
8.1.4 הבעלים של חלקות המשנה הני"ל לא ישאו בכל הוצאה ולא ישלמו כל תשלום לחברת הניהול עבור ניהול החניון. בעלי היחידות האחרות במרכז לא ישאו בכל הוצאה חיצונית לחלקות המשנה הני"ל ולהפעלתן, למעט



[Handwritten signature]
 רב רשות מקרקעי

[Handwritten signature]
 נ.ת.מ. נכסו תחבורתי מסחר בע"מ

[Handwritten signature]
 קבוצת א. דור
 (לשעבר א. דורי חברה לנכדיות
 הנדסיות בע"מ)



בגין מתקנים הנמצאים בתחומי חלקות המשנה הנ"ל המהווים חלק מהרכוש המשותף או המשמשים לאחזקת המרכז וגם לא יהנו מההכנסות הנובעות מהפעלת החניון.

8.1.5 חלקים משטחי חלקות משנה 134/1, 134/2, 134/3 ו-134/5 משתרעים מחוץ לגבולות חלקה 134 בגוש 10782 ונמצאים בחלק מחלקה 140 בגוש 10782. לבעלים של כל היחידות במרכז למעט בעלי היחידות האחרות שהן 134/6, 134/9, 134/20, 134/21, 134/98, 134/100 ו-134/101 זכות שימוש בלעדית וייחודית בשטחים אלה. לבעלי היחידות האחרות אין ולא תהיה כל זכות בשטחים הנ"ל.

8.1.6 קיימת זכות מעבר חופשי למכוניות והולכי רגל בדרך הצמודה ליחידת משנה 134/10 ואשר מסומנת באות "ד".

8.1.7 קיימת זכות מעבר דרך יחידת משנה 134/5 אל יחידות משנה 134/6 (לרבות זכות מעבר לכבלים), אל יחידות משנה 134/8 ו-134/10 ואל החצמדות המסומנות באותיות "ב", "ג", "ה" ו-"ו".

8.2 המקלט

8.2.1 בתחומי יחידות משנה 134/2 ו-134/3 מצוי מקלט אשר בעיתות חרום מוכרזים ישמש כמקלט ציבורי. זכות השימוש כוללת מעבר חופשי בלא הגבלה בתחום המקלט, ושהייה בו למשך תקופה שתקבע על ידי הרשויות המוסמכות. למשתמשים במקלט תינתן זכות שימוש בכל הכניסות וביציאות החירום של המקלט בכל התקופה בו יהיה מצב חרום בתוקף.

8.2.2 בעיתות שלום ישמש שטח המקלט לצורכי חניה כחלק מהחניון המתנהל ביחידות משנה 134/2 ו-134/3. החניה בשטח המקלט תהיה בתשלום ויחולו לגבי כל ההוראות והנהלים הקיימים ואלו שייקבעו ע"י הבעלים ו/או חברת הניהול מעת לעת, לגבי היחידות המשמשות כחניון.

לבעלי היחידות האחרות אין ולא תהיה זכות כל שהיא בשטח המקלט בעתות שלום, והם לא יהיו זכאים לדרוש הפסקת השימוש בשטח המקלט כחניה ו/או כל שימוש אחר שיעשה בו על פי החלטות הבעלים ו/או חברת הניהול מעת לעת.

8.2.3 כל החכנסות והחוצאות בקשר לשימוש בשטח המקלט כשטח חניה, בעתות שלום, יהיו של הבעלים בלבד. לבעלי היחידות האחרות אין ולא תהיה זכות לדרוש שינוי במטרת השימוש בשטח המקלט והשתתפות בהכנסות ממנו.

לשכת רישום המקרקעין
חיפה
05-02-2015
מס' ...
ברשם המקרקעין

8.3 הוראות מיוחדות לגבי חלקת משנה 134/6 (טרנספורמציה) :

8.3.1 יחידת משנה 134/6 משמשת כחדר טרנספורמציה והיא בבעלות חברת החשמל לישראל בע"מ (חח"י) ו/או כל גוף משפטי אחר כפי שייקבע בהתאם לסעיף 58 לחוק.

8.3.2 חבעלים של יחידת משנה זו לא ישתתפו בהוצאות השוטפות של אחזקת המרכז והרכוש המשותף.

רבות (נכסים) בע"מ
רבות (נכסים) בע"מ

נ.ת.מ
נכס תחבורה ומסחר בע"מ

קבוצת א. דו"צ
(לשעבר א. דורי וד"ר רבקה לנגר)
הנדסיות בע"מ

0101
מ"מ
לשכת רישום המקרקעין
חיפה

8.3.3 לבעלי יחידת משנה 134/6 זכות להעביר כבלים דרך יחידות משנה 134/3, 134/5, 134/7, 134/8 ו-134/9.

8.3.4 כל בעלי היחידות מסכימים לכך שיחידת משנה 134/6 רשאית להשתמש ביחידה זו, בכל עת, לצרכי טרנספורמציה לאספקת חשמל, ולהחזיק ולהפעיל ביחידה חדר טרנספורמציה ללא כל הגבלת זמן.

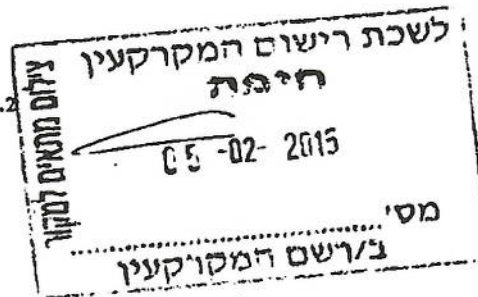
8.3.5 כל בעלי היחידות מסכימים לכך שבעלת יחידה 134/6 תחיה רשאית להחזיק ולהפעיל ביחידתה, ללא כל הפרעה, את חדר הטרנספורמציה הנייל, לעשות כל עבודה הדרושה ו/או אשר תיגדרש בעתיד וזמן לזמן על מנת להקים ולהפעיל את חדר הטרנספורמציה ובכלל זה, להכניס, להוציא, להחליף, להחזיק, להפעיל, לחבר, לחפסיק, לתחזק, לשנות ולתקן טרנספורמטורים על כל אביזריהם, וחמחובר אליהם, מכשירים והאביזרים הקשורים בהפעלתם, תחזוקתם, בדיקתם ותיקונם וכל מתקן נוסף או אחר הנתון לאספקת החשמל או הכרוך בו. להניח, לבנות ולהקים ביחידה, בתוך ומתחת ליחידה צינורות, ארגזי חלוקה, תאי מגיח במתח נמוך ובמתח גבוה, תיבות חיבור, כבלים ותילים על כל אביזריהם, לתקנם, להחליפם, להעבירם ממקום למקום, לסלקם ולהוסיף עליהם בכל עת, הכל לפי ראות עיניה של בעלת היחידה, ולמטרות אלו לחפור, לחצוב, לקדוח ולעשות כל עבודה אחרת או נוספת ביחידת משנה הדרושה ושתידרש למטרותיה של בעלת היחידה, ובלבד שבכל מקרה תחזיר בעלת היחידה, בתום העבודה את מצב פני הקירות החיצוניים של יחידתם לקדמותם על חשבונה היא ועל אחריותה.

8.3.6 כל בעלי היחידות במרכז מתחייבים :

8.3.6.1 לא להניח ולא להרשות לאדם אחר להניח חפצים או חומרים כלשהם מעל או על יד יחידת משנה 134/6 ועל יד מתקני האוורור והקירור ו/או על יד החלונות ו/או הדלתות ו/או התריסים או פתחים אחרים. כל בעלי היחידות במרכז נותנים בזאת לבעלת יחידת משנה 134/6 את הזכות והרשות לסלק על חשבונם את החפצים כאמור ו/או חומרים שהונחו שלא ברשות.

לא לבצע כל עבודות במרכז, הן ברכוש המשותף והן ביחידות משנה האחרות הנמצאות בקרבת יחידת משנה 134/6, אלא אם כן יובטח שהעבודה לא תגרום שום נזק או הפרעה ליחידה 134/6 ו/או למתקניה, לכבלים וכיו"א אשר בתחום היחידה ובמיוחד לא תיעשה כל עבודת בניה, הריסה, תיקון או חפירת תעלות לשם הנחת צינורות מים, ביוב או חשמל, חפירת בורות או נטיעת עצים ובפרט אסורה קדיחה ותקיעות יתדות במרחק של לא פחות מ-1.5 מטר מהיחידה או מעליה אלא אם מבצעי העבודה קיבלו הסכמה מראש בכתב מאת בעלי היחידה לביצוע העבודות בהתאם לכלל תנאי ההסכמה והוראותיה.

8.3.6.3 כל בעלי היחידות במרכז מאשרים כי ידוע להם היטב שכל עבודה כאמור בסעיף הקודם כרוכה בסכנה קטלנית ועלולה להיגרם פגיעה בנפש לאנשים ונזק לרכוש גם ללא מגע ישיר עם כבלי חשמל, מתקנים או ציוד אחר הנמצא ו/או אשר ימצא בתחום יחידת משנה 134/6.



קבוצת א. דו"ח
(לשעבר א.דו"ח חברה לעבודות
הנדסיות בע"מ)



Handwritten signatures and names of the parties involved in the agreement.

8.3.6.4 בעלי היחידות במרכז מתחייבים שלא לבצע, בעצמם או על ידי שליחיהם, פעולה מכל מין וסוג שהוא, אשר עלולה לגרום לחדירת מי גשמים, מי כיוב או מי צינורות ליחידת משנה 134/6. על בעלי יחידת המשנה יהא לתקן כל קלקול שיתחווה במרזבים, צינורות מים ותעלות או צינורות כיוב, אשר אי תיקונם עלול לגרום לחדירת רטיבות או מים ליחידת משנה 134/6.

8.3.6.5 כל האמור בתקנון זה לעיל כפוף לחוראות פרק זה. בכל מקרה שתהיה סתירה או סטייה מהחוראות תקנון זה לעיל לבין חוראה שבפרק זה, תהיה החוראה לעניין חובה של בעל יחידת משנה 134/6 עדיפה.

8.4 חוראות מיוחדות לגבי יחידת משנה 134/9:

8.4.1 בעל יחידת משנה הנ"ל רשאי לנהל ביחידתו עסק של מרכול.

8.4.2 הקירות החיצוניים המסומנים באות "א" צמודים ליחידת משנה זו והם לא יהוו חלק מן הרכוש המשותף. בעל יחידה זו אינו רשאי לעשות שינוי כל שהוא בחלק מההצמדה המהווה קיר מסך ללא הסכמת הבעלים ו/או חברת הניהול מראש ובכתב.

8.4.3 לבעל יחידה זו זכות שימוש בלעדית, שאין עמה בעלות, ביחידת משנה 134/7 למטרות פריקה טעינה ואחסון. זכות שימוש זו תחול כל עוד יתנהל ביחידת משנה 134/9 מרכול.

בעל יחידה 134/9 רשאי לתחום את שטח יחידת משנה 134/7 בחומרי בניה קלים או בקירות רשת עד לגובה התקרה וכן להתקין דלתות מתרוממות מסוג "פוגלי", בתנאי שבניה והסגירה לא יפגעו במערכות העוברות בסמוך ו/או דרך הקיר והדלתות, ותתאפשר גישה נוחה לשטחים אלו לשם ביצוע פעולות אחזקה ותיקונים.

8.4.4 ביחידת משנה 134/7 יהיה מעבר חופשי לצורך הכנסת וחוצאת דחסן אשפה, וכן תתאפשר גישה נוחה למכלי הגז, למעלית וליחידת משנה 134/6 המשמשת כתחנת טרנספורמציה.

8.4.6 בעל יחידת משנה 134/9 ישאיר ביחידת משנה 134/7 מקום פנוי לפריקה ולטעינה של משאיות כדי לצמצם, ככל האפשר, את ההפרעה לתפעול יחידות משנה 134/1, 134/2, 134/3 ו-134/5.

8.4.7 בעל יחידת משנה 134/9 מתחייב שלא לחסום את הכניסה ליחידות משנה 134/1, 134/2, 134/3 ו-134/5 דרך הצמדה המסומנת באות "ד" וכן את הגישה לחלקה 135 בגוש 10782 תגובלת עם המרכז.

8.4.8 תתאפשר גישה חופשית לרכב של בעלת חלקת משנה 134/6.

8.4.9 בעל היחידה הנ"ל יאפשר זכות מעבר לציבור בשטח יחידתו אל חדרי המדרגות הגובלים ביחידתו והמתווים חלק מן תרכוש משותף.

לשכת רישום המקרקעין
חיפה
05-02-2015
מס' 134/9
ברשם המקרקעין

נכסים (נכסים) בע"מ
נכסים (נכסים) בע"מ

נ.ת.מ.
נכרית תחברה ומסחר בע"מ
נ.ת.מ. נכסי תחברה ומסחר בע"מ

קבוצת א. חזר בע"מ
קבוצת א. דור
(לשעבר א. דורי חסיח לעבודות
הנדסיות בע"מ)



8.4.10 בעל יחידת משנה 134/9 יאפשר מעבר חופשי דרך יחידתו לצמידות המסומנת האות "כו".

8.4.11 בעל היחידה זכאי להתקין על גג יחידתו ארובה לגרילר.

8.5 הוראות מיוחדות לגבי יחידת משנה 134/20 :

8.5.1 הבעלים של יחידה 134/20 יהיו רשאים לנהל ביחידתם כל עסק למעט עסקים חמוניים בסעיף 4 לעיל.

8.5.2 בעלי יחידת משנה זו לא ישתתפו בהוצאות הכרוכות באחזקתה ותפעולה של מערכת מיזוג האוויר של הרכוש המשותף במרכז ושל קומות 5 - 7. בעלי יחידת משנה זו לא ישתתפו בהוצאות הפרסום של המרכז.

8.5.3 לבעלי יחידת משנה 134/20 הזכות לקבוע על הקיר החיצוני שבחזית המרכז, שלושה שלטים בשטח של 6 מ"ר כל אחד לשם פרסום חסרטים שיוצגו ביחידתם וכן לקבוע מעל השלטים הנ"ל את שם/שמות בית/בתי הקולנוע בהם יוקרנו חסרטים. השלטים יהיו מוארים והם יפרטו, באותיות ניאון או בכל צורה אחרת, את שם/שמות החסרטים בגודל ובאופן המקובל. עלות התקנת, אחזקת והחלפת השלטים תחול על בעלי יחידת משנה זו בלבד. לבעלי יחידה זו זכות חזקה ושימוש בלעדיים בשלטי הפרסום הנ"ל והם האחראים הבלעדיים להתקנתם, תקינותם ואחזקתם חשופת. בעלי יחידה זו אחראים באופן בלעדי לכל נזק שיגרם כתוצאה מהתקנת השלטים והפעלתם.

8.5.4 כל עוד יתנהלו ביחידה זו בתי קולנוע, תתאפשר פעילות ביחידה בכל שעות היממה ובכל ימי השבוע כולל שבתות ומועדי ישראל, מבלי שבעל יחידה אחרת במרכז יהיה רשאי להתנגד או למנוע מהם להשתמש ביחידתם המועדים ובזמנים המפורטים בסעיף זה. האחראיות להפעלת בתי הקולנוע כאמור בסעיף זה חלה על בעלי יחידה זו בלבד.

8.5.5 במקרה שיחידה זו לא תשמש ליעודה המקורי לא יהיו בעלי היחידה זכאים להקלות, להנחות וליתורים הכלולים בתקנון זה למעט ההוראה בסעיף 8.5.2 לעיל לגבי אי נשיאה בהוצאות הפעלת מערכת מיזוג האוויר אשר תמשיך לחול.

8.6 הוראות מיוחדות לגבי יחידת משנה מס' 134/21 :

8.6.1 בעל היחידה רשאי לבנות ולהציב מעבה ומכוונות למיזוג אויר על גג שמעל ליחידתו המסומן באות "לו" הצמוד ליחידת משנה 134/10 אשר לא יעלה על 50 מ"ר ("שטח המעבה"). לבעל יחידה זו זכות שימוש בלעדית בשטח המעבה וכן זכות מעבר וגישה חופשיים דרך ההצמדה המסומנת באות "פה" מהפתח המוביל אל גג הבית ועד לשטח המעבה.

8.6.2 בעל יחידה 134/21 רשאי להציב בקירות החיצוניים של יחידתו המסומנים באותיות "נא" ובאדנית שמעל ליחידתו, שלטים ותמיכות לשלטים, תאורה, ואנטנה על הגג שמעל ליחידתו (להלן: "שטח השילוט" ו- "שטח האנטנה").

יכת רישום המקרקעין
חיפה
05-02-2015
ברשם המקרקעין

רבדים (נכסים) בע"מ
רבדים (נכסים) בע"מ

נ.ת.מ.
ד"ר חיה חתבורה ומחזר בע"מ
נ.ת.מ. נכסות חתבורה ומחזר בע"מ

קבוצת א. חתבורה בע"מ
קבוצת א. חתבורה בע"מ
(לשעבר א. דור) חברה לשכירות
הנדסיות בע"מ



לבעל יחידה זו תוקנה זכות שימוש בלעדית בשטח השילוט ובשטח האנטנה.

בעל יחידת משנה 134/21 חינו האחראי הבלעדי להתקנתם, תקינותם ואחזקתם השוטפת של השלטים והמתקנים המיוחדים. בעל יחידה זו אחראי באופן בלעדי לכל נזק שיגרם לרכוש ולגוף כתוצאה מהתקנת השלטים והפעלתם.

8.6.3 לבעל יחידה 134/21 זכויות מעבר לשטח השילוט והאנטנה וכן זכות להעברת צנרת וחיווט, מכל מין וסוג, מהיחידה אל שטח המעבה דרך הצמדה "כה" ודרך פירים אחרים, ובלבד שיחיו נסתרים. אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכויות הבעלים וחברת הניהול ולעשות שימוש בהצמדה "כה".

8.6.4 בהצמדה "נא" רשאי בעל היחידה להתקין מכשירים בנקאיים אוטומטיים ו/או אחרים, לפי הצורך והנוהג מעת לעת. המכשירים הבנקאיים יהיו בבעלות ובאחריות בעל יחידת משנה זו בלבד.

8.6.5 לבעל יחידת משנה 134/21 זכות גישה לכל מקום בו מונחת צנרת מכל סוג המשמשת את היחידה לשם תיקונה וביצוע עבודות אחזקה, והוא יהיה רשאי להוסיף צנרת חדשה ו/או להחליפה. בעל היחידה יהיה רשאי להוסיף צנרת וקווי חשמל או כל צנרת אחרת בפירים ובתעלות בקירות, ברצפות ובכל תחומי הרכוש חשופים כדי לאפשר חיבור היחידה אל מקור זרם ו/או ארונותיו ו/או לצורך כל שימוש אחר ביחידה. כל האמור לעיל ייעשה בתיאום מראש עם חברת הניהול שלא תסרב אלא מטעמים סבירים.

8.6.6 יחידת משנה הני"ל לא תשתתף בהוצאות אחזקת החניון, מיזוג האוויר ברכוש המשותף ובמגדל המשרדים.

8.6.7 בעל יחידת המשנה 134/21 יהיה אחראי בלעדי לכל נזק שייגרם למרכז ו/או לכל צד ג' שמקורו במעשה או מחולל שמקורם בשטחי היחידה ו/או בשטחים הצמודים אליה ו/או בשטחים שיש לה זכות מעבר ו/או כתוצאה מבצוע עבודות תיקונים ושינויים ביחידה ובצמידויותיה.

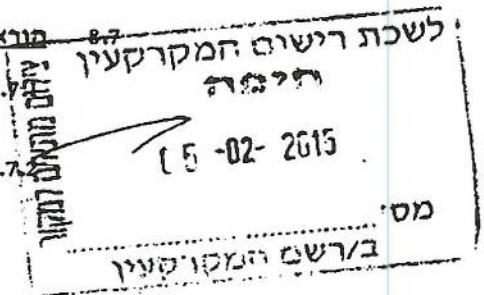
8.6.8 שינוי או ביטול של הוראות סעיף 8.6 על סעיפיו הקטנים יהיה אפשרי רק בחסכמה בכתב של בעל יחידת משנה 134/21.

8.7 הוראות מיוחדות לגבי יחידת משנה 134/98:

8.7.1 הבעלים של יחידה 134/98 רשאים לנהל ביחידתם כל עסק למעט עסקים חמניים בסעיף 4 לעיל.

8.7.2 בעל יחידת משנה 134/98 אינו רשאי להשתמש ביחידה או בכל חלק ממנה ו/או להרשות לצד ג' להשתמש ביחידה, או בכל חלק ממנה למטרת ממכר מוצרי ואביזרי הלבשה, הנעלה, משחקי הימורים מכל מין וסוג שהוא, מועדון בריאות הרזיה ומסגים, מועדון ביליארד או באולינג, אולם שמחות ועינוגים, דיסקוטק, תעשייה ומלאכה מכל מין וסוג שהם.

8.7.3 ליחידה זו זכויות מעבר וגישה חופשיים על פני ההצמדה המסומנת באותיות "נו" אל חדר מדרגות, המעלית ואל הפיר הטכני ובחדר



ר. נכסים (נכסים) בע"מ
ר. נכסים (נכסים) בע"מ

נ.ת.מ.
נכסי חברת הנספה ר.נ.מ.
נ.ת.מ. נכס וחברה ומסחר בע"מ

קבוצת א. דורי בע"מ
קבוצת א. דורי
(לשעבר א. דורי) חברת לעבודות
הנדסיות בע"מ

המדרגות שלידן. הצמדה זו משותפת עם חלקות משנה 134/97, 134/99, 134/100 ו-134/101.

8.8 הוראות מיוחדות לגבי יחידות משנה 134/100, 134/101:

בעלי יחידות 134/100 ו-134/101 יחיו רשאים לנהל ביחידותיהם כל עסק למעט עסקים המנויים בסעיף 4 לעיל.

9. זכויות מעבר ושימוש

- 9.1 בעל יחידת משנה 134/3 יאפשר מעבר דרך יחידתו אל יחידת משנה 134/4.
- 9.2 בעל יחידת 134/5 יאפשר מעבר דרך יחידתו אל יחידת משנה 134/10 וליחידת משנה 134/8 וכן אל הצמידויות המסומנות באותיות "ב", "ג", "ה" ו-"לח".
- 9.3 לבעלי יחידות משנה 134/27 ו-134/52 רשות להעמיד כיסאות ושולחנות בתחום החצמדה המסומנת באות "יז". הבעלים ואו חברת הניהול רשאים לבטל הרשאה זאת על דעת עצמם ובלבד שיוודיעו על כוונתם זו לבעלי החרשאה 14 יום מראש.
- 9.4 בעל יחידת משנה 134/52 יאפשר גישה אל החצמדה המסומנת באות "כ" ואל מעברי כבלי חשמל ליחידת משנה 134/77.
- 9.5 לבעל יחידת משנה 134/53 רשות להעמיד כיסאות ושולחנות בתחום החצמדה המסומנת באות "כא", תוך שמירה על מעבר חופשי להצמדות "יז" ו-"טז". הבעלים ואו חברת הניהול רשאים לבטל הרשאה זאת על דעת עצמם ובלבד שיוודיעו על כוונתם זו לבעלי החרשאה 14 יום מראש.
- 9.6 יחידות משנה 134/60 ו-134/62 משמשות כשירותים ציבוריים, לכל באי המרכז.
- 9.7 בעל יחידת משנה 134/81 יאפשר מעבר דרך יחידתו אל יחידת משנה 134/93.
- 9.8 בעל יחידת משנה 134/90 יאפשר מעבר דרך יחידתו אל יחידת משנה 134/91.
- 9.9 בעל יחידת משנה 134/95 יאפשר מעבר דרך יחידתו אל החצמדות המסומנות באותיות "ט", "יא", "יח", "נד" ו-"נה".
- 9.10 בעל יחידת משנה 134/96 יאפשר מעבר דרך יחידתו אל החצמדות המסומנות באותיות "ט", "יא", "יח", "מב", "נד", "נה".
- 9.11 בעל יחידת משנה 134/97 יאפשר מעבר דרך יחידתו אל החצמדות המסומנות באותיות "ט" ו"נד".

10. מכירה, השכרה ואו מתן רשות שימוש ביחידות

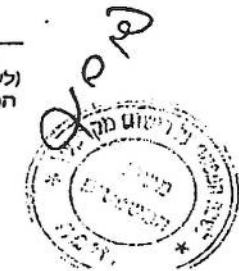
10.1 מכירה ואו השכרה ואו העברה ואו מסירת חוקה ואו מתן זכות שימוש ביחידה או בכל חלק הימנה שאינה תואמת את מטרות המרכז טעונה הסכמת הבעלים ואו חברת הניהול מראש ובכתב. חברת הניהול ואו הבעלים רשאים לסרב ליתן הסכמתם לשינוי המבוקש מכל טעם סביר לרבות סיבות הכרוכות בשמירת אופי של המרכז.

לשכת רישום המקרקעין
חיפה
05-02-2015
מס' ב/רשם המקרקעין

ר. ג. (נכסים) בע"מ
ר. ג. (נכסים) בע"מ

ת.מ.
הדמכתר בע"מ
ת.מ. בכל תחבורה ומסחר בע"מ

קבוצת א. זרי
לשעבר א. דווי וברח לעבודות
הנדסיות בע"מ



10.2 השכרה או מתן רשות שימוש ביחידות לא תפטור את הבעלים של היחידה מחיוביו על פי תקנון זה. על כל בעל יחידה אחרת לדאוג להבטחת קיום התחייבויותיו לפי תקנון זה.

10.3 השכרה או מתן רשות שימוש ביחידה כלשהי לשוכר מותנית בהתימת השוכר על הסכם ניהול עם חברת הניהול.

11. הנציגות והחלטותיה, האסיפה כללית.

11.1 חברת הניהול או כל גוף שיבוא ותחתיה ישמש כנציגות של הבית המשותף כל עוד לא יחליטו הבעלים אחרת.

11.2 הופסקה פעילותה של חברת הניהול, ולא מונתה חברת ניהול אחרת או גוף אחר תחתיה ע"י הבעלים תורכב נציגות המרכיז משלשה עד חמישה חברים כפי שיבחרו באסיפה כללית רגילה של כל בעלי היחידות.

11.3 יראו כל אסיפה כחוקית (בין אסיפה רגילה ובין אסיפה שלא מן המניין) (שתיקראנה להלן "האסיפה הכללית"), אם הודעה על מועד קיומה נמסרה לבעלי היחידות שבעים ושתיים (72) שעות, לפחות, לפני המועד שנקבע לפתיחתה והשתתפו בה בעלי יחידות שחלקם היחסי ברכוש המשותף הינו לפחות רבע (1/4).

11.4 הודעה שחוצגה במקום בולט בכניסה לבית, רואים אותה כאילו נמסרה לכל בעל יחידה בבית, ארבעים ושמונה (48) שעות לאחר שהוצגה כאמור. הודעה על מועד קיום האסיפה הכללית תפרט את סדר יומה.

11.5 לא תדון אסיפה כללית בשום שאלה שלא נכללה באופן מפורש בסדר יומה, אלא אם יהיו כל בעלי היחידות באסיפה וכולם הסכימו שהשאלה תעמוד לדיון בה.

11.6 מי שיכתן כיו"ר חברת הניהול ישמש אף כיושב ראש וכמזכיר האסיפה הכללית.

11.7 יושב ראש האסיפה הכללית, בהסכמת האסיפה, רשאי לדחות מזמן לזמן את חמשך האסיפה הכללית לתאריך שיראה לו והוא חייב לדחותה כאמור אם נדרש לעשות זאת על ידי ההחלטה שנתקבלה ברוב דעות באסיפה הכללית.

11.8 הצבעות האסיפה הכללית תחיינה בהרמת ידיים, אולם מספיקה דרישה של אחד מבעלי היחידות הנוכחים באסיפה כדי לקיים הצבעה בקלפי.

11.9 הצבעות האסיפה הכללית לכל יחידה זכות הצבעה בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף.

11.10 ההכרעה כי הדעות שקולות, תדחה האסיפה למועד אחר.

11.11 בעל יחידה רשאי להשתתף באסיפה כללית ולהצביע בה בעצמו או על ידי נציג מטעמו. בא כוח שיתמנה לייצג בעל יחידת משנה באסיפה כללית, יביא 24 שעות לפני המועד שנקבע לפתיחתה, כתב מנוי, חתום בידי בעל היחידה שמינה אותו, מאושר על ידי עו"ד או רו"ח.

11.12 בעל יחידה אחרת שהוא גוף מאוגד ישתתף באסיפה ובהצבעה על ידי בא כוח שנתמנה בהתאם לתקנותיו. הודעה חתומה בידי המנהל או המזכיר של הגוף המאוגד, המאשרת שבא כוחו נתמנה בהתאם לתקנותיו, תחשב ראייה חותכת לכך, ותומצא לאסיפה במועד הקבוע בסעיף 17.12 לעיל.

לשכת רישום המקרקעי
חיפה
05-02-2015
מס' ברשם המקרקעי


רובים (נכסים) בע"מ
רובים (נכסים) בע"מ

נ.ת.מ.
נכסי תחבורה ומסחר בע"מ
נ.ת.מ. נכסי תחבורה ומסחר בע"מ

קבוצת א. דורי
קבוצת א. דורי
קבוצת א. דורי
קבוצת א. דורי



ולראיה באנו על החתום:

חתימה	מס' ח.פ. / ת.ז.	השם
	52-003966-0	קבוצת א. דורי בע"מ (שם קודם א. דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ)
	52-003662-5	נ.ת.מ. נכסי תחבורה ומסחר בע"מ
	51-0735285	רבדים (נכסים) בע"מ

אני הח"מ דורן א. דורי עו"ד, מעיד בזה כי היום 20.11.17 הופיעה בפניי הי"ח דורן א. דורי ת.ז. 059686394 המוסמכים לחתום בשם קבוצת א. דורי בע"מ (שם קודם א. דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ) ואישר כי החתימה והחותמת על תקנון זה היא של דורן א. דורי התקנון מרצונו הטוב והחופשי לאחר שהבין את תוכנו.

תאריך 20.11.17 מען לשכתו מס' עו"ד דורן א. דורי חתימת עו"ד דורן א. דורי

אני הח"מ דורן א. דורי עו"ד, מעיד בזה כי היום 1.2.17 הופיעה בפניי הי"ח דורן א. דורי ת.ז. 052598804 המוסמכים לחתום בשם נ.ת.מ. נכסי תחבורה ומסחר בע"מ ואישרו כי החתימה והחותמת על תקנון זה היא שלהם וכי ערכו את התקנון מרצונם הטוב והחופשי והבינו את תוכנו.

עו"ד איתי בירן

תאריך 1.2.17 מען לשכתו מס' עו"ד איתי בירן חתימת עו"ד איתי בירן

אני הח"מ דורן א. דורי עו"ד, מעיד בזה כי היום 24/12/17 הופיעה בפניי הי"ח דורן א. דורי ת.ז. 058762054 המוסמכים לחתום בשם רבדים (נכסים) בע"מ ואישרו כי החתימה והחותמת על תקנון זה היא שלהם וכי ערכו את התקנון מרצונם הטוב והחופשי והבינו את תוכנו.

תאריך 24/12/17 מען לשכתו מס' עו"ד דורן א. דורי חתימת עו"ד דורן א. דורי

אני מאשר את התקנון לרישום.



מפקחת בירה על רישום מקרקעין

05-02-2015



רבדים (נכסים) בע"מ

רבדים (נכסים) בע"מ

נכסי תחבורה ומסחר בע"מ

נ.ת.מ. נכסי תחבורה ומסחר בע"מ

קבוצת א. דורי בע"מ

קבוצת א. דורי (לשעבר א. דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ)

04/12/2017
ט"ז כסלו תשע"ח
שעה: 12:23

תאריך



משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל

389208

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 10782 חלקה: 134

תת חלקה 20

החלק ברכוש המשותף	תיאור קומה	שטח במ"ר
17/909	קרקע	595.00
בעלויות		
3267/2015	חברה	רישום בית משותף
2114 / 4235	נ.ת.מ.נכסי תחבורה ומסחר בע"מ	
520036625		
61710/2015/1	חברה	מכר
2121 / 4235	ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ	
511774150		

תת חלקה 21

החלק ברכוש המשותף	תיאור קומה	שטח במ"ר
20/909	קרקע וראשונה	711.00
הצמדות		
	תיאור הצמדה	סימון בתשריט
	קירות חוץ	נא
בעלויות		
3267/2015	חברה	רישום בית משותף
2121 / 4235	א.דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ	
52-0039660		
3267/2015	חברה	רישום בית משותף
2114 / 4235	נ.ת.מ.נכסי תחבורה ומסחר בע"מ	
520036625		
חכירות		
3267/2015/1000	חברה	שכירות
בשלמות	רבדים(נכסים) בע"מ	
510735285		
בשלמות	תאריך סיום: 04/08/2992	רמא:
חלק בנכס:	ראשית	
	צבע בתשריט: כתום	

תת חלקה 22

החלק ברכוש המשותף	תיאור קומה	שטח במ"ר
1/909	קרקע	46.00
בעלויות		
3267/2015	חברה	רישום בית משותף
2114 / 4235	נ.ת.מ.נכסי תחבורה ומסחר בע"מ	
520036625		
61527/2015/1	חברה	מכר
303 / 605	ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ	
511774150		
הערות		
4268/2015/2	חברה	הערת אזהרה סעיף 126
	גזית גלוב ישראל (פתוח)	