

עיריית תל אביב יפו

מכרז פומבי מס' 208/2018

להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")

חודש ינואר שנת 2018

עיריית תל-אביב יפו
מכרז פומבי מס' 208/2018
להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")

חלק א' - תיאור כללי ותנאי המכרז

- פרק א' - תאור כללי;
- פרק ב' - תנאי המכרז;

נספחים למכרז:

- נספח מס' 1 למכרז - הצהרת המשתתף במכרז;
- נספח מס' 2 למכרז - נוסח ערבות המכרז;
- נספח מס' 3 למכרז - דשימת בנקים וחברות ביטוח להנפקת ערבות;
- נספח מס' 4 למכרז - הצהרה על מעמד משפטי;
- נספח מס' 5 למכרז - ההצעה הכספית של המשתתף במכרז;

חלק ב' - מסמכי ההתקשרות

- נספח מס' 6 למכרז - נוסח חוזה הפיתוח על נספחיו;
נספחים לחוזה הפיתוח:
 - נספח "א" לחוזה הפיתוח - נספח "ב" לחוזה הפיתוח -
 - נספח "ג" לחוזה הפיתוח -
 - נספח "ג1" לחוזה הפיתוח -
 - נספח "ד" לחוזה הפיתוח -
 - נספח "ה1" לחוזה הפיתוח -
 - נספח "ה2" לחוזה הפיתוח -
 - נספח "ו" לחוזה הפיתוח -
- נספחים לחוזה החכירה:
 - נספח "א" לחוזה החכירה - תשריט המוכר; תשריט המגרש; ביטוח;
 - נספח "ב" לחוזה החכירה - נוסח ערבות עריכת ביטוחי המפתח; נוסח ערבות להבטחת ניקיון המגרש; נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר; נוסח פרוטוקול למחיקת הערת אזהרה; נוסח חוזה החכירה על נספחיו;
 - נספח "ג" לחוזה החכירה - שטר חכירה;
 - נספח "ד" לחוזה החכירה - נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר;
 - נספח "ה" לחוזה החכירה - נוסח חוזה חכירה בין העירייה לבין רוכש מהחוכר;

נספחים "1" – "3" לחוזה הפיתוח - עקרונות תכנית עיצוב ארכיטקטוני ופיתוח;
נספח "ח" לחוזה הפיתוח - נוסח חוזה דיור בהישג יד;
נספח "ט" לחוזה הפיתוח - נוסח חוזה הקמה;
נספח "י" לחוזה הפיתוח - נוסח כתב הסכמה מאת העירייה למטרת
שעבוד להבטחת קבלת מימון לביצוע הפרויקט;
הפרויקט;

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בלבד

חלק א' של המכרז

תיאור כללי

תנאי המכרז

ונספחים

לעיון באתר האינטרנט של עיריית יפוא בלבד

פרק א' - כללי

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 208/2018

להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים

(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")

הגדרות

1.

1.1. "הבניין" -

מבנה/מבנים בשטח בנוי בהיקף של מלוא זכויות הבנייה, עילי ותת קרקעי (למעט שטח המבנה הציבורי ושטח המחסנים ומקומות החניה של המבנה הציבורי), אותן ניתן לנצל במגרש, כהגדרתו להלן, על פי תכניות בניין העיר, כהגדרתן להלן, על פי הוראות חוזה הפיתוח נספח מס' 6 למכרז;

1.2. "החלקות" -

חלקות 39, 51 ו-52 בגוש 7108 כמפורט בנסחי רישום המקרקעין נספח "א" לחוזה הפיתוח;

1.3. "המבנה הציבורי" -

מבנה בשטח בנוי בהיקף של 3,000 מ"ר עיקרי, בתוספת שטחי שירות עיליים ותת קרקעיים, המיועד למטרות ציבוריות שעתיד להיבנות בהתאם לתוכנית 2381 א', והמחסנים ומקומות החניה של המבנה הציבורי, כהגדרתם להלן;

1.4. "המגרש" -

מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' המתוחם בקו שחור מעובה בתשריט נספח "ב" לחוזה הפיתוח;

* שטחו הסופי של המגרש יקבע על פי תשריט מזידה סופי שיאושר על ידי העירייה;

1.5. "המוכר" -

הקרקע, כהגדרתה להלן, והבניין;

1.6. "המועד הקובע" -

04 לחודש מרץ שנת 2018;

1.7. "המחסנים ומקומות החניה של המבנה הציבורי" -

2 מחסנים בנויים, במפלס העליון ביותר של השטח התת קרקעי של המבנה הציבורי, סמוך ככל שניתן לגרעין המבנה הציבורי, בשטח של 200 מ"ר כל אחד ו-15 מקומות חניה תת קרקעיים, תקניים, בודדים (לא טוריים) מסויימים וקבועים בנויים סמוך ככל שניתן לגרעין המבנה הציבורי, במפלסים העליונים ביותר של חניון הפרויקט, המסומנים ע"ג התשריט נספח "א" לחוזה ההקמה (נספח "ט" לחוזה הפיתוח), שעל הזוכה לבנות ולמסור לעירייה בהתאם להוראות המכרז, ובכלל זאת חוזה הפיתוח;

1.8. "הפרויקט" -

הקמת הבניין, תכנון המבנה הציבורי והקמת השטח התת קרקעי הבנוי של המבנה הציבורי, הקמת המחסנים ומקומות החניה של המבנה הציבורי, פיתוח השפ"פ, פיתוח השטח המסומן בתוכנית 2381 א' לחנייה ציבורית (מערבית למגרש), פיתוח כל שטח אחר בתחום המגרש ו/או כל עבודה נוספת ו/או כל עבודה נלווית, שיש לבצע לצורך עמידת הזוכה בהתחייבויותיו על פי הוראות המכרז, ובכלל זאת חוזה הפיתוח ונספחיו;

1.9. "הקרקע" -

המגרש, למעט הקרקע למבנה הציבורי;

1.10. "הקרקע למבנה הציבורי" -

החלק במגרש המיוחס למבנה הציבורי;

- 1.11. "השטח התת קרקעי
הבנוי של המבנה הציבורי" -
החלק התת קרקעי של המבנה הציבורי, שעל הזוכה
לבנות ולמסור לעירייה בהתאם להוראות נספח
"ט" לחווה הפיתוח ;
- 1.12. "יחידות דיור בהישג יד" -
30 יחידות דיור מתוך סך יחידות המגורים,
כהגדרתן להלן, בשטח של 80 מ"ר (עיקרי בתוספת
ממ"ד, לא כולל מרפסת) כל אחת*, אותן יקים
הזוכה בתחום הבניין וישכיר לזכאים, בהתאם
להוראות חוזה הדיור בהישג יד, נספח "ח" לחווה
הפיתוח ;
- * ככל שעל פי היתר הבנייה יותקנו מרחבים מוגנים
קומתיים, במקום מרחבים מוגנים דירתיים, שטח
יחידות הדיור בהישג יד יהיה 80 מ"ר עיקרי (לא
כולל מרפסת).
- 1.13. "יחידות המגורים" -
כלל יחידות המגורים אשר ניתן לבנות על פי
תוכניות בניין העיר בתחום הפרויקט ;
- 1.14. "ש.פ.פ." -
שטח פרטי פתוח המהווה חלק מהמגרש, כמפורט
בתוכנית 2381 א' ;
- 1.15. "תכנית 2381 א" -
תכנית מתאר מס' 2381 א', "פארק תעסוקות
ונופש-יד אליהו בתל אביב - יפו", אשר אושרה
למתן תוקף בתאריך 30.09.2001 י.פ. מס' 5020 ;
- 1.16. "תכנית 3411" -
תכנית תא/מק/3411 "שינוי חלוקת שטחי הבנייה
בתחום תוכנית מתאר 2381א", אשר אושרה למתן
תוקף בתאריך 29.04.2004 י.פ. מס' 5294 ;
- 1.17. "תוכניות בניין העיר" -
תכנית 2381א ותוכנית 3411 וכל תכנית בניין עיר
שניתן לה תוקף כדין, לפני תאריך 01.12.2016, ו/או
כל שינוי תכנוני, אשר בגינו שולם מלוא שווי עליית
ערכו של המגרש עקב השינוי התכנוני, בהתאם
להוראות חוזה הפיתוח ;
2. עיריית תל-אביב יפו ("העירייה") הינה הבעלים הרשום של החלקות וזכאית להירשם כבעלים של
המגרש, עליו ניתן להקים את הפרויקט.
3. העירייה מעוניינת לקבל הצעות לרכישת זכויות חכירה במוחכר, כהגדרתו בחוזה הפיתוח על נספחיו
נספח מס' 6 למכרז ("חוזה הפיתוח"), בהתאם לתנאי מכרז זה ונספחיו. תקופת החכירה תהיה תשעים
ותשע (99) שנים, עם זכות לחידוש זכות החכירה, לתקופה נוספת של תשעים ותשע (99) שנים, בהתאם
לתנאי המכרז ונספחיו.
4. יחידות דיור בהישג יד
- 4.1. הזוכה יקים בתחום הבניין את יחידות הדיור בהישג יד בהתאם להוראות חוזה הפיתוח ונספחיו.
- 4.2. במשך תקופה של עשר (10) שנים ("תקופת ההשכרה"), שתחילתה ביום חתימת חוזה השכירות
הראשון של יחידת הדיור בהישג יד, מחויב הזוכה להשכיר את יחידות הדיור בהישג יד אך ורק
לשוכרי דיור בהישג יד, בתנאים ובתמורה הקבועים בחוזה דיור בהישג יד, נספח "ח" לחווה
הפיתוח.
- 4.3. העירייה תבחר את שוכרי דיור בהישג יד, במסגרת הליך של הגרלה פומבית, שתיערך על ידה.
שוכרי דיור בהישג יד יופנו על ידי העירייה לזוכה, לצורך חתימת חוזה שכירות ומסירת יחידת
דיור בהישג יד, הכל בהתאם להוראות המכרז, ובכלל זאת חוזה הפיתוח.
- 4.4. מובהר בזאת, כי על אף האמור בכל דין, קיים או עתיד, לא יחולו לעניין מכרז זה הוראות כל דין
הנוגעות לדיור בהישג יד, לרבות הוראות בעניין השכרה ו/או מכירה של יחידות דיור בהישג יד.

4.5. הליך קביעת שוכרי דיור בהישג יד ופירוט הקריטריונים להגשת מועמדות לזכאות, לשכירת יחידות דיור בהישג יד, הינם כמפורט בהוראות חוזה דיור בהישג יד, **נספח "ח" לחוזה הפיתוח**.

4.6. הזוכה יהיה זכאי למכור את יחידות דיור בהישג יד על פי הוראות חוזה הפיתוח וחוזה הדיור בהישג יד, בתום תקופת ההשכרה כהגדרתה בחוזה הפיתוח, ובכפוף לזכות העירייה לרכוש את יחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן, כמפורט בסעיף 21 לחוזה הפיתוח.

5. לאחר מילוי כל התחייבויות המשתתף שהצעתו תוכרז כהצעה הזוכה במכרז ("הזוכה"), בהתאם לתנאי מכרז זה וכמפורט במסמכי המכרז, ייחתם בין העירייה לבין הזוכה, חוזה הפיתוח ונספחיו, בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות הגופים המוסמכים בעירייה.

6. מודגש בזאת, כי ההתקשרות בחוזה הפיתוח טעונה אישור מועצת העירייה ברוב הקבוע בחוק.

7. לאחר מילוי כל התחייבויות הזוכה על פי חוזה הפיתוח, במלואן ובמועדן, ובהתאם להוראות חוזה הפיתוח, יחתמו העירייה והזוכה על חוזה החכירה ונספחיו **נספח "ו" לחוזה הפיתוח** ("חוזה החכירה") והעירייה תחכיר לזוכה את המוכרז, על פי תנאי חוזה החכירה.

8. **רכישת מסמכי המכרז**

8.1. את מסמכי המכרז ניתן לרכוש בעיריית תל אביב יפו, חדר 824, קומה 8, בבניין העירייה ברחוב אבן גבירול 69 תל אביב, החל מיום **15 לחודש ינואר שנת 2018 תמורת 10,000 ₪, כולל מע"מ כדין**, שישולמו באמצעות המחאה, שזמן פירעונה יום רכישת מסמכי המכרז, ואשר תירשם לפקודת עיריית תל אביב יפו ושלא יוחזרו בכל מקרה.

8.2. על אף האמור בסעיף 8.1 לעיל, משתתף במכרז, אשר רכש את מסמכי מכרז פומבי מס' 184/2017 אשר בוטל באוגוסט 2017, ויצג קבלה מקורית בגין רכישת מסמכי מכרז פומבי מס' 184/2017 מהעירייה, יוכל לקבל את מסמכי המכרז, ללא תשלום נוסף.

8.3. לברורים בקשר לרכישת מסמכי המכרז ניתן לפנות לגב' מירית איב רוזנבאום בטלפון 03-7241457, או למר צח קוזניצקי, אגף נכסי העירייה, בטלפון 03-7241459, או בפקסימיליה 03-7242751, בימים א' - ה', בין שעות 09:00 – 14:00.

9. **עיון במסמכי המכרז ושאלות הבהרה**

9.1. ניתן לעיין במסמכי המכרז קודם לרכישתם וללא תשלום, בעיריית תל אביב יפו, בכתובת שלעיל בתיאום מראש בטל. 03-7241457 או 03-7241459 ובאתר האינטרנט של העירייה.

9.2. לאחר שעיין בכל המסמכים וקיבל את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו במכרז זה ועל מילוי ההתחייבויות על פיו ורכש את מסמכי המכרז, מתבקש המשתתף במכרז להחזיר את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 8.6 לפרק ב' למכרז, כשהכל חתום על ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף במכרז בכל עמוד ועמוד.

9.3. שאלות בנוגע למסמכי המכרז, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט, במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, תתקבלנה אך ורק מרוכשי המכרז ובכתב בלבד וזאת, לא יאוחר מיום **04 לחודש פברואר שנת 2018 בשעה 14:00**. את השאלות יש להפנות לעירייה בכתב בלבד, באמצעות פקסימיליה מס' 03-6498444, בימים א' – ה' בין השעות 08:00 – 15:00.

9.4. תשובות תינתנה בכתב בלבד לכל רוכשי המכרז בצירוף השאלות שנשאלו על ידי רוכשי המכרז עד המועד הנ"ל, והן תהוונה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. למען הסר ספק, העירייה ו/או מי מטעמה לא תהיה אחראית לכל הסבר ו/או מידע ו/או פרשנות שינתנו למשתתפים במכרז, שלא במסגרת הליך מתן התשובות המתואר לעיל.

10. **כנס משתתפים במכרז**

10.1. כנס משתתפים במכרז ייערך **ביום רביעי, 24 לחודש ינואר שנת 2018 בשעה 09:00**, מפגש באגף נכסי העירייה, חדר 812, קומה 8, בניין עיריית תל אביב יפו, רחוב אבן גבירול 69, כיכר רבין, תל אביב (טלפון להבהרות בקשר למקום המפגש 03-7241457 או 03-7241459).

10.2. ההשתתפות בכנס המשתתפים במכרז **אינה חובה ואינה מהווה תנאי להגשת הצעה**.

11. מועד הגשת ההצעות

11.1. שני עותקים זהים של חוברת המכרז (אין להפריד את דפי החוברת) וכל מסמכי המכרז הנקובים בסעיף 8.6 לפרק ב' למכרז, יש להכניס למעטפה סגורה אשר תישא את מספר המכרז ושם המכרז.

11.2. את המעטפה הסגורה יש למסור במסירה יְדֻנִית לפי הכתובת: עיריית תל-אביב-יפו, שירותי הדואר העירוניים, קומה (1-), חדר 17, ככר יצחק רבין (רחוב אבן גבירול 69), תל-אביב, **עד ליום 04 לחודש מרץ שנת 2018 בשעה 14:00 ("המועד הקובע")**.

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בלבד

פרק ב' - תנאי המכרז

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 208/2018

להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים

(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")

1. כללי

1.1. המגרש ממוקם בחלקו המערבי של מתחם הממוקם בין רחוב השלושה מצפון, נתיבי איילון ממערב, רחוב וינגייט מדרום ורחוב יגאל אלון ממזרח.

1.2. על המגרש חלות, בין היתר, נכון למועד פרסום מכרז זה, הוראותיהן של תכניות בנין העיר.

1.3. על פי הוראות תכנית 2381 א', התכליות המותרות במגרש הינן משרדים, שירותים עסקיים, תעשייה עתירת ידע ושטחי ספורט. בקומת הקרקע יותרו גם שימושי מסחר, שירותים אישיים, בתי אוכל ושירותי אוכל. במסגרת סך השטחים העיקריים המותרים, יותרו גם מגורים ומלונאות, והשימושים הנלווים למטרת אלו, כגון חדר כושר ושטחים בעלי אופי ציבורי. במרתפים יותרו, בנוסף לשימושים על פי תוכנית מתאר מקומית "ע", גם מחסנים, ארכיונים ושטחים למתקנים טכניים. כמו כן, יותרו שטחי ספורט, אולמי הופעות ואולמות שמחה. בקומת המרתף העליונה יותרו שימושי מסחר.

1.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 1.3 לעיל, תכנית 2381 א' מתירה במגרש שימוש של מגורים ללא הגבלה בעניין היקף שטחי הבניה המותרים למגורים. אי לכך, ניתן לבנות במגרש בניין/בנייני מגורים, כאשר קומת הקרקע שלו/שלהם תהיה קומה מסחרית. השימושים ייקבעו בתכנית העיצוב.

1.5. יש לכלול בהיתר הבנייה, בין היתר, את הדרישות הסביבתיות הבאות:

1.5.1. נקיטת אמצעים אקוסטיים להפחתת העש תחבורה כך שבחדרי המגורים עם חלונות סגורים לא יעלה מפלס הרעש מעל 40 דציבל בשעת שיא הרעש. יש לנקוט באמצעים אלו גם בדירות שאינן פונות לנתיבי איילון להפחתת רעש סביבתי מפעילויות מפארק הנופש, אירועים בשטחים פתוחים וכדומה. מומלץ בתכנון הדירות לא להפנות חדרי שינה לכיוון נתיבי איילון.

1.5.2. להיתר הבנייה יש להכין חוו"ד אקוסטית גם למערכות הטכניות של המבנה כגון מפוחי אוורור החניון התת קרקעי, מערכות מיזוג האוויר מפוחי גידוף וכדומה.

1.5.3. יוגשו לאישור הרשות לאיכות הסביבה תכניות אוורור של החניון התת קרקעי.

1.5.4. יותקן פיר מרכזי לכל גובה המבנה/המבנים, מקומת המסחר, שיחושב לפי גודל שטחי המסחר המתוכננים וארובה בגובה של 2 מטר מעל הגג. הגובה האבסולוטי של המבנה יקח בחשבון את גובה הארובה.

1.5.5. מאחר ומדובר במבנה/מבנים מעורב/ים הקריטריונים לגבי מפלסי רעש מותרים בדירות המגורים (רעש סביבה ומערכות טכניות) יהיה לפי אזור ג' בתקנות הרעש.

1.6. נספח הבינוי של תכנית 2381 א', הינו נספח מנחה למעט הוראות המחייבות בתקנון תכנית זאת ולמעט כל הנוגע להעמדת מבנים ולמספר הקומות המירבי והגובה המירבי המותר לכל אחד מהמבנים בתכנית זאת. הוראות תכנית 2381 א' מאפשרות לאשר במגרש 3 בשטח המסומן בתשריט ביעוד "פארק תעסוקות" שני מבנים, כאשר בינוי זה יותנה באישור תכנית עיצוב אדריכלי ופתוח על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה ובכפוף לשמירה על העמדת המבנים (קרי: כיוונים), מספר הקומות המירבי (30 קומות) וקווי בניין כמפורט בסעיף 10(א') (4) לתכנית 2381 א'. ברי כי סטיה מקווי בניין טעונה פרסום והקלה.

1.7. בתאריך 22.12.2016 פורסמה למתן תוקף תוכנית המתאר של העיר תל אביב יפו תוכנית 5000.

1.8. נכון למועד פרסום המכרז, נמצאות בהליך, תוכניות המתייחסות, בין היתר, לדרכי הגישה למגרש. האחת תא/4113 - "גשר השלושה" והשנייה, תא/3944 - מתחם וינגייט - לה גווארדיה. בשתי התוכניות כלולה הוראה בדבר ביטול המעבר התת קרקעי בין רחוב לה גווארדיה לשדרות המעפילים.

1.9. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל האמור בסעיף זה לעיל, הינו מידע כללי ובלתי ממצה שנמסר לצורכי נוחות של המשתתף במכרז בלבד. אין באמור לעיל, כדי לגרוע מהוראות מסמכי המכרז לרבות חוזה הפיתוח, חוזה החכירה ונספחים, ומהוראות תוכניות בניין העיר. על המשתתף במכרז לבצע בעצמו ועל אחריותו את כל הבדיקות הקשורות למגרש, לרבות על פי סעיף 2 להלן.

2. בדיקות המשתתף במכרז

2.1. על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את המגרש, מיקומו, סביבתו, מצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני והרישום לגביו בלשכת רישום המקרקעין. יתר על כן, על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים למגרש אצל הרשויות השונות ואת כל התכניות והמידע התכנוני החל על המגרש, לרבות שטחי הפקעה וכל הגבלה ו/או אפשרויות בניה על המגרש, לפי כל תכנית ברת תוקף ו/או תכנית בהליך ו/או כל דין. בנוסף, על המשתתף במכרז לבדוק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה במגרש.

2.2. למשתתף במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה באשר למגרש והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום או אי התאמה או פגם כלשהו. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הנתונים המצורפים למכרז בקשר עם המגרש מובאים אך ורק לנוחות המשתתף במכרז ואין העירייה ו/או מי מטעמה, אחראית על דיוקם, או על שלמותם.

2.3. העירייה ו/או מי מטעמה לא יישאו באחריות והמשתתף במכרז לא יהיה רשאי לתבוע ו/או להעלות כל טענה נגד העירייה בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או עלות ו/או חבות ו/או הוצאה העלולים לנבוע או להיגרם (בין אם על רקע חוזי ו/או נזיקי ו/או אחר) מאימוץ, שימוש או יישום של מידע שהועבר או הועמד למשתתף במכרז ו/או מי מטעמו על ידי העירייה ו/או מי מטעמה ו/או על ידי כל רשות ו/או גוף אחרים.

3. התמורה

3.1. על המשתתף במכרז לציין בטופס ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, נספח מס' 5 למכרז, את סכום דמי החכירה המהווים, לא כולל מע"מ, שישולמו מראש לתקופת חכירה של תשעים ותשע (99) שנים, שתחל במועד חתימת חוזה הפיתוח ונספחיו, על ידי העירייה, אך לא פחות מסכום דמי החכירה המהווים המינימאליים כמפורט בסעיף 6.2 להלן ("התמורה").

3.2. הזוכה ישלם לעירייה את התמורה, בהתאם לתנאים ולמועדים המפורטים בחוזה הפיתוח, בתוספת מע"מ כחוק.

3.3. העירייה תמסור לזוכה, עד המועד הקבוע בחוק לדיווח ולתשלום לרשויות מע"מ, בגין כל תשלום מתשלומי התמורה אשר נפרע בפועל, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ עבור אותו תשלום שנפרע בפועל.

4. תוקף ההצעה

4.1. הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף עד יום 04 לחודש יולי שנת 2018.

4.2. העירייה תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה בארבעה (4) חודשים נוספים, על פי דרישת העירייה, בהודעה מוקדמת בכתב, שתינתן למשתתף במכרז, לפני המועד הקבוע בסעיף 4.1 לעיל. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ההצעה ויוארך תוקף ערבות המכרז בהתאם.

5. ערבות למכרז

5.1. כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית, מבוטלת כחוק, מבנק או מחברת ביטוח על פי הרשימה המפורטת בנספח מס' 3 למכרז ("ערבות המכרז"), להבטחת הצעתו במכרז וחתימתו על חוזה הפיתוח, במועד שיקבע לכך ע"י העירייה.

5.2. שם הנערב בערבות יהיה זהה לשם המציע.

- 5.3. במקרה בו מוגשת הצעה משותפת כמפורט בסעיף 7.7 להלן, יכלול שם הנערב בערבות המכרז, לפחות, את שמו של אחד היחידים אשר הגישו את ההצעה המשותפת.
- 5.4. נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות, המצורף **בנספח מס' 2** למכרז.
- 5.5. תוקף כתב ערבות המכרז יהיה עד יום **04 לחודש יולי שנת 2018**. הערבות תהא ניתנת להארכה בארבעה (4) חודשים נוספים, על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידו. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ערבות המכרז ויואריך תוקף ההצעה בהתאם.
- 5.6. משתתף במכרז שלא יצרף ערבות מכרז כנדרש לעיל, לא תדון ועדת המכרזים בהצעתו כלל והיא תפסל.
- 5.7. משתתף במכרז שהצעתו לא זכתה - תוחזר לו ערבות המכרז שצירף, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד חתימת העירייה על חוזה הפיתוח עם הזוכה.
- 5.8. תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קבלת חוזה הפיתוח החתום על ידו לרבות ערבות כנדרש בחוזה ההקמה **נספח "ט" לחוזה הפיתוח**, תשיב העירייה לידי הזוכה את ערבות המכרז.
- 5.9. מובהר בזאת במפורש, כי אם לא ימצא הזוכה לעירייה, במועד שייקבע על ידה, את חוזה הפיתוח בנספח המצורף כחלק ב' למכרז זה, כשהוא חתום על פי הוראות מכרז זה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא יחד עם חוזה הפיתוח החתום ונספחיו והמחאות בגין התמורה כמפורט בחוזה הפיתוח בצירוף מע"מ כחוק, תהא העירייה רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז שהפקיד לטובתה ולפעול כאמור בסעיפים 11.6 ו-11.7 להלן.

6. תנאי סף

- 6.1. המשתתף במכרז המציא ערבות בנקאית כמפורט בסעיף 5 לעיל.
- 6.2. סכום דמי החכירה המהווים לא יפחת מסך של 330,000,000 ₪, לא כולל מע"מ ("דמי החכירה המהווים המינימאליים").

7. תנאים כלליים

- 7.1. אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא.
- 7.2. אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של העירייה להתקשר בעסקה. מובהר, כי העירייה תהיה רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת החוזה עם הזוכה, ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה או תביעה בעניין זה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.
- 7.3. כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.
- 7.4. על המשתתף במכרז להגיש את כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים להוכחת עמידתו בתנאי הסף המפורטים לעיל ובתנאים המפורטים בסעיף זה להלן.

7.5. במקרה שהמשתתף במכרז הוא חברה

- 7.5.1. על התאגיד לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6 לעיל.
- 7.5.2. על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז לחתום על ההצעה. יש להמציא פרוטוקול מאושר, על ידי רואה חשבון, או עורך דין, או כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או הדין, המאשר כי המשתתף במכרז החליט להגיש הצעה במסגרת המכרז, וכי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את התאגיד ולהגיש הצעות מחייבות בשמו.

7.6. במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות רשומה

- 7.6.1. על השותפות הרשומה לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6 לעיל.
- 7.6.2. על מנהליו המוסמכים של המשתתף המכרז ועל כל אחד מן השותפים במשתתף במכרז לחתום על ההצעה. יש להמציא פרוטוקול מאושר, על ידי רואה חשבון, או עורך דין, או כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או הדין, המאשר כי המשתתף במכרז החליט להגיש הצעה במסגרת המכרז, וכי החותמים על

מסמכי המכרז וההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את התאגיד ולהגיש הצעות מחייבות בשמו. בנוסף, יש להמציא פרוטוקול כאמור לעיל ביחס לכל אחד מן השותפים במשתתף במכרז שהינו תאגיד.

7.7. במקרה של הצעה משותפת מטעם מספר גורמים שונים (לרבות שותפות שאינה רשומה)

7.7.1. במסגרת ההצעה המשותפת, תוגש מטעם כל מגישי ההצעה המשותפת ערבות מכרז, כאמור בסעיף 5 לעיל.

7.7.2. יש להמציא פרוטוקול כאמור בסעיפים 7.5.2 ו-7.6.2 לעיל, ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד או תאגיד מסוג שותפות רשומה, בהתאמה.

7.7.3. מסמכי המכרז ייחתמו על ידי כל אחד ממגישי ההצעה המשותפת. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי חתימה כאמור מחייבת את כל מגישי ההצעה ביחד וכל אחד מהם לחוד.

7.7.4. בכל מקרה שבו הצעה משותפת תבחר כהצעה זוכה במכרז, תעשה ההתקשרות בחוזה עם כל מגישי ההצעה המשותפת יחדיו ואחריותם והתחייבויותיהם כלפי העירייה תהיינה סולידריות ובערבות הדדית.

7.8. העירייה לא תקבל הצעה ממשתתף במכרז שהינו "תאגיד בהליכי יסוד".

7.9. על המשתתף במכרז לציין מהו מעמדו המשפטי. טופס ההצהרה על מעמד משפטי מצורף **כנספח מס' 4** למסמכי המכרז. ככל והמשתתף במכרז הינו תאגיד, על המשתתף במכרז לצרף להצעתו העתק מאומת על ידי עו"ד של תעודת ההתאגדות של המשתתף במכרז, תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס למשתתף במכרז וכן, פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 7.5.2 ו-7.6.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור לעיל ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה).

7.10. העירייה תהיה רשאית לדרוש מכל המשתתפים במכרז ו/או חלקם, השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים, למעט מסמכים הנוגעים לערבות המכרז (נספח 2 למכרז) ולמסמכים הנוגעים להצעה הכספית של המשתתף במכרז (**נספח מס' 5** למכרז) ו/או הבהרות נוספות, על מנת לבחון את הצעת המשתתף במכרז ועמידתה בתנאי הסף על פי שיקול דעתה ולשביעות רצונה המלא.

7.11. תשומת לב המשתתפים מופנית לדרישות העירייה לקיום ביטוחים על ידי הזוכה במכרז. יובהר, כי הזוכה נדרש להמציא אישורי ביטוח העומדים בדרישות העירייה ("**דרישות הביטוח**"). אשר על כן, המשתתפים במכרז מתבקשים בזה לוודא מראש עם מבטחיהם את יכולתם לרכוש את הביטוחים הנדרשים. כל הסתייגות לגבי דרישות הביטוח ניתן להעלות במסגרת פניה להבהרות ובמועד הקבוע לטובת העניין.

8. הצעת המשתתף במכרז

8.1. כל משתתף במכרז, יגיש את מסמכי המכרז על נספחיו בשני עותקים זהים על גבי הטפסים המיועדים לכך, אשר נמסרו לו על ידי העירייה, במעטפה שהומצאה לו.

8.2. המשתתף במכרז מתבקש לעיין היטב בכל מסמכי המכרז ולהחזיר לעירייה את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 8.6 להלן, כשהכל חתום על ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף במכרז בכל עמוד ועמוד.

8.3. הצעת המשתתף במכרז תהווה חלק בלתי נפרד מחוזה הפיתוח שיחתם בין הזוכה במכרז לבין העירייה.

8.4. המחיר בהצעה הכספית יינקב בשקלים חדשים.

8.5. להצעת המשתתף במכרז יתווסף מע"מ כחוק.

8.6. הצעת המשתתף במכרז תכלול את כל המסמכים הבאים ("**מסמכי המכרז**") כאשר כל פרטיהם מלאים כנדרש וכשהם חתומים, על פי הוראות מכרז זה:

8.6.1. חוברת מסמכי המכרז.

8.6.2. מסמך הצהרת המשתתף במכרז בנוסח המצורף **כנספח מס' 1** למכרז (בתוך חוברת המכרז).

8.6.3. ערבות מכרז, מבוילת כדין, בנוסח המצורף **כנספח מס' 2** למכרז (כמסמך נפרד).

8.6.4. מסמך הצהרה על מעמד משפטי בנוסח המצורף **כנספח מס' 4** למכרז (בתוך חוברת המכרז).

8.6.5. ככל והמשתתף במכרז הינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה), על המשתתף במכרז לצרף להצעתו העתק מאומת על ידי עו"ד של תעודת ההתאגדות של המשתתף במכרז, תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס למשתתף במכרז וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 7.5.2 ו-7.6.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור בסעיף 7.7 לעיל ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה) (במסמך נפרד).

8.6.6. מסמך ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתום על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף **כנספח מס' 5** למכרז (בתוך חוברת המכרז).

8.6.7. אישורים כדין על ניהול ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976, או אישור מאת רשות המסים, או רואה חשבון על פטור מניהולם (במסמך נפרד).

8.6.8. נוסח חוזה הפיתוח על נספחיו, **נספח מס' 6 למכרז** (בתוך חוברת המכרז).

8.6.9. קבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז. במקרה של הצעה משותפת תצורף קבלה על רכישת מסמכי המכרז על ידי אחד ממגישי ההצעה המשותפת (במסמך נפרד).

8.6.10. עותק מן התשובות לשאלות ההבהרה שנמסרו למשתתפי המכרז, ככל ונמסרו, המהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז (במסמך נפרד).

8.6.11. מעטפה עליה רשום מכרז מס' 208/2018 בתוכה יש להגיש את כל מסמכי המכרז בשני עותקים.

8.7. למען הסר ספק, מובהר, כי מסמכי המכרז בצירוף המסמכים הנזכרים לעיל, יהוו חלק בלתי נפרד מחוזה הפיתוח שיחתם בין הזוכה לבין העירייה.

9. הבהרות למסמכי ההצעה

9.1. העירייה תהיה רשאית לדרוש מכל המשתתפים במכרז ו/או חלקם, השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים, למעט מסמכים הנוגעים לערבות המכרז **נספח מס' 2 למכרז** ולמסמכים הנוגעים להצעת המשתתף במכרז, **נספח מס' 5 למכרז**, ו/או הבהרות נוספות, על פי שיקול דעתה של העירייה ולשביעות רצונה המלא, על מנת לבחון את המשתתף במכרז ואת הצעתו, במסגרת שיקוליה. כן רשאית העירייה לבקש הבהרות אלו מן הגורמים שפורטו על ידי המשתתף במכרז וזאת, לפני החלטה על הזוכה במכרז.

9.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה העירייה רשאית, על פי שיקול דעתה, לבקש מן המשתתפים במכרז, כולם או מקצתם, על פי העניין, להמציא לה תוך פרק הזמן שייקבע על ידה, מסמכים והבהרות, בהקשר לאמור בסעיפים 8.6.1, 8.6.2, 8.6.4, 8.6.5, 8.6.7, 8.6.10 לעיל.

10. תקנות ההצעה

10.1. על המשתתף במכרז לדאוג למילוי כל ההוראות המפורטות במסמכי המכרז. אי מילוי אחת או יותר מהדרישות, עלול לגרום לפסילת ההצעה.

10.2. כל שינוי או תוספת שיעשו במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, לרבות בתנאי חוזה הפיתוח, או כל הסתייגות לגביהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.

- 10.3. הצעות שיוגשו לאחר המועד הקובע, לא תתקבלנה ולא תפתחנה.
- 10.4. העירייה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה.
- 10.5. העירייה איננה אחראית לכל הפירושים ו/או ההסברים שינתנו בעל פה למשתתפים במכרז. פירושים ו/או הסברים שינתנו בעל פה למשתתפים במכרז, אינם מחייבים את העירייה.

11. הודעה על הזכייה וההתקשרות

- 11.1. הצעות המשתתפים תובאנה בפני ועדת המכרזים של העירייה ("הועדה"), אשר תמליץ על ההצעה הזוכה במכרז לראש העירייה בהתאם לאמור בסעיף 22(ד) לתקנות העירייה (מכרזים) תשמ"ח (1987).
- 11.2. העירייה תמסור לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על זכייתו/אי זכייתו במכרז.
- 11.3. ההתקשרות עם הזוכה תובא לאישור מועצת העירייה. מובהר בזאת, כי אם לא תאשר מועצת העירייה את החכרת המגרש לזוכה, ברוב הנדרש על פי החוק, תבוטלנה החלטות ועדת המכרזים וראש העירייה בדבר זכיית הזוכה וייראו בכך החלטה של העירייה לא לקבל את הצעת הזוכה. במקרה כזה, לזוכה ולכל יתר המשתתפים במכרז, לא תהיינה כל טענות ואו תביעות מכל מין וסוג שהן כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.
- 11.4. חוזה הפיתוח יחתם בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.
- 11.5. תוך 45 ימים ממועד שתימסר לו הודעה בכתב על זכייתו במכרז, בצירוף חוזה הפיתוח ונספחיו לחתימה, ימציא הזוכה לעירייה את חוזה הפיתוח על נספחיו כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה בעקבות זכייתו במכרז, לרבות המחאה בגין התשלום הראשון על חשבון התמורה בצירוף מע"מ כחוק, כמפורט בסעיף 6.2.1 לחוזה הפיתוח.
- 11.6. היה והזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו בסעיף 11.5 לעיל, תהא ועדת המכרזים של העירייה רשאית להמליץ לראש העירייה, על ביטול הזכייה במכרז. החלטת ראש העירייה תובא לידיעת הזוכה בכתב.
- 11.7. במקרה שהמשתתף, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז ו/או תנאי החוזה ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה, תהא העירייה זכאית במקרה כגון זה לפעול על פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות התקשרות עם כל גורם אחר ככל שתמצא לנכון. כן תהא העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז כולה לטובתה, כפיצויים מוסכמים מראש, וסכום ערבות המכרז יחשב לקניינה הגמור והמוחלט של העירייה. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע בזכות מזכויותיה של העירייה על פי מכרז זה ו/או על פי כל דין.

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 208/2018

**להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")**

נספח מס' 1 למכרז - הצהרת המשתתף במכרז

נספח מס' 1 למכרז

הצהרת המשתתף במכרז

אל: עיריית תל-אביב-יפו
אבן גבירול 69
תל-אביב 64162

שם המכרז: החכרת מגרש והקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים (מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")
מס' מכרז 208/2018

אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. אנו מצהירים בזה, כי הבנו את כל האמור במסמכי המכרז והגשנו את הצעתנו בהתאם, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ולא נציג תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה, ואנו מוותרים מראש על טענות כאמור.
2. אנו מצהירים, כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, כי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז וכי אנו מקבלים על עצמנו את מלוא ההתחייבויות על פי מסמכי המכרז, בהתאם לתנאים המפורטים במסמכי המכרז, לרבות על פי חוזה הפיתוח ונספחיו.
3. אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
4. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה עד יום 04 לחודש יולי שנת 2018, או לתקופה נוספת בהתאם להארכת ערבות המכרז, בהתאם לסמכות העירייה ולכל זמן שהערבות על הארכותיה תהיה בתוקף.
5. להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות מכרז בתוקף בנוסח ובסכום הנקובים במסמכי המכרז.
6. אם נתקבל הצעתנו אנו מתחייבים, כי בתוך 45 ימים ממועד שתימסר לנו הודעה בכתב, בדבר זכייתנו במכרז, בצירוף חוזה הפיתוח ונספחיו לחתימה, נמציא לכם את חוזה הפיתוח על נספחיו כשהוא חתום על ידינו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש לכם, בעקבות זכייתנו במכרז, לרבות המחאה בגין התשלום הראשון על חשבון התמורה בצירוף מע"מ כחוק בהתאם להוראות סעיף 6.2.1 חוזה הפיתוח.
7. עד המצאת חוזה הפיתוח חתום על ידינו ותשלום מלוא התמורה על ידינו, בהתאם לחוזה הפיתוח, תשמש ערבות המכרז שמסרנו להבטחת כל התחייבויותינו על פי המכרז.
8. אם מסיבה כל שהיא לא נעמוד בהתחייבויותינו, אנו מסכימים שאת ערבות המכרז, שצרפנו למכרז, כולה או מקצתה, לפי שיקול דעתכם, תחלטו כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
9. ככל שהצעה מוגשת על ידי תאגיד, אנו מסכימים, כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.
10. אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי המכרז.

9/02 03099 5

פרטי המשתתף במכרז:

חתימה וחותמת

תאריך

שם המשתתף במכרז/החברה

כתובת

טלפון

שם איש הקשר

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 208/2018

**להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")**

נספח מס' 2 למכרז – נוסח ערבות המכרז

נספח מס' 2

נוסח ערבות המכרז

לכבוד:
עיריית תל-אביב-יפו
רחוב אבן גבירול 69
תל-אביב-יפו 64162

כתב ערבות (בש"ח)

לשימוש העירייה									
מספר אסמכתא									

תאריך									

מספר הערבות בבנק																			

כתב ערבות
מספר:

(להלן "הנערב")

פרטי הנערב																			
------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

הואיל ועל

להמציא לכם ערבות בנקאית בסך של 20,000,000 ₪.

סכום הערבות במיליון עשרים מליון שקלים חדשים.

כערובה למכרז: הבטחת הצעה במכרז להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים (מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו").

מספר המכרז: 208/2018

הרי תמורת הסכמתכם לקבל ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב-יפו בעד הנערב, בש"ח עד סכום השווה ל-20,000,000 ₪.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום, כאמור, בתוך 7 ימים מתאריך הדרישה כפי שיפורט בה.

ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא.

מוסכם בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו.

תוקף הערבות עד תאריך 04.07.2018 ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנוכך לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

- ערבות זאת על כל תנאיה תוארך באופן אוטומטי לתקופה נוספת של ארבעה חודשים על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד תאריך 04.07.2018 ועד בכלל.

פרטי הבנק

שם ומס' סניף הבנק									
קוד הבנק									

כתובת		
רחוב	מס' בית	עיר

בברכה,

חתימה

תאריך

שם פרטי ושם משפחה

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 208/2018

**להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")**

נספח מס' 3 למכרז – רשימת בנקים וחברות ביטוח להנפקת ערבות

נספח מס' 3 למכרז

רשימת בנקים וחברות ביטוח להנפקת ערבות

להלן רשימת בנקים וחברות ביטוח מהם ניתן לקבל ערבות מכרז בנוסח **נספח מס' 2 למכרז**, ערבות בנוסח **נספח "ד" לחוזה הפיתוח**, ערבות בנוסח **נספח "ז" לחוזה הדיור בהישג יד** (נספח "ח" לחוזה הפיתוח) וערבויות **בנוסח נספח "ו" ונספח "ז" לחוזה ההקמה** (נספח "ט" לחוזה הפיתוח);

רשימת חברות ביטוח	רשימת בנקים מסחריים
איילון חברה לביטוח בע"מ אליהו חברה לביטוח בע"מ ביטוח חקלאי אגודה שיתופית מרכזית בע"מ כלל ביטוח אשראי בע"מ הפניקס הישראלי חברה לביטוח בע"מ כלל חברה לביטוח בע"מ החברה הישראלית לביטוח סיכוני סחר חוץ בע"מ מגדל חברה לביטוח בע"מ מנורה חברה לביטוח בע"מ הראל חברה לביטוח בע"מ חברה לביטוח אשראי - אשור בע"מ החברה הישראלית לביטוח אשראי בע"מ	בנק איגוד לישראל בע"מ בנק אוצר החייל בע"מ בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ בנק דיסקונט לישראל בע"מ בנק יורו-טרייד בע"מ בנק החקלאות לישראל בע"מ בנק מזרחי טפחות בע"מ בנק הפועלים בע"מ בנק יהב לעובדי המדינה בע"מ בנק ירושלים בע"מ יובנק בע"מ בנק לאומי לישראל בע"מ בנק לפתוח התעשייה בישראל בע"מ בנק מסד בע"מ בנק ערבי ישראל בע"מ בנק פועלי אגודת ישראל בע"מ בנק קונטיננטל לישראל בע"מ בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ CITIBANK N.A (סניפים בישראל בלבד) HSBC Bank plc (סניפים בישראל בלבד)
רשימת בנקים למשכנתאות	
בנק אדנים למשכנתאות בע"מ בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ בנק לאומי למשכנתאות בע"מ בנק עצמאות למשכנתאות ולפיתוח בע"מ הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 208/2018

**להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")**

נספח מס' 4 למכרז - הצהרה על מעמד משפטי

נספח מס' 4 למכרז

הצהרת המשתתף על מעמדו המשפטי

על המשתתף במכרז לציין במדויק את מעמדו המשפטי ולמלא את הפרטים בטבלאות שלהלן:
א. מעמד משפטי

☐ חברה בע"מ	☐ עמותה	☐ אגודה שיתופית	☐ שותפות רשומה	☐ שותפות לא רשומה	☐ משתתף במכרז (פרטי)
(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם החברות	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם העמותות	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם האגודות השיתופיות	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפויות	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם

ב. פרטים כלליים (יש לצרף תדפיס מרשם החברות / עמותות)

שם המשתתף במכרז	
כתובת המשתתף במכרז	
כתובת מייל	
טלפון	
טל' נייד	
פקס	
מס' עוסק מורשה	
מספר התאגיד	

ג. שמות בעלי זכות החתימה (חברה בע"מ/ עמותה/ אגודה שיתופית/ שותפות רשומה)

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

ד. שמות השותפים (שותפות רשומה או שותפות לא רשומה או משתתף במכרז (פרטי))

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

דוגמת חותמת

אנו, החתומים מטה, מאשרים בזאת, כי הפרטים שמסרנו על מעמדנו המשפטי בטופס זה מדויקים ועדכניים.

שם פרטי

שם משפחה

חתימה

תאריך

❖ אני מאמת/ת את חתימות מורשי החתימה של החברה/ העמותה/ האגודה השיתופית/ השותפות הנ"ל ומאשר/ת כי חתימתם מחייבת את (החברה/ העמותה/ האגודה השיתופית/ השותפות) לכל דבר ועניין.

תאריך

רואה חשבון/ עורך דין

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 208/2018

להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")

נספח מס' 5 למכרז - ההצעה הכספית של המשתתף במכרז

נספח מס' 5 למכרז

ההצעה הכספית של המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' 208/2018

להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים

(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו" בתל אביב יפו)

לאחר שעיינו במסמכי המכרז, לרבות חוזה הפיתוח וחוזה החכירה על נספחיהם, דמי החכירה המהווים, אשר ישולמו על ידינו לעירייה, מראש, לתקופת חכירה של תשעים ותשע (99) שנים, שתחל במועד חתימת חוזה הפיתוח ונספחיו על ידי העירייה, בהתאם לתנאי המכרז ונספחיו, הינם _____ (שקלים חדשים), לא כולל מע"מ ("התמורה").

סכום התמורה לא יפחת מסכום דמי החכירה המהווים המינימאליים, כהגדרתם בסעיף 6.2 בפרק ב'.

בנוסף, אנו נבצע עבור העירייה, על חשבוננו והוצאותינו, את העבודות בהתאם להוראות **נספח "ט" לחוזה הפיתוח** ונבצע את כל התחייבויותינו על פי מסמכי המכרז, במלואן ובמועדן.

אנו מתחייבים לשאת בכל תשלומי המיסים השונים, שינבעו מהמכרז ונספחיו ובמפורש מחוזה הפיתוח, התשלומים על פיו וביצוע התחייבויות הבניה הנובעות ממנו.

למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל דרישה על-פי חוק מס ערך מוסף, אשר תחול על הזוכה ו/או על העירייה בגין חוזה הפיתוח ונספחיו, תדווח ותשולם על ידינו ואנו לא נהיה רשאים להשית על העירייה תשלום מע"מ כלשהו או להיפרע מהעירייה בגין מחדל דיווח או תשלום עפ"י חוק.

חתימת וחותמת של המשתתף במכרז: _____

חלק ב' של המכרז

מסמכי ההתקשרות

חוזה הפיתוח

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 208/2018

**להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")**

נספח מס' 6 למכרז - נוסח חוזה הפיתוח על נספחיו

נספח מס' 6 למכרז

חוזה פיתוח

שנחתם בתל-אביב ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין: עיריית תל אביב-יפו

מרחוב אבן גבירול 69, כיכר רבין, תל אביב

("העירייה")

- מצד אחד -

לבין:

חברה מס' _____

מרחוב _____

("המפתח")

- מצד שני -

והעירייה פרסמה ביום _____ לחודש _____ שנת _____ את המכרז, כהגדרתו להלן, לקבלת הצעות לרכישת זכויות החכירה במוכר;

הואיל

והמפתח הגיש הצעה לחכירת הזכויות במוכר;

והואיל

והעירייה קבעה כי הצעת המפתח הינה ההצעה הזוכה במכרז, על פי החלטה מס' _____ של ועדת המכרזים של העירייה, בשיבה מס' _____ שהתקיימה בתאריך _____ לחודש _____ שנת _____ ובהתאם להחלטה מס' _____ של מועצת העירייה, מישיבה מס' _____ שהתקיימה ביום _____ לחודש _____ שנת _____;

והואיל

והעירייה תהיה מוכנה להחכיר למפתח את הזכויות במוכר בהתאם לחוזה החכירה נספח ו' לחוזה זה, על נספחיו, בכפוף ולאחר שהמפתח ימלא אחר כל התחייבויותיו בהתאם לחוזה זה, במלואן ובמועדן;

והואיל

והמפתח מסכים ומתחייב למלא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן ובכפוף לכך, לחכור מן העירייה את הזכויות במוכר, בהתאם לחוזה החכירה נספח ו' לחוזה זה, על נספחיו;

והואיל

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

המבוא והנספחים

1.

- 1.1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.3. תנאי המכרז ונספחיו והצעת המפתח מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
- 1.4. לצורך חוזה זה ובכל מקום בו נדרשת פעולה מטעם העירייה, ייעשה הדבר על ידי המנהל, או מי מטעמו.
- 1.5. למונחים בחוזה זה תהא המשמעות שניתנה להם במסמכי המכרז, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

- 1.6 בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין הוראות חוזה זה לבין הוראה במסמך אחר ממסמכי המכרז, תגבר ההוראה המטיבה עם העירייה. במקרה של מחלוקת, יכריע במחלוקת המנהל, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והכרעתו תהיה סופית ותחייב את המפתח.
- 1.7 כותרות הסעיפים הינן לצורכי נוחות בלבד ולא תשמשנה לצורכי פרשנות של חוזה זה.
- 1.8 הגדרות
- למונחים המפורטים להלן תהיה המשמעות הכתובה בצידם, אלא אם כן נאמר אחרת במפורש בחוזה זה:
- 1.8.1 "אישור אכלוס" - אישור, מאת הרשויות המוסמכות לאכלוס הבניין, כהגדרתו להלן;
- 1.8.2 "האתר" - השטחים, בתחום המגרש, בהם תבוצענה העבודות להקמת הפרויקט על ידי המפתח בהתאם להוראות חוזה זה;
- 1.8.3 "הבניין" - מבנה/מבנים בשטח בנוי בהיקף של מלוא זכויות הבנייה, עילי ותת קרקעי (למעט שטח המבנה הציבורי ושטח המחסנים ומקומות החניה של המבנה הציבורי), אותן ניתן לנצל במגרש, כהגדרתו להלן, על פי תכניות בניין העיר, כהגדרתן להלן, ועל פי הוראות חוזה זה;
- 1.8.4 "הועדה המקומית" - הועדה המקומית לתכנון ולבנייה מרחב תכנון מקומי תל אביב;
- 1.8.5 "החוזה" או "חוזה זה" - חוזה זה, על נספחיו;
- 1.8.6 "החלקות" - חלקות 39, 51 ו-52 בגוש 7108 כמפורט בנסחי רישום המקרקעין נספח "א" לחוזה זה;
- 1.8.7 "המבנה הציבורי" - מבנה בשטח בנוי בהיקף של 3,000 מ"ר עיקרי, בתוספת שטחי שירות עיליים ותת קרקעיים, המיועד למטרות ציבורית שעתיד להיבנות בהתאם לתוכנית 2381 א', והמחסנים ומקומות החניה של המבנה הציבורי, כהגדרתם להלן;
- 1.8.8 "המגרש" - מגרש מס' 3 לפי תכנית 2381 א', המתוחם בקו שחור מעובה שחור בתשריט נספח "ב" לחוזה זה;
- * שטחו הסופי של המגרש יקבע על פי תשריט מדידה סופי שיאושר על ידי העירייה;
- 1.8.9 "המוכר" - הקרקע, כהגדרתה להלן, והבניין;
- 1.8.10 "הפרויקט" - הקמת הבניין, תכנון המבנה הציבורי והקמת השטח התת קרקעי הבנוי של המבנה הציבורי, הקמת המחסנים ומקומות החניה של המבנה הציבורי, פיתוח השפ"פ, פיתוח השטח המסומן בתוכנית 2381 א' לחנייה ציבורית (מערבית למגרש), פיתוח כל שטח אחר בתחום המגרש ו/או כל עבודה נוספת ו/או כל עבודה נלווית, שיש לבצע לצורך עמידת המפתח בהתחייבויותיו על פי המכרז, ובכלל זאת על פי חוזה זה;

- 1.8.11 "הפרשי הצמדה למדד" - אם ביום פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חוזה זה יהיה המדד החדש גבוה ממדד הבסיס, ישולם אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. אם ביום פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חוזה זה, יהיה המדד החדש נמוך ממדד הבסיס, יראו את מדד הבסיס כאילו הוא המדד החדש;
- 1.8.12 "הקרקע" - המגרש, למעט הקרקע למבנה הציבורי;
- 1.8.13 "הקרקע למבנה הציבורי" - החלק במגרש המיוחס למבנה הציבורי;
- 1.8.14 "השטח התת קרקעי הבנוי של המבנה הציבורי" - החלק התת קרקעי של המבנה הציבורי, שעל המפתח לבנות ולמסור לעירייה בהתאם להוראות נספח "ט" לחוזה זה;
- 1.8.15 "התמורה" - כמפורט בסעיף 6 להלן;
- 1.8.16 "חוזה החכירה" - נספח ו' לחוזה זה;
- 1.8.17 "יחידות דיור בהישג יד" - 30 יחידות דיור מתוך סך יחידות המגורים, כהגדרתן להלן, בשטח של 80 מ"ר (עיקרי בתוספת ממ"ד, לא כולל מרפסת) כל אחת*, אותן יקים המפתח בתחום הבניין וישכיר לזכאים, בהתאם להוראות חוזה הדיור בהישג יד, נספח "ח" לחוזה זה;
- * ככל שעל פי היתר הבנייה יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים, במקום מרחבים מוגנים דירתיים, שטח יחידות הדיור בהישג יד יהיה 80 מ"ר עיקרי (לא כולל מרפסת).
- 1.8.18 "יחידות המגורים" - כלל יחידות המגורים אשר ניתן לבנות על פי תוכניות בנין העיר בתחום הפרויקט;
- 1.8.19 "מדד" - מדד המחירים לצרכן המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל ו/או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו בישראל;
- 1.8.20 "מדד חדש" - המדד אשר פורסם לאחרונה לפני ביצועו של תשלום כלשהו על פי חוזה זה;
- 1.8.21 "מדד הבסיס" - מדד חודש ינואר שנת 2018, אשר פורסם ביום 15 לחודש פברואר (או בסמוך לכך) שנת 2018;
- 1.8.22 "מהנדס העיר" - מהנדס העיר תל אביב-יפו;
- 1.8.23 "המחסנים ומקומות החנייה של המבנה הציבורי" - 2 מחסנים בנויים, במפלס העליון ביותר של השטח התת קרקעי של המבנה הציבורי, סמוך ככל שניתן לגרעין המבנה הציבורי, בשטח של 200 מ"ר כל אחד ו-15 מקומות חנייה תת קרקעיים, תקניים, בודדים (לא טוריים) מסוימים וקבועים, בנויים סמוך ככל שניתן לגרעין המבנה הציבורי, במפלסים העליונים ביותר של חניון הפרויקט, המסומנים על גבי התשריט נספח "א" לחוזה ההקמה (נספח "ט")

לחווה זה), שעל המפתח לבנות ולמסור לעירייה
בהתאם להוראות חוזה זה;

1.8.24 "ריבית" - ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 4% (ארבעה אחוזים), בחישוב חודשי;

1.8.25 "ריבית הפיגורים" - ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 10% בחישוב חודשי;

1.8.26 "ש.פ.פ." - שטח פרטי פתוח המהווה חלק מהמגרש, כמפורט בתוכנית 2381 א';

1.8.27 "תכנית 2381 א'" - תכנית מתאר מס' 2381 א', "פארק תעסוקות ונופש-יד אליהו בתל אביב - יפו", אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 30.09.2001 י.פ. מס' 5020;

1.8.28 "תכנית 3411" - תכנית תא/מק/3411 "שינוי חלוקת שטחי הבנייה בתחום תוכנית מתאר 2381 א", אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 29.04.2004 י.פ. מס' 5294;

1.8.29 "תכנית בניין העיר" - תכנית 2381א ותוכנית 3411 וכל תכנית בניין עיר שניתן לה תוקף כדין, לפני תאריך 01.12.2016, ו/או כל שינוי תכנוני, אשר בגינו שולם מלוא שווי עליית ערכו של המגרש עקב השינוי התכנוני, בהתאם להוראות חוזה זה;

1.8.30 "תקופת ההשכרה" - תקופה של עשר (10) שנים, שתחילתה ביום חתימת חוזה השכירות הראשון של יחידת דיור בהישג יד;

1.8.31 "תקופת החכירה" - תקופה של תשעים ותשע (99) שנים ממועד חתימת חוזה זה על ידי העירייה;

1.8.32 "תקופת הפיתוח" - תקופת הקמת הפרויקט, עד למועד השלמתו, כמפורט בסעיף 7.15 להלן;

1.8.33 "תשריט המגרש" - התשריט **נספח ב'** לחוזה זה;

1.9 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו והינם כמפורט להלן:

1.9.1 נספח "א" לחוזה הפיתוח - נסחי רישום מקרקעין;

1.9.2 נספח "ב" לחוזה הפיתוח - תשריט המגרש;

1.9.3 נספח "ג" לחוזה הפיתוח - ביטוח;

1.9.4 נספח "1" לחוזה הפיתוח - נוסח אישור עריכת ביטוח המפתח;

1.9.5 נספח "ד" לחוזה הפיתוח - נוסח ערבות להבטחת ניקיון המגרש;

1.9.6 נספח "ה" לחוזה הפיתוח - נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר;

1.9.7 נספח "ה2" לחוזה הפיתוח - נוסח פרוטוקול למחיקת הערת אזהרה;

1.9.8 נספח "ו" לחוזה הפיתוח - נוסח חוזה החכירה על נספחיו;

נספחים לחוזה החכירה:

נספח "א" לחוזה החכירה - תשריט המוכר;

נספח "ב" לחוזה החכירה - נוסח ערבות בנקאית;

נספח "ג" לחוזה החכירה - שטר חכירה;

נספח "ד" לחוזה החכירה - נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר;

נספח "ה" לחוזה החכירה - נוסח חוזה חכירה
בין העירייה לבין
רוכש מהחוכר ;

- 1.9.9 **נספחים "ז" - "3ז" לחוזה הפיתוח** - עקרונות תכנית עיצוב ארכיטקטוני ופיתוח ;
- 1.9.10 **נספח "ח" לחוזה הפיתוח** - נוסח חוזה דיור בהישג יד ;
- 1.9.11 **נספח "ט" לחוזה הפיתוח** - נוסח חוזה הקמה ;
- 1.9.12 **נספח "י" לחוזה הפיתוח** - נוסח כתב הסכמה מאת העירייה למטרת שעבוד
להבטחת קבלת מימון לביצוע הפרויקט ;

2. רשות השימוש

- 2.1 תוך שישים (60) ימים ממועד קבלת היתר בנייה כדין להקמת הפרויקט ("היתר הבנייה"), ובכפוף לכך שהמפתח קיים את מלוא התחייבויותיו על-פי חוזה זה ונספחיו, עד המועד הנ"ל, המציא ערבות להבטחת ניקיון המגרש בנוסח **נספח "ד"** לחוזה זה והמציא אישור עריכת ביטוחי המפתח בנוסח **נספח "ג"** לחוזה זה חתום על ידי המבטחים, תעמיד העירייה את המגרש, לרשות המפתח והמפתח יקבל לרשותו את המגרש וזאת, אך ורק לשם הקמת הפרויקט כאמור בחוזה זה ("מועד מסירת רשות השימוש").
- 2.2 למען הסר ספק, עד מועד מסירת רשות השימוש במגרש למפתח תמשיך העירייה להחזיק במגרש ותהא רשאית לעשות בו כל שימוש שהוא לפי שיקול דעתה הבלעדי. מובהר, כי המפתח יהא רשאי להיכנס למגרש לצורך ביצוע בדיקות תכנוניות בתיאום מראש ובאישור המנהל.
- 2.3 תקופת רשות השימוש תחל במועד מסירת רשות השימוש ותבוא לידי סיום בתום תקופת הפיתוח. למען הסר ספק, בתקופת הפיתוח יתנה מעמדו של המפתח בחלקה מעמד של "בר רשות" בלבד.
- 2.4 במעמד מסירת רשות השימוש במגרש למפתח, בכפוף להמצאת כל המסמכים והאישורים אשר על המפתח להמציא לעירייה כתנאי לקבלת רשות השימוש במגרש, ייחתם בין הצדדים פרוטוקול מסירה ("פרוטוקול המסירה") ובו יאשר המפתח, כי הוא מקבל את המגרש כמצבו ("as is") במעמד מסירת רשות השימוש.
- 2.5 מובהר, כי מבלי לגרוע מיתר הוראות חוזה זה, תוקנית למפתח כל הסמכויות הקבועות בדין, לסילוק פולשים ומניעת הסגת גבול, לרבות בהתאם להוראות סעיף 18 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

3. יחידות דיור בהישג יד

- 3.1 30 יחידות מסך יחידות המגורים בבניין, תיועדנה להשכרה לשוכרי דיור בהישג יד, כמפורט בחוזה הדיור בהישג יד, **נספח "ח"**.
- 3.2 במשך תקופת ההשכרה, ישכיר המפתח את יחידות דיור בהישג יד, אך ורק לשוכרי דיור בהישג יד, בתנאים ובתמורה הקבועים בהוראות חוזה דיור בהישג יד, **נספח "ח"** לחוזה זה.
- 3.3 המונח "שוכר דיור בהישג יד" משמעו, על אף האמור בכל דין, מועמד, אשר נבחר כזוכה בהגרלה שערכה עיריית תל אביב ואשר יופנה אל המפתח, על ידי העירייה, לשכירת יחידת דיור בהישג יד ;
- 3.4 בתוכניות הבנייה אשר יוגשו לאישור המנהל, כמפורט בסעיף 7 להלן, תסומנה יחידות הדיור בהישג יד. למען הסר ספק, לאחר אישור תוכניות הבנייה על ידי המנהל, לא יבוצע כל שינוי במיקום יחידות דיור בהישג יד בבניין, כפי שסומנו בתוכניות הבנייה, אלא בהסכמת המנהל, מראש ובכתב.
- 3.5 יובהר בזאת, כי על אף האמור בכל דין, לא יחולו לעניין חוזה זה הוראות כל דין הנוגעות לדיור בהישג יד, לרבות הוראות בעניין השכרה ו/או מכירה של יחידת דיור בהישג יד.

4. הצהרות והתחייבויות המפתח

- 4.1 המפתח מצהיר בזה, כי ראה ובדק את המגרש, מכל בחינה שהיא, לרבות מיקומו, מצבו, שיטחו ורישומו בלשכת רישום המקרקעין, וכן ערך בדיקות אצל כל הרשויות השונות וידועות לו תכניות בנין העיר, וכן כל תכנית אחרת בקשר עם המגרש, הן כאלו שבתוקף כדין והן כאלו שבהכנה, לרבות שטחי הפקעה ואחוזי בנייה, אם בכלל, ו/או הגבלות ו/או אפשרויות הבניה לפי כל תכנית ו/או כל דין וכן בדק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה במגרש ומצא כי המגרש מתאים לצרכיו ולמטרותיו ולשביעות רצונו המלא וכי אין ולא תהינה לו כל טענות ו/או תביעות נגד העירייה בקשר

למגרש ו/או בגין אי התאמה מכל סוג שהוא. המפתח מוותר בזאת על כל ברירה שיש לו, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפייה, מום, אי התאמה, או פגם שהוא כנגד העירייה.

4.2 בגין כל תוכנית בניין עיר, אשר יינתן לה תוקף כדן, לאחר 01.12.2016 ו/או בגין הקלה ו/או שימוש חורג, או כל שינוי של תוכניות בניין העיר, בכל דרך אחרת, לרבות תוכנית תא/5000 ו/או כל תוכנית מפורטת מכוח תוכנית תא/5000 אשר יינתן לה תוקף כדן לאחר 01.12.2016 ("שינוי תכנוני"), ישלם המפתח לעירייה (כבעלת הזכויות במגרש) קודם וכתנאי להסכמת העירייה (כבעלת זכויות במגרש) לבקשה להוצאת היתר בניה במגרש, אשר יכלול את השינוי התכנוני, או חלקו, את מלוא שווי עליית ערכו של המגרש עקב השינוי התכנוני. שווי עליית ערכו של המגרש עקב השינוי התכנוני, ייקבע על ידי שמאי מקרקעין מטעם העירייה. שמאי המקרקעין יקבע את שווי עליית ערכו של המגרש עקב השינוי התכנוני נכון למועד הגשת בקשה לקבלת הסכמת העירייה (כבעלת הזכויות במגרש) לשינוי התכנוני. אין לראות באמור לעיל משום התחייבות של העירייה ו/או של הועדה המקומית להסכים לשינוי התכנוני.

"שווי עליית ערכו של המגרש עקב השינוי התכנוני" משמעו, ההפרש בין שווי המגרש על פי המצב התכנוני התקף במגרש, לאחר אישור כדן של השינוי התכנוני, לבין שווי המגרש על פי תוכניות בניין העיר, נכון למועד הסכמת המנהל לבקשה להיתר בניה בהתאם לשינוי התכנוני.

המפתח מצהיר כי הינו מסכים לכך שלא יוצא היתר בניה אשר יכלול את השינוי התכנוני, טרם ביצוע תשלום מלוא שווי עליית ערכו של המגרש עקב השינוי התכנוני לעירייה כבעלת הזכויות במגרש, בתוספת מע"מ כחוק.

4.3 מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, מצהיר המפתח בזה, כי ידוע לו, ששטחו הסופי של המגרש, יהיה בהתאם לשטח אשר יאושר לרישום כחלקת רישום נפרדת. המפתח מצהיר בזה, כי אין ולא תהייה לו כל טענה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או תביעות מכל מין וסוג שהן, נגד העירייה ו/או מי מטעמה, בקשר לשטח המגרש כפי שיאושר לרישום כחלקת רישום נפרדת, כאמור לעיל, לרבות טענה ו/או תביעה בקשר לאי התאמה, ככל שתהיה, בין שטח המגרש על פי תוכניות בניין העיר, לבין שטח המגרש שיאושר לרישום כחלקת רישום נפרדת.

4.4 המפתח מצהיר בזה, כי בדק היטב בעצמו ועל אחריותו את כל התנאים הקשורים לביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה ונהירים לו כל תנאי החוזה וכן, כי סמוך למועד חתימת חוזה זה, ראה את המגרש ואת הדרכים והשטחים הגובלים בו, ביקר במגרש ובחן את כל התנאים והנסיבות הקשורים בביצוע העבודות להקמת הפרויקט ו/או הנובעים מהן, וכל יתר הנתונים אשר יהיו דרושים לביצוע התחייבויותיו על פי החוזה ובמועדים הנקובים בו.

4.5 המפתח מצהיר, כי ידוע לו שהנתונים אשר הובאו לידיעתו במסגרת מסמכי המכרז בקשר עם המגרש הובאו אך ורק לנוחות המשתתפים במכרז וכי אין העירייה ו/או מי מטעמה אחראים על דיוקם או על שלמותם.

4.6 המפתח מצהיר בזה, כי בידיו כל הדרוש לביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה במלואן ובמועדן או שיש באפשרותו להשיגם מבעוד מועד.

4.7 המפתח מצהיר בזה, כי הוא למד, בריר וקיבל את כל המידע הדרוש בכל הקשור לקוי מים, ביוב, חשמל, טלפון, ניקוז וכל תשתית אחרת, בין שהם קיימים ו/או מבוצעים ובין שהם מתוכננים, בין שהם עיליים ובין שהם תת קרקעיים במגרש וכי אין ולא יהיו לו כל טענות ו/או תביעות נגד העירייה בקשר לנ"ל. המפתח מוותר בזאת על כל ברירה שיש לו, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפייה, מום, אי התאמה, או פגם שהוא.

4.8 המפתח מצהיר, כי יופיע במשרדי העירייה ו/או בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שיתואם מראש על ידו עם המנהל, או מי מטעמו ואשר לא יהא מאוחר מתום תקופת הפיתוח ויחתום על חוזה החכירה וכן, על כל מסמך, שטר, תעודה וכדו', הכל כפי שיידרש לכך ע"י המנהל, או מי מטעמו, לצורך ביצוע הפרויקט והוראות חוזה זה וחוזה החכירה.

4.9 המפתח מצהיר, כי הוא מתחייב להקים את יחידות הדיר בהישג יד כמפורט במכרז, בחוזה זה, ובכלל זאת **בנספח "ח"**.

4.10 המפתח מצהיר כי ישכיר את יחידות דיר בהישג יד, במשך כל תקופת השכירות, אך ורק לשוכרי דיר בהישג יד, בתמורה ובתנאים הקבועים במכרז ובחוזה זה, ובפרט **בנספח "ח"**.

4.11 המפתח מצהיר ומתחייב כי הוראות סעיף 30 להלן, יוטמעו על ידו באופן ברור ובולט, וככל הניתן במסמך נפרד, בחוזים שייחתמו בין המפתח לבין צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט,

וכי לא תהיה למפתח ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי היחידות ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לכל גוף אחר בפרויקט טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.

קיום הוראות סעיף קטן זה על ידי המפתח יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (טופס 4) לפרויקט. המפתח מתחייב להציג לעירייה אישור עו"ד המאשר כי המפתח מלא אחר התחייבותו בסעיף זה וכן יציג לעירייה, ככל שיידרש לכך, תצהיר המאשר כי בכל החוזים של רוכשי היחידות בבנין קיימת הוראה מפורשת באשר להוראות הקבועות סעיף 30 להלן, וכן יציג בפני העירייה העתק החוזה שנחתם עם צדדים שלישיים בפרויקט.

4.12 המפתח מצהיר ומתחייב כי בכל מקרה בו יגיעו יחיד המפתח (ככל שהמפתח כולל יותר מאישיות משפטית אחת, כאמור בסעיף 7.7 לפרק ב' למכרז) להסכמה ביניהם בדבר ייחוד זכויות בשטחים בנויים מסוימים בבניין (לעומת שטחים בנויים בלתי מסוימים בבניין) ("הסכמה בדבר ייחוד שטחים"), ימסור המפתח לעירייה תוך עשרה (10) יום ממועד ההסכמה בדבר ייחוד שטחים, הודעה בכתב לעירייה על ההסכמה בדבר ייחוד השטחים, אליה יצורפו כל המסמכים בקשר עם ההסכמה בדבר ייחוד השטחים, לרבות, הסכם ותשריט ייחוד השטחים, מאושר על ידי מודד מוסמך;

4.13 סעיף 4 זה על כל תנאי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו, או הפרת אחד מתנאי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

5. המבנה הציבורי

5.1 המפתח מתחייב לתכנן את המבנה הציבורי ולהקים את השטח התת קרקעי הבנוי של המבנה הציבורי ואת המחסנים ומקומות החניה של המבנה הציבורי כמפורט **בנספח "ט"**.

5.2 המפתח מצהיר ומתחייב כי ככל שהעירייה תודיע לו, על פי שיקול דעתה הבלעדי, כי הינה מעוניינת שהמפתח ישלים עבורה את הקמת המבנה הציבורי (למעט העבודות להקמת השטח התת קרקעי של המבנה הציבורי והמחסנים ומקומות החניה של המבנה הציבורי אשר יוקמו על ידי המפתח על פי חוזה זה) והמפתח והעירייה יגיעו לידי הסכמה בדבר התנאים והתמורה לביצוע עבודות אלו, יחתם בין העירייה לבין המפתח חוזה נפרד לביצוע העבודות הנ"ל.

5.3 המפתח מתחייב לאפשר לעירייה ו/או למי מטעמה, להשלים את הקמת המבנה הציבורי, בין במהלך תקופת הקמת הפרויקט ובין לאחר השלמתו, על פי שיקול דעת העירייה, לרבות כניסה למגרש, העברת תשתיות, הכנסת חומרי בנייה וכיוב'.

5.4 המפתח מצהיר ומתחייב, כי ככל שהעירייה תחליט, על פי שיקול דעתה הבלעדי, כי הינה מעוניינת לבצע, במהלך תקופת הפיתוח, בעצמה ו/או באמצעות קבלן מטעמה, ("קבלן המבנה הציבורי"), את השלמת הקמת המבנה הציבורי ("העבודות להשלמת המבנה הציבורי"), תחולנה ההוראות הבאות:

5.4.1 המפתח מתחייב לבצע את הקמת הפרויקט, בתיאום ובאופן שלא יפריע ולא יעכב העבודות להשלמת המבנה הציבורי, המבוצעות על-ידי קבלן המבנה הציבורי.

5.4.2 המפתח יהיה אחראי לעבודתו, פעילותו ושילובו של קבלן המבנה הציבורי ו/או מי מטעמו, כקבלן הראשי גם בקשר לביצוע העבודות להשלמת המבנה הציבורי והוא מתחייב לשתף עימו ועם העירייה פעולה, וכן לתאם עם קבלן המבנה הציבורי ו/או מי מטעמו את ביצוע העבודות להשלמת המבנה הציבורי ולשלב את העבודות להשלמת המבנה הציבורי בעבודות להקמת הפרויקט.

5.4.3 המפתח מתחייב לסייע לקבלן המבנה הציבורי ו/או למי מטעמו הנמצאים ביחד באתר ביצוע הפרויקט, ולא למנוע מהם פעילות או עבודה כלשהי שאושרה על-ידי המנהל ו/או לגרום לעיכוב כלשהו בביצוע כל פעילות כאמור.

5.4.4 המפתח לא יהיה זכאי, לכל תמורה שהיא, מהעירייה ו/או מקבלן המבנה הציבורי ו/או מי מטעמו, בגין ביצוע התחייבותיו על פי סעיף 5.4 זה. למען הסר ספק, העירייה תישא בתשלום התמורה לקבלן המבנה הציבורי בגין העבודות להשלמת הקמת המבנה הציבורי.

5.4.5 המפתח מתחייב בזה לחתום, לבקשת העירייה, על הסכם משולש בינו לבין העירייה לבין קבלן המבנה הציבורי בנוסח המקובל להתקשרויות מסוג זה בכפוף לאמור בסעיף 5.4.7.4 להלן. אין באמור לעיל ו/או בחתימת המפתח על ההסכם המשולש כאמור כדי לגרוע מאחריותו המוחלטת של המפתח כלפי העירייה כקבלן ראשי עצמאי בגין ביצוע כל הפרויקט בשלמותו ועל פי לוח הזמנים הקבוע בחוזה זה ולשביעות רצון העירייה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור מאחריותו גם בגין העבודות להשלמת הקמת המבנה הציבורי.

- 5.4.6 החל ממועד חתימת החוזה המשולש לפי סעיף 5.4.5 לעיל, קבלן המבנה הציבורי ייחשב לכל דבר ועניין כקבלן משנה של המפתח. על המפתח בלבד תחול האחריות הכוללת והמלאה לביצוע העבודות להשלמת המבנה הציבורי, במועד ובהתאם להוראות חוזה זה, באמצעות קבלן המבנה הציבורי.
- 5.4.7 המפתח מתחייב להעניק לקבלן המבנה הציבורי את כל השירותים הנדרשים לביצוע העבודות להשלמת המבנה הציבורי, לרבות:
- 5.4.7.1 מתן אפשרות כניסה לאתר העבודות, גישה ופריקה מתואמת מראש.
 - 5.4.7.2 שימוש בתשתיות לרבות חשמל ובמים לפי הצורך.
 - 5.4.7.3 שימוש בשירותים.
 - 5.4.7.4 השאלת התכניות ומתן הסברים על שלבי הביצוע, תחזיות הביצוע, והסבר על שיטות ודרכי בצוע העבודות, שלבי הביצוע, מערכות, כללי עבודה והבטיחות באתר;
 - 5.4.7.5 הכנת נקודות מיקום וגובה בכל חלקי העבודות לפי בקשת העירייה ו/או מי מטעמה, כולל הכנה מחדש של נקודות באם תמחקנה וזאת עד להשלמת העבודות להקמת המבנה הציבורי.
 - 5.4.7.6 מתן אינפורמציה על כללי העבודה הנדרשים מבחינת בטיחותם של מבנים וכבישים סמוכים.
 - 5.4.7.7 הכנת שטחי התארגנות ואחסון בתחומי אתר העבודות כפי שיקבע המנהל, כולל הקמת מחסנים בהתאם להיקף שיסוכם עם המנהל.
 - 5.4.7.8 שמירה על חומרים ואמצעים.
 - 5.4.7.9 מתן שירותי מנוף, שירותי הרמה ושינוע כולל שימוש בעגורן ובמעלית שירות ושימוש בפיגוראים שהוקמו על ידי המפתח ואשר המפתח לא יהיה רשאי להסיר מבלי לקבל תחילה אישור בכתב מהמנהל.
 - 5.4.7.10 קיום פיקוח מלא על ביצוע עבודת קבלן המבנה הציבורי לפי לוח זמנים שיסוכם עמו, בדיקת יומני העבודה של קבלן המבנה הציבורי ודיווח שוטף בכתב למנהל על כל פיגור בלוח הזמנים או תקלה, מבעוד מועד.
 - 5.4.7.11 אחריות לטיב ואיכות עבודת קבלן המבנה הציבורי.
 - 5.4.7.12 השתתפות במסירת עבודות קבלן המבנה הציבורי לעירייה ופיקוח על כך שהתיקונים, ההשלמות והשינויים אשר ידרשו על ידי המנהל יבוצעו על ידי קבלן המבנה הציבורי.
 - 5.4.7.13 אחריות לכך שקבלן המבנה הציבורי יתקן את הפגמים שיתגלו בעבודתו בתקופת הבדק.
 - 5.4.7.14 ביטוח בקשר עם ביצוע העבודות להשלמת המבנה הציבורי בתיאום עם יועץ הביטוח של העירייה.
 - 5.4.7.15 כל שירות אחר אשר המנהל יחליט על פי שיקול דעתו המוחלט כי על המפתח ליתן לקבלן המבנה הציבורי ואשר הינו מהסוג אשר ניתן באופן רגיל על ידי קבלן ראשי לקבלן משנה.
- 5.4.8 המפתח יהיה אחראי לתאום המושלם של עבודת קבלן המבנה הציבורי וזאת בכל משך ביצוע העבודות להשלמת המבנה הציבורי, לרבות במשך תקופת הבדק. המפתח יפקח פקוח מלא, ויתאם את ביצוע העבודות להשלמת המבנה הציבורי עם עבודות המפתח להקמת הפרויקט, לרבות ביצוע עבודות ההכנה הדרושות. כמו כן, יהיה המפתח אחראי על התקדמות העבודות להשלמת המבנה הציבורי ועמידת קבלן המבנה הציבורי בביצוע העבודות להשלמת המבנה הציבורי בהתאם ללוח הזמנים. המפתח ידווח לעירייה ולמנהל על כל פיגור ו/או תקלה בביצוע העבודות להשלמת המבנה הציבורי מצד קבלן המבנה הציבורי, באופן מיידי.

- 5.4.9 במקרה של חילוקי דעות בין המפתח וקבלן המבנה הציבורי ו/או במקרה בו לא ניתן לבצע את עבודות המפתח להקמת הפרויקט והעבודות להשלמת המבנה הציבורי במקביל, יקבע המנהל בלעדית את נוהלי וסידורי העבודה ביניהם ו/או את סדר העבודה וקביעתו תחייב את הצדדים.
- 5.4.10 מסירת המבנה הציבורי תבוצע בנוכחות נציג מטעם העירייה, נציג מטעם קבלן המבנה הציבורי ונציג מטעם המפתח. במעמד המסירה ירשם פרוטוקול אשר יחתם על ידי שלושת הנציגים. המפתח יהיה אחראי לעבודות להשלמת המבנה הציבורי לאחר ובכפוף למסירה ורישום הפרוטוקול כאמור בסעיף זה עד למסירה הסופית.
- 5.5 להסרת ספק יובהר, כי המפתח יישא בכל עלויות הביטוח, השמירה והאחריות לשלמות כל הציוד אשר יוכנס לאתר העבודות על ידי העירייה ו/או על ידי קבלן המבנה הציבורי.
- 5.6 סעיף 5 זה, על תנאי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתנאי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

6. התמורה

- 6.1 בתמורה לרכישת זכויות החכירה במוחכר למשך כל תקופת החכירה, ישלם המפתח לעירייה, דמי חכירה שנתיים מהוונים, לכל תקופת החכירה מראש, בסך של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים), כפי שנקבע בהצעתו, נספח מס' 5 למכרז ("התמורה") בתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית בהתאם לסעיף 6.2 להלן, וכן, בתוספת מע"מ כדין.
- 6.2 התמורה תשולם על ידי המפתח לעירייה בתשלומים ובמועדים כדלקמן:
- 6.2.1 במעמד חתימתו של המפתח על חוזה זה, ישלם המפתח לעירייה באמצעות המחאה בנקאית סך השווה ל-30% (שלושים אחוז) מהתמורה, דהיינו סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כדין ("התשלום הראשון").
- 6.2.2 תוך 3 חודשים ממועד חתימתו של המפתח על חוזה זה, ישלם המפתח לעירייה באמצעות המחאה בנקאית סך השווה ל-35% (שלושים וחמישה אחוז) מהתמורה, דהיינו סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת ריבית, לתקופה שממועד חתימת חוזה זה ועד למועד התשלום בפועל ובתוספת מע"מ כדין ("התשלום השני").
- 6.2.3 תוך 6 חודשים ממועד חתימתו של המפתח על חוזה זה, ישלם המפתח לעירייה באמצעות המחאה בנקאית את יתרת התמורה, בסך השווה ל-35% (שלושים וחמישה אחוז) מהתמורה, דהיינו סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת ריבית, לתקופה שממועד חתימת חוזה זה ועד למועד התשלום בפועל ובתוספת מע"מ כדין ("התשלום השלישי").
- 6.3 למרות האמור לעיל, מוסכם בזאת, בין הצדדים, כי המפתח יהיה רשאי להקדים פירעון תשלומים, אם קיבל על כך הסכמה מראש ובכתב מאת העירייה.
- 6.4 העירייה מצהירה כי היא מלכ"ר.
- 6.5 לא שילם המפתח את אחד התשלומים באופן ובמועדים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל ("הסכום שבפיגור"), ישלם המפתח לעירייה את הסכום שבפיגור, בצירוף הפרשי הצמדה למדד, בתוספת ריבית ובתוספת ריבית הפיגורים, שתיהן, לתקופה שמהמועד בו היה אמור להיפרע הסכום שבפיגור על פי חוזה זה ועד ליום התשלום בפועל. למען הסק ספק, חיוב המפתח בריבית ו/או בריבית פיגורים, לא יגרע מזכותה של העירייה לכל סעד אחר שהיא זכאית לו על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הוראות הדין.
- 6.6 מס ערך מוסף כחוק יתווסף לכל אחד מהתשלומים הנ"ל וישולם ע"י המפתח לעירייה יחד עם כל תשלום.
- 6.7 העירייה תמסור למפתח, עד המועד הקבוע בחוק, לדיווח ולתשלום לרשויות מע"מ, בגין כל תשלום מתשלומי התמורה והמע"מ, אשר נפרעו בפועל, טופס עסקת אקראי בגין תשלום המע"מ.

6.8 סעיף 6 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

7. תכנון הפרויקט והקמתו

המפתח מתחייב:

7.1 להכין ולהגיש למנהל, מפת מדידה של המגרש, ערוכה על ידי מודד מוסמך וחתומה על ידו, תוך שלושים (30) יום מיום חתימת המפתח על חוזה זה.

7.2 להכין ולהגיש לאישור המנהל תכנית עיצוב ארכיטקטוני ופיתוח, על בסיס העקרונות הקבועים בנספחים "1", "2" ו-"3" (ביחד: "תכנית העיצוב") וזאת, לא יאוחר מתום 3 חודשים מתאריך חתימת חוזה זה. אין במתן אישור המנהל לתכנית העיצוב, כדי לגרוע מכל הליך שנדרש על פי דין, ולא יהיה בו משום התחייבות לקבלת אישורן של רשויות התכנון לתכניות הבנייה לתכנית העיצוב.

7.3 להכין ולהגיש לאישור המנהל את תכניות הבנייה של הפרויקט וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הקמת הפרויקט ובכללן, בקשות להיתרי בנייה להקמת הפרויקט על נספחיהן ותוכניהן עבודה לביצוע, בהתאם להוראות חוזה זה והוראות תוכניות בניין העיר ו/או תוכנית בניין העיר החדשה, כהגדרתה להלן, ככל שיינתן לה תוקף כדין עד מועד הגשת הבקשה להיתרי הבנייה ("תכניות הבנייה") וזאת, לא יאוחר מתום 6 חודשים מתאריך חתימת חוזה זה. אין במתן אישור המנהל לתכניות הבנייה, כדי לגרוע מכל הליך שנדרש על פי דין, על מנת לבצע בנייה במגרש ולא יהיה בו משום התחייבות לקבלת אישורן של רשויות התכנון לתכניות הבנייה.

7.4 להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכנית העיצוב ותכניות הבנייה שאושרו בכתב על ידי המנהל ("התוכניות המאושרות"). כמו כן, לעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות והכל מיד עם קבלת אישור המנהל לתכניות הבנייה.

7.5 ככל שיחליט המפתח להגיש בקשה לרשויות התכנון המוסמכות לשינוי תכנוני כמפורט בסעיף 4.2 לעיל, יגיש המפתח, קודם לכן את מסמכי הבקשה לשינוי תכנוני לאישור מראש ובכתב של העירייה (כבעלת הזכויות במגרש). העירייה תבחן את הבקשה לשינוי תכנוני ותודיע למפתח, בכתב, את עמדתה בקשר עם הבקשה לשינוי תכנוני. ככל שתסכים העירייה (כבעלת הזכויות במגרש) לבקשה לשינוי תכנוני, ישלם המפתח לעירייה את מלוא שווי ההשבחה בגין השינוי התכנוני, כאמור בסעיף 4.2 לעיל. אין לראות באמור לעיל משום התחייבות של העירייה ו/או של הועדה המקומית להסכים לשינוי התכנוני.

7.6 תכניות הבנייה תתאמנה לתוכניות בניין העיר ו/או לכל שינוי בתוכניות בניין העיר ו/או לכל תכנית בניין עיר חדשה שתחול על המגרש ותהיה בתוקף כדין במועד הכנת תכניות הבנייה וכן, להוראות חוזה זה ונספחיו ותעמודנה בכל הדרישות של כל הרשויות המוסמכות השונות שאישורן נדרש על פי הדין, לרבות מהנדס העיר.

7.7 המפתח הינו האחראי הבלעדי על התכנון. אישור תכניות הבנייה ע"י המנהל אינו משחרר את המפתח מאחריות מלאה לכל מעשה ו/או מחדל מכל מין וסוג שהוא, בתכנון, אם יהיה כזה. בנוסף, לא יהיה באישור הנ"ל משום התחייבות לקבלת אישורה של הועדה המקומית ו/או כל רשות ו/או מוסד אחר להיתרי הבנייה.

7.8 להעסיק אדריכלים, מהנדסים ויועצים שונים ("המתכננים") הרשומים לפי "חוק המהנדסים והאדריכלים, התשמ"ח - 1958", לצורך התכנון ולצורך ביצוע העבודות להקמת הפרויקט.

7.9 לקבל הסכמות ואישורים לתכניות הבנייה מרשויות מוסמכות שונות כגון: העירייה, הועדה המקומית, משרד התחבורה, המשרד לאיכות הסביבה, מכבי-אש, פיקוד העורף ויתר הרשויות הנדרשות לשם קבלת היתר בנייה או כל רשות אחרת אשר אישורה נדרש עפ"י החוק.

7.10 לבצע בתכנית העיצוב ו/או בתכניות הבנייה את כל התיקונים שיידרשו ע"י רשויות התכנון המוסמכות, וכל רשות מוסמכת אחרת, שאישורה נדרש לצורך ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, תוך עשרים ואחד (21) יום מקבלת הדרישה בנדון.

7.11 לשלם את כל האגרות והיטלי הפיתוח והבנייה בגין היתרי הבנייה להקמת הפרויקט (על פי הוראת סעיף 19.4 להלן על תתי סעיפיו) וכל תשלום אחר כנדרש על פי חוזה זה, ועל פי כל דין, תוך חמישה עשר (15) ימים ממועד בו תינתן לו ההודעה מאת הרשות המוסמכת לכך בעיר תל אביב - יפו, כי ניתן להוציא היתר בנייה.

- 7.12 להתחיל בביצוע הקמת הפרויקט, על פי היתר הבנייה והתוכניות המאושרות, לא יאוחר מתום שלושה (3) חודשים מתאריך הודעת הרשות המוסמכת לכך בעיר תל אביב – יפו כי ניתן להוציא היתר בנייה לביצוע הקמת הפרויקט ובכפוף למסירת רשות השימוש במגרש לידי המפתח כאמור בחוזה זה ("מועד תחילת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט").
- 7.13 בשטח המסומן בתוכנית 2381 א' לחנייה ציבורית (מערבית למגרש) יבצע המפתח פיתוח גינון בהתאם להוראות העירייה.
- 7.14 מובהר, כי השצ"פ במגרש מס' 2 כהגדרתו בתוכנית 2381 א', כבר בוצע על ידי העירייה.
- 7.15 להשלים את ביצוע הקמת הפרויקט בהתאם להוראות חוזה זה, לא יאוחר מתום 60 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט ("תקופת הפיתוח").
- 7.16 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי המפתח לא יהיה רשאי לבסס כל תביעה ו/או דרישה כספית ו/או אחרת, לרבות כאלו הנובעות מלוח זמנים ו/או הקשורות לתקופת הפיתוח עקב אי ידיעה של תנאי כלשהו מתנאי חוזה זה ו/או אי הכרת תנאי כלשהו הקשור לביצוע הפרויקט ו/או הנובע ממנו.
- 7.17 לשלם לעירייה, בגין איחור מצידו בקיום איזה מהתחייבויותיו שבסעיף 7 זה, פיצוי מוסכם בסך של 50,000 ₪, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כחוק, לכל שבוע של איחור (וחלק יחסי מהסכום האמור לחלק משבוע) ("סכום הפיצוי בגין איחור בביצוע העבודות להקמת הפרויקט"). המפתח מסכים כי הוא לא יהיה רשאי לבקש תעודת אכלוס לפרויקט, כל עוד לא שילם את סכום הפיצוי בגין איחור בביצוע העבודות להקמת הפרויקט ולא תהייה לו טענות מכל מין וסוג כלפי העירייה ו/או כלפי הועדה המקומית ו/או כלפי מי מטעמן, אם אלה לא יאפשרו את אכלוס הפרויקט כל עוד לא שילם המפתח את הפיצוי בגין איחור בביצוע העבודות להקמת הפרויקט. למען הסר ספק, ובכפוף לאמור בסעיף 7.18 להלן, מובהר כי אין בתשלום סכום הפיצוי בגין איחור בביצוע העבודות להקמת הפרויקט כדי לגרוע או לפגוע מכל זכות או סעד העומדים לעירייה על פי חוזה זה.
- 7.18 איחור של למעלה משנים עשר (12) חודשים, בהתחלת ביצוען של העבודות להקמת הפרויקט, או בסיומן, ביחס למועדים שנקבעו בסעיפים 7.12 ו- 7.15 לעיל, יהווה הפרה יסודית של חוזה זה, שבגינה, תהיה העירייה רשאית לבטל חוזה זה וזאת, בנוסף ומבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לה על פי חוזה זה (לרבות על פי סעיף 7.17 לעיל) ו/או על פי הדין ובלבד, שניתנה על ידי העירייה למפתח התראה בכתב לעניין זה. למען הסר ספק, מובהר כי קביעת העירייה כי המפתח אינו מתחיל בביצוע העבודות להקמת הפרויקט במועד שנקבע, או כי הוא הפסיק את מהלך ביצוען ללא צידוק, או כי המפתח אינו עומד בלוח הזמנים שנקבע לביצוע העבודות להקמת הפרויקט תהיה ראויה לכאורה, כי המפתח אינו ממלא את התחייבויותיו.
- 7.19 התחייבויות המפתח על פי 7 סעיף זה, הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

8. דרכי גישה לפרויקט

- 8.1 נכון למועד פרסום המכרז, נמצאות בהליך, תוכניות המתייחסות, בין היתר, לדרכי הגישה למגרש. האחת תא/4113 - "גשר השלושה" והשנייה, תא/3944 - מתחם וינגייט - לה גוארדיה. בשתי התוכניות כלולה הוראה, בדבר ביטול המעבר התת קרקעי בין רחוב לה גרדיה לשדרות המעפילים. יחד עם זאת, ככל שיידרש ביצוע המעבר התת קרקעי הנ"ל, כמפורט בסעיף 18(ד) ובסעיף 19(א) לתוכנית 2381 א', ביצוע מעבר זה לא יחול על המפתח.
- 8.2 לאור הוראות סעיפים 11 ו-13 לתוכנית 2381 א', התחייבה חברת אדגר השקעות ופיתוח בע"מ בתאריך 11.05.2011 כלפי העירייה והוועדה המקומית, כי תירשם זיקת הנאה בהתאם להוראות תוכנית 2381 א' ויתאפשר מעבר בלבד בין המגרש לבין מגרש מס' 4 כהגדרתו בתוכנית 2381 א', במפלס מרתף החנייה העליון ולהיפך.

9. תוכנית בניין עיר חדשה

- 9.1 ככל שהמפתח יבקש לשנות את תוכניות בניין העיר ("שינוי תוכניות בניין העיר"), לאחר מועד חתימת חוזה זה, יכין המפתח, על חשבונו, תוכנית בניין עיר חדשה, הכוללת את כל המסמכים הדרושים לשינוי תוכניות בניין העיר ("תוכנית בניין העיר החדשה") ויגיש את תוכנית בניין העיר החדשה לאישור המנהל, לא יאוחר מתום שלושה (3) חודשים ממועד חתימת העירייה על חוזה זה. אין באמור בסעיף זה כדי לחייב את המנהל לתת את הסכמתו לתוכנית בניין העיר החדשה ואין במתן אישור המנהל לשינוי תוכניות בניין העיר, כדי לגרוע מכל הליך שנדרש על פי דין, לצורך תוכנית בניין העיר החדשה ולא יהיה בו משום התחייבות לקבלת אישורן של רשויות התכנון המוסמכות לתוכנית בניין העיר החדשה.
- 9.2 מובהר בזאת, כי המפתח יהיה רשאי לבקש את שינוי תוכניות בניין העיר, בכפוף לכך ששינוי תוכניות בניין העיר הינו בסמכות הועדה המקומית בלבד.
- 9.3 המפתח יגיש לרשויות התכנון המוסמכות, רק את מסמכי תוכנית בניין העיר החדשה שאושרו על ידי המנהל, לא יאוחר מתום שלושים (30) יום מהמועד בו אישר המנהל בכתב את תוכנית בניין העיר החדשה. המפתח יבצע את כל הנדרש לקבלת אישור רשויות התכנון המוסמכות לתוכנית בניין העיר החדשה.
- 9.4 במקרה בו החליט המפתח, על פי שיקול דעתו, לפעול לשינוי תוכניות בניין העיר וניתנה הסכמת העירייה בכתב לשינוי תוכניות בניין העיר והמפתח הגיש את מסמכי תוכנית בניין העיר החדשה לאישור רשויות התכנון המוסמכות, כמפורט לעיל, תוארך התקופה הקבועה בסעיף 7.3 לעיל, משישה (6) חודשים ממועד חתימת חוזה זה לעשרים וארבעה (24) חודשים ממועד חתימת חוזה זה.
- 9.5 מובהר בזאת, כי למעט הארכת התקופה להגשת תוכניות הבנייה, כאמור בסעיף 9.4 לעיל, תחולנה הוראות סעיף 7 לעיל, על תוכניות הבנייה, שתוגשנה בהתאם למסמכי תוכנית בניין העיר החדשה, בכפוף לכך שניתן תוקף כדן לתוכנית בניין העיר החדשה, במועדים הקבועים לעיל.
- 9.6 עוד מובהר, כי ככל שיהיה צורך לבצע שינוי בהסדרי הקרקע, עקב מתן תוקף כדן לתוכנית בניין העיר החדשה, יבצע המפתח, על חשבונו, את כל השינויים הנדרשים כאמור בסעיף 9.9 להלן.
- 9.7 המפתח ישלם לעירייה (כבעלת הזכויות במגרש) קודם וכתנאי להוצאת היתר הבניה במגרש את מלוא שווי עליית ערכו של המגרש, בהתאם להוראות סעיפים 4.2 ו-7.5 לעיל.
- "שווי עליית ערכו של המגרש" משמעו, ההפרש בין שווי המגרש על פי תוכנית בניין העיר החדשה, לבין שווי המגרש על פי תוכניות בניין העיר, נכון למועד הסכמת המנהל לבקשה להיתר בנייה בהתאם למסמכי תוכנית בניין העיר החדשה.
- 9.8 אין לראות בהסכמת המנהל לשינוי תוכניות בניין העיר, משום התחייבות של העירייה ו/או של הועדה המקומית להסכים לשינוי כלשהו בתוכניות בניין העיר, או להקלה, או לכל שינוי תכנוני אחר.
- 9.9 ככל שכתוצאה מתוכנית בניין העיר החדשה, יוקצה/ו לעירייה בגין זכויותיה במגרש, מגרש/מגרשים חדש/חדשים, בשלמות, בתחום תוכנית בניין העיר החדשה, יחול לעניין רישום המגרש/המגרשים הנ"ל, האמור בסעיף 30 לחוזה זה.
- 9.10 ככל שתוגש תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב מתן תוקף כדן לתוכנית בניין העיר החדשה, יהיה המפתח אחראי להתגונן מפני תביעה כאמור ויישא בכל ההוצאות ו/או התשלומים ו/או כל סכום שייפסק (ככל שייפסק) בגין תביעה כאמור, הן כנגד העירייה והן כנגדו. האמור בסעיף זה לא יובא בחשבון בקביעת שווי עליית ערכו של המגרש.
- 9.11 האמור בסעיף 9 זה, יחול בשינויים המחויבים, גם על כל שינוי של תוכנית בניין העיר החדשה.
- 9.12 התחייבויות המפתח על פי סעיף 9 זה, הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

10. גידור, שמירה ואמצעי בטיחות

- 10.1 תוך עשרה (10) ימים ממועד מסירת רשות השימוש, יקים המפתח בגבולות האתר, בכפוף לקבלת היתר כדן, גדר ארעית, הכוללת שערים, תאורה ושאר אמצעי בטיחות, על פי הדין ו/או הוראות והנחיות מינהל ההנדסה של עיריית תל אביב יפו ו/או כל רשות מוסמכת אחרת.

- 10.2 על המפתח להחזיק את הגדר במצב תקין במשך כל תקופת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, ולסלקה לאחר השלמת העבודות להקמת הפרויקט, על חשבונו.
- 10.3 אין להניח חומרי הבנייה וכלי עבודה אלא באתר ובתוך גבולות הגדר.
- 10.4 המפתח יתחזק ויתקן בכל פעם, לפי הצורך ועל חשבונו כל פגם בגדר, הכל כדי שהגדר תהיה שלמה ותקינה בכל מהלך תקופת העבודות להקמת הפרויקט.
- 10.5 המפתח ימלא, על חשבונו, אחר כל דרישות הדין, כל רשות מוסמכת, מינהל ההנדסה בעיריית תל אביב - יפו, חברת הביטוח וכד', בדבר התקנת גידור, שמירה, אמצעי זהירות וכיוצא באתר.
- 10.6 סעיף 10 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

11. בטיחות בביצוע העבודות להקמת הפרויקט

- 11.1 המפתח מצהיר כי חוקי הבטיחות בעבודה, לרבות כל התקנות הקשורות בבטיחות והוראות פקודת הבטיחות (נוסח חדש) תש"ל - 1970, מוכרים וידועים לו וכי הוא מתחייב לנהוג על פיהם ובהתאם להם.
- 11.2 המפתח יהיה אחראי לכל תביעות שתוגשנה נגדו ו/או נגד העירייה ו/או מי מטעמה בקשר לעבודות. מוסכם ומוצהר כי לצורך ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, המפתח יהיה לכל דבר ועניין גם "מבצע העבודה" וגם "מנהל העבודה" ונוטל על עצמו את כל החובות והאחריות, על פי הדין, בגין תפקידיו אלו.
- 11.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יישא המפתח, ללא כל תמורה, באחריות זהה לזו המוטלת על קבלן ראשי בפקודת הבטיחות בעבודה, (נוסח חדש), התש"ל - 1970 ובתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), התשמ"ח - 1988, גם לגבי קבלנים אחרים המבצעים עבודות באתר, בין שהם מטעמו ובין שלא, לרבות קבלנים מטעם חברת החשמל, חברת הבזק ואחרים.
- 11.4 חתימתו של המפתח על חוזה זה, מהווה אישור בכתב מאת המפתח, כי הינו מקבל על עצמו, ללא כל תמורה, את האחריות הכוללת לביצוע הוראות תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), התשמ"ח - 1988, ומצהיר כי ישלח הודעה על המינוי, כאמור בתקנה 2 לתקנות הנ"ל למפקח העבודה האזורי.

12. מניעת פגיעה בציבור

תוך כדי ביצוע העבודות להקמת הפרויקט המפתח מתחייב בזאת בדלקמן:

- 12.1 כי לא תהא פגיעה בנוחיות הציבור ולא תהא הפרעה לצדדים שלישיים אשר בעת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט יעבדו ו/או ימצאו בתחומי האתר ו/או בסמוך אליו, ובמידת הצורך ובליט ברירה ידאג להקטנת אי נוחות כאמור ככל הניתן.
- 12.2 כי לא תהיה הפרעה בזכות השימוש והמעבר של כל צד שלישי בכביש, דרך, שביל וכיו"ב או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי ו/או פרטי כלשהו המצוי בתחומי האתר ו/או בסמוך אליו, אלא אם ניתן לכך אישור על פי הדין מהרשות המקומית ככל הנדרש.
- 12.3 כי לא יניע חומרים, ציוד, כלי עבודה, מכשירים או חפצים אחרים על כל דרך או מדרכה, אלא על פי היתר ובהתאם לתנאי ההיתר.
- 12.4 סעיף 12 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

13. דרכי גישה ארעיות

- 13.1 אם ביצוע העבודות להקמת הפרויקט מחייב התקנת דרכי גישה ארעיות, יתקין המפתח בהיקף הדרוש ובהתאם להוראות הדין והרשויות המוסמכות ויחזיקן במצב תקין וסדיר במשך כל תקופת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט.
- 13.2 עם השלמת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט או בכל מועד אחר שייקבע על ידי הרשויות המוסמכות, יפרק המפתח את הדרכים האמורות, יסלק מהמקום את כל החומרים, השברים והפסולת שהתקבלו מן הפירוק, ויחזיר את פני המגרש למצבם הקודם. כל האמור בסעיף זה יעשה על ידי המפתח על חשבונו וללא כל תשלום מהעירייה. במידה ודרכי גישה ארעיות מתחברות לדרכים עירוניות או לרשות הציבור, יקבל המפתח את כל האישורים הדרושים מעיריית תל אביב - יפו ומהרשויות המוסמכות לכך.

14. **מניעת הפרעות לתנועה**

- 14.1 המפתח ינקוט, על חשבונו, בכל אמצעי הזהירות למניעת הפרעות ותקלות לתנועת כל רכב והולכי רגל, כגון הצבת תמרורים מחזירי אור, פנסים מהבהבים לשעות הלילה, הצבת עובדים קבועים להכוונת התנועה, ביצוע תיאומים עם עיריית תל אביב - יפו והמשטרה, תשלום אגרות וכיו"ב. המפתח יהיה אחראי לאחזקת המתקנים הנ"ל במצב תקין במשך כל תקופת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט. בגמר העבודות להקמת הפרויקט יבטל המפתח את כל המתקנים הנ"ל, ויחזיר את השטח לקדמותו, על חשבונו.
- 14.2 על המפתח לשמור על ניקיון הדרכים העירוניות כל זמן עבודתו.
- 14.3 סעיף 14 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

15. **זהירות מפני פגיעות במתקנים**

- 15.1 המפתח מתחייב לנקוט, על חשבונו, בכל אמצעי הזהירות הדרושים כדי למנוע גרימת נזק למתקנים על קרקעיים ו/או תת קרקעיים הנמצאים באתר או סמוך לו, לרבות מבנים, כבלים (חשמל, טלפון וכו') צינורות (מים, ביוב, תיעול וכו') וכדומה. על המפתח לברר מראש את מיקומם של מתקנים תת קרקעיים העלולים להיפגע תוך מהלך ביצוע העבודות להקמת הפרויקט.
- 15.2 המפתח מצהיר בזה כי הוא משחרר את העירייה ו/או מי מטעמה מכל אחריות לנזק שיגרם על ידו ו/או על ידי קבלני המשנה שלו לאותם מתקנים ומתחייב לתקנם על חשבונו לשביעות רצון המנהל והרשויות המוסכמות.
- 15.3 סעיף 15 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

16. **אמצעי הגנה להעברת משאות מיוחדים**

- 16.1 אם לצורך ביצוע העבודות להקמת הבניין יהא נחוץ להעביר חפץ מיוחד כל שהוא במקום שההעברה עלולה לגרום נזק לכביש ו/או לכבלי חשמל ו/או לכבלי טלפון ו/או לצינורות ו/או לכל גורם שהוא, יודיע המפתח בכתב לרשויות המוסמכות, לפני ההעברה, על פרטי החפץ שיש בדעתו להעביר, ועל תכניתו להבטחת אמצעי הגנה מתאימים, ויקבל, לפני ההעברה, את האישורים שיידרשו לשם כך. העברת חפצים כאמור תעשה על אחריותו המלאה והבלעדית של המפתח ועל חשבונו, והוא יישא בכל נזק שיגרם לכל צד שלישי בגין העברת החפץ האמור.
- 16.2 נתיבי התנועה אל האתר וממנו, יתואמו ע"י המפתח עם הרשויות, ויבוצעו באישורן.
- 16.3 הן לצורכי העברת ציוד, חומרי בנייה וחומרים אחרים והן לצורכי כל מטרה אחרת כלשהי, תבוצע התנועה אך ורק באמצעות כלי רכב המצוידים בגלגלים פניאומטיים.

17. **העמסות זמניות בעבודות**

אם יצטרך המפתח להעמיס תקרות או עמודים על ידי עגורנים, מעליות, או ציוד הרמה אחר, יהיה עליו לקבל את כל האישורים מכל הגורמים המוסמכים על פי דין, לאשר העמסות כגון אלו ורק לאחר קבלת אישור כאמור, יחל בביצוע ההעמסות, והוא הדין גם במקרים בהם ירצה המפתח להשאיר באופן זמני פתחים לא יצוקים בתקרות או בחלקים אחרים של העבודות להקמת הפרויקט לצורך עגורנים, מעליות, או ציוד הרמה אחר.

18. **עתיקות ואוצרות טבע**

- 18.1 עתיקות כמשמעותן בחוק העתיקות, תשל"ח - 1978 ("חוק העתיקות") או בכל חוק בדבר עתיקות כפי שיהיה בתוקף מעת לעת, וכן חפצים אחרים כלשהם בעלי ערך דתי ו/או גיאולוגי ו/או ארכיאולוגי ו/או אוצרות טבע אחרים אשר יתגלו באתר - נכסי מדינה הם, והמפתח ינקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם ו/או הזזתם שלא לצורך על ידי כל אדם שהוא.
- 18.2 מיד לאחר גילוי החפץ ולפני הזזתו ממקומו יודיע המפתח למנהל על התגלית ויפעל בקשר לכך לפי הוראות המנהל. כן מתחייב המפתח לקיים את הוראות הדין בדבר עתיקות. כל העלויות וההוצאות בגין פינוי עתיקות ו/או בגין חפירות גישוש יחולו על המפתח ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.

- 18.3 בכפוף לאמור בחוזה זה על נספחיו, המפתח לא יהיה רשאי לעשות שימוש בחומרים טבעיים כמו חול ו/או אבן הנמצאים באתר ללא קבלת הסכמת המנהל מראש ובכתב.
- 18.4 המפתח לא יבצע כל חפירה בחלק כלשהו של האתר מעבר למידה הדרושה לביצוע מטרת החוזה וזאת גם אם החפירה מותרת על פי דין.
- 18.5 המפתח מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר ומחצבים אחרים, בתחום האתר שייכים לעירייה בלבד. על המפתח לאפשר לעירייה לנצל ו/או להוציא את אוצרות הטבע והעתיקות בהתאם לדין ובהתאם לחוזה זה.
- 18.6 סעיף 18 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

19. מיסים, תשלומים והוצאות

- 19.1 מס שבת, אם יחול – יחול על העירייה וישולם על ידה.
- 19.2 מס רכישה – יחול על המפתח וישולם על ידו.
- 19.3 כל המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים השונים, מכל מין וסוג שהם, אשר יוטלו על המגרש ו/או על הבניין ו/או על הפרויקט ו/או על בעלים ו/או על מחזיקים יחולו על המפתח וישולמו על ידו, לרבות אלו הנזכרים בסעיף 19.4 להלן.
- 19.4 המפתח יישא בכל האגרות וההיטלים, לרבות אגרות הבניה, אגרות הפיתוח היטלי הפיתוח (ביוב, תיעול, כבישים, מים ומדרכות), דמי הקמה, וכן כל תשלום חוקי שיחליף אותם, וכל התשלומים הכרוכים בהוצאת כל היתר בניה לפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בניה בקשר להקמת הפרויקט וכל עבודה אחרת הטעונה היתר. על חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה יחולו ההוראות כדלקמן:
- 19.4.1 חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה ודמי הקמה, יחול בגין מלוא שטח המגרש ובגין מלוא שטח/נפח הבניין, לרבות המפלסים התת קרקעיים למחסנים ו/או לחניונים.
- חישוב השטחים החייבים בדמי הקמה ייעשה בהתאם לכללים הקבועים בדין.
- 19.4.2 במסגרת חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה, לא יותרו זיכויים בגין תשלומים שנעשו בעבר, אם נעשו, על ידי העירייה או על ידי אחרים.
- 19.4.3 במסגרת חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה, לא יינתן זיכוי בגין מבנים שהיו במגרש קודם להוצאתו של כל היתר בניה על ידי המפתח, וכן, לא יינתן זיכוי בגין תשלומים שנעשו בעבר, אם נעשו על ידי כל אדם ו/או גוף שהם.
- 19.4.4 מובהר, כי כל עבודות פיתוח שיבוצעו, אם יבוצעו, על ידי המפתח, מכל סיבה שהיא, לא ייגרעו מחובתו של המפתח לשלם את אגרות והיטלי הפיתוח ודמי ההקמה, או כל תשלום חוקי שיחליף אותם, במלואם וללא אפשרות קיזוז.

19.5 היטל השבחה

- 19.5.1 היטל השבחה בגין תכניות בניין העיר, בקשר עם המגרש, ככל שיחול, יחול על העירייה.
- 19.5.2 בכפוף לאמור בסעיף 4.2 לעיל, היטל השבחה בקשר עם המגרש בגין שינוי תכנוני, אשר יאושר כדין, ואשר בגינו שולם מלוא שווי השבחה על ידי המפתח, לעירייה כאמור בסעיף 4.2 לעיל, יחול על העירייה.
- 19.6 אם לאחר מועד פרסום המכרז יוטלו על המגרש ו/או בגין חוזה הפיתוח ו/או בגין חוזה החכירה, ע"י רשות ממשלתית או עירונית, מס, אגרה או היטל נוסף ו/או תשלום כספי כלשהו לאלה הקיימים ושבתוקף במועד הקובע, כי אז יחולו המס, האגרה, ההיטל ו/או התשלום על המפתח וישולמו על ידו וזאת, אף אם החבות החוקית לתשלום תחול על העירייה.
- 19.7 מס ערך מוסף, ככל שחל על פי דין על איזה מן התשלומים שהמפתח חייב בתשלוםם לפי חוזה זה, ישולם על ידי המפתח, במועד הקבוע לתשלוםם על פי הדין וזאת, בנוסף לתשלומים שהמפתח חייב בהם על פי חוזה זה.
- 19.8 סעיף 19 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

20. הערות אזהרה

20.1 הערת אזהרה לטובת המפתח בגין חוזה זה

20.1.1 המפתח יהיה רשאי לפעול לרישום הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 בגין חוזה זה, על זכויות הבעלות של העירייה בחלקה 51 בגוש 7108 בלבד ורק לאחר פירעון התשלום הראשון בפועל לעירייה ובכפוף להוראות חוזה זה, לרבות האמור בסעיפים 20.1.2, 20.2 ו-28 להלן.

20.1.2 במעמד חתימת חוזה זה, יפקיד המפתח בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח **"נספח 1"** לחוזה זה, מאומת על ידי נטריון כדן ופרוטוקול החלטת דירקטוריון בנוסח **"נספח 2"** לחוזה זה. המפתח מורה בזאת לעורכי הדין של השירות המשפטי של העירייה, באופן בלתי חוזר, למחוק את הערת האזהרה ככל ותירשם בניגוד להוראות חוזה זה ו/או במקרה של ביטול החוזה. למען הסר ספק מובהר, כי רישום הערת האזהרה בלשכת רישום המקרקעין יבוצע על ידי המפתח ועל חשבונו.

20.2 הערת אזהרה לטובת העירייה

20.2.1 להבטחת התחייבות המפתח, על פי חוזה זה, לרבות התחייבותו להשכיר את יחידות דיור בהישג יד לשוכרי דיור בהישג יד, במשך תקופת ההשכרה, יחתום המפתח במעמד חתימת חוזה זה על בקשה לרישום הערת אזהרה, לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין, לטובת העירייה, בנוסח שיימסר לו על ידי העירייה.

20.2.2 במועד רישום הערת האזהרה לטובת המפתח, כאמור בסעיף 20.1 לעיל, וכתנאי לרישומה, תירשם באותו מעמד, הערת אזהרה לטובת העירייה, כאמור בסעיף 20.2.1 לעיל. הערת אזהרה זו תיוותר בתוקף עד תום תקופת ההשכרה.

20.2.3 מוסכם, כי לצורך שיווק והעברת הזכויות ביחידות דיור שאינן יחידות הדיור בהישג יד ("**יחידות דיור השוק חופשי**"), בטרם נרשם הבית המשותף, תיתן העירייה למפתח, מכתב החרגה לפיו הערת האזהרה על-פי סעיף 20.2.2 לעיל, לא תחול על יחידות דיור השוק החופשי שהמפתח יבקש להעביר את הזכויות בהן לצדדים שלישיים כלשהם וזאת, בכפוף למילוי התחייבויותיו של המפתח על פי חוזה זה, אותן עליו למלא עד אותו מועד, במלואן ובמועדן ובכפוף לתשלום בפועל של כל סכום אשר המפתח חייב לעירייה, על פי חוזה זה, לרבות כל סכום פיצוי.

21. זכות לרכישת יחידות דיור בהישג יד על הצמדותיהן על ידי העירייה

21.1 המפתח לא יהיה רשאי להעביר ו/או למכור את זכויותיו והתחייבויותיו ביחידות הדיור בהישג יד ו/או ב-30 מקומות החניה הצמודים ליחידות הדיור בהישג יד, כמפורט בסעיף 30.1.3 להלן ("**מקומות החניה**"), בנפרד מזכויותיו בפרויקט והתחייבויותיו על פי חוזה זה, לפני תום תקופת ההשכרה.

21.2 לעירייה זכות לרכוש מהמפתח את זכויות המפתח ביחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן, בתום תקופת ההשכרה, בתנאים כמפורט להלן:

21.2.1 14 חודשים לפני תום תקופת ההשכרה, על המפתח לפנות בכתב לעירייה בבקשה לקבלת עמדתה בדבר רצונה למימוש זכותה לרכישת זכויות המפתח ביחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן ("**פניית המפתח**").

21.2.2 העירייה תמסור למפתח, תוך 60 ימים מיום מסירת עמדת העירייה למפתח, רשימת שמאי מקרקעין לצורך הערכת שווי זכויות המפתח ביחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן.

21.2.3 המפתח יבחר מתוך רשימת שמאי המקרקעין, שמאי אחד ("**השמאי המוסכם**"), ויודיע על זהות השמאי המוסכם לעירייה, בכתב, תוך 7 ימים מיום מסירת רשימת השמאים על ידי העירייה למפתח. העירייה והמפתח יבקשו מהשמאי המוסכם להעריך את שווי זכויות המפתח ביחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן, כשהן פנויות וחופשיות מכל מחזיק וחפץ ומכל שעבוד ו/או זכות צד ג' כלשהי.

- 21.2.4 שווי זכויות המפתח ביחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן, כולל מע"מ, כפי שייקבע על ידי השמאי המוסכם, יהווה את המחיר הסופי לרכישת זכויות המפתח ביחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן, על ידי העירייה מהמפתח, ככל שהעירייה תחליט על רכישתן של זכויות המפתח ביחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן ("התמורה בגין יחידות הדיור בהישג יד").
- 21.2.5 לצדדים לא תינתן האפשרות להגיש טיעונים לשמאי המוסכם ו/או להשיג על שומתו של השמאי המוסכם ושומתו תהיה סופית.
- 21.2.6 שכר טרחת השמאי המוסכם ישולם על ידי הצדדים באופן שווה.
- 21.2.7 תוך 30 ימים ממועד קבלת הערכת שווי זכויות המפתח ביחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן, בידי העירייה, תודיע העירייה למפתח האם ברצונה לרכוש את זכויות המפתח ביחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן, אם לאו ("הודעת המימוש").
- 21.3 ככל שבתגובה לפניית המפתח, תודיע העירייה למפתח בכתב, כי אינה מעוניינת לרכוש את זכויות המפתח ביחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן, או ככל שתודיע העירייה למפתח במסגרת הודעת המימוש, כי אין ברצונה של העירייה לרכוש את זכויות המפתח ביחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן, וכל המפתח למכור את זכויותיו ביחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן, לצד ג', בתום תקופת ההשכרה.
- לצורך מכירת זכויות המפתח ביחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן, לצד ג', יהיה רשאי המפתח להתחיל ולשווק את יחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן, בתנאי השוק החופשי, מיד עם קבלת הודעת העירייה כי אינה מעוניינת לרכוש את זכויות המפתח ביחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן.
- 21.4 הודיעה העירייה במסגרת הודעת המימוש, כי ברצונה לרכוש את זכויות המפתח ביחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן, ייחתם בין העירייה לבין המפתח, תוך 90 יום ממועד הודעת המימוש, חוזה מכר בקשר עם מכירת זכויות המפתח ביחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן, בנוסח שיימסר למפתח על ידי העירייה ("חוזה המכר").
- 21.5 סכום התמורה בגין רכישת מלוא זכויות המפתח ביחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן יהווה את התמורה בגין יחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן בחוזה המכר ("התמורה על פי חוזה המכר"). סך השווה לשיעור של 10% מתוך סכום התמורה על פי חוזה המכר ישולם על ידי העירייה למפתח במועד חתימת חוזה המכר, כנגד רישום הערת אזהרה לטובת העירייה על זכויות המפתח ביחידות הדיור בהישג יד. יתרת התמורה על פי חוזה המכר, דהיינו סך השווה לשיעור של 90% מהתמורה על פי חוזה המכר, ישולם על ידי העירייה למפתח במועד מסירת החזקה הייחודית והבלעדית ביחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן, כשהן נקיות וחופשיות מפלג אדם וחפץ ומכל שעבוד וזכות צד ג' וכשהן במצב טוב ותקין, ראויות לשימוש למטרת מגורים וכשכל מערכותיהן תקינות ופועלות ולא פחות ממצבן במועד הערכת השמאי המוסכם. מיסים, היטלים, אגרות ותשלומי חובה, בגין העסקה נשוא חוזה המכר, יחולו על פי הדין.

22. אחריות

22.1 אחריות לנזק לרכוש ציבורי

- 22.1.1 כל פגיעה במתקנים כלשהם ו/או בתשתיות כלשהן, הקיימים באתר, תתוקן מיד על ידי ועל חשבון המפתח לשביעות רצון המנהל ו/או הרשויות המוסמכות.
- 22.1.2 לפני תחילת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, על המפתח לפנות לחברת החשמל, בזק, שירותי הכבאות, חברת הטלוויזיה בכבלים, עיריית תל אביב-יפו ויתר הרשויות המוסמכות, לשם קבלת מידע בדבר קווי טלפון, חשמל, טלוויזיה בכבלים, כיבוי אש, מים, ניקוז או ביוב, בשטח המגרש ובסביבתו, וכן תכניות הפיתוח שלהם, ולשם תאום מוקדם של העבודות להקמת הפרויקט עם הרשויות הנ"ל. על המפתח לוודא כי אין במגרש כבלים או צנרת כגון: כבלי חשמל, צינורות מים, ביוב, בזק וכד' ובמידה ואכן קיימים, באחריותו להעתיקם בתאום ובאישור עם כל הרשויות המתאימות.
- 22.1.3 ידוע למפתח כי העבודות להקמת הפרויקט תבוצענה בקרבה למבנים ולמתקנים קיימים. המפתח יהיה אחראי לשלמות המבנים והמתקנים הקיימים.
- 22.1.4 המפתח ימנע מגרימת מפגעים פיזיים כגון: הרס, זריקת אשפה, פסולת בנין, או כל דבר אחר וכן, ימנע המפתח ממטרדי רעש, זיהום אוויר, וכד'. המפתח יתחשב בשעות הפעילות

של המבנים והמתקנים הקיימים בסביבת האתר. במקרה של תקלה יחזיר המפתח את המצב מיד לקדמותו (היינו, למצב שלפני תחילת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט).

22.1.5 ידוע למפתח כי העירייה ו/או מי מטעמה, אינם אחראים לכל נזק שייגרם לאותם מבנים ומתקנים קיימים וכן, שהוא בלבד אחראי לכל נזק ו/או קלקול שייגרם לכביש, דרך מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, כבלים ותקשורת, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים על קרקעיים ו/או תת קרקעיים וכיוצא בזה, תוך כדי ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, בין שהנזק ו/או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוען של העבודות להקמת הפרויקט. המפתח מתחייב לתקן כל נזק שייגרם על חשבונו. המפתח יישא בכל ההוצאות, הן הישירות והן העקיפות, שייגרמו כתוצאה מהנזק הנ"ל ו/או תיקונו. על המפתח לדאוג מראש לקבל מהרשויות המוסמכות תכניות עדכניות על כל הקווים התת-קרקעיים העוברים במגרש.

22.1.6 המפתח מתחייב במשך התקופה שתחל במועד מסירת רשות השימוש ובמשך כל תקופת הפיתוח, לנהל ולהחזיק את המגרש והבניין וסביבתם במצב תקין ולשמור עליהם כמנהג בעלים השומר על רכשו, ולמלא אחר הוראת כל דין. המפתח יישא באחריות בלעדית ומלאה כלפי העירייה וכלפי כל צד שלישי על כל פעולותיו ו/או מחדליו של המפתח במגרש ובדרכים הגובלות בו ו/או כל פעולה ו/או מחדל אחרים בקשר לחוזה פיתוח זה. המפתח יישלם כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מכל סוג שהוא, שיוטלו ו/או יחולו עקב פעולותיו ו/או מחדליו של המפתח, כאמור, ו/או כתוצאה מהם.

22.2 אחריות לנזק גוף או רכוש

22.2.1 המפתח הוא האחראי הבלעדי לכל נזק ו/או אובדן ו/או חבלה ו/או תאונה מכל מין ו/או סוג שהוא לרבות נזק גוף ו/או רכוש אשר יגרמו לכל אדם ו/או גוף שהם, ו/או לכל רשות עירונית או ממשלתית ו/או לקבלני המשנה ו/או לכל מבנה ורכוש אחר המצוי במגרש ו/או מחוץ למגרש ו/או לכל צד שלישי אחר ו/או לרכושם של כל אחד מאלה כתוצאה ישירה ו/או עקיפה מביצוע העבודות להקמת הפרויקט על ידי המפתח ו/או על ידי עובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלני המשנה ו/או המועסקים על ידו ו/או כתוצאה מכל עבודה רשלנית לרבות מחדל של המפתח ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלני המשנה שלו.

22.2.2 המפתח יישא בתשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מסוג כל שהוא שיוטלו ו/או יחולו עקב כל מעשה ו/או מחדל כאמור ו/או כתוצאה מהם. כן יהיה המפתח אחראי לכל נזק אחר במידה שאחריות בוצאת מוטלת על פי הדין לנזקים שייגרמו כאמור לעירייה ו/או לכל צד שלישי במהלך ביצוע העבודות להקמת הפרויקט וביצוע תיקונים.

22.3 אחריות לנזק לעובדים

22.3.1 המפתח אחראי באחריות מלאה, בלעדית ומוחלטת, בכל מקרה של נזק או הפסד שיקרו או ייגרמו לעובדיו ו/או למי מטעמו, תוך כדי או עקב ביצוע או מחדל מהתחייבויותיו של המפתח על פי חוזה זה והינו אחראי לשלומם ולביטחונם של כל עובדיו ו/או המועסקים על ידו ו/או הנמצאים בשרותו ו/או מי מטעמם.

22.3.2 המפתח מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים ו/או שיגיעו על פי כל דין לכל עובד ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשרותו, לרבות קבלני משנה ועובדיהם ו/או מי מטעמם, כתוצאה מכל נזק ו/או אובדן ו/או תאונה ו/או חבלה כל שהם.

22.4 היעדר אחריות מצד העירייה

22.4.1 על העירייה ו/או על מי מטעמה, לא תחול כל אחריות בקשר לכל פעולה ו/או מחדל במסגרת העבודות להקמת הפרויקט שתעשה במשך כל תקופת הפיתוח ותקופת החכירה ובמקרה שהעירייה ו/או מי מטעמה יישאו בכל תשלום שהוא עקב פעולה ו/או מחדל, כאמור ו/או כתוצאה מהם, יפצה המפתח את העירייה ו/או מי מטעמה, על כל תשלום, כאמור, תוך עשרה (10) ימים מיום שיידרש לעשות כן.

22.4.2 מבלי לפגוע בכל הוראה מהוראות חוזה זה, או מכל דין, יהא המפתח אחראי אחריות מלאה, לרבות אחריות מקצועית, לכל ההוצאות ו/או ההפסדים שייגרמו לעירייה ו/או למי מטעמה ו/או לכל צד שלישי שהוא, כתוצאה ממעשה או מחדל של המפתח, של עובד מעובדיו או מי מטעמו, בקשר עם חוזה זה.

22.4.3 מוצהר ומוסכם בזאת בין הצדדים במפורש, כי העירייה ו/או הבאים מכוחה ו/או המועסקים על ידה ו/או מי מטעמה, לא יהיו חייבים לשאת בכל תשלום, הוצאה, דמי נזק

ו/או פיצויים מכל סוג או סיבה שהם שייגרמו למפתח ו/או למי מטעמו ו/או שישולמו על ידו תוך ו/או בקשר לביצוע חוזה זה. המפתח מתחייב לנקוט על חשבונו בכל האמצעים הדרושים כדי למנוע מן העירייה ו/או מי מטעמה, כל נזק, מכל מין וסוג שהוא, אשר המפתח אחראי לו על פי החוזה ו/או על-פי כל דין.

22.5 אחריות המפתח לנזק לעבודות להקמת הפרויקט, לאתר ולתכולתו

מיום תחילת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט ועד השלמת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, יהא המפתח אחראי לשמירה ולשלמות העבודות להקמת הפרויקט, לרבות כל ציוד וחומרים שהובאו למגרש למטרת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, לרבות המבנים הארעיים שהוקמו באתר והשגחה עליהם. בכל מקרה של נזק, מסיבה כלשהי יהא על המפתח לתקן את הנזק על חשבונו בהקדם האפשרי ולהביא לידי כך שעם השלמתן תהיינה העבודות להקמת הפרויקט מתאימות בכל פרטיון להוראות החוזה ונספחיו.

22.6 סעיף 22 זה, על תנאי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתנאי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

23. פיצוי ושיפוי על ידי המפתח

23.1 המפתח מתחייב לנקוט על חשבונו בכל האמצעים הדרושים כדי למנוע את הנזקים, האובדן, החבלות והתאונות אשר המפתח אחראי להם על פי החוזה ו/או על-פי כל דין.

23.2 המפתח מתחייב לבוא בנעלי העירייה ו/או מי מטעמה, אם ייתבעו, על ידי כל אדם ו/או גוף שהם, בקשר עם העבודות להקמת הפרויקט ו/או עם חוזה זה. העירייה מתחייבת להודיע למפתח על כל תביעה כאמור, מיד עם קבלת הודעה בגינה, ולאפשר למפתח להתגונן בשם העירייה ו/או מי מטעמה. המפתח יישא בכל הוצאות ההגנה כנגד תביעה כאמור וכן ישלם על חשבונו כל סכום בו תחויב העירייה ו/או מי מטעמה, עקב תביעה כאמור, בין בפשרה ובין מכוח פסק דין, החלטה וכיו"ב.

23.3 המפתח מתחייב, לשפות ו/או לפצות, באופן מלא ומיד עם קבלת דרישה בכתב, את העירייה ו/או שלוחיה ו/או מי מטעמה, בגין כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה, מכל עילה שהיא שתוגש, אם ומיד כאשר תוגש, על ידי כל אדם, בלי יוצא מן הכלל, נגדה ו/או נגד כל מי מעובדיה, שלוחיה ו/או מי מטעמה, בגין כל מעשה ו/או מחדל לו אחראי המפתח על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לרבות בגין כל תביעה ו/או דרישה ו/או סכום ו/או הוצאה ו/או תשלום ו/או נזק שייגרמו לעירייה ו/או מי מטעמה, עקב או כתוצאה ממעשי ו/או מחדלי המפתח על פי חוזה זה ולרבות שכי"ט עו"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו לעירייה, במלואן ו/או בכל סכום אשר ייפסק בפסק דין לחובתה בקשר לכל נזק, אשר המפתח אחראי לו על פי חוזה זה. העירייה תודיע למפתח, סמוך לאחר קבלת דרישה או תביעה כאמור, על דבר קבלתן.

23.4 אם תידרש העירייה ו/או מי מטעמה, לשלם לאדם או גוף כלשהו, פיצויים על נזק שהאחריות לגביו חלה לפי הוראות חוזה זה על המפתח, מתחייב בזה המפתח לפצות את העירייה ו/או את מי מטעמה, על כל סכום שידרשו לשלם בצירוף הוצאות משפט ושכר-טרחת עורך-דין, בין אם הוגשה תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה בגין תשלום כזה, ובין אם בוצעו תשלומים ונדרשו הוצאות כאלו ללא תביעה משפטית.

23.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם כתוצאה מפעולה או מביצוע עבודה כלשהי של המפתח בניגוד לחוזה ו/או לכל דין, יוצא כנגד העירייה ו/או מי מטעמה, צו מאת בית משפט, יהיה המפתח אחראי לפצות את הגורמים הנ"ל, על כל נזק בין ישיר ובין עקיף וזאת, מבלי לגרוע מחובתו של המפתח, לעשות את כל הדרוש ולנקוט בכל ההליכים הדרושים, להסרת הצו ומבלי שהוראה זו תתפרש כמטילה חובה כלשהי לפצות את המפתח בגין הצו הנ"ל, או בגין כל עיכוב שיחול בביצוע העבודות להקמת הפרויקט כתוצאה מהצו הנ"ל.

23.6 המפתח מתחייב לשפות את העירייה ו/או מי מטעמה, בגין כל מקרה שבו העירייה ו/או מי מטעמה, ישלמו בפועל עפ"י פסק דין, או על פי פשרה שתאושר בבית המשפט, תשלום כלשהו לבעלים ו/או מחזיקים בבניינים/בשטחים הסמוכים למגרש כתוצאה מנזקים שייגרמו בגין העבודות להקמת הפרויקט שיבצע המפתח במגרש ובסביבתו.

23.7 להבטחת ביצוע השיפוי ו/או הפיצוי, תהיה העירייה רשאית לחלט בהתאם, אחת, או יותר מהערבויות הנמצאות בידה על פי חוזה זה. חילוט כזה אם יבוצע לא יפגע בזכותה של העירייה לפעול לקבלת סכומים אלה מהמפתח בכל האמצעים העומדים לרשותה על פי חוזה זה ועל פי כל דין. העירייה תקבע על פי שיקול דעתה, את סדר זקיפת הסכומים שיתקבלו מחילוט ערבויות כאמור.

23.8 מבלי לגרוע מהתחייבויות המפתח בחוזה זה, תהיה העירייה רשאית לתקן בעצמה ו/או באמצעות אחרים, את הנזקים שהמפתח אחראי לתקנם לפי הוראות פרק זה על חשבון המפתח והמפתח יישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בכך, בתוספת של 15% (חמישה עשר אחוזים) ובלבד, שהעירייה הודיעה למפתח, על הנזקים והמפתח לא תיקן נזקים אלו תוך המועד שנקבע בהודעת המנהל.

24. ביטוח

24.1 מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה ומבלי לגרוע מאחריות המפתח על-פי חוזה זה ו/או על-פי דין מתחייב המפתח לערוך ולקיים ביטוחים כמפורט **בנספח "ג"**, אצל חברת ביטוח מורשית ובעלת מוניטין בישראל ולהמציא לידי העירייה, במועד חתימת חוזה זה, את אישור עריכת ביטוחי המפתח בנוסח **נספח "1ג"** ("אישור עריכת ביטוחי המפתח") כשהוא חתום בידי המבטחים.

24.2 המפתח מתחייב כי הביטוחים המפורטים באישור עריכת ביטוחי המפתח יהיו בתוקף במשך כל תקופת הפיתוח.

24.3 המפתח מתחייב, כי בכל עת שהמבטחים יודיעו לעירייה כי איזה מהביטוחים המפורטים באישור עריכת ביטוחי המפתח עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, מתחייב המפתח לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוחי מפתח חדש, שלושים (30) יום לפני מועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.

24.4 המפתח מתחייב לבצע כל שינוי, או תיקון, שיידרש על ידי העירייה, בביטוחים המפורטים באישור עריכת ביטוחי המפתח, על מנת להתאימם להתחייבויות המפתח כאמור בחוזה זה. המפתח מצהיר כי זכות הביקורת של העירייה ביחס לאישור עריכת ביטוחי המפתח וזכותה להורות על תיקונו כמפורט לעיל, אינה מטילה על העירייה ו/או על מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישור עריכת ביטוחי המפתח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי אישור עריכת ביטוחי המפתח, או לגבי העדדם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על המפתח על-פי חוזה זה ו/או על-פי דין.

24.5 המפתח מתחייב למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו ודרישות מבטחיו, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, ולדאוג ולוודא כי הביטוחים הכלולים באישור עריכת ביטוחי המפתח יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת הפיתוח.

25. ציות להוראות החוק ורישיונות

25.1 המפתח מתחייב לבצע את העבודות להקמת הפרויקט בהתאם להוראות כל דין ו/או הוראות של הרשויות המוסמכות.

25.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב המפתח להשיג על חשבונו כל אישור ו/או היתר ולעמוד בדרישות כל דין ו/או חיקוק ו/או תקן החלים על סוג העבודות להקמת הפרויקט המבוצעות על ידו על פי החוזה.

25.3 המפתח יהיה האחראי הבלעדי כלפי העירייה וכלפי הרשויות והמשרדים הממשלתיים, העירוניים, המקומיים ו/או רשויות מוסמכות אחרות כלשהן בגין ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, אופן ביצוען והשלמתן, לרבות מתן כל ההודעות וקבלת כל הרישיונות הדרושים ו/או שיידרשו לביצוען וכן, למילוי כל החובות המוטלות ו/או שיוטלו על ידי הרשויות האמורות על פי כל דין בהקשר לביצוע העבודות להקמת הפרויקט ויתר פעולות המפתח על פי החוזה.

26. כוח אדם

26.1 המפתח מתחייב לספק על חשבונו הוא את כוח האדם הדרוש ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, את ההשגחה עליו, אמצעי התחבורה, לינה ומזון עבורו, וכן כל צורך אחר הדרוש לו. לעירייה לא תהיה מחויבות כל שהיא כלפי המועסקים על ידי המפתח.

26.2 המפתח מתחייב להעסיק לצורך ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, עובדים מקצועיים ומנוסים לביצוע עבודות באיכות הגבוהה ביותר ובמועדים שנקבעו לכך בחוזה זה.

27. תנאי עבודה

27.1 קבלת העובדים לעבודה על ידי המפתח תעשה בהתאם להוראות כל דין. המפתח ישלם שכר עבודה לעובדים שיעסקו על ידו בביצוע העבודות להקמת הפרויקט ויקיים את הוראות החוק בנוגע לתנאי העבודה, לרבות תשלום מיסים הנדרשים על פי דין, לקרנות ביטוח סוציאלי בהתאם לקבוע על ידי

האיגוד המקצועי המייצג את המספר הגדול ביותר של עובדים במדינה באותו ענף עבור עבודה דומה באותו אזור.

27.2 המפתח מתחייב למלא אחר הוראות חוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב] תשנ"ה - 1995 והתקנות שהותקנו על פיו ולהמציא למנהל, להנחת דעתו, אישורים של המוסד לביטוח לאומי, כי קיים את התחייבויותיו כמפורט בסעיף זה. האמור בסעיף זה בא להוסיף על חובותיו של המפתח ולא לגרוע מהן, ולא יתפרש בשום מקרה כמטיל על העירייה כלפי האנשים המועסקים על ידי המפתח חובה כלשהי.

27.3 המפתח מתחייב להבטיח תנאי בטיחות לשמירת בריאות העובדים ורווחתם כנדרש על פי כל דין ועל ידי רשות מוסמכת, ולקבל אישורים מתאימים לכך.

28. העברת זכויות המפתח/שעבוד/המחאת

28.1 המפתח אינו זכאי לשעבד ו/או להמחות ו/או להעביר את זכויותיו על פי חוזה זה, או כל חלק מהן, אלא במגבלות ובתנאים האמורים בסעיפים 28.2-28.4 להלן.

28.2 בכפוף לקבלת הסכמה של העירייה מראש ובכתב בנוסח הקבוע בכתב ההסכמה **נספח י"א** לחוזה זה וכן, בכפוף לכך שהמפתח יעמוד בכל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה עד לאותו מועד, יהיה המפתח רשאי לשעבד את זכויותיו על פי חוזה זה לטובת מוסד פיננסי מוכר בישראל ("**המוסד הפיננסי המממן**") וזאת, בין היתר, בתנאים ובמגבלות הבאים:

28.2.1 שעבוד הזכויות ישמש אך ורק לצורך הבטחת אשראי שהמפתח יקבל מהמוסד הפיננסי המממן לצורך תשלום התמורה כאמור בסעיף 6 לעיל ולצורך הקמת הפרויקט, ובכלל זה מילוי יתר התחייבויות המפתח על פי חוזה זה, ולא לשום מטרה אחרת. כספי האשראי הראשונים שיתקבלו מהמוסד הפיננסי המממן יועברו ישירות לעירייה, בד בבד עם שעבוד הזכויות, כך שבכספים הנ"ל, יהיה משום פירעון מלא של התמורה לעירייה, לרבות של ריבית פיגורים, ככל ותחול.

28.2.2 במסמכי השעבוד יובהר במפורש, כי במקרה של מימוש השעבוד, יקבל על עצמו הצד השלישי (מקבל הזכויות) את כל התחייבויות המפתח על פי חוזה זה, לרבות מסירת פרוטוקול החלטת דירקטוריון, וייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר כאמור בסעיף 20 לעיל, לעירייה, כתנאי לרישום הערת אזהרה על שמו.

28.3 ככל ותינתן הסכמת העירייה לשעבוד זכויות המפתח כאמור בסעיף 28.2 לעיל, תמסור העירייה למוסד הפיננסי המממן ולמפתח, מכתב בנוסח **נספח י"ב** לחוזה זה, במסגרתו תתחייב שלא לרשום את זכויות החכירה במוכר על שם המפתח ו/או על שם כל צד שלישי אחר, אלא בכפוף לכך שתירשם לטובת המוסד הפיננסי המממן משכנתא מדרגה ראשונה על זכות החכירה של המפתח במוכר להבטחת חוב המפתח למוסד הפיננסי המממן. מוסכם, כי במועד שבו יהיה המפתח זכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו בגין חוזה זה, יהיה המפתח זכאי לרשום גם הערת אזהרה לטובת המוסד הפיננסי המממן בגין התחייבות כאמור לעיל. מובהר, כי לא יתאפשר רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין לטובת המוסד הפיננסי המממן וזאת, עד למועד שבו תירשמה זכויות החכירה במוכר על שם המפתח.

28.4 בכפוף לכך שהמפתח עמד בכל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה עד לאותו מועד, לרבות תשלום מלוא התמורה על פי חוזה זה לעירייה וריבית פיגורים ככל ותחול וכן, בכפוף לקבלת הסכמת העירייה בכתב, יהיה רשאי המפתח לפעול כדלקמן:

28.4.1 להעביר את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה לצד שלישי ("**הנעבר**") בכפוף לקיום כל התנאים הבאים במצטבר:

28.4.1.1 הנעבר אישר לעירייה, מראש ובכתב, שהוא מקבל על עצמו את כל התחייבויות המפתח על פי חוזה זה, לרבות עמידה בלוחות הזמנים הקבועים בחוזה זה.

28.4.1.2 המפתח מסר לעירייה בקשה בכתב, חתומה על ידו ומאומתת כדין, למחיקת הערת האזהרה הרשומה לטובתו.

28.4.1.3 המפתח מסר לעירייה, את הסכמת המוסד הפיננסי המממן, בכתב, להעברת הזכויות וכן למחיקת הערת האזהרה לטובת המוסד הפיננסי המממן, ככל שנרשמה.

- 28.4.1.4 הנעבר מסר לעירייה מסמך מאת המוסד הפיננסי המממן, אשר יעמיד לו מימון, על פי הוראות חוזה זה, לפיו עיין המוסד הפיננסי המממן בחוזה זה, ידועות לו הוראותיו והוא מתחייב לפעול על פיהן.
- 28.4.1.5 הנעבר מסר לעירייה, להבטחת התחייבות להשכיר את יחידות דיור בהישג יד לשוכרי דיור בהישג יד בתנאים המפורטים בחוזה זה, בקשה לרישום הערת אזהרה, לפי סעיף 126 או סעיף 128 לחוק המקרקעין, לטובת העירייה, בנוסח שנמסר לו על ידי העירייה.
- 28.4.1.6 הנעבר מסר לעירייה ייפוי כוח בלתי חוזר חתום על ידו, מאושר על ידי נוטריון, בנוסח **נספח "ה1"** לחוזה זה וכן החלטת דירקטוריון, בנוסח **נספח "ה2"**, כאמור בסעיף 20.1.2 לעיל, כתנאי מוקדם לרישום הערת אזהרה לטובת הנעבר.
- 28.4.1.7 ככל שהמפתח מבקש לבצע את העברת הזכויות, כולן, או חלקן, לפני תאריך השלמת ביצוע הפרויקט, שילם המפתח לעירייה, בגין הסכמתה להעברת הזכויות לנעבר, דמי הסכמה, בשיעור של 5% (חמישה אחוזים), מסכום התמורה שיקבל המפתח מן הנעבר, בגין העברת זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה, בתוספת מע"מ, ככל שחל על פי הדין.
- 28.4.2 המפתח יהיה רשאי למכור לרוכשי יחידות דיור בפרויקט, את יחידות הדיור שרכשו, בכפוף ולאחר קבלת היתר בניה כדין להקמת הפרויקט. רישום של הערות אזהרה לטובת רוכשי יחידות דיור בפרויקט, בשלב שטרם רישום הזכויות במגרש על שם המפתח יתאפשר אך ורק לגבי זכויות הבעלות של העירייה בחלקה 51 בגוש 7108 בלבד ואך ורק כנגד מסירת ייפוי כוח בלתי חוזר חתום על ידי כל אחד מרוכשי יחידות הדיור בפרויקט, בנוסח **נספח "ה1"** לחוזה זה.
- 28.4.3 המפתח יצרף לכל פניה אשר תוגש על ידו לעירייה, בבקשה לקבל את הסכמתה לשעבוד הזכויות, או המחאתן, או העברתן כאמור בסעיף 28.2 לעיל ובסעיף 28.4 זה, את המסמכים הדרושים מכוחם אמורים להתבצע השעבוד, או ההמחאה, או ההעברה ("מסמכי ההעברה") והסכמת העירייה, ככל ותינתן, תינתן בהתבסס על המסמכים שנמסרו לה כאמור לעיל.
- 28.4.4 **מסמכי ההעברה יכללו את ההוראות הבאות**
- 28.4.4.1 סעיף מפורש המבהיר שעל העירייה לא מוטלת חבות או אחריות כלשהי כלפי המוסד הפיננסי המממן ו/או הנעבר ו/או רוכשי יחידות דיור בפרויקט (בסעיף זה: "**הצד השלישי**") בקשר עם המוכח, או עם ההתקשרות שבין הצד השלישי לבין המפתח, או עם הסכמת העירייה להתקשרות שבין הצד השלישי לבין המפתח, או עם ההתקשרות שבין המפתח לבין העירייה או בכל הקשר אחר.
- 28.4.4.2 הצהרה של הצד השלישי, לפיה ידוע לו שבמקרה של הפרה יסודית של התחייבויות המפתח כלפי העירייה, תהיה העירייה רשאית לבטל חוזה זה ובכלל זה את רכישת זכויות החכירה במוכח על ידי המפתח ואת הערת האזהרה שנרשמה לטובת המפתח ו/או לטובת הצד השלישי, והכל מבלי שתהיה לה אחריות ו/או חבות כל שהיא כלפי הצד השלישי.
- 28.4.4.3 ככל ולמרות האמור לעיל, תשלם העירייה בפועל סכום כסף לצד השלישי על פי פסק דין, או על פי פשרה שאושרה בבית משפט, ישפה המפתח את העירייה על כל סכום ששולם על ידה כאמור. העירייה תודיע למפתח על כל תביעה שתוגש כנגדה על ידי הצד השלישי ותאפשר למפתח להתגונן בפניה באופן סביר, בין באמצעות צירופו כנתבע ובין באמצעות צירופו כצד ג' ובין בכל דרך סבירה אחרת לפי שיקול דעתה הבלעדי.

29. ערבות להבטחת ניקיון המגרש

- 29.1 לשם הבטחת קיום התחייבויות המפתח לשמירה על ניקיון המגרש מכל אשפה, פסולת, וחפץ העלולים להוות מטרד לסביבה במשך כל תקופת הפיתוח, ימציא המפתח לעירייה 7 ימים לפני מועד מסירת רשות השימוש, וכתנאי מוקדם למסירת רשות השימוש במגרש לידי המפתח, לצורך ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, כתב ערבות בנקאית פיננסית אוטונומית בלתי מותנית וניתנת למימוש

עפ"י דרישה בלבד, בגובה של 100,000 ₪, בנוסח המצורף **כנספח ד' לחוזה זה** ("ערבות להבטחת ניקיון").

- 29.2 הערבות להבטחת ניקיון תהיה בתוקף עד מועד התחלת הבניה במגרש בפועל.
- 29.3 על אף האמור לעיל, מוסכם כי המפתח יהיה רשאי להמציא את הערבות להבטחת ניקיון לתקופה שלא תפחת משנים עשר (12) חודשים ובלבד שהמפתח ידאג להארכת תוקף הערבות להבטחת ניקיון מעת לעת, לפחות שלוששים (30) יום לפני מועד פקיעתה של הערבות להבטחת ניקיון.
- 29.4 לא המציא המפתח ערבות להבטחת ניקיון חליפית או כתב הארכת להבטחת ניקיון במועד הנקוב לעיל, תהא העירייה רשאית לחלט את הערבות להבטחת ניקיון וזאת, תוך שבעה (7) ימים ממועד משלוח התראה בכתב למפתח על כוונתה לעשות כן, והמפתח יהיה אחראי בלעדית לכל נזק והוצאה שייגרמו לה עקב חילוט הערבות להבטחת ניקיון לרבות בגין הוצאות ביול ו/או עמלות בקשר עם הוצאת ערבות חדשה.
- 29.5 כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבות להבטחת ניקיון לרבות עמלות הוצאות ביול וכל כיוצא בזה תחולנה על המפתח בלבד.
- 29.6 מבלי לפגוע בכל סעד או זכות המוקנים לעירייה עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין בגין הפרת חוזה זה על ידי המפתח, תהא העירייה זכאית לממש את הערבות להבטחת ניקיון, בכל מקרה בו הופרה הוראה מהוראות חוזה זה על ידי המפתח, לרבות בכל הקשור לביצוע העבודות להקמת הפרויקט ולגבות מתוך הסכום שיתקבל ממימוש ערבות להבטחת ניקיון, כל סכום אותו חייב המפתח לעירייה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין. כן תהיה העירייה זכאית לממש את הערבות להבטחת ניקיון בגין כל חוב של המפתח לעירייה וזאת ללא הודעה.
- 29.7 מומשה הערבות להבטחת ניקיון על פי הוראות סעיף 29.6 לעיל, יהיה המפתח חייב להפקיד בידי העירייה מיד עפ"י דרישתו הראשונה בכתב, ערבות להבטחת ניקיון חדשה בתנאים ובסכום זהים לערבות להבטחת ניקיון. העירייה תחזיר למפתח כנגד הפקדת הערבות להבטחת ניקיון החדשה את יתרת הסכום שנשאר בידיה ממימוש הערבות להבטחת ניקיון לאחר ניכוי מלוא חובות המפתח. על הערבות להבטחת ניקיון החדשה שתופקד בהתאם להוראות סעיף זה יחולו כל הוראות חוזה זה המתאימות לערבות להבטחת ניקיון.
- 29.8 מוסכם ומוצהר בזאת במפורש בין הצדדים כי אין במתן הערבות להבטחת ניקיון ו/או מימושה, משום ויתור מצד העירייה על זכות לסעדים אחרים כנגד המפתח, בין אם אלה סעדים מפורטים בגוף החוזה ובין אם אלה סעדים העומדים לעירייה מכוח כל דין הקיים בעת חתימת החוזה או שיהיה קיים במועד ההפרה.
- 29.9 אי המצאת הערבות להבטחת ניקיון, לרבות אי הארכתה במועד ו/או אי השלמתה אם מומש חלקה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה על ידי המפתח ותקנה לעירייה זכות לבטל את החוזה מבלי שהדבר יגרע מחביות המפתח על פי החוזה, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לעירייה על פי חוזה זה ו/או על פי דין.
- 29.10 המפתח מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן הערבות להבטחת ניקיון ו/או במימושה על ידי העירייה משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של העירייה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותו לכל סעד אחר המוקנה לה על פי חוזה זה או על פי דין.
- 29.11 מימוש הערבות להבטחת ניקיון על ידי העירייה, כאמור, לא יעניק למפתח כל זכויות שהן במגרש ואין בו משום ויתור או התנאה על איזו מזכויות העירייה או מהתחייבויות המפתח על פי הוראות חוזה זה והוא אינו בא במקום איזו מהן. כל סכום שחולט על ידי העירייה מתוך הערבות להבטחת ניקיון יופחת מסך כל החוב של המפתח לעירייה.
- 29.12 חולטה הערבות להבטחת ניקיון, כולה או חלקה, ייקבע סדר זקיפת חובות המפתח מתוך סכום הערבות להבטחת ניקיון, על פי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה.
- 29.13 במועד קבלת תעודת ההשלמה ובכפוף למילוי מלוא התחייבויות המפתח על פי החוזה במועדן, עד מועד השלמת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, תשיב העירייה את הערבות להבטחת ניקיון למפתח.

29.14

30. רישום

30.1 רישום הבניין כבית משותף

- 30.1.1 המפתח ירשום את הפרויקט, כבית משותף, במועדים הקבועים בחוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973.
- 30.1.2 הרוכש יגיש לאישור העירייה, את מסמכי רישום הבית המשותף, מראש ובכתב, טרם הגשתם ללשכת רישום המקרקעין, או לכל גורם אחר.
- 30.1.3 בין היתר, במסגרת רישום הפרויקט כבית משותף, יוצמד לכל יחידת דיור בהישג יד, מקום חנייה תת קרקעי, תקני, במרתף החניה של הפרויקט ("מקום חניה") וחלק יחסי ברכוש המשותף של הפרויקט.

30.2 רישום המבנה הציבורי על שם העירייה

- 30.2.1 המפתח ירשום על שם העירייה את המבנה הציבורי כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף ואת המחסנים ומקומות החניה של המבנה הציבורי כהגדרתן בחוזה ההקמה (נספח "ט" לחוזה זה), כהצמדה למבנה הציבורי.
- 30.2.2 לחלופין, ככל שבמועד רישום הבית המשותף המבנה הציבורי לא יבנה, יירשם על שם העירייה, כל אחד מהמחסנים של המבנה הציבורי כתת חלקה בבית המשותף, אליהם יוצמדו מקומות החניה של המבנה הציבורי.
- 30.2.3 להבטחת קיום התחייבות זו, מפקיד המפתח בידי העירייה במועד חתימת חוזה זה על ידו, ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר, בהתאם לנוסח המצ"ב כנספח "ה1", לשם ביצוע פעולות הרישום. העירייה תהא רשאית לעשות שימוש בייפוי הכוח במידה והמפתח לא יקיים אחר התחייבויותיו על פי סעיף זה, והמפתח, בחתימתו על חוזה זה, מאשר ומסכים לשימוש בייפוי הכוח כאמור.

30.3 תקנון הבית המשותף

- 30.3.1 ככל שכל אחד מהמחסנים של המבנה הציבורי ירשם כתת חלקה בבית המשותף, כאמור בסעיף 30.2.2, אזי יכלול תקנון הבית המשותף הוראה, לפיה העירייה תהיה רשאית לתקן את רישום הבית המשותף לאחר השלמת בניית המבנה הציבורי, כך שהמבנה הציבורי יירשם כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף, אליה יוצמדו המחסנים ומקומות החניה של המבנה הציבורי.
- 30.3.2 תקנון הבית המשותף יכלול הוראה לפיה העירייה תהא אחראית לתחזוקתו וניהולו של המבנה הציבורי ו/או המחסנים של המבנה הציבורי, ובהתאם לא תחויב העירייה בתשלום מכל מין וסוג שהוא למפתח ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי הדירות ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לכל גוף אחר בגין ניהולו ותחזוקתו של המבנה הציבורי ו/או המחסנים ומקומות החניה של המבנה הציבורי ו/או ניהולו ותחזוקתו של הרכוש המשותף ו/או הבטחת השירותים המחויבים ברכוש המשותף, לרבות תשלום ועד בית, דמי ניהול, דמי אחזקה, דמי תפעול וכל תשלום אחר, ובכלל כד, תשלומים מכל מין וסוג שהוא בגין השימוש בשטחים ובמתקנים המשותפים למבנה הציבורי, לרבות אך לא רק מעליות, מערכת אוורור, ספרינקלרים, צילרים, מפוחים, אבטחה, תאורה, ניקיון, ו/או בגין שימוש במקרקעין של בעלי הזכויות לצורך מעבר ו/או גישה למבנה הציבורי ו/או למחסנים ולמקומות החניה של המבנה הציבורי.

- 30.3.3 תקנון הבית המשותף יכלול הוראה לפיה כלל המתקנים של המבנה הציבורי, המחסנים ומקומות החניה של המבנה הציבורי, ישרתו וישמשו את המבנה הציבורי ואת המחסנים ומקומות החניה של המבנה הציבורי בלבד.
- 30.3.4 תקנון הבית המשותף יכלול הוראה, לפיה תינתן זכות מעבר ללא תשלום לכלי רכב והולכי רגל, למבנה הציבורי ו/או למחסנים ולמקומות החניה של המבנה הציבורי.
- 30.4 סעיף 30 לחוזה זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

31. חוזה החכירה

העירייה והמפתח, יחתמו על חוזה החכירה, בנוסח המצ"ב **"כנספת י"** לחוזה זה, בהתקיים כל התנאים הבאים, במצטבר:

- 31.1 המפתח השלים את ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, במלואן ובמועדן וקיבל תעודת גמר לפרויקט, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאו ואגרות), התש"ל - 1970;
- 31.2 המבנה הציבורי, על הצמודותיו נרשם כיחידת רישום נפרדת, בלשכת רישום המקרקעין, כאמור בסעיף 30.2.1 או לחלופין, המחסנים של המבנה הציבורי, על הצמודותיהם, נרשמו כיחידת רישום נפרדת, בלשכת רישום המקרקעין, כאמור בסעיף 30.2.2;
- 31.3 שולמו על ידי המפתח כל התשלומים שהיה עליו לשלם לעירייה, עד מועד זה, לרבות תשלום מלוא התמורה בהתאם להוראות חוזה זה;
- 31.4 בוצעו כל הרישומים שעל המפתח לבצע על פי חוזה זה.
- 31.5 המפתח עמד בכל הוראות חוזה זה.

32. הפרות וסעדים

32.1 על הפרת חוזה זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, גם במקרים בהם מוקנים בחוזה זה סעדים או תרופות ספציפיים להפרה כזו, וזאת מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה או הוראות כל דין.

32.2 ביטול החוזה

- 32.2.1 העירייה תהיה זכאית, מבלי לפגוע בכל סעד לו הינה זכאית על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לבטל חוזה זה, בקרות אחד או יותר, מן המקרים המפורטים להלן:
- 32.2.1.1 המפתח הפר חוזה זה בהפרה יסודית.
- 32.2.1.2 המפתח הפר חוזה זה או הוראה מהוראותיו, שאינה הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה תוך עשרים ואחד (21) ימי עסקים ממועד קבלת הודעה בדבר ההפרה.
- 32.2.1.3 הוגשה בקשה להסדר נושים של המפתח.
- 32.2.1.4 אם המפתח יקבל החלטת פירוק מרצון ו/או יינתן נגדו צו פירוק ו/או צו כינוס ו/או צו הקפאת הליכים ו/או צו לביצוע הסדר או פשרה עם נושיו או בעלי מניותיו ו/או צו אחר דומה במהותו לצווים אלה ו/או ימונה לו מפרק זמני או קבוע ו/או כונס נכסים זמני או קבוע ו/או מנהל מיוחד ו/או נאמן ו/או כל בעל תפקיד אחר הדומה במהותו לאלה ו/או ימחק שמו של המפתח מרישום כלשהו המתנהל על פי דין ו/או אם תוגש בקשה על ידי המפתח למתן צו כאמור לעיל או למינוי בעל תפקיד כאמור לעיל.
- 32.2.1.5 אם תוגש נגד המפתח בקשה למתן צו ו/או למינוי בעל תפקיד, אשר לא בוטלה, הוסרה או נמחקה בתוך שלושים (30) יום ממועד הגשתה.
- 32.2.1.6 ניתן לבקשת צד ג', נגד המפתח צו לפירוק ו/או צו כינוס נכסים וצו כזה לא בוטל תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד הינתנו.
- 32.2.1.7 המפתח המחה ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, שלא בהתאם להוראות חוזה זה.

- 32.2.2 בוטל חוזה זה, על ידי העירייה, יהיה המפתח חייב, תוך שלושים (30) יום מתאריך הודעת הביטול:
- 32.2.2.1 לפנות מיד את המגרש ולהחזיר אותו מיד לעירייה כשהוא חופשי מכל אדם וחפץ, שיעבוד, או זכות לצד שלישי, לרבות שעבוד שנעשה, אם נעשה, עפ"י תנאי חוזה זה.
- 32.2.2.2 להשיב מיד לידי העירייה את המגרש בנוסף, כל מחוברים אחרים שהוקמו, או בתהליך של הקמה על ידי המפתח במגרש ("המחברים") כשהם פנויים מכל אדם וחפץ.
- 32.2.2.3 מבלי לפגוע בזכות העירייה לעשות שימוש בציוד וחומרים של המפתח כאמור לעיל, לפנות בתוך ארבעה עשר (14) יום, מיום קבלת דרישה בכתב מאת העירייה, את כל החומרים, המבנים הארעיים והציוד שהובאו על ידו ו/או עברו למגרש, או שהוקמו על ידו או עברו לצורך ביצוע העבודות להקמת הפרויקט.
- 32.2.2.4 תוך תשעים (90) יום ממועד החזרתו של המגרש, לידי העירייה, על כל הבנוי עליו, תשיב העירייה למפתח את הסכומים ששילם לעירייה תמורת חכירת המוכר בלבד בתוספת הפרשי הצמדה למדד בלבד, ממועדי התשלום בפועל ועד למועד ההשבה ובניכוי מלוא הנזקים שנגרמו לה בשל הביטול.
- 32.2.2.5 מובהר ומוסכם בזאת, כי השבת הסכומים הנ"ל למפתח תעשה אך ורק בתנאי שהמגרש והמחברים יושבו לידי העירייה כשהם פנויים וחופשיים מכל שעבוד ו/או משכון, ו/או אדם ו/או חפץ.
- 32.2.3 לא קיים המפתח את המוטל עליו לפי סעיף 32.2.2 לעיל, רשאית העירייה, אך לא חייבת, לעשות בעצמה כל הפעולות האמורות על חשבון של המפתח ולנכות את כל ההוצאות אשר הוציאה בקשר לפעולותיו, לרבות על ידי חילוט כל ערבות המוחזקת על ידה.
- 32.2.4 למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזה כי אם לא ימלא המפתח אחרי הוראות סעיף 32.2.2 דלעיל במלואן ובמועדן, הרי מבלי לגרוע מכל זכויות העירייה עפ"י חוזה זה ו/או מכוח כל דין, תהיה רשאית העירייה לעשות במחברים, בחומרים, במבנים הארעיים ובציוד שהשאיר המפתח באתר כל שימוש כפי שתמצא לנכון, לפי שיקול דעתה הבלעדי, והמפתח לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או תמורה בעד השקעותיו ו/או הוצאותיו בקשר עם המחברים, החומרים וכו'.
- 32.2.5 מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, מוסכם בזאת, כי במקרה של הפרת חוזה זה על ידי המפתח כמפורט לעיל, תהיה העירייה רשאית, ללא צורך בפסק דין או החלטה שיפוטית אחרת, לפדות ו/או לבטל על חשבון המפתח את כל השעבודים ו/או הערות האזהרה הרשומים בלשכת רישום מקרקעין ו/או במוסד אחר על המגרש ולנכות מכל סכום המגיע למפתח, ככל שמגיע, כל סכום ששולם על ידה לצורך ביצוע הפעולות הנ"ל.
- 32.2.6 עם ביטול החוזה, לא יבוא המפתח ו/או מי מטעמו לעירייה ו/או לכל גורם אחר בשום תביעה כספית ו/או אחרת, לרבות תביעה הקשורה ו/או הנובעת מהוצאותיו ו/או הפסדיו ו/או השקעותיו בקשר עם חוזה זה.
- 32.2.7 עם ביטול החוזה, תתבטל חובת העירייה לחתום על חוזה החכירה והעירייה תהיה זכאית להחכיר את המוכר, לכל מי שתמצא לנכון ובתנאים כפי שתמצא לנכון.

- 32.2.8 להבטחת מילוי התחייבויותיו של המפתח על פי חוזה זה ועל מנת לבצע את הפעולות שהעירייה זכאית לבצע ו/או שהעירייה זכאית שיבוצעו ע"י המפתח בהתאם לחוזה זה, ימסור המפתח לעירייה ייפוי כוח נטריוני בלתי חוזר בנוסח המצ"ב **כנספח "ה1"** לחוזה זה. ייפוי כוח זה יופקד בידי העירייה במעמד החתימה על חוזה הפיתוח.
- 32.2.9 מתן ייפוי הכוח אינו משחרר את המפתח ממילוי אותן התחייבויות שעליו למלא על פי החוזה ואינו מטיל על מיופי הכוח חובה כלפי המפתח למלא תחתיו אחר התחייבויותיו. בחתימתו על חוזה זה, נותן המפתח הוראות בלתי חוזרות למיופי הכוח למלא בפועל אחר התחייבויותיו בחוזה שלא מולאו על ידו, לפי שיקול דעתם ולהשתמש בכך בכוחות ובסמכויות שהוקנו להם בייפוי הכוח.
- 32.2.10 העירייה אחראית לכך שלפני שמיופי הכוח ישתמשו בייפוי הכוח, תינתן למפתח על ידי מיופי הכוח, או על ידי העירייה, הודעה בכתב של לפחות עשרים ואחד (21) יום מראש, על כוונתם לעשות כן.
- 32.2.11 למען הסר ספק, מוסכם, כי העירייה תוכל לגבות כל פיצוי ו/או שיפוי המגיע לה מאת המפתח, גם באמצעות מימוש ערבויות.

33. הוראות כלליות

33.1 רשות השימוש וזכות בנייה למגרש

- 33.1.1 רשות השימוש במגרש הניתנת למפתח לביצוע העבודות להקמת הפרויקט על פי חוזה זה, אינה מעניקה לו כל זכות חזקה ו/או זכות אחרת במגרש אשר לא הוענקה לו מפורשות במסגרת חוזה זה.
- 33.1.2 המפתח מצהיר כי ידוע לו שהעירייה ו/או נציגיה ו/או מי מטעמה, יהיו רשאים להיכנס למגרש, בכל עת לכל מטרה שהיא מבלי לגרוע מהאמור לעיל. המפתח מתחייב לאפשר לעירייה ו/או למי מטעמה להיכנס למגרש, בכל עת סבירה.
- 33.1.3 העירייה זכאית להעביר במגרש ובבניין, בעצמה או באמצעות מי מטעמה, צינורות מים, ביוב, תיעול, גז, חשמל, תקשורת ואחרים, לקבוע עמודי חשמל, תאורה, רימזור, או טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי תכניות שתאושרנה על ידי הרשויות המוסמכות.
- 33.1.4 המפתח יאפשר לעירייה או לאחרים מטעמה, להוציא לפועל את העבודות להקמת הפרויקט הדרושות לכך ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר ידרשו מעת לעת, והעירייה מתחייבת לפצות את המפתח עבור כל נזק שיגרם למפתח, ככל ויגרם, בגין ביצוע העבודות להקמת הפרויקט הנ"ל.

33.2 מיצוי התנאים המוסכמים

- 33.2.1 חוזה זה מכיל, מגלם, מבטא וממזג את כל ההסכמות, ההבנות, ההתניות, ההצהרות, והכוונות שבין הצדדים ובא במקום כל מסמך ו/או טיוטה ו/או מצג ו/או הבטחה, בין בכתב ובין בעל פה, אשר נתנו במפורש או במשתמע על ידי מי מהצדדים למשנהו לפני חתימת חוזה זה ואשר לא באו לידי ביטוי מפורשות בו בנוגע לכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה.
- 33.2.2 עם חתימתו של חוזה זה המהווה את החוזה השלם והמחייב בין הצדדים, בטלים ומבוטלים כל הצהרה ו/או הבטחה ו/או פרסום אשר נעשו, אם נעשו, על ידי העירייה או נציגיה או מי מטעמה והעירייה לא תהא מחויבת בגין איזה מאלה.

33.3 התניית ביצוע ושילוב חיובים

- 33.3.1 אלא אם נאמר אחרת בחוזה זה, המפתח לא יהיה זכאי להתנות ביצוע ו/או קיום כל התחייבויות על פי חוזה זה בביצוע או קיום תחילה של התחייבות כלשהי מצד העירייה.
- 33.3.2 שום הוראה מתנאים ומהוראות הכלולים בחוזה זה על נספחיו אינה באה לגרוע מתנאי או הוראה אחרת של חוזה זה כי אם להוסיף עליהם.

33.4 ויתור על סעדים
המפתח מצהיר בזה כי הוא מוותר בזה על זכותו לסעד של צו מניעה זמני, או קבוע, נגד העירייה, בכל הקשור לפינוי המגרש עקב ביטול חוזה זה.

33.5 תשלום במקום הצד האחר
33.5.1 כל תשלום החל על המפתח על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הדין, יפרע במועד שנקבע לו. לא נקבע לתשלום מועד פירעון בחוזה זה, ישולם התשלום במועד שנקבע לו על פי הדין (אם קיימת הוראת דין כזו), או תוך שבעה (7) ימים לאחר דרישתה הראשונה של העירייה.

33.5.2 העירייה תהיה רשאית לשלם במקום המפתח, כל סכום שתשלמו חל על המפתח על פי חוזה זה וזאת, לאחר שהתריעה בפני המפתח בהודעה בכתב כי עליו לשלם והמפתח לא שילמו, תוך שבעה (7) ימים מיום שנדרש לעשות כן.

33.5.3 שילמה העירייה סכום כלשהו החל על פי חוזה זה על המפתח, תהיה העירייה זכאית לדרוש את השבתו מן המפתח, או לקזזו מכל סכום המגיע ממנה למפתח, מיד עם דרישתה הראשונה לכך בכתב, כשסכום זה יישא ריבית, החל מיום תשלום הסכום על ידי העירייה ועד ליום השבתו בפועל.

33.6 ויתור או שינוי
33.6.1 הסכמה של צד לסטות מתנאי החוזה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר. לא השתמש מי מהצדדים בזכויות שניתנו לו על פי החוזה במקרה מסוים, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי חוזה זה.
33.6.2 שום ויתור או הימנעות מפעולה במועדה או ארכה שתינתן, לא יחשבו כויתור של צד על זכות מזכויותיו והוא יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או מקצתן בכל עת שימצא לנכון.

33.7 תיקון לחוזה
כל תיקון או תוספת לחוזה זה ייערכו בכתב ויחתמו על ידי שני הצדדים, שאם לא כן, לא יהא להם כל תוקף.

33.8 קיזוז
33.8.1 המפתח מוותר בזה על כל זכות קיזוז שהיא הנתונה לו על פי כל דין כנגד העירייה.
33.8.2 העירייה תהיה זכאית לקזז ו/או לעכב תחת ידה ו/או לגבות כל סכום שמגיע ו/או שיגיע לה מן המפתח מתוך כספים שיגיעו ממנה למפתח, ככל שיגיע, מכל מין וסוג שהם, לרבות כל סכום שהיא עלולה לשאת בו ו/או תישא בו בגין מעש ו/או מחדלי המפתח, בין שהסכום קצוב ובין שאינו קצוב.

33.9 סמכות שיפוט והדין החל
33.9.1 הצדדים מסכימים כי הדין הישראלי יחול על חוזה זה, ללא כללי ברירת הדין שלו.
33.9.2 הסמכות הייחודית לדון בכל עניין הנוגע לחוזה זה או הנובע ממנו מוקנית לבית המשפט המוסמך מבחינה עניינית בעיר תל אביב-יפו ולא תהיה סמכות לכל בית משפט אחר בעניין זה.

34. הודעות
34.1 כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו - לנמען המצוין להלן - תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.
34.2 כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום, על פי הכתובת המצוינת להלן ותוך ציון הנמען המצוין להלן - תחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך שבעים ושתיים (72) שעות ממועד הישלחה מבית דואר בישראל.

35. כתובות הצדדים

- 35.1 העירייה - הנמען: עיריית תל אביב – יפו, רחוב אבן גבירול 69, כיכר רבין, תל אביב;
35.2 המפתח - הנמען: _____;

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המפתח

העירייה

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____ המשמש כיועץ המשפטי של המפתח מאשר בזאת כי _____ ת.ז. _____
ו- _____ ת.ז. _____ אשר חתמו על חוזה זה בפני,
בשם המפתח, הינם מוסמכים לחתום מטעמו וכי נתקבלה החלטה כדין על ידי המפתח בהתאם למסמכי
ההתאגדות שלו להתקשר בחוזה זה ולהסמיך את הנ"ל לחתום על החוזה ונספחיו.

עו"ד,

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 208/2018

להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")

נספח "א" לחוזה הפיתוח - נסחי רישום מקרקעין

נספח "א" לחוזה הפיתוח

נסחי רישום המקרקעין

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בלבד

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 208/2018

**להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")**

נספח "ב" לחוזה הפיתוח - תשריט המגרש

נספח "ב" לחוזה הפיתוח

תשריט המגרש

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בלבד

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 208/2018

להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")

נספח "ג" לחוזה הפיתוח - ביטוח

ליווי באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בלבד

נספח "ג" לחוזה הפיתוח

ביטוח

1. מבלי לגרוע מאחריות המפתח על-פי הסכם זה או על-פי דין, על המפתח לערוך ולקיים, בעצמו או באמצעות הקבלן מטעמו, בחברת ביטוח מורשית כדין, החל מיום העמדת אתר הבניה לרשות המפתח או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם) ולמשך כל תקופת ההתקשרות ועד המסירה הסופית של העבודות ויציאתו של המפתח מהאתר (לפי המאוחר) (לעניין ביטוח חבות מוצר ואחריות מקצועית למשך 5 שנים נוספות לאחר סיום העבודות לרבות תקופת העבודות והבדק), פוליסות ביטוח כמפורט באישור עריכת ביטוחי המפתח המצורף **בנספח "1ג"** ומהווה חלק בלתי ניפרד הימנו ("**אישור עריכת הביטוח**" ויחד עם הביטוחים המפורטים בסעיף 3 להלן: "**ביטוחי המפתח**", בהתאמה).

ככל שהעבודות יבוצעו על ידי קבלן מטעם המפתח, מתחייב המפתח לכלול את הוראות נספח זה בהסכם שיערך מול הקבלן, ובהתאם יערוך הקבלן את הביטוחים המפורטים בנספח ביטוח זה (לרבות באישור עריכת הביטוח), אשר יהיו בתוקף במהלך כל תקופת הפרויקט (או למשך תקופה ארוכה יותר כמפורט לעיל).

לעניין זה יובהר כי כל התנאים המפורטים בנספח זה לעיל יחולו על המפתח או הקבלן בהתאמה.

2. על המפתח להמציא לידי העירייה, לא יאוחר מ-7 ימים ממועד החתימה על הסכם זה, ובכל מקרה טרם כניסת המפתח לאתר העבודה, את אישור עריכת הביטוח חתום על ידי מבטחת המפתח. לדרישת העירייה, על המפתח למסור העתק מן הפוליסה בגין ביטוח עבודות קבלניות.

כמו כן, לא יאוחר מ-7 ימים טרם מועד תום תקופת ביטוחי המפתח, על המפתח להפקיד בידי העירייה, אישור עריכת ביטוחים כאמור לעיל בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת וכן למשך כל תקופת ההתקשרות על פי ההסכם (או למשך תקופה ארוכה יותר כמפורט בנספח זה).

3. בנוסף, על המפתח לערוך את הביטוחים הבאים:

3.1 **ביטוח חובה** כנדרש על-פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב.

3.2 **ביטוח אחריות בגין נזק לרכוש צד שלישי** עקב השימוש בכלי רכב ו/או כלי צמ"ה החייבים בביטוח חובה בגבול אחריות בסך של 500,000 ₪ בגין נזק אחד.

למפתח הזכות שלא לערוך ביטוח צד שלישי כאמור אולם יראו בכך "ביטוח עצמי" בסך של 500,000 ₪ כאילו נערך ביטוח צד ג' כאמור. ככל שתוגש תביעת צד שלישי כנגד העירייה ו/או מי מטעם העירייה, בגין נזק אשר היה מכוסה לו נערך הביטוח כאמור, על המפתח יהיה לשפות את המפורטים לעיל, בגין נזק או הוצאה כאמור.

3.3 **ביטוח מקיף** לכל כלי הרכב המובאים לאתר על ידי המפתח ו/או מי מטעמו במסגרת העבודות. על אף האמור לעיל, למפתח הזכות שלא לערוך ביטוח מקיף כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, ובלבד שיחול האמור בסעיף 13 להלן;

4. מוסכם בזאת, כי קביעת גבולות האחריות כמפורט בנספח זה, לרבות אישור עריכת הביטוח הנה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על המפתח, שאינה פוטרת את המפתח ממלוא חבותו לפי הסכם זה ו/או לפי הדין. למפתח לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה ו/או מי מטעם העירייה בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוח שהוצא על ידי המפתח.

5. ביטוחי הרכוש של המפתח יכללו סעיף מפורש בדבר ויתור על זכותו של המבטח לתחלוף כלפי העירייה ו/או מי מטעם העירייה ו/או המפקח, למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

6. על המפתח האחריות הבלעדית לשאת בתשלומי דמי הביטוח ובסכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בביטוחי המפתח המפורטים בנספח זה. סכומים אלה יהיו נתונים לקיזוז על ידי העירייה מכל סכום שיגיע למפתח על פי הסכם זה.

7. על המפתח לקיים את כל תנאי ביטוחי המפתח (לרבות המלצות הסקר החיתומי שיערך בקשר עם ביטוח העבודות וכן את תנאי המיגון לעניין כיסוי פריצה וגניבה), להאריך את פוליסות הביטוח שעל המפתח לערוך לפי הסכם זה, מדי פעם בפעם לפי הצורך, כך שתהיינה תקפות במשך כל תקופת ההתקשרות ועד המסירה הסופית של העבודות ויציאת המפתח מהאתר או עד למועד תשלום חשבון סופי, ובמהלך כל תקופת התחזוקה, תיקונים ואחזקה על פי אחריות המפתח הקבועה בהסכם זה (לעניין ביטוח חבות מוצר ואחריות מקצועית, למשך 5 שנים נוספות לאחר סיום העבודות לרבות תקופת העבודות והבדק).

8. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי המפתח, בהמצאתם או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמתם ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על העירייה או לצמצם את אחריות המפתח על-פי הסכם זה או על פי כל דין. במקרה של אי התאמה בין האמור באישורי הביטוח או בהעתיקי ביטוחי המפתח לבין האמור בהסכם זה, על המפתח לגרום לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות הסכם זה.

9. ככל שלדעת המפתח קיים צורך להרחיב את היקף ביטוח העבודות הקבלניות ו/או היקף ביטוחי המפתח או לערוך ביטוחים נוספים או משלימים, על המפתח לערוך הביטוח הנוסף או המשלים כאמור, על חשבון המפתח. בכל ביטוח נוסף או משלים שייערך, ייכלל וויתור על תחלוף כלפי העירייה ומי מטעם העירייה וכן כלפי המפקח, למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
10. על המפתח לגרום לכך כי הוראות פרק הביטוח לעיל יובאו לידיעת מנהלי, עובדי וקבלני המשנה של המפתח.
11. במידה ויועסקו על ידי המפתח קבלני משנה בקשר עם ההתקשרות נשוא הסכם זה, על המפתח לוודא כתנאי לתחילת העסקתם כי הינם אוחזים בביטוחים נאותים ביחס לפעילותם. למען הסר ספק, האחריות הבלעדית לקיום או היעדר כיסוי ביטוחי נאות לקבלני משנה מוטלת על המפתח.
12. על המפתח והבאים מטעם המפתח לנקוט בכל אמצעי הבטיחות והזהירות הנדרשים לשם מניעת פגיעה, אבדן או נזק לגופו או לרכושו של כל אדם או גוף בקשר עם ביצוע העבודות, ובמיוחד לקיים סדרי עבודה לעבודות בחום. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בסעיף זה לעיל, על המפתח למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי וחוק ביטוח בריאות ממלכתי וכל הצווים, תקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוקים לעיל ובעיקר אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שכל עובדי ושליחי המפתח יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ביצוע העבודות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוקים לעיל.
13. המפתח פוטר במפורש את העירייה ואת כל הבאים מטעם העירייה לרבות המפקח מכל אחריות לאבדן או לנזק אשר עלול להיגרם לרכוש המובא על ידי המפתח או מטעם או עבור המפתח (לרבות כלי רכב כלים ומנופים) לאחר העבודות ובמסגרת ביצוע העבודות, וכן לנזק אשר למפתח הזכות לשיפוי בגינו על פי ביטוח רכוש שנערך על ידי המפתח, או שלמפתח הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בביטוח, ולמפתח לא תהא כל טענה או דרישה כלפי מי מהאמורים לעיל בגין נזק כאמור, אולם הפטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- מובהר בזאת כי למפתח הזכות שלא לערוך את הביטוחים המפורטים בסעיפים 2 ו-3 לאישור עריכת הביטוח, במלואם או בחלקם, אך הפטור המפורט בסעיף זה יחול כאילו נערך הביטוח בגינו במלואו.
14. למען הסר ספק מוסכם בזאת במפורש כי תשלום או אי תשלום תגמולי ביטוח על ידי המבטח לא ישחרר את המפתח מן האחריות המוטלת על המפתח על פי הסכם זה או על פי כל דין, לרבות במקרה שהביטוח אינו מכסה את העילה לתביעה או במקרה שתגמולי הביטוח אינם מספיקים לכיסוי הפגיעה או הנזק שנגרם, נתבע, נפסק או כל מקרה אחר. למפתח לא תהא שום טענה או תביעה כלפי העירייה והבאים מטעם העירייה לגבי גובה תגמולי הביטוח (ככל שיהיו).
15. מובהר בזאת כי בכל מקרה בו יתקבלו דמי ביטוח בגין קימום כל חלק של הפרויקט וכל מה שעליו, יהיו דמי הביטוח כאמור מיועדים אך ורק לצורכי קימום ושיקום אותם נזק שבגינו שולמו.
16. כן מתחייב המפתח להודיע מיד בכתב למבטח ולעירייה על קרות אירוע נזק ולשתף פעולה עם העירייה לשם שמירה ומימוש של זכויות העירייה על פי ביטוחי המפתח.
17. במידה שלא נערכו או קוימו ביטוחי המפתח במועד, בחלקם או במלואם, יחולו ההוראות הבאות:
- 17.1 לעירייה תהא הזכות, לאחר שניתנה למפתח התראה של 15 (חמשה עשר) ימים, להתקשר בביטוח עבודות קבלניות תחת המפתח, או לשלם דמי ביטוח, לרבות דמים, ריבית והפרשי הצמדה, לפי חוזי הביטוח.
- 17.2 כל הוצאות העירייה על פי האמור בפסקה 17.1 לעיל יחולו על המפתח.
- 17.3 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות המפתח המפורטות בפרק זה, או כדי להטיל על העירייה חבות כלשהי.
18. היה ובמהלך תקופת הביטוח יחולו שינויים בערכו של הפרויקט מכל סיבה שהיא, על המפתח חלה החובה לעדכן את סכום הביטוח בפוליסה מיידית, ולשלוח לעירייה את אישור המבטח על ביצוע העדכון האמור.
19. בכל מקרה במקרה בו תופסקנה העבודות על ידי המפתח טרם השלמתן מכל סיבה שהיא, על המפתח להמציא אישור ממבטח המפתח על המשך עריכת פוליסת ביטוח עבודות קבלניות כאמור בסעיף 1 לעיל, בידי העירייה ו/או כל גוף אחר שהעירייה יורו עליו, וזאת כתנאי מוקדם לעריכת חשבון סופי למפתח.
20. לדרישת העירייה, על המפתח לכלול במסגרת ביטוח עבודות קבלניות שנערך על ידי המפתח כאמור בסעיף 1, כל גורם או בעל זכויות שלעירייה קיימת התחייבות כלפיו להיכלל בשם המבוטח טרם קרות מקרה הביטוח, כמבוטח או כמוטב לתגמולי הביטוח.
21. **נספח הביטוח הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה של ההסכם.** על אף האמור לעיל, אי המצאת אישור הביטוח במועד לא תהווה הפרה יסודית אלא אם חלפו 10 יום ממועד בקשתה של העירייה בכתב להמצאת אישור כאמור.

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 208/2018

**להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")**

נספח "ג1" לחוזה הפיתוח - נוסח אישור עריכת ביטוחי המפתח

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בלבד

נספח "ג" לחוזה הפיתוח

אישור עריכת ביטוחי המפתח

תאריך _____

לכבוד

עיריית תל אביב יפו ו/או גופים עירוניים

(להלן, ביחד ולחוד: "העירייה")

מרח' אבן גבירול 69, תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: ("המפתח")

הרינו לאשר כי ערכנו הביטוחים המפורטים, בין היתר בקשר לביצוע **עבודות בהתאם לחוזה הפיתוח ונספחיו ("העבודות")**:

1. פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____;

ביטוח עבודות קבלניות - ביטוח עבודות קבלניות, כמפורט בהמשך, נערך על שם המפתח, העירייה, קבלנים, קבלני משנה, המפקח (למעט אחריותו המקצועית היה ואינו עובד של המבוטח) ומשכירי ציוד, מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות.

הביטוח כאמור כולל תקופת תחזוקה מורחבת של 24 חודשים ("תקופת התחזוקה").

היקף הכיסוי הניתן על פי הביטוח כאמור הינו בהתאם לנוסח הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות, הידוע כ"ביט" במועד עריכת הפוליסה.

הביטוח כולל את פרקי הביטוח המפורטים להלן, על כל ההרחבות הכלולות בפוליסה כאמור:

א. פרק א' - נזק לרכוש

ביטוח במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן או נזק פיזיים ובלתי צפויים שייגרמו לעבודות במשך תקופת העבודות ותקופת התחזוקה.

סכום הביטוח לא יפחת מעלות ההקמה מחדש של העבודות.

שווי העבודות _____ ₪ (לעדכן לפי שווי הפרויקט).

הביטוח כולל את הכיסויים הבאים:

(1) רכוש בהעברה ומחוץ לאתר בסכום של 2,500,000 ₪.

(2) הוצאות בגין תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה של אדריכלים, מהנדסים ומומחים לצורך כינון הנזק בסכום של 10% משווי העבודות.

(3) ציוד קל, מתקנים ומבני עזר שאינם חלק מהפרויקט הסופי בסכום של 2,000,000 ₪.

(4) נזק ישיר כתוצאה מתכנון לקוי, חומרים ועבודה לקויים בסכום של 10% משווי העבודות.

(5) פינוי הריסות בסכום שלא יפחת מ- 10% משווי העבודות.

(6) נזק לרכוש סמוך ורכוש עליו עובדים השייך ליחיד מיחידי המבוטח בסכום של 2,000,000 ₪.

לעניין אבדן או נזק הנגרם לעבודות, הזכות לניהול משא ומתן ולקבלת תגמולי ביטוח נתונה לעירייה בלבד וזאת בקביעה בלתי חוזרת וכן כי הפוליסה משועבדת לטובת העירייה.

ב. פרק ב' - אחריות כלפי צד שלישי

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין חבות עקב נזק או אובדן הנובעים מהעבודות בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה.

הפרק כולל סעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידי המבוטח. רכוש העירייה נחשב לרכוש צד שלישי.

הפרק כאמור מורחב לכסות:

(1) תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי.

- (2) נזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי ושאינו חובה לבטחו בביטוח חובה.
- (3) חבות בשל נזק הנגרם עקב רעידות והחלשת משען בגבול אחריות בסך 4,000,000 ₪ לאירוע ובסה"כ לתקופת הביטוח.
- (4) חבות בשל נזק עקיף הנגרם עקב פגיעה בכבלים, צינורות ומתקנים תת-קרקעיים עד לסך 5,000,000 ₪ לאירוע ובסה"כ לתקופת הביטוח.

ג. פרק ג' - אחריות מעבידים

חבות כלפי המועסקים בקשר עם העבודות, בגין נזק או אובדן הנגרמים באתר במשך תקופת הביצוע, תוך כדי או עקב ביצוע העבודות, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ לתובע, למקרה ולתקופת הביטוח.

ד. כללי לביטוח עבודות קבלניות

- (1) אנו מוותרים על זכות התחלוף כלפי העירייה והבאים מטעם העירייה ו/או המפקח ובלבד שוויתור כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
- (2) ביטוח העבודות הקבלניות כאמור אינו ניתן לביטול אלא מחמת אי תשלום פרמיה, ובכל מקרה בכפוף לכך שניתן לכם הודעה על כך מראש, בכתב ובדואר רשום של 60 יום לפחות מראש.
- (3) במקרה בו תופסק ההתקשרות עם המפתח מכל סיבה שהיא, המבטח מאשר כי הפוליסה תמשיך להיות בתוקף ותכסה את העירייה ויתר יחיד המבוטח, והכל בכפוף להמשך תשלום יתרת הפרמיה, באם תהיה.
- (4) אנו מאשרים בזה כי במקרה הארכת משך העבודה, נאריך את תקופת הביטוח בהתאם, בכפוף לפרמיה נוספת.

2. פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____
- ביטוח "אש מורחב"** על בסיס ערך כינון לכיסוי אובדן או נזק, לרבות גניבה ופריצה לכל רכוש, ציוד ומתקנים מכל סוג שהוא שהובאו על ידי המפתח או מטעם המפתח לאתר העבודות.

3. פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____
- ביטוח "ציוד מכני הנדסי"** לציוד ההנדסי המובא על ידי המפתח או מי מטעם המפתח לאתר העבודות, על בסיס "כל הסיכונים" כולל פריצה, שוד, רעידת אדמה, סיכוני טבע ונזק בזדון במלוא ערך כינון.

4. פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____

ביטוח אחריות מקצועית לכיסוי חבות המפתח על פי דין בשל תביעה או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בשל מעשה או מחדל מקצועי של המפתח או של מי מהבאים מטעם המפתח בקשר עם העבודות, בגבול אחריות בסך 4,000,000 ₪ (ארבעה מיליון שקלים חדשים) למקרה ולתקופת הביטוח. הביטוח לא כולל הגבלה בדבר אי-יושר עובדים, אבדן השימוש ועיכוב (עקב מקרה ביטוח). הביטוח מורחב לשפות את העירייה בגין חבות אשר עלולה להיות מוטלת עליה עקב העבודות, וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות המפתח כלפי העירייה. הביטוח כולל תקופת גילוי של 12 חודשים לאחר תום תוקף הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי המפתח ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל לעל מהאמור באישור זה. הביטוח כאמור כולל תאריך למפרע שאינו לפני _____.

5. פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____

ביטוח חבות המוצר לכיסוי אחריות המפתח על פי כל דין בגין כל נזק ו/או אובדן שייגרמו בקשר עם ו/או עקב העבודות בגבול אחריות בסך 8,000,000 ₪ (שמונה מיליון שקלים חדשים) למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לשפות את העירייה ו/או המפקח בגין חבות אשר עלולה להיות מוטלת עליהם עקב העבודות, בכפוף לסעיף בדבר "אחריות צולבת". הביטוח כולל תקופת גילוי בת 12 חודשים לאחר תום תוקף הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי המפתח ביטוח חלופי, המעניק כיסוי מקביל למתחייב מהאמור באישור זה. הביטוח כאמור יכלול תאריך למפרע שאינו לפני _____.

6. כללי

- 6.1 הביטוחים המפורטים בסעיפים 2-3 לעיל כוללים ויתור על זכות התחלוף כלפי העירייה והבאים מטעמה ו/או המפקח, ובלבד שוויתור כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
- 6.2 הביטוחים המפורטים לעיל (למעט ביטוח עבודות קבלניות) לא יבוטלו ולא יצומצמו במשך תקופת הביטוח מבלי שניתנה לכם הודעה על כך בדואר רשום, 30 יום מראש.
- 6.3 אי קיום בתום לב החובות המוטלות על המבוטח לא תפגע בזכויות העירייה לקבלת שיפוי על פי הפוליסות.

- 6.4 על המפתח האחריות הבלעדית לשאת בתשלום הפרמיה וההשתתפות העצמית בביטוחים המפורטים לעיל.
- 6.5 הביטוחים לעיל ראשוניים וקודמים לכל ביטוח אחר שנערך על ידי העירייה או המפקח, ולא תהיה לנו כל טענת שיתוף בביטוחים הנערכים על ידי המפורטים לעיל.
- 6.6 נוסח הפוליסות (למעט אחריות מקצועית) הינו בהתאם לנוסח הידוע כביט _____, בכפוף לשינויים הנקובים לעיל.

בכפוף לתנאי הפוליסה המקורית וסייגיה עד כמה שלא שונו במפורש ע"י אישור זה, ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

בכבוד רב,

_____ (תפקיד החותם)	_____ (שם החותם)	_____ (חותמת המבטח)	_____ (חותמת המבטח)
------------------------	---------------------	------------------------	------------------------

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בלבד

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 208/2018

להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")

נספח "ד" לחוזה הפיתוח - נוסח ערבנות להבטחת ניקיון המגרש

נספח "ד" לחוזה הפיתוח

נוסח ערבות להבטחת ניקיון המגרש

לכבוד
עיריית תל-אביב יפו
כבר יצחק רבין
תל-אביב
ג. נ.,

בנק _____
סניף _____
רח' _____
מס' _____ מיקוד _____

הנדון:

ערבות מס'

1. על פי בקשת _____ ("המפתח") הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של 100,000 ₪ (מאה אלף שקלים חדשים) ("סכום הערבות") בצרוף הפרשי הצמדה וריבית כמפורט בסעיף 2 להלן.
2. כל סכום שתדרשו מאתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, בתנאים הבאים:
אם ביום שבו נשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה, יהיה המדד שהתפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל ("המדד החדש") גבוה מהמדד שהתפרסם ביום 15 לחודש פברואר (או בסמוך לכך) שנת 2018 ("מדד הבסיס") נשלם לכם את אותו סכום, כשהוא מוגדל באותו שיעור שבו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. לסכום הערבות, בצירוף הפרשי ההצמדה למדד, תתווסף ריבית מצטברת, צמודה למדד הבסיסי, שתחושב לתקופה שתחילתה במועד בו התפרסם המדד הבסיסי, בשיעור שנתי של 4% בחישוב חודשי.
המונח "מדד" בערבות זו, פירושו הטור הכלכלי של לוח מדד המחירים לצרכן, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.
3. כוחה של ערבות זו יפה עד יום _____ ועד בכלל.
4. כל דרישה בכתב של האדם שיכהן כגזבר עיריית תל-אביב-יפו, או ב"כ אשר תשלח אלינו עד למועד שבסעיף 3 לעיל ועד בכלל תחייב אותנו לשלם לכם תוך שבעה (7) ימים מתאריך הדרישה על ידנו, כל סכום, או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כבסעיף 2 לעיל, ולשם כך אתם לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראיה, פס"ד או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מן המפתח את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום שתדרשו.
5. ערבות זו היא ערבות עצמאית בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי.

בכבוד רב,

בנק

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 208/2018

**להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")**

נספח "ה1" לחוזה הפיתוח – נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

לשם ביטול האוטוריטת של עיריית תל אביב יפו בלבד

נספח "ה1" לחוזה הפיתוח

נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

- הואיל** ובים _____ נחתם בינינו לבין העירייה חוזה פיתוח ("החוזה"), בקשר עם המגרש כהגדרתו בחוזה (להלן - "המגרש").
- והואיל** ובהתאם לסעיף 20 לחוזה הפיתוח (שייפוי כוח זה מהווה נספח ה1 לו) נרשמה לטובתנו הערת אזהרה על המגרש;
- לפיכך:** אנו הח"מ, _____, כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנים בזאת את עורכי הדין עוזי סלמן ו/או רתם עוזר-בהרב ו/או אורנה אחרק - פרלוק ו/או נ. ליובין ו/או עופרי מרוז ו/או _____, כל אחד מהם לחוד, להיות באי-כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו, לפי שיקול דעתם הבלעדי ובהתאם למיטב הבנתם, את כל וכל אחת מהתחייבויותינו שעל פי החוזה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות את כל ו/או כל אחת מן הפעולות המפורטות להלן:
- להסכים או לגרום לפיצול המגרש, איחודו, פיצולו מחדש וכן להמשך הבניה עליו ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן - "חוק התכנון והבניה").
 - לרשום הערת אזהרה על המגרש לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין בדבר קיומו של החוזה בהתאם להוראות החוזה.
 - לבטל ו/או למחוק ו/או לצמצם ו/או לשנות ו/או ליחד הערות אזהרה שנרשמו לטובתנו על המגרש ו/או על כל חלקה שתיווצר כתוצאה מהליכי איחוד ו/או חלוקה ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.
 - לרשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או במינהל מקרקעי ישראל כל עסקת מקרקעין ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות האזהרה הרשומות או על אף הערות האזהרה הרשומות.
 - לרשום את המבנה הציבורי ו/או את המחסנים של המבנה הציבורי, כתת חלקה נפרדת/כתתי חלקות נפרדות בבית המשותף אשר יירשם על המגרש, לרבות ההצמדות, כגון מקומות החניה של המבנה הציבורי וחלק יחסי ברכוש המשותף.
 - להופיע ולהצהיר בשמנו ועבורנו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם (הכול כמובנם בחוק המקרקעין), המינהל ובפני כל מוסד ו/או גוף ו/או פקיד עירוני ו/או ממשלתי לרבות ועדות לתכנון ולבניה (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה.
 - כל אחד מבאי כוחנו רשאי להעביר את הסמכויות הניתנות לו בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו ולמנות אחר תחתיו.
 - אנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי ייפוי כוח זה או למעשיו של כל מי שיתמנה על ידו ושנעשו בתוקף ייפוי כוח זה, וכל מעשה שיעשה על ידי כל אחד מבאי כוחנו או של כל מי שיתמנה על ידו יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו או כל מי שיתמנה על ידו כאילו נעשה המעשה אישית על ידנו.
 - ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, הוא יחייב אותנו, את יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו ואין אנו כל מי שיבוא במקומנו או תחתינו זכאים לבטלו, לשנות או לתקנו הואיל וזכויות צדדים שלישיים דהיינו תלויות בו.
 - אין במתן ייפוי כוח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל או כל חלק מן הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, אולם כל אחד מבאי כוחנו יהיה זכאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא לנכון לפי שיקול דעתו הבלעדי.
 - נחתם ייפוי כוח זה על ידי יחיד - הוא יקרא בלשון יחיד, נחתם על ידי רבים - הוא יקרא בלשון רבים. האמור בלשון זכר - אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך.

ולראיה באנו על החתום, היום _____ בחודש _____ שנת _____

חתימת המפתח

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 208/2018

להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")

נספח "ה2" לחוזה הפיתוח – נוסח פרוטוקול למחיקת הערת אזהרה

נספח "ה2" לחוזה הפיתוח

נוסח פרוטוקול למחיקת הערת אזהרה

("החברה")

פרוטוקול של החלטת דירקטוריון החברה

שהתקיימה ביום

מניין חוקי.

מר/גב' _____

נוכחים :

ליו"ר נבחר :

על סדר היום :

1. ביטול ומחיקה של הערת/הערות האזהרה ו/או משכון ו/או שעבוד ו/או כל הערה שנרשמה/שנרשמו לטובת החברה על חלקות _____ בגוש _____ בתל-אביב ("המקרקעין") ולחתום לשם כך בשמו ובמקומו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.
2. חתימה על ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לעורכי הדין מהשירות המשפטי של עיריית תל אביב יפו, בנוסח **נספח ה'1 לחוזה הפיתוח**.
3. הסמכת מורשי חתימה לביצוע הפעולות המפורטות לעיל.

ה ח ל ט ה

הוחלט כדלקמן :

1. להסכים לביטול ומחיקת הערת האזהרה אשר נרשמה לטובת החברה, על פי חוזה פיתוח מתאריך _____, על זכויות הבעלות של עיריית תל אביב, במקרקעין, וכן להסכים לביטול ומחיקת כל הערה ו/או כל משכון ו/או שעבוד שנרשמו לטובת החברה בקשר עם המקרקעין, בלשכת רישום המקרקעין, רשם המשכונות, רשם החברות ובכל גוף ו/או מוסד אחרים.
2. לחתום על ייפוי כוח בנוסח נספח ה'1 לחוזה הפיתוח.
3. להסמיק את _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ לחתום על כל המסמכים הדרושים לביצוע הפעולות לעיל וחתימתם, בצירוף חותמת החברה, או שמה המודפס, יחייבו את החברה.

חתימת היו"ר

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזה כי החברה קיימת ופעילה ורשומה כדין וכי ישיבת דירקטוריון של החברה כונסה כדין וכי ההחלטה הנ"ל התקבלה בהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה.

חתימת עו"ד

תאריך

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 208/2018

**להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")**

נספח "ו" לחוזה הפיתוח – חוזה החכירה

המסמך נמצא באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בלבד

נספח "ו" לחוזה הפיתוח

חוזה חכירה

עיריית תל אביב - יפו

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בלבד

חוזה חכירה

שנערך ונחתם בתל אביב ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

עיריית תל אביב-יפו

מרחוב אבן גבירול 69, תל אביב;
("המחכיר")

מצד אחד;

ל ב י ן

מרחוב _____;
("החוכר")

מצד שני;

- והואיל** ובהתאם לחוזה הפיתוח שנחתם בין הצדדים לחוזה זה ביום _____ ("חוזה הפיתוח") נמסר המגרש, כהגדרתו להלן, לחוכר כ"בר-רשות" בלבד על מנת שיבצע את העבודות להקמת הפרויקט כהגדרתו בחוזה הפיתוח;
- והואיל** והעירייה התחייבה, כי לאחר השלמת ביצוע כל התחייבויותיו של החוכר, על פי חוזה הפיתוח, תחכיר לחוכר את המוכר, כהגדרתו להלן, לתקופת החכירה, כהגדרתה להלן;
- והואיל** והחוכר מילא את כל התחייבויותיו בהתאם לחוזה הפיתוח, לרבות תשלום מלוא התמורה, השלמת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט;
- והואיל** וברצון החוכר לחכור את המוכר בתנאים המפורטים בחוזה זה:

לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא**
- 1.1. המבוא לחוזה זה ונכונות ההצהרות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים נועדו לצורכי נוחות בלבד ואין לייחס להן ערך פרשני.
- 1.3. הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.4. מונח שהוגדר במסמכי המכרז על נספחיו ולא הוגדר בחוזה זה, המשמעות שניתנה לו במסמכי המכרז תחול לגביו גם בחוזה זה.

1.5. הגדרות

למונחים המפורטים להלן תהיה המשמעות הכתובה בצידם, אלא אם כן נאמר אחרת במפורש בחוזה זה:

- 1.5.1. "דין" - כל החוקים, התקנות, הצווים, הכללים, המנהגים, הפקודות, התקנים, הצווים המנהליים בישראל, תוכניות או תכניות דרך כהגדרתן בחוק התכנון והבניה, כפי שיתקנו ו/או ישתנו מעת לעת;
- 1.5.2. "הועדה המקומית" - הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו;
- 1.5.3. "החוזה" או "חוזה זה" - חוזה זה, על כל נספחיו;
- 1.5.4. "החלקה" - חלקה _____ בגוש _____¹;
- 1.5.5. "המוחכר" - _____² בחלקה _____;
- 1.5.6. "המועד הקובע" - 04 לחודש מרץ שנת 2018;
- 1.5.7. "המחכיר" - עיריית תל אביב יפו ע"י מנהל אגף נכסי העירייה;
- 1.5.8. "המכרז" - מכרז פומבי מס' 208/2018 של עיריית תל אביב – יפו;
- 1.5.9. "הפרשי הצמדה למדד" - אם ביום פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חוזה זה יהיה המדד החדש גבוה ממדד הבסיס, ישולם אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. אם ביום פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חוזה זה, יהיה המדד החדש נמוך ממדד הבסיס, יראו את מדד הבסיס כאילו הוא המדד החדש;
- 1.5.10. "זיקת הנאה" - כמשמעותה בחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969;
- 1.5.11. "מדד" - מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל ו/או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומו, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו בישראל;
- 1.5.12. "מדד הבסיס" - מדד חודש ינואר שנת 2018 אשר פורסם ביום 15 לחודש פברואר (או בסמוך לכך) שנת 2018;
- 1.5.13. "מדד חדש" - המדד אשר פורסם לאחרונה לפני ביצועו של תשלום כלשהו על פי חוזה זה;
- 1.5.14. "מטרת החכירה" - קיבולת בניה בשטח עיקרי עילי ותת קרקעי ושטח שירות עילי ותת קרקעי ושימושים על פי היתרי בנייה שאושרו כדן, עד מועד חתימת חוזה זה*;
- * כאן ימולאו כל השטחים הבנויים לפי היתרי בניה ותעודת גמר/אכלוס שאושרו כדן בפרויקט בחלוקה לשטחים עיקריים ושירות עיליים ותת קרקעיים כאמור בהיתרי הבניה.

¹ כאן יושלם מספר חלקת הרישום הנפרדת של המגרש.

² כאן יושלמו מספרי כל תתי החלקות שבבית המשותף, למעט תתי החלקות שתיוחסנה למבנה הציבורי ולמחסנים ומקומות החניה הצמודים למבנה הציבורי, כהגדרתם בחוזה הפיתוח.

- 1.5.15. "המנהל" - מנהל אגף נכסי עיריית תל אביב - יפו ו/או מי מטעמו ;
- 1.5.16. "ריבית" - ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 4% (ארבעה אחוזים), בחישוב חודשי ;
- 1.5.17. "ריבית הפיגורים" - ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 10% בחישוב חודשי ;
- 1.5.18. "שימושים חורגים" - שימוש על פי היתר בהתאם לסעיפים 148 ו-149 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ;
- 1.5.19. "תכנית בניין העיר" - כל תכניות בנין העיר המפורטות להלן :
- תכנית מתאר מס' 2381 א', "פארק תעסוקות ונופש-יד אליהו", אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 30.09.2001 י.פ. מס' 5020 ;
- תכנית תא/מק/3411 "שינוי חלוקת שטחי הבנייה בתחום תוכנית מתאר 2381א", אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 29.04.2004 י.פ. מס' 5294 ;
- כל שינוי תכנוני, אשר בגינו שולם מלוא שווי עליית ערכו של המגרש עקב השינוי התכנוני, בהתאם להוראות חוזה הפיתוח ;
- 1.5.20. "תכנית בניין עיר חדשה" - כל תכנית בנין עיר אשר יינתן לה תוקף כדון, לאחר מועד חתימת חוזה זה ;
- 1.5.21. "תקופת החכירה" - תקופה של תשעים ותשע (99) שנים ממועד חתימת חוזה הפיתוח על ידי המחכיר ;

1.6. נספחים לחוזה החכירה

- 1.6.1. נספח "א" לחוזה החכירה - תשריט המוכר ;
- 1.6.2. נספח "ב" לחוזה החכירה - נוסח הערבות הבנקאית ;
- 1.6.3. נספח "ג" לחוזה החכירה - שטר חכירה ;
- 1.6.4. נספח "ד" לחוזה החכירה - נוסח יפוי כוח בלתי חוזר ;
- 1.6.5. נספח "ה" לחוזה החכירה - נוסח חוזה חכירה בין העירייה לבין רוכש מהחוכר ;

כל מסמכי המכרז והנספחים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. הצהרות המחכיר

המחכיר מצהיר בזה כדלקמן :

- 2.1. כי הינו הבעלים של המוכר.
- 2.2. כי זכויותיו במוכר הינן חופשיות ונקיות מכל שעבוד, משכנתא, משכון, עיקול, טובת הנאה, חוב, התחייבות או כל זכות צד שלישי אחרת, למעט כאלו שנרשמו לטובת החוכר ו/או בגין זכויות החוכר או מי מטעמו.
- 2.3. כי הוא רשאי ומוסמך להתקשר ולהתחייב כמפורט בחוזה זה וכי התקבלו כדין ההחלטות המתאימות במוסדותיו המוסמכים לביצוע ההתקשרות נשוא חוזה זה.

3. הצהרות החוכר

החוכר מצהיר בזה כדלקמן :

- 3.1. כי במועד חתימת חוזה זה, הינו רשום, או זכאי להירשם, כבעל זכויות החכירה במוכר וכי ראה, בדק והינו מכיר היטב, את המוכר, את מיקומו, את סביבתו, את הרישום לגביו בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב, את תכנית בניין העיר, את דרישות הרשויות המוסמכות בקשר למוכר, את זכויות המחכיר

במוחכר ואת הנספחים לחוזה זה, וכי הוא חוכר את המוחכר במצבו הנוכחי ("AS IS") וכי אין לו ולא תהיינה לו כל טענה או תביעה כנגד המחכיר באשר למוחכר והוא מוותר בזה על כל ברירה שיש לו לרבות ברירה מחמת טעות, כפיה, מום, אי התאמה או פגם כלשהו.

- 3.2. כי יש לו את היכולת הפיננסית לעמוד בכל התחייבויותיו על פי חוזה זה במלואן ובמועדן.
- 3.3. כי יש ברשותו את כל הפרטים והנתונים הדרושים לו על מנת לחכור את המוחכר לתקופת החכירה בתנאים ובתמורה המפורטים בחוזה זה, בין אם קיבלם מהמחכיר ובין אם הובאו לידיעתו בדרך אחרת.
- 3.4. כי הוא מקבל עליו את האחריות המלאה בגין שמירתו והחזקתו של המוחכר.
- 3.5. כי אין כל מניעה מכל בחינה שהיא להתקשרותו בחוזה זה ולמילוי כל הוראותיו במלואן ובמועדן וכי הוא רשאי ומוסמך להתקשר ולהתחייב כמפורט בחוזה זה.
- 3.6. כי הוא יבטח את המוחכר אצל חברת ביטוח מורשית לפעול כדין וכי ימלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו כפי שיחודשו מעת לעת באופן שבמשך כל תקופת החכירה יחול כיסוי ביטוחי ריאלי, על המוחכר.
- 3.7. כי ככל שיבקש, במהלך תקופת החכירה, לנצל זכויות בנייה הכלולות במטרת החכירה ו/או להשתמש במוחכר ליעודים/לשימושים, הכלולים במטרת החכירה, יהיה עליו להמציא למחכיר, את הסכמת כל בעלי זכויות החכירה בחלקה, לניצול הזכויות ו/או לשימוש המבוקש.
- 3.8. כי ידוע לו שככל ויבקש, במהלך תקופת החכירה, לשנות את מטרת החכירה, תינתן הסכמת המחכיר לשינוי מטרת החכירה, בכפוף לשינוי מטרת החכירה ביחס לכל החלקה ולתשלום דמי חכירה מהוונים נוספים, בגין שינוי מטרת החכירה בקשר עם החלקה בשלמותה, בהתאם למפורט בסעיף 7 להלן.
- 3.9. כי ידוע לו שבתום תקופת החכירה, המוחכר יחזור לרשות המחכיר מבלי שהחוכר יהיה זכאי לתמורה כלשהי מהמחכיר בגין השקעותיו של החוכר במוחכר, לרבות כל הבנוי והנטוע במוחכר.
- 3.10. כי הנו מתחייב לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור על כל חלק במוחכר, ככל שהדבר נקבע בהוראות תכנית בניין העיר ו/או בתכנית בניין עיר חדשה וזאת, ללא כל תמורה לחוכר.
- 3.11. כי ידוע לו שהמחכיר יהיה רשאי להקצות ו/או להוציא ו/או לייחד חלק מהמוחכר לטובת דרך ציבורית, ככל שהדבר נקבע בהוראות תכנית בניין העיר ו/או בתכנית בניין עיר חדשה וזאת, ללא כל תמורה לחוכר.
- 3.12. להבטחת ביצוע האמור בסעיפים 3.10 ו- 3.11 לעיל, יפקד החוכר ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח ד'** לחוזה זה.
- 3.13. ייפוי הכוח הבלתי חוזר יופקד בנאמנות בידי היועץ המשפטי לעירייה או בידי המנהל. מובהר בזאת כי השימוש בייפוי הכוח לעניין זה ייעשה באם לא תרשם זיקת הנאה על שם העירייה וזאת לאחר תשעים (90) יום, מיום דרישת העירייה בכתב לבצוע הרישום.
- 3.14. החוכר מצהיר ומתחייב כי בכל מקרה בו יגיעו יחיד החוכר (ככל שהחוכר כולל יותר מאישיות משפטית אחת, כאמור בסעיף 7.7 לפרק ב' למכרז) להסכמה ביניהם בדבר ייחוד זכויות בשטחים בנויים מסוימים במוחכר (לעומת שטחים בנויים בלתי מסוימים במוחכר) ("הסכמה בדבר ייחוד שטחים"), ימסור המפתח לעירייה תוך עשרה (10) יום ממועד ההסכמה בדבר ייחוד שטחים, הודעה בכתב לעירייה על ההסכמה בדבר ייחוד השטחים, אליה יצורפו כל המסמכים בקשר עם ההסכמה בדבר ייחוד השטחים, לרבות, הסכם ותשריט ייחוד השטחים, מאושר על ידי מודד מוסמך;
- 3.15. סעיף 3 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

4. תקופת החכירה

- 4.1. המחכיר מחכיר לחוכר את המוחכר לתקופת החכירה, החל ביום _____³ וכלה ביום _____⁴.

³ מועד חתימת חוזה הפיתוח על ידי המחכיר.

⁴ תשעים ותשע (99) שנים ממועד חתימת חוזה הפיתוח על ידי המחכיר.

4.2. תקופת החכירה נוספת

- 4.2.1. בכפוף למילוי כל התחייבויות החוכר על-פי חוזה זה, ניתנת לחוכר זכות ברירה (אופציה), לחכור את המוכר לתקופה נוספת של תשעים ותשע (99) שנים, החל ממועד תום תקופת החכירה ("תקופת החכירה הנוספת"), בתנאים ובתמורה שיהיו נהוגים אצל המוכר באותה עת.
- 4.2.2. ביקש החוכר לממש את זכות הבחירה (אופציה), יודיע על כך בכתב למוכר, לא יאוחר מששה (6) חודשים לפני מועד תום תקופת החכירה.
- 4.2.3. תשלום דמי חכירה מהוונים מראש עבור כל תקופת החכירה הנוספת, ישולם על-ידי החוכר למוכר, תוך שלושים (30) יום ממועד קבלת דרישת המוכר ויהווה אחד התנאים לחידוש החכירה.
- 4.2.4. לא התמלאו התנאים לחידוש החכירה ו/או לא חודשה תקופת החכירה על ידי המוכר, מכל סיבה שהיא, תבוא תקופת החכירה לידי סיום ביום _____⁵ ויחולו הוראות סעיף 22 לחוזה זה על סיום תקופת החכירה.

5. מטרת החכירה

- 5.1. המוכר מחכיר לחוכר את המוכר למטרת החכירה בלבד.
- 5.2. החוכר, בין בעצמו ובין על ידי אחר הבא מטעמו ו/או ברשותו, לא יהא רשאי להשתמש במוכר או בחלק ממנו למטרה אחרת מלבד מטרת החכירה, מבלי שקיבל הסכמה מפורשת מראש ובכתב על כך מאת המוכר.
- 5.3. סעיף 5 זה, על תנאי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתנאי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

6. דמי החכירה

- 6.1. בכפוף להוראות חוזה זה, בתמורה להחכרת המוכר למשך תקופת החכירה, שילם החוכר למוכר, דמי חכירה מהוונים, בתוספת מע"מ כחוק, מראש, לכל תקופת החכירה, כמפורט בסעיף 6 לחוזה הפיתוח ("דמי החכירה המהוונים").
- 6.2. חתימת המוכר על חוזה זה מהווה אישור כי החוכר שילם למוכר את מלוא דמי החכירה המהוונים בתוספת מע"מ כחוק, בתמורה להחכרת המוכר למטרת החכירה, למשך כל תקופת החכירה.

7. שינוי מטרת החכירה

- 7.1. החוכר מתחייב בזאת כי לא יגיש כל בקשה שהיא, לכל רשות מוסמכת שהיא, להיתר בנייה ו/או להיתר שימוש, בגין שינוי מטרת החכירה, ללא קבלת הסכמת המוכר (כבעל המוכר) מראש ובכתב. המוכר יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להתנות בתנאים את הסכמתו לשינוי מטרת החכירה.
- "שינוי מטרת החכירה", משמעו, תוספת לזכויות הבנייה ו/או למספר הקומות ו/או לגובה הבניין/בניינים הכלולים במטרת החכירה ו/או שימושים נוספים ו/או אחרים, לאלו הכלולים במטרת החכירה.
- 7.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 7.1 לעיל ובנוסף לכך, בכל מקרה בו יבקש החוכר לשנות את מטרת החכירה, יגיש החוכר למוכר, בקשה בכתב לשינוי מטרת החכירה ("הבקשה לשינוי מטרת החכירה").
- 7.3. המוכר יבחן את הבקשה לשינוי מטרת החכירה ויודיע לחוכר, בכתב, את עמדתו בקשר עם הבקשה לשינוי מטרת החכירה. ככל שישכים המוכר (כבעל המוכר) לבקשה לשינוי מטרת החכירה, ישלם החוכר למוכר (כבעל המוכר), בגין שינוי מטרת החכירה וכתנאי להסכמתו, את מלוא שווי ההשבחה, לגבי המוכר בשלמותו, באופן המפורט בסעיף 7.6 להלן ("שווי ההשבחה בגין שינוי מטרת החכירה").
- 7.4. להבטחת תשלום שווי ההשבחה בגין שינוי מטרת החכירה, יפקיד החוכר, תוך שבעה (7) ימים ממועד הודעת המוכר על הסכמתו לשינוי מטרת החכירה וכתנאי לקבלת הסכמה זו והסכמת המוכר להגשת הבקשה לשינוי מטרת החכירה לאישור מוסדות התכנון המוסמכים, ערבות בנקאית על סך השווי, על פי

⁵ כאן יוכנס מועד תום תקופת החכירה

קביעת המחכיר, לשווי ההשבחה בגין שינוי מטרת החכירה, בתוספת מע"מ כחוק, בנוסח המצורף **כנספת "ב"** לחוזה זה ("הערבות הבנקאית"). מוסכם בזאת, כי קביעת המחכיר לגבי גובה סכום הערבות הבנקאית תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור.

7.5. הערבות הבנקאית תוחזר לחוכר על ידי המחכיר, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום התשלום בפועל, על ידי החוכר, של שווי ההשבחה בגין שינוי מטרת החכירה.

7.6. שווי ההשבחה בגין שינוי מטרת החכירה, ייקבע על ידי שמאי מקרקעין מטעם העירייה.

"שווי ההשבחה בגין שינוי מטרת החכירה" משמעו, ההפרש בין שווי המוכר על פי מטרת החכירה, לבין שווי המוכר על פי מטרת החכירה החדשה, נכון למועד אישור כדן של היתר הבנייה ו/או של היתר שימוש, בגין שינוי מטרת החכירה על ידי מוסדות התכנון המוסמכים.

"מטרת החכירה החדשה", סך כל קיבולת הבנייה, הבנויה בפועל ו/או שניתן לבנות במוכר, הן על פי מטרת החכירה והן על פי שינוי מטרת החכירה ו/או כל השימושים המותרים במוכר, הן על פי מטרת החכירה והן על פי שינוי מטרת החכירה.

7.7. החוכר ישלם למחכיר את שווי ההשבחה בגין שינוי מטרת החכירה, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קביעת עליית שווי המוכר בגין שינוי מטרת החכירה, על פי סעיף 7 לעיל.

7.8. לא שילם החוכר את שווי ההשבחה בגין שינוי מטרת החכירה, יהיה רשאי המחכיר לחלט את הערבות הבנקאית, כולה או מקצתה, לאחר שנתן לחוכר התראה בכתב, כי עליו לשלם את דמי החכירה האמורים תוך חמישה (5) ימים ממועד קבלת ההתראה והחוכר לא שילם. חילוט סכום הערבות כמפורט לעיל לא יהיה בו כדי לפגוע בזכות כלשהי של המחכיר לכל סעד על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.

7.9. החל ממועד תשלום שווי ההשבחה בגין שינוי מטרת החכירה, מטרת החכירה החדשה, תהווה את מטרת החכירה על פי חוזה זה.

7.10. בכפוף לתשלום שווי ההשבחה בגין שינוי מטרת החכירה, מראש, ע"י החוכר למחכיר, לא ישלם החוכר בנוסף לתשלום זה, היטל השבחה כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 בגין תוספת זכויות בנייה לקיבולת הבניה הכלולה במטרת החכירה ו/או בגין שימושים נוספים ו/או אחרים, מאלו הכלולים במטרת החכירה.

7.11. למען הסר ספק מובהר בזה, כי אין לראות באמור לעיל משום התחייבות של העירייה ו/או של הועדה המקומית להסכים לשינוי כלשהו בתכנית בניין העיר, או להקלה, או לכל שינוי תכנוני אחר.

7.12. התחייבויות החוכר על פי סעיף 7 זה, הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

8. שינוי תכנית בניין העיר

8.1. החוכר מתחייב בזאת, כי לא יגיש כל בקשה שהיא, לכל רשות מוסמכת שהיא, לשינוי תכנית בניין העיר, ללא קבלת הסכמת המחכיר (כבעל המוכר) מראש ובכתב ("שינוי תכנית בניין העיר").

8.2. המחכיר יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להתנות בתנאים את הסכמתו לשינוי תכנית בניין העיר.

8.3. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הסכמת המחכיר, ככל שתיתן, לשינוי תכנית בניין העיר, לא תהווה הסכמה לשינוי מטרת החכירה.

8.4. ככל שיבקש החוכר לשנות את מטרת החכירה בהתאם לתכנית בניין עיר חדשה, יפנה החוכר בבקשה מתאימה למחכיר, כמפורט בסעיף 7 לעיל ויחולו בקשר לכך הוראות סעיף 7 לעיל.

8.5. התחייבויות החוכר על פי סעיף 8 זה, על תתי סעיפיו הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

9. רישום

9.1. רישום החכירה

- 9.1.1. תוך שלושה (3) חודשים ממועד חתימת חוזה זה, מתחייב החוכר לרשום את זכויות החכירה במוחכר על שמו, או על שם רוכשי יחידות דיור במוחכר, בהתאם לתנאי חוזה זה. כל הפעולות הדרושות לצורך רישום זכות החכירה במוחכר על שם החוכר, יבוצעו על ידי החוכר ועל חשבונו.
- 9.1.2. לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר, כאמור בסעיף 9.1.1 לעיל, מתחייב החוכר להכין את כל התשריטים, ככל שנדרש, כשהם ערוכים על ידי מודד מוסמך ומעודכנים לחצי השנה האחרונה מיום הגשתם וכן, את כל המסמכים הדרושים לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר על שמו, לרבות לצורך תיקון רישום זכויות החכירה במוחכר ו/או חידוש רישום החלקה, איחוד, חלוקה, הפרדה, הוצאות המדידה ותשריטי פרצלציה וכן כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע תיקון רישום זכויות החכירה במוחכר בלשכת רישום המקרקעין, ויישא בכל התשלומים וההוצאות הקשורים ברישום כאמור, לרבות אגרות.
- 9.1.3. החוכר מתחייב להמציא למחכיר אישורים על תשלום כל המסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים על המוחכר, וכן כל מסמך שיהיה בו צורך לרישום זכויות החכירה במוחכר כאמור.
- 9.1.4. שטר החכירה לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר, יהיה בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספת ג**. שטר החכירה יחתם על ידי העירייה, במועד חתימת העירייה על חוזה זה. חוזה זה יצורף לשטר החכירה ויהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 9.1.5. במקרה בו החוכר לא יבצע את רישום זכות החכירה במוחכר כאמור לעיל, למרות דרישתו של המחכיר לבצע את הרישום הנ"ל, רשאי המחכיר אך לא חייב, לאחר תום שלושים (30) יום ממועד דרישתו, לבצע את כל פעולות הרישום האמורות לעיל על חשבונו של החוכר. החוכר מתחייב לשלם למחכיר תוך עשרה (10) ימים ממועד דרישתו את כל הוצאותיו בגין הרישום, לפי החשבון שיוגש לו. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד וריבית מיום ההוצאה על ידי המחכיר ועד ליום השבתה בפועל, על ידי החוכר למחכיר.
- 9.1.6. להבטחת ביצוע רישום זכויות החכירה, כאמור לעיל, יפקיד החוכר בידי המחכיר, במעמד חתימת חוזה זה, ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספת ד** לחוזה זה. המחכיר רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח הבלתי חוזר שהופקד בידיו, לאחר שניתנה לחוכר התראה של שלושים (30) יום לביצוע הרישום בעצמו.
- 9.1.7. המחכיר מתחייב לחתום במידת הצורך על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר על שם החוכר, בתנאי שהחוכר יקים את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה וזאת תוך שלושים (30) יום מיום שיוגשו לו המסמכים לחתימה.
- 9.2. המחכיר רשאי לבצע כל אחת מהפעולות האמורות לעיל בעצמו ועל חשבונו החוכר והחוכר מתחייב לשלם למחכיר כל הוצאה שיוציא המחכיר לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום הגשת החשבון.
- 9.3. החוכר יישא בכל התשלומים וההוצאות, מכל מין וסוג שהם, הקשורים בהכנת כל המסמכים הדרושים לרישום החכירה ו/או לרישום הבית המשותף, כאמור לעיל וכן, בכל התשלומים וההוצאות בקשר עם רישום החכירה ו/או רישום הבית המשותף, לרבות אגרות, היטלים ומיסים.
- 9.4. סעיף 9 זה על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של תוספת זו ושל חוזה החכירה.
10. **בנייה ושימוש במוחכר ואחריות החוכר**
- 10.1. החוכר מתחייב בזה למלא אחר כל הוראות הדין בישראל, וכן, אחר כל הנחיות ונוהלי עיריית תל אביב-יפו, הועדה המקומית, הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב או כל רשות מוסמכת, בקשר עם המוחכר, לרבות לגבי בניה במוחכר, ככל שתתבצע ובכפוף לכך שבנייה כאמור תאושר על ידי המחכיר בהתאם להוראות חוזה זה.
- 10.2. כל בנייה שתבוצע על ידי החוכר במוחכר תהיה מחומרים בעלי איכות טובה, בהתאם לתו תקן ישראלי ובהיעדרו תקנים בינלאומיים דומים המחייבים והמתאימים למבני קבע ובכפוף למטרת החכירה, הוראות חוזה זה והוראות הדין.
- 10.3. במשך תקופת החכירה, ישתמש החוכר במוחכר בהתאם למטרת החכירה כהגדרתה בחוזה זה ו/או בהתאם למטרת החכירה החדשה, אם יאושר שינוי מטרת החכירה בהתאם להוראות חוזה זה, לרבות קבלת הסכמת המחכיר בכתב ומראש, ובתנאי שיעשה שימוש בזכויותיו אך ורק בהתאם לתנאים

המפורטים בחוזה זה. יובהר בזאת, כי החוכר לא יהיה רשאי לעשות שימוש במוכר למטרה פוליטית מכל סוג שהוא.

10.4. החוכר מתחייב להחזיק את המוכר במצב טוב ותקין באופן תמידי ושוטף ולתקן על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו ברמה גבוהה, מצב טוב, תקין ונאות במשך כל תקופת החכירה לרבות, ניקיון, תאורה, תחזוקה, גינון בכל שטח המוכר.

10.5. במשך תקופת החכירה יהיה החוכר האחראי הבלעדי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המוכר והשימוש בו ובקשר עם הבניה על המוכר ולקיום כל חובה לפי כל דין החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוכר והכל על חשבונו הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המחכיר.

10.6. החוכר יהא האחראי הבלעדי כלפי המחכיר וכלפי כל צד שלישי לכל נזק שייגרם לגופו או לרכושו של כל אדם או גוף שהם וכן לתשלום פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה ממעשים ו/או מחדלים במוכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו, לרבות עקב הבניה במוכר, ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

10.7. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי החוכר מתחייב לשפות את המחכיר בגין כל סכום שהמחכיר יחויב בו, בפסק דין סופי או בדרך אחרת, כתוצאה ממעשים ו/או מחדלים במוכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו לרבות עקב בניה במוכר, וכל הוצאות המחכיר בקשר לכך לרבות, הוצאות משפטיות, יחולו על החוכר שישלמן תוך ארבעים וחמישה (45) יום מיום דרישת המחכיר בכתב. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד וריבית מיום ההוצאה על ידי המחכיר ועד ליום השבתה בפועל, על ידי החוכר למחכיר.

10.8. החוכר מתחייב בזה לשמור על המוכר מפני הסגת גבול במשך כל תקופת החכירה. במקרה של הסגת גבול, מתחייב החוכר לנקוט באופן מיידי את כל האמצעים הדרושים כדי למנוע את הסגת הגבול ואת מסיגי הגבול. כן מתחייב החוכר להודיע למחכיר לאלתר על כל מקרה של הסגת גבול כאמור.

10.9. אם לא ינקוט החוכר את כל האמצעים הדרושים למניעת הסגת גבול, יהא רשאי המחכיר לעשות כן במקומו וכל הוצאות המחכיר בקשר לכך לרבות, הוצאות משפטיות, יחולו על החוכר. החוכר מתחייב לשפות את המחכיר בכל סכום שיישא בו המחכיר, בקשר עם מניעת הסגת הגבול וזאת, תוך ארבעים וחמישה (45) יום מיום דרישת המחכיר בכתב. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד וריבית מיום ההוצאה על ידי המחכיר ועד ליום השבתה בפועל, על ידי החוכר למחכיר.

10.10. סעיף 10 זה, על תנאי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתנאי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

11. שינויים במוכר

11.1. מבלי לגרוע מההוראות הקבועות בסעיפים 7 ו-8 לעיל, ובכל מקרה שאינו בא בגדר סעיפים אלה, מתחייב החוכר בזאת לבקש את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב, בגין ביצוע השינויים המפורטים להלן:

11.1.1. כל שינוי ו/או תוספת במוכר המחייבים את אישור מוסדות התכנון המוסמכים, לרבות הריסה ו/או בניה נוספת במוכר ו/או שינוי במחברים ו/או בתוספות שתוקמו עליהם ו/או במבנים הנוספים שהוקמו על המוכר ו/או הוספה עליהם.

11.1.2. כל שינוי בהסדר הקרקע החל על המוכר כגון: איחוד חלקות, חלוקת המוכר למספר חלקות או תתי חלקות, באופן שכל חלקה או תתי חלקה תהיה חלקה או תתי חלקה עצמאית וניתנת לניצול בפני עצמה, הסכם שיתוף במקרקעין, רישום בית משותף וכיוצא ב.

11.2. החוכר מתחייב לצרף לבקשתו תכניות ומסמכים בקשר עם השינוי המבוקש על ידו.

11.3. החוכר לא יבצע את השינוי המבוקש על ידו, בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב ולא יבקש אישור לשינוי מהרשויות המוסמכות, בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר.

11.4. המחכיר יהא רשאי לסרב ליתן את הסכמתו לשינוי המבוקש על ידי החוכר, או להתנות את מתן הסכמתו בתנאים, הכל בהתאם ובכפוף לתנאים ולמדיניות שתהא נוהגת באותה עת אצל המחכיר, בהתאם להחלטות מוסדותיו המוסמכים.

11.5. קיבל החוכר את הסכמת המחכיר כאמור בסעיף 11.3 לעיל, לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור מוסדות התכנון המוסמכים.

- 11.6. במקרה שהחוכר ו/או מי מטעמו, יבצע שינוי במוחכר, ללא אישור המחכיר, או ללא אישור מוסדות התכנון המוסמכים, מתחייב החוכר, לפי דרישת המחכיר, לבטל ולהרוס, תוך ארבעה עשר (14) יום מתאריך הדרישה, את כל אשר שונה במוחכר ועליו יהיה לקבל היתר להריסה, אם יידרש היתר כזה.
- 11.7. קיבל החוכר את הסכמת המחכיר כאמור בסעיף 11.3 לעיל, וביצע את השינויים הנ"ל במוחכר בהתאם לסעיף 11.5 לעיל, יהיו השינויים הנ"ל חלק בלתי נפרד מן המוחכר וכל תנאי חוזה זה יחולו עליהם.
- 11.8. סעיף 11 זה, על תנאי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתנאי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 12. ביטוח**
- 12.1. מבלי לגרוע מאחריות החוכר על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, מתחייב החוכר, בעשר (10) השנים האחרונות של תקופת החכירה, לערוך ולקיים אצל חברת ביטוח המורשית לפעול כדין את הביטוחים המפורטים להלן:
- 12.1.1. ביטוח מבנה למחבורים שעל המגרש, בערכי כינון, כנגד אבדן או נזק עקב סיכונים שנהוג לבטחם בפוליסה לביטוח אש מורחב, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כנגד סיכונים אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, נזקי טבע, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, התמוטטות, פרעות, שביתות ונזק בזדון.
- 12.1.2. ביטוח אחריות כלפי צדדים שלישיים בגבול אחריות נאות וסביר, המבטח את חבותו החוקית של החוכר.
- 12.1.3. הביטוח יורחב לשפות את המחכיר בגין אחריות למעשי ו/או למחדלי החוכר בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.
- 12.2. הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו הוא קודם לכל ביטוח אשר נערך על ידי המחכיר.
- 12.3. שם המבוטח בפוליסת הביטוח יורחב לכלול גם את שם המחכיר.
- 12.4. פוליסות הביטוח יכללו סעיף קימום הקובע שבמקרה והמוחכר ייהרס או יינזק, מכל סיבה שהיא, ישמשו דמי הביטוח שיתקבלו, אך ורק לשם תיקון הנזקים או בנייתו מחדש של המוחכר וזאת תוך זמן סביר לאחר שנהרס או ניזוק.
- 12.5. לא ערך החוכר את הביטוחים המפורטים לעיל או שלא קיים במלואן ו/או במועדן את כל דרישות חוזה הביטוח, יחולו ההוראות הבאות:
- 12.5.1. המחכיר רשאי, אך לא חייב, לאחר שנתן לחוכר התראה של 15 יום, להתקשר בחוזה ביטוח תחתיו ו/או לשלם את דמי הביטוח.
- 12.5.2. עשה המחכיר כאמור בפסקה זו יחולו כל הוצאותיו על החוכר והחוכר מתחייב לשלם את כל ההוצאות שנגרמו למחכיר בעניין זה, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום שיידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד וריבית מיום ההוצאה על ידי המחכיר ועד ליום השבתה בפועל, על ידי החוכר למחכיר.
- 12.5.3. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות החוכר, או כדי להטיל על המחכיר חבות כלשהי, ואחריותו של החוכר לביצוע הביטוחים הינה מוחלטת.
- 12.6. מבלי לגרוע מאחריותו של החוכר על פי חוזה זה ו/או על פי דין, מוסכם כי אם יתקבלו ע"י המחכיר מחברת הביטוח אשר תבטח את הנכס כאמור בסעיף זה, כספים בגין נזק למוחכר, ישמשו כספים אלה לכינון הנזק בלבד.
- 12.7. למען הסר ספק, המחכיר לא יישא בכל תשלום בגין נזק כלשהו שייגרם למוחכר מעבר לכספים שיתקבלו על ידו בפועל, אם יתקבלו, מחברת הביטוח.
- 12.8. בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, ככל שכספי הביטוח שיתקבלו לא יספיקו לכינון הנזק, או אם לא יתקבלו כספים כלשהם מחברת הביטוח, מתחייב החוכר לשאת במלוא הסכום הנדרש לכינון הנזק.
- 12.9. סעיף 12 זה, על תנאי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתנאי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

13. דמי טיפול

13.1. בגין טיפול המחכיר במתן הסכמה להעברת זכויות חכירה במוחכר ו/או לשעבוד זכויות החכירה במוחכר ו/או לרישום בית משותף ו/או לתיקון רישום בית משותף, ישלם החוכר למחכיר, דמי טיפול, בהתאם לתעריפים שיהיו נהוגים בעירייה בנושאים אלו, מעת לעת.

13.2. דמי הטיפול ישולמו על ידי החוכר למחכיר, כאחד התנאים למתן הסכמת המחכיר להעברת זכויות החכירה במוחכר/שעבוד זכויות החכירה במוחכר/רישום בית משותף/תיקון רישום בית משותף.

14. מיסים ותשלומי חובה

14.1. במשך כל תקופת החכירה, מתחייב החוכר לשלם את כל המיסים ותשלומי החובה המפורטים להלן, במועד שנקבע לכך בדין, או במועד שנקבע ע"י המחכיר בחוזה זה, לפי העניין.

14.2. החוכר יישא לבדו ועל חשבונם בכל המסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות, הוצאות פיתוח מכל סוג שהוא ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים, החלים או שיחולו על בעלים ו/או מחזיקים בקשר עם המוחכר לרבות אלו הכרוכים בהוצאת היתרים מכל סוג ומין שהם, הוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים וביוב, סידורי אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיו"ב.

14.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יישא החוכר בכל האגרות וההיטלים, לרבות אגרות הבניה, אגרות הפיתוח והיטלי הפיתוח (ביוב, תיעול, כבישים, מים ומדרכות), דמי הקמה, או כל תשלום חוקי שיחליף אותם, לפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בניה, בקשר עם המוחכר. חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה יערך כדלקמן:

14.3.1. חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה, יחול בגין מלוא שטח המגרש/המוחכר ובגין מלוא שטח/נפח הבניינים נשוא היתר הבניה, לרבות המפלסים התת קרקעיים לחניונים.

חישוב השטחים החייבים בדמי הקמה ייעשה בהתאם לכללים הקבועים בדין.

14.3.2. במסגרת חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה, לא יותרו זיכויים בגין תשלומים שנעשו בעבר, אם נעשו, על ידי המחכיר או על ידי אחרים.

14.3.3. במסגרת חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה, לא יינתן זיכוי בגין מבנים, מכל סוג ומין, שהיו במוחכר קודם להוצאתו של כל היתר בניה על ידי החוכר.

14.3.4. למען הסר ספק, כל עבודות פיתוח שתבוצענה, אם תבוצענה, על ידי החוכר מכל סיבה שהיא, לא תגרענה מחובתו של החוכר, לשלם אגרות והיטלי הפיתוח, דמי הקמה, או כל תשלום חוקי שיחליף אותם, במלואם וללא אפשרות קיזוז בגין מלוא שטח המוחכר.

14.4. תשלומי מס רכישה בגין חוזה זה, במידה ויחולו במועד חתימת חוזה זה או לאחריו, ישולמו על ידי החוכר.

14.5. תשלומי מס ערך מוסף, במידה ויחולו על המחכיר בגין חוזה זה, במועד חתימת החוזה או לאחריו, ישולמו על ידי החוכר ויועברו על ידו למחכיר מיד עם דרישותיו בכתב לכך. "סופס עסקת אקראי" בגין התשלום יומצא לחוכר, במועד הנהוג אצל המחכיר.

14.6. למען הסר ספק, כל מס חדש שיקבע מעת לעת לאחר חתימת הצדדים על חוזה זה, במידה ויחול על המחכיר ו/או המוחכר ו/או החוכר על פי דין, ישולם ע"י החוכר, מיד עם דרישת המחכיר בכתב לכך.

14.7. סעיפים 14.1 - 14.6 לעיל הינם סעיפים יסודיים והפרתם, או הפרת אחד מהם, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

15. העברת זכויות חכירה במוחכר

15.1. החוכר יהיה זכאי להעביר את זכות החכירה שלו במוחכר, בכפוף לאמור בסעיפים 15.4 ו-17.3 להלן, כולה או מקצתה, להחכיר את המוחכר בחכירת משנה, להשכירו, להרשות את השימוש בו ולמשכנו בכפוף להתקיים כל התנאים הבאים, במצטבר:

- 15.1.1. החוכר ישלח הודעה בכתב למחכיר, על כוונתו להעביר את זכויותיו במוחכר, כולן או מקצתן, לצד שלישי ("הנעבר").
- 15.1.2. המחכיר יהיה רשאי לדרוש ולקבל מן החוכר ו/או מן הנעבר פרטים ו/או מסמכים בנוגע להעברת הזכויות המיועדת ו/או בנוגע לנעבר.
- 15.1.3. החוכר והנעבר יחתמו על מסמכים וימציאו את כל המסמכים שידרשו על ידי המחכיר בקשר להעברה לרבות, שם הנעבר, מענו, פרטי הזכויות המועברות, השטח המועבר והתחייבות הנעבר למילוי כל התנאים המפורטים בחוזה זה.
- 15.1.4. החוכר מתחייב לכלול בחוזה להעברת זכויות במוחכר שיערוך עם הנעבר, סעיף מפורש הקובע כי בכל הנוגע לזכויות שהועברו אליו, לוקח על עצמו הנעבר את כל התחייבויות החוכר כלפי המחכיר על פי חוזה זה.
- 15.2. מובהר בזאת, כי העברת זכויות במוחכר שלא לפי התנאים המפורטים לעיל, לא תפטור ולא תשחרר את החוכר מכל חובה שהיא החלה עליו לפי חוזה זה, כלפי המחכיר.
- 15.3. מובהר בזאת, כי במקרה בו הזכויות שתועברנה לצדדים שלישיים, לרבות על ידי העברת זכות החכירה, חכירת משנה, שכירות או רשות להשתמש בנכסים, בעקבות מימוש השעבוד על ידי מוסד בנקאי או בתוקף ירושה, תהיינה תמיד כפופות לכל הוראות חוזה זה ולא תפגענה בזכויות המחכיר לפי חוזה זה.
- 15.4. סעיף 15 לעיל הינו סעיף יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתנאי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 16. זכות לרכישת יחידות דיור בהישג יד על הצמדותיהן על ידי המחכיר**
- 16.1. החוכר לא יהיה רשאי להעביר ו/או למכור את זכויותיו והתחייבויותיו ביחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן, בנפרד מיתרת המוחכר, לפני תום תקופת ההשכרה, כהגדרתה בחוזה הפיתוח.
- 16.2. למחכיר זכות לרכוש מהחוכר את זכויות החוכר ביחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן, בתום תקופת ההשכרה, בתנאים כמפורט להלן:
- 16.2.1. 14 חודשים לפני תום תקופת ההשכרה, על החוכר לפנות בכתב למחכיר בבקשה לקבלת עמדתה בדבר רצונה למימוש זכותו לרכישת זכויות החוכר ביחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן ("פניית החוכר").
- 16.2.2. המחכיר ימסור לחוכר, תוך 60 ימים מיום פניית החוכר, רשימת שמאי מקרקעין לצורך הערכת שווי זכויות החוכר ביחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן.
- 16.2.3. החוכר יבחר מתוך רשימת שמאי המקרקעין, שמאי אחד ("השמאי המוסכם"), ויודיע על זהות השמאי המוסכם למחכיר, בכתב, תוך 7 ימים מיום מסירת רשימת השמאים על ידי המחכיר לחוכר. המחכיר והחוכר יבקשו מהשמאי המוסכם להעריך את שווי זכויות החוכר ביחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן, כשהן פנויות וחופשיות מכל מחזיק וחפץ ומכל שעבוד ו/או זכות צד ג' כלשהי.
- 16.2.4. שווי זכויות החוכר ביחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן, כולל מע"מ, כפי שייקבע על ידי השמאי המוסכם, יהווה את המחיר הסופי לרכישת זכויות החוכר ביחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן, על ידי המחכיר מהחוכר, ככל שהמחכיר יחליט על רכישתן של זכויות החוכר ביחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן ("התמורה בגין יחידות הדיור בהישג יד").
- 16.2.5. לצדדים לא תינתן האפשרות להגיש טיעונים לשמאי המוסכם ו/או להשיג על שומתו של השמאי המוסכם ושומתו תהיה סופית.
- 16.2.6. שכר טרחת השמאי המוסכם ישולם על ידי הצדדים באופן שווה.
- 16.2.7. תוך 30 ימים ממועד קבלת הערכת שווי זכויות החוכר ביחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן, בידי המחכיר, יודיע המחכיר לחוכר האם ברצונו לרכוש את זכויות החוכר ביחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן, אם לאו ("הודעת המימוש").
- 16.2.8. ככל שבתגובה לפניית החוכר, יודיע המחכיר לחוכר בכתב, כי אינו מעוניין לרכוש את זכויות החוכר ביחידות הדיור בהישג יד על הצמדותיהן, או ככל שיוודיע המחכיר לחוכר במסגרת הודעת המימוש, כי אין ברצונו של המחכיר לרכוש את זכויות החוכר ביחידות הדיור בהישג יד על

הצמדותיהן, יוכל החוכר למכור את זכויותיו ביחידות הדיוור בהישג יד על הצמדותיהן, לצד ג', בתום תקופת ההשכרה.

16.2.9. לצורך מכירת זכויות החוכר ביחידות הדיוור בהישג יד על הצמדותיהן, לצד ג', יהיה רשאי החוכר להתחיל ולשווק את יחידות הדיוור בהישג יד על הצמדותיהן, בתנאי השוק החופשי, מיד עם קבלת הודעת המחכיר כי איננו מעוניין לרכוש את זכויות החוכר ביחידות הדיוור בהישג יד על הצמדותיהן.

16.2.10. הודיע המחכיר במסגרת הודעת המימוש, כי ברצונו לרכוש את זכויות החוכר ביחידות הדיוור בהישג יד על הצמדותיהן, ייחתם בין המחכיר לבין החוכר, תוך 90 יום ממועד הודעת המימוש, חוזה מכר בקשר עם מכירת זכויות החוכר ביחידות הדיוור בהישג יד על הצמדותיהן, בנוסח שיימסר לחוכר על ידי המחכיר ("חוזה המכר").

16.2.11. סכום התמורה בגין רכישת מלוא זכויות החוכר ביחידות הדיוור בהישג יד על הצמדותיהן יהווה את התמורה בגין יחידות הדיוור בהישג יד על הצמדותיהן בחוזה המכר ("התמורה על פי חוזה המכר"). סך השווה לשיעור של 10% מתוך סכום התמורה על פי חוזה המכר ישולם על ידי המחכיר לחוכר במועד חתימת חוזה המכר, כנגד רישום הערת אזהרה לטובת המחכיר על זכויות החוכר ביחידות הדיוור בהישג יד. יתרת התמורה על פי חוזה המכר, דהיינו סך השווה לשיעור של 90% מהתמורה על פי חוזה המכר, תשולם על ידי המחכיר לחוכר במועד מסירת החזקה הייחודית והבלעדית ביחידות הדיוור בהישג יד על הצמדותיהן, כשהן נקיות וחופשיות מכל אדם וחפץ ומכל שעבוד וזכות צד ג' וכשהן במצב טוב ותקין ראויות לשימוש למטרת מגורים וכשכל מערכותיהן תקינות ופועלות ולא פחות ממצבן במועד הערכת השמאי המוסכם. מיסים, היטלים, אגרות ותשלומי חובה, בגין העסקה נשוא חוזה המכר, יחולו על פי הדין.

17. שיעבוד זכויות החוכר במוכר

17.1. המחכיר ייתן את הסכמתו לשעבוד זכויות החכירה של החוכר במוכר, בתנאים הנהוגים אצל המחכיר ובלבד, שעובר למתן ההסכמה לשעבוד כאמור, שילם החוכר למחכיר את מלוא דמי החכירה המהווים ואת מלוא שווי ההשבחה בגין שינוי מטרת החכירה, ככל שנדרש.

17.2. המחכיר ייתן הסכמתו לשעבוד זכויות החוכר במוכר, רק בתנאי שהחוכר מילא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן, טרם מועד הבקשה למתן הסכמה לשעבוד.

17.3. בנוסף תותנה הסכמת המחכיר לשיעבוד זכויות החוכר במוכר, בכך, שבהסכם השיעבוד יכלול סעיף לפיו במקרה של מימוש השיעבוד, יתחייב בעל השיעבוד ויצהיר, כי הינו מקבל על עצמו את כל חובותיו והתחייבויותיו של החוכר בחוזה זה, לכל דבר ועניין וכי סעיף זה ייכלל בכל הסכם של מכירת זכויות החוכר במוכר לצד ג'.

17.4. סעיף 17 לעיל הינו סעיף יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתני סעיף, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

18. שמירת דינים

החוכר מתחייב להפעיל את המוכר בהתאם לחוקי מדינת ישראל ולחוקי העיר העירוניים של העיר תל אביב-יפו, כפי שאלה יעודכנו מעת לעת.

19. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

19.1. החוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע, כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם, עתיקות ואתרי עתיקות, שימצאו במוכר הינם רכושם של המחכיר ו/או המדינה, הם אינם נכללים במוכר ותנאי החכירה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על החוכר לאפשר למחכיר להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע האמורים לעיל ו/או למדינה את העתיקות, בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

19.2. החוכר לא יבצע חפירות במוכר מעבר למידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה ובכפוף לכל דין.

20. העברת זכויות על ידי המחכיר

המחכיר רשאי להעביר את זכויותיו במוכר ו/או את זכויותיו לפי חוזה זה, בכל עת, מבלי לקבל לצורך כך את הסכמת החוכר, והחוכר מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי החוזה, כלפי מקבל ההעברה.

21. זכות כניסה למוכר

- 21.1. בנוסף לאמור בכל דין, תהיה למחכיר, או כל אדם מטעמו או על פי רשותו, הרשות להיכנס למוכר בכל זמן סביר לשם בדיקת השימוש במוכר לפי הוראות חוזה זה ולצורך העברת צינורות למים, לתיעול, לביוב, לגז, לתקשורת, עמודי חשמל או טלפון ומתיחת חוטי חשמל או טלפון דרך המוכר, בתוכו או מעל לו, ו/או לצורך מטרות אחרות כיו"ב.
- 21.2. החוכר יאפשר למחכיר, ולכל אדם מטעמו או על פי רשותו, לאחר קבלת הודעה מראש ובכתב, להיכנס למוכר ולבצע את הבדיקות והעבודות כאמור בסעיף 21.1 לעיל.

22. תום תקופת החכירה

- 22.1. בתום תקופת החכירה, מתחייב החוכר להחזיר לרשותו וחזקתו הבלעדית של המחכיר את המוכר, במצב סביר ונאות, עם כל הבנוי והמחובר אליו חיבור של קבע, ללא כל תמורה מצד המחכיר לחוכר, כשהמוכר פנוי וריק מכל שוכר ו/או מחזיק ו/או משתמש ו/או פולש ו/או מסיג גבול ו/או כל אדם ו/או גוף אחרים, ונקי מכל זכות שלישית כלשהי, לרבות אך לא רק, שעבוד ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או משכון ו/או עיקול ו/או צו הריסה ו/או צו מינהלי.
- סעיף 22.1 זה, הינו יסודי והפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 22.2. למען הסר ספק, יובהר בזאת כי החוכר לא רכש כל זכות במקרקעין למעט זכות החכירה בהתאם להוראות חוזה זה וכי הוא מצהיר כי עם תום תקופת החכירה, קיבל את מלוא התמורה עבור דמי החכירה ששולמו ו/או שולמו, אם ישולמו, כאמור בחוזה זה ולא ישמיע כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ביחס להשקעות שביצע במוכר והוא מוותר מראש על כל זכות שהיא, במידה וקיימת, לפיצוי ו/או להשבה בגין השקעות אלה.
- 22.3. בגין אי-פינוי המוכר במועד, יחול האמור בסעיף 26 להלן.

23. זכות קיזוז

- 23.1. החוכר לא יהיה רשאי לקזז מסכומים שהוא חייב למחכיר זכויות או סכומים להם הוא זכאי מהמחכיר והחוכר מוותר בזה על זכות הקיזוז כאמור, שמרנות האמור בכל דין.
- 23.2. מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המחכיר על פי חוזה זה ועל פי כל דין, יהיה המחכיר רשאי לקזז כל סכום שהוא חייב לחוכר, מכוח חוזה חכירה זה ו/או מכל מקור אחר, כנגד כל חוב של החוכר למחכיר, יהיו מקורותיו ו/או עילותיו אשר יהיו ובכלל זה, יהיה המחכיר רשאי לקזז חיוב שאינו קצוב ו/או חיוב עתידי.
- 23.3. קיזוז בגין חיוב עתידי, יתבצע מקום בו יש למחכיר חשש של ממש שלא יהיה בידי החייב העתידי לפרוע את החוב.

24. עיכוב

החוכר מצהיר ומתחייב בזה, כי לעניין כל טענה, תביעה או דרישה, מכל סוג שהוא, שתהיינה לו לפי חוזה זה או מכוחו או בקשר אליו, במישרין או בעקיפין, הינו מוותר ולא יהיה זכאי, לזכות עיכוב במוכר, או לכל סעד או תרופה, בין זמניים ובין קבועים, בדרך של צו עשה, צו אל תעשה, צו עיכוב, צו מניעה או כל תרופה אחרת שתכליתה אכיפת החוזה. במקרה של הבאת חוזה זה לידי סיום, מכל סיבה שהיא, לא ימנע החוכר החכרת המוכר לכל צד שלישי שהוא, על פי שיקול דעת המחכיר.

25. הפרות וסעדים

- 25.1. חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א 1971- יחול על הוראות חוזה זה.
- 25.2. המחכיר יהיה רשאי, מבלי לפגוע בכל סעד לו הינו זכאי על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לבטל חוזה זה, בהודעה בכתב של שבעה (7) ימים מראש, בקרות אחד או יותר, מן המקרים המפורטים להלן:
- 25.2.1. החוכר הפר חוזה זה בהפרה יסודית.
- 25.2.2. החוכר הפר חוזה זה או הוראה מהוראותיו, שאינה הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה תוך עשרים ואחד (21) ימי עסקים ממועד קבלת הודעה בדבר ההפרה.

- 25.2.3. הוגשה בקשה להסדר נושים של החוכר.
- 25.2.4. אם החוכר יקבל החלטת פירוק מרצון ו/או יינתן נגדו צו פירוק ו/או צו כינוס ו/או צו הקפאת הליכים ו/או צו לביצוע הסדר או פשרה עם נושיו או בעלי מניותיו ו/או צו אחר דומה במהותו לצווים אלה ו/או ימונה לו מפרק זמני או קבוע ו/או כונס נכסים זמני או קבוע ו/או מנהל מיוחד ו/או נאמן ו/או כל בעל תפקיד אחר הדומה במהותו לאלה ו/או ימחק שמו של החוכר מרישום כלשהו המתנהל על פי דין ו/או - אם תוגש בקשה על ידי החוכר למתן צו כאמור לעיל או למינוי בעל תפקיד כאמור לעיל.
- 25.2.5. אם תוגש נגד החוכר בקשה למתן צו ו/או למינוי בעל תפקיד, כאמור בסעיף 25.2.4 לעיל, אשר לא בוטלה, הוסרה או נמחקה בתוך שלושים (30) יום ממועד הגשתה.
- 25.2.6. ניתן לבקשת צד ג', נגד החוכר צו לפירוק ו/או צו כינוס נכסים וצו כזה לא בוטל תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד הינתנו.
- 25.2.7. החוכר המחזיק ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, שלא בהתאם להוראות חוזה זה;
- 25.2.8. החוכר נטש את המוכר;
- 25.3. תוך מאה ועשרים (120) יום ממועד ביטול החוזה על ידי המחכיר מתחייב החוכר:
- 25.3.1. לפנות מייד את המוכר.
- 25.3.2. להחזיר את המוכר מייד למחכיר, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ וחופשי, מכל שיעבוד או עיקול או זכות לצד שלישי, למעט מחוברים שהקמתם אושרה על ידי המחכיר במהלך תקופת החכירה ולנקוט מייד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול כל שעבוד.
- 25.3.3. אם יסרב החוכר לפנות את המוכר כאמור, יהא המחכיר רשאי להיכנס למוכר, לתפוס ולהחזירו לרשותו ולחזקתו ובלבד שיפעל על פי דין ויהיה רשאי לפנות את המוכר מכל אדם וחפץ וזאת על חשבון החוכר בלבד אשר אף יהיה אחראי לכל ההוצאות ו/או הנזקים שיגרמו, אם יגרמו, עקב תפיסת המוכר על ידי המחכיר וביצוע הפינוי כאמור.
- 25.3.4. לנקוט מייד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול רישום זכות החכירה שנרשמה לפי סעיף 9 לעיל, כולל תשלום כל האגרות, מיסים והוצאות אחרות הכרוכות בכך. חתימת החוכר על ייפוי הכוח הבלתי חוזר לטובת המחכיר, נספח ד' לחוזה זה, תשמש להבטחת קיום התחייבות זו והמחכיר יהיה זכאי לעשות שימוש בייפוי הכוח נספח ד' לחוזה ולפעול בשם החוכר, לצורך ביצוע הפעולות לעיל, אם החוכר לא יפעל בהתאם להתחייבותו לעיל.
- 25.3.5. במקרה של ביטול החוזה עקב הפרה יסודית מתחייב החוכר לשלם למחכיר פיצויים מוסכמים בשיעור של 5% (חמישה אחוזים) מערך המוכר נכון ליום ביטול החוזה כפי שיקבע על ידי שמאי מקרקעין מטעם המחכיר וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר על פי החוזה ו/או הדין.
- 25.3.6. מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י החוזה ו/או הדין, לרבות תשלום הפיצויים המוסכמים הקבועים בסעיף 25.3.5 לעיל, ישלם החוכר למחכיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו, כולל נזק והפסד עקב החכרת המוכר לאחר.
- 25.3.7. במקרה בו החוכר לא יקיים את המוטל עליו לפי סעיף 25.3.4, המחכיר יהיה רשאי לבצע בעצמו את כל הפעולות המנויות בסעיף הנ"ל על חשבונו של החוכר והחוכר מתחייב לשלם את כל ההוצאות שנגרמו למחכיר בעניין זה תוך שלושים (30) יום מיום שיידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד וריבית מיום ההוצאה על ידי המחכיר ועד ליום השבתה בפועל, על ידי החוכר למחכיר.

25.3.8. במקרה של ביטול החוזה על ידי המחכיר יהיה המחכיר רשאי להחכיר את המוכר לכל אדם או תאגיד.

25.3.9. תוך תשעים (90) יום מיום שיוחזר המוכר לידי המחכיר, ישיב המחכיר לחוכר את החלק היחסי של דמי החכירה המהווים שולמו על ידו בהתאם לחוזה זה, בגין התקופה שמיום השבת המוכר בפועל למחכיר ועד לתום תקופת החכירה, בגינה שולמו דמי החכירה, בניכוי הפיצויים המוסכמים וכל סכום המגיע למחכיר ("סכומי החזר"). סכומי החזר יישאו הפרשי הצמדה למדד הבסיס כהגדרת מונח זה בחוזה הפיתוח.

25.4. הוראות סעיף 25.3 יחולו, בשינויים המחויבים, גם עם סיום תקופת החכירה, כאמור בסעיף 22 לעיל.

26. דמי שימוש

26.1. בכל מקרה של אי פינוי המוכר במועד, בהתאם להוראות חוזה זה, ישלם החוכר למחכיר, בנוסף לכל סכום אותו עליו לשלם למחכיר ובנוסף לכל פיצוי על פי חוזה זה, סך השווה לשיעור של 150% (מאה וחמישים אחוזים) מגובה דמי שימוש ראויים, אשר ייקבעו על ידי שמאי מקרקעין מטעם המחכיר, עבור מלוא התקופה בגינה לא שולמו דמי חכירה, עד מועד פינוי המוכר בפועל.

26.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה בו החוכר יפר את הוראות סעיף 11 לעיל, רשאי המחכיר לנקוט בכל אחת מאלה, לפי שיקול דעתו הבלעדי:

26.2.1. לגרוע לביטול השינוי שבוצע על ידי החוכר ללא הסכמת המחכיר ו/או להרוס את כל שנבנה על המוכר ללא קבלת הסכמתו של המחכיר וזאת מייד לאחר שיוודע למחכיר על ההפרה ומבלי שהמחכיר יהיה חייב לקבל הסכמתו של החוכר לכך ועל חשבונו של החוכר ובלבד שניתנה על כך התראה של ארבעה עשר (14) יום מראש ובכתב. המחכיר לא יהיה חייב להרחיק את ההריסות מהמוכר.

26.2.2. לחייב את החוכר בתשלום כספי מלא בגין השינוי שיחול בערך המוכר כתוצאה מביצוע איזה מהשינויים שבוצעו על ידי החוכר, וזאת כפי שיקבע על ידי שמאי מטעם המחכיר.

26.2.3. החוכר יהיה חייב לשלם למחכיר תוך ארבעה עשר (14) יום מיום שיידרש לכך על ידי המחכיר, את ההוצאות כאמור בסעיף 26.2.1 לעיל או את התשלום הכספי כמפורט בסעיף 26.2.2 לעיל בהתאם לחשבון שיוגש לחוכר על ידי המחכיר. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה יישא הפרשי הצמדה למדד וריבית מיום ההוצאה על ידי המחכיר ועד ליום השבתה בפועל, על ידי החוכר למחכיר.

26.3. בכל מקרה בו לא שילם החוכר למחכיר, תשלום החל עליו על פי הוראות חוזה זה, תתווסף לסכום התשלום, ריבית פיגורים שתחושב מהמועד הקבוע בחוזה זה לתשלום ועד מועד התשלום בפועל וזאת, בנוסף לכל סעד, או פיצוי, להם זכאי המחכיר, על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הדין.

27. סמכות שיפוט

מוסכם בזה על הצדדים כי לבית המשפט המוסמך בתל אביב-יפו תהיה סמכות השיפוט הבלעדית בכל הנוגע לחוזה זה והנובע ממנו ולא לשום בית משפט אחר.

28. הדין החל

על חוזה זה, ביצועו ופרשנותו יחול הדין הישראלי ללא כללי ברירת הדין שלו.

29. כללי

29.1. הצדדים ישתפו פעולה, ככל שניתן, האחד עם משנהו, לסייע זה לזה ולעשות את כל הסביר והנחוץ על מנת לקדם ולממש את ביצוע האמור בחוזה זה על הצד הטוב ביותר.

29.2. חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב - 1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה ו/או על החוכר ו/או על זכויות החכירה במוכר ומוצהר בזה כי החוכר לא שילם למחכיר דמי חוכר בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים לפי חוזה זה וכן השקעותיו של החוכר בחלקה, לא ייחשבו כתשלום דמי חוכר.

29.3. אין בהוראות חוזה זה כדי לגרוע מסמכותו של המחכיר ו/או מוסדות התכנון המוסמכים לפעול בהתאם לסמכויותיהם על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומו לרבות, קידום תכניות בנין עיר חדשות שיחולו על המוכר. מובהר בזאת, כי אין בחוזה זה כדי להתנות על

שיקול דעתם של מוסדות התכנון המוסמכים ואין הוא גורע ו/או פוטר ו/או מתנה על שום חיוב בו יחויב החוכר על פי תכנית בנין עיר החלה ו/או שתחול על המוכר ו/או על פי היתר בניה שיוצא כדין ו/או חיוב על פי כל דין אחר למעט התניות לגביהן יש הוראות מפורשות בחוזה זה.

29.4. הסכמה של צד לסטות מתנאי החוזה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה במקרה אחר. לא השתמש מי מהצדדים בזכויות שניתנו לו על פי חוזה זה, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי חוזה זה.

29.5. לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות חוזה זה אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים.

29.6. מבלי לגרוע מההוראות הקבועות בחוזה זה מתחייב החוכר לשפות את המחכיר בגין כל סכום שהמחכיר יידרש לשלמו, בפסק דין סופי או בדרך אחרת, לאדם ו/או תאגיד כלשהו כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה על החוכר לפי הוראות חוזה זה ו/או לפי כל דין לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין - וזאת תוך שלושים (30) יום מיום שיידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד וריבית מיום ההוצאה על ידי המחכיר ועד ליום השבתה בפועל, על ידי החוכר למחכיר.

29.7. מבלי לגרוע מההוראות חוזה זה יהא המחכיר רשאי, אך לא חייב, לשלם במקום החוכר כל סכום שתשלומו חל על החוכר על פי חוזה זה, זאת לאחר שהתרה בחוכר בהודעה בכתב לשלמו והחוכר לא שילמו תוך הזמן שנדרש לעשות כן. שילם המחכיר סכום כלשהו כאמור, יהיה המחכיר זכאי לדרוש השבתו מהחוכר. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה יישא הפרשי הצמדה למדד וריבית מיום ההוצאה על ידי המחכיר ועד ליום השבתה בפועל, על ידי החוכר למחכיר.

29.8. כל ההוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה, יחולו על החוכר בלבד.

30. כתובות והודעות

30.1. הודעות

30.1.1. כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.

30.1.2. כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום, על פי הכתובת המצוינת להלן ותוך ציון הנמען המצוין להלן, תחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך 72 שעות ממועד השלחה מבית דואר בישראל.

30.2. כתובות הצדדים

30.2.1. המחכיר - עיריית תל אביב-יפו, רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו, באמצעות המנהל.

30.2.2. החוכר - _____, רחוב _____.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החוכר

המחכיר

אישור (לחוכר שאינו תאגיד)

אני הח"מ עו"ד _____ המשמש כעורך הדין של החוכר מאשר בזאת כי _____ ת.ז. _____ חתמו בפני על חוזה זה.

עו"ד

אישור (לחוכר שהינו תאגיד)

אני הח"מ עו"ד _____ המשמש כעורך הדין של החוכר מאשר בזאת כי _____ ת.ז. _____ החתומים על חוזה זה בשם החוכר הינם מורשי החתימה המוסמכים מטעמו וכי נתקבלה החלטה כדין על ידי החוכר להתקשר בחוזה זה.

עו"ד

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 208/2018

להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")

נספח "א" לחוזה החכירה - תשריט המוכר

נספח "א" לחוזה החכירה

תשריט המוחבר

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בלבד

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 208/2018

להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")

נספח "ב" לחוזה החכירה – נוסח ערבות בנקאית

נספח "ב" לחוזה החכירה

נוסח ערבות בנקאית

לכבוד
עיריית תל אביב יפו
כיכר יצחק רבין
תל אביב

בנק
סניף
כתובת

הנדון: ערבות מס' _____

1. על פי בקשת _____ ("החוכר") הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של _____ ₪ (שקלים חדשים) ("סכום הערבות").
2. כל סכום שתדרשו מאיתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה למדד כמפורט להלן:
אם ביום שבו נשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה, יהיה המדד שהתפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל ("המדד החדש") גבוה מהמדד שהתפרסם ביום _____ * ("המדד הבסיסי"), נשלם לכם את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.
המונח "מדד" פירושו הטור הכלכלי של לוח מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.
* מועד זה יהיה המועד בו התפרסם המדד האחרון שהיה ידוע במועד הנפקת ערבות זו.
3. כוחה של ערבות זו יפה עד יום _____ ועד בכלל.
4. כל דרישה בכתב של האדם שיכהן כגזבר עיריית תל אביב יפו או ב"כ, אשר תשלח אלינו עד למועד שבסעיף 3 לעיל ועד בכלל תחייב אותנו לשלם לכם תוך 7 (שבעה) ימים מתאריך הדרישה על ידכם, כל סכום או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה למדד כמפורט בסעיף 2 לעיל, ולשם כך לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראיה, פסק דין או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מן החוכר את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום שתדרשו.
5. ערבות זו היא ערבות עצמאית, בלתי מותנית, בלתי חוזרת, בלתי ניתנת לשענו ובלתי ניתנת להסבה או להעברה.

בכבוד רב,

בנק: _____
סניף: _____

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 208/2018

להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")

נספח "ג" לחוזה החכירה – נוסח שטר חכירה

נספח "ג" לחוזה החכירה

מדינת ישראל

משרד המשפטים/אגף המרשם והסדר המקרקעין

לשכת רישום המקרקעין בתל אביב

מספר השטר

נוסח שטר חכירה

עיריית תל אביב הינה הבעלים הרשום של המקרקעין המפורטים ברשימה דלהלן ("המקרקעין");

("העירייה") מצד אחד

ו _____ הינו החוכר מן העירייה בהתאם לאמור בחוזה החכירה.

("החוכר") מצד שני

העירייה מסכימה להחכיר לחוכר, את המקרקעין המפורטים ברשימה שלהלן, לתקופה שמיום _____ ועד יום _____ על פי הוראות חוזה החכירה המצורף לשטר זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומהווה את תנאי החכירה של המקרקעין.

הישוב: תל אביב-יפו.

הרשימה

מס' הספר או הגוש	מס' הדף או החלקה	השטח		החלק	תאור המקרקעין ו/או גבולותיהם והשעבודים
		מ"ר	דונם		
					כמפורט בנסח רישום המקרקעין

חתימת העירייה:

חותמת

שמות נציגי העירייה	חתימות

חתימת החוכר:

חותמת

שמות נציגי החוכר	חתימות

חתימת השטר לפני עורך דין

אני מעיד כי היום _____ התייצבו לפני, נציגי העירייה ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 16 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל - 1969.

שם עורך הדין	כתובת	חתימה

חתימת השטר לפני עורך דין

אני מעיד כי היום _____ התייצבו לפני, נציגי החוכר ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 16 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל - 1969.

שם עורך הדין	כתובת	חתימה

אישור עורך דין לפי סעיף 16 (א1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל - 1969

אני מאשר כי בתאריך _____ בדקתי את הפרטים המופיעים בשטר זה והמסמכים שצורפו לו, כאמור בתקנה 9 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תש"ל - 1969 ומצאתים מתאימים וראויים לעסקה המבוקשת.

שם עורך הדין	כתובת	חתימה

לשימוש רשם המקרקעין

העסקה אושרה לרישום בהתאם לסעיף 7 (א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.

תאריך

חותם הלשכה

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 208/2018

להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")

נספח "ד" לחוזה החכירה – נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר

נספח ד" לחוזה החכירה

נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר

הואיל

וביום _____ נחתם בין עיריית תל אביב - יפו ("העירייה") לבינינו חוזה חכירה שעותק ממנו, ללא נספחיו מצ"ב כנספח א' לייפוי כוח בלתי חוזר זה ("חוזה החכירה"), בקשר לחכירה לגבי מקרקעין הידועים כחלקות _____ בגוש _____, בתל אביב-יפו ("המקרקעין");

והואיל

ולחבטת מילוי התחייבויותינו על פי חוזה החכירה, התחייבנו לייפות, באופן בלתי חוזר, את כוחם של מיופי הכוח הנזכרים להלן, כולם ביחד וכל אחד לחוד, לבצע את כל המפורט בייפוי כוח זה, על מנת להשיג את המטרות הנזכרות בחוזה החכירה;

לכן,

אנו הח"מ, _____, ממנים ומייפים בזה את כוחם של עו"ד ע. סלמן ו/או עו"ד ר. עוזר בהרב ו/או עו"ד א. אחרק – פרלוק ו/או נ. ליובין ו/או עופרי מרוז ו/או כל עו"ד אחר מהשירות המשפטי בעירייה ו/או עו"ד _____, את כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקיים והמורשים מטעמנו, לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד בקשר למקרקעין:

1. לפעול לביטול זכות חכירה ו/או לרישום ו/או לתיקון זכות חכירה, הכל על פי חוזה החכירה ולשם כך, להופיע בשמנו ובמקומנו, בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בפני רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בניין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג שהוא ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך שנדרש, הכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנכון ולמועיל.
2. לבקש, או להסכים, או לגרום לרישום זיקות הנאה על המקרקעין ועל שייבנה עליהם ומתחתיהם בהתאם לתכנית בנין עיר ו/או תנאי היתר בניה שאושרו כדן, וכן להסכים לרישום ולגרום לרישום של זיקות הנאה לטובת הציבור ולטובת העירייה, או לטובת מלשעהעירייה תורה, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בשל זכויות דרך ומעבר של הציבור (הולכי רגל וכלי רכב) במקרקעין.
3. להסכים ו/או לגרום לרישום, מעת לעת של כל תיקון, תוספת, או ביטול של זיקות ההנאה שיירשמו כאמור לעיל.
4. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אשר ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1,2 ו-3 לעיל ו/או שיידרשו לצורך כך, אם במישרין ואם בעקיפין.
5. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1, 2 ו-3 לעיל.
6. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שמיופי כוחנו יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם ביצוע כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1, 2 ו-3 לעיל.
7. אנו מסכימים לכל הפעולות שיבצעו מיופי כוחנו לפי ייפוי כוח זה ופוטרים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר לפעולות אלו, שיבצעו על ידם לפי מיטב הבנתם.
8. כל פעולה שיבצעו מיופי כוחנו על פי ייפוי כוח זה תחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים את הסכמתנו מראש לכל הפעולות הנ"ל ומאשרים מראש כל פעולה שתבצע ע"י מיופי כוחנו כאילו נעשתה על ידינו.
9. אנו נותנים בזה הוראות בלתי חוזרות למיופי כוחנו הנ"ל להפעיל את סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה. אנו מצהירים כי לא נעשה כל פעולה שתסכל ו/או תמנע ממיופי כוחנו הנ"ל להפעיל את סמכויותיהם לפי חוזה החכירה.
10. מיופי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או להאצילן מחדש.

11. ייפוי כוח זה והוראותיו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו, או מי שיבוא במקומו, זכאים לבטלם, או לשנותם והוא יחייב אותנו ואת הבאים במקומו.
12. אין במתן ייפוי כוח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות או איזה מהן הנזכרות בייפוי כוח זה, אולם כל אחד ממיופי כוחנו רשאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא זאת לנכון, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ולראיה באנו על החתום בתל אביב היום: _____ ;

החוכר

אישור עו"ד (לחוכר שאינו תאגיד)

אנו הח"מ _____ עו"ד מרחוב _____ מאשר בזה כי ביום _____ חתמו _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____, שזהותם הוכחה לי עפ"י תעודות הזהות הנ"ל, מרצונם החופשי על ייפוי הכוח הנ"ל.

עו"ד

תאריך

אישור עו"ד (לחוכר שהינו תאגיד)

אנו הח"מ _____ עו"ד מרחוב _____ מאשר בזה כי ביום _____ חתם/מה _____, על ידי מורשי החתימה מטעמו/ה: _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____, שזהותם הוכחה לי עפ"י תעודות הזהות הנ"ל, מרצונם החופשי על ייפוי הכוח הנ"ל. כמו כן, אני מאשר בזה שחתימת _____, נחתמה בפני ונעשתה באורח מחייב על פי מסמכי ההתאגדות של _____ והחלטותיה.

עו"ד

תאריך

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 208/2018

**להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")**

נספח "ה" לחוזה החכירה - נוסח חוזה חכירה בין העירייה לבין רוכש מהחוכר

נספח "ה" לחוזה החכירה

נוסח חוזה חכירה בין העירייה לבין רוכש מהחוכר

חוזה חכירה

שנערך ונחתם בתל אביב ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

עיריית תל אביב-יפו
מרחוב אבן גבירול 69, תל אביב;
("המחכיר")

מצד אחד;

ל ב י ן

מרחוב _____;
("החוכר")

מצד שני;

הואיל והמחכיר, הינו הבעלים של המוכר, כהגדרתו להלן;
והואיל ובין המחכיר לבין היזם, כהגדרתו להלן, נחתם בתאריך _____ חוזה החכירה המקורי, כהגדרתו להלן;
והואיל ובין היזם לבין החוכר, נחתם ביום _____ חוזה המכר, כהגדרתו להלן, אשר במסגרתו נקבע, כי לאחר רישום הבניין כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין ולאחר רישום המוכר כיחידת משנה נפרדת בבית המשותף, יחתום המחכיר עם החוכר על חוזה חכירה בנוסח חוזה זה;

לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים בדלקמן:

1. **מבוא**
 - 1.1. המבוא לחוזה זה ונכונות ההצהרות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימננו.
 - 1.2. כותרות הסעיפים נועדו לצורכי נוחות בלבד ואין לייחס להן ערך פרשני.
 - 1.3. הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימננו.
 - 1.4. בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה לבין הוראה במסמך אחר - הוראות חוזה זה גוברות.
2. **הגדרות**
 - 2.1. בחוזה זה יהיו למונחים הרשומים מטה הפירושים המובאים להלן:
 - 2.1.1. "הבניין" - _____ אשר הוקם על המגרש*;
* כאן ימולא תיאור הבניין אשר הוקם על ידי היזם על המגרש, כהגדרתו להלן.

- 2.1.2. "הועדה המקומית" - הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב תכנון מקומי תל אביב;
- 2.1.3. "החווה"/"חווה זה" - חווה זה על כל נספחיו;
- 2.1.4. "היזם" - _____;
- 2.1.5. "המוחכר" - יחידה בקומה _____ של הבניין, הידועה כתת חלקה _____ בחלקה _____, הכוללת את חניה שמספרה _____ בקומת חניון _____ ומחסן שמספרו _____ בקומת חניון _____, הכל כמפורט בנסח רישום המקרקעין מיום _____ המצ"ב **"כנספח א"** לחווה זה**;
- ** למען הסר ספק, המוחכר אינו כולל את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, הניתנות לניצול לפי תכנית בניין העיר, או שיהיו ניתנות לניצול לפי תכנית בניין העיר החדשה, גם אם אלו צמודות לאחת או יותר מתתי החלקות הכלולות במוחכר.
- 2.1.6. "המחכיר" - עיריית תל אביב יפו ע"י מנהל אגף נכסי העירייה;
- 2.1.7. "הקלות" - בניה בחלקה על פי היתר בניה כדין בהתאם לסעיפים 147 ו-149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;
- 2.1.8. "הקרקע" - מרכיב הקרקע של המוחכר (כולל מרכיב הקרקע של החלק היחסי ברכוש המשותף וההצמדות);
- 2.1.9. "זיקת הנאה" - כמשמעותה בחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969;
- 2.1.10. "חווה החכירה המקורית" - חווה חכירה לתקופת החכירה אשר נחתם בין המחכיר לבין היזם;
- 2.1.11. "חווה המכר" - חווה מכר מתאריך _____ בין היזם לבין החוכר למכירת זכויות החכירה במוחכר;
- 2.1.12. "מדד המחירים לצרכן" - מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל ו/או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו בישראל;
- 2.1.13. "מטרת החכירה" - השטח הבנוי הרישום של המוחכר, בהתאם לנסח רישום המקרקעין והשימושים על פי תוכנית בניין העיר***;
- **** למען הסר ספק, מטרת החכירה אינה כוללת את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, הניתנות לניצול לפי תכנית בניין העיר או שיהיו ניתנות לניצול לפי תכנית בניין העיר החדשה, גם אם אלו צמודות לאחת או יותר מתתי החלקות הכלולות במוחכר.

2.1.14. "ריבית" - ריבית החשב הכללי (חשכ"ל) כפי שמתפרסמת על ידי החשב הכללי מעת לעת. הריבית תחושב באופן הנהוג אצל החשב הכללי;

2.1.15. "ריבית פיגורים" - ריבית פיגורים כהגדרתה על ידי החשב הכללי (חשכ"ל). הריבית תחושב באופן הנהוג אצל החשב הכללי;

2.1.16. "שימושים חורגים" - שימוש על פי היתר בהתאם לסעיפים 148 ו-149 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965;

2.1.17. "תוכנית בניין עיר חדשה" - כל תוכנית בנין עיר אשר ניתן לה ו/או יינתן לה תוקף כדן, אשר מכוחה ניתן לנצל זכויות בנייה, או שימושים, שאינם כלולים במטרת החכירה;

2.1.18. "תקופת החכירה" - התקופה שמתאריך חתימת חוזה זה על ידי העירייה (_____) ועד יום _____;

2.2. נספחים לחוזה החכירה:

2.2.1. נספח "א" - נסח רישום מקרקעין של המוכר;

2.2.2. נספח "ב" - נוסח ערבות בנקאית;

2.2.3. נספח "ג" - שטר חכירה;

2.2.4. נספח "ד" - נוסח יפוי כוח בלתי חוזר;

3. הצהרות המוכר

המוכר מצהיר בזה כדלקמן:

3.1. כי הינו הבעלים של המוכר.

3.2. כי זכויותיו במוכר הינן חופשיות ונקיות מכל שעבוד, משכנתא, משכון, עיקול, טובת הנאה, חוב, התחייבות או כל זכות צד שלישי אחרת למעט כאלו שנרשמו לטובת המוכר ו/או בגין זכויות המוכר או מי מטעמו, בלשכת רישום המקרקעין, הכל כמפורט בנסח רישום המקרקעין, נספח "א" לחוזה זה.

3.3. כי הוא רשאי ומוסמך להתקשר ולהתחייב כמפורט בחוזה זה וכי התקבלו כדן ההחלטות המתאימות במוסדות המוסמכים לביצוע ההתקשרות נשוא חוזה זה.

4. הצהרות המוכר

המוכר מצהיר בזה כדלקמן:

4.1. כי במועד חתימת חוזה זה, הינו מחזיק במוכר וזכאי להירשם כבעל זכויות החכירה במוכר וכי ראה, בדק והינו מכיר היטב, את המוכר, את מיקומו, את סביבתו, את הרישום לגביו בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב, את תוכניות בנין עיר שחלו על המוכר במועד תחילת תקופת החכירה, את תוכניות בניין העיר החלות על המוכר במועד חתימת חוזה זה, את דרישות הרשויות המוסמכות בקשר למוכר, את זכויות המוכר ואת הנספחים לחוזה זה, וכי הוא מוכר את המוכר במצבו הנוכחי ("AS IS") וכי אין לו ולא תהיינה לו כל טענה או תביעה כנגד המוכר באשר למוכר והוא מוותר בזה על כל ברירה שיש לו לרבות ברירה מחמת טעות, כפיה, מוס, אי התאמה ו/או פגם כלשהו.

4.2. כי יש ברשותו את כל הפרטים והנתונים הדרושים לו על מנת לחכור את המוכר לתקופת החכירה בתנאים ובתמורה המפורטים בחוזה זה, בין אם קיבלם מהמוכר ובין אם הובאו לידיעתו בדרך אחרת.

4.3. כי הוא מקבל עליו את האחריות המלאה בגין שמירתו והחזקתו של המוכר.

4.4. כי אין כל מניעה מכל בחינה שהיא להתקשרותו בחוזה זה ולמילוי כל הוראותיו במלואן ובמועדן וכי הוא רשאי ומוסמך להתקשר ולהתחייב כמפורט בחוזה זה.

4.5. כי הוא יבטח את המוכח את חברה ביטוח מורשית לפעול כדן, בביטוח מבנה וביטוח אחריות כלפי צדדים שלישיים בגבול אחריות, כמקובל ביחס לסוג נכסים כגון המוכח, וכי ימלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו כפי שיחודשו מעת לעת באופן שבמשך כל תקופת החכירה יחול כיסוי ביטוחי ריאלי, על המוכח, כאשר בעשר השנים האחרונות לתקופת החכירה, יחולו הוראות סעיף 13 להלן.

4.6. כי ידוע לו שבתום תקופת החכירה, המוכח יחזור לרשות המחכיר מבלי שהמוכח יהיה זכאי לתמורה כלשהי מהמחכיר בגין השקעותיו של המוכח במוכח, לרבות כל הבנוי והנטוע במוכח.

4.7. כי להבטחת ביצוע האמור בסעיף 22 להלן, יפקיד בנאמנות, בידי היועץ המשפטי לעירייה, או בידי המנהל, ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח "ד" לחוזה זה. העירייה תהיה זכאית לעשות שימוש בייפוי הכוח הבלתי חוזר, במקרה של אי פינוי המוכח על ידי המוכח בניגוד להוראות הסכם זה והדין וזאת, לאחר חלוף 60 יום, מיום דרישת העירייה בכתב לחוכר.

4.8. כי לא יתנגד בכל צורה ואופן שהם, למימוש זכויות בנייה בלתי מנוצלות הצמודות לבניין העירייה, כמפורט בתקנון הבית המשותף.

4.9. סעיף 4 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

5. חזקה במוכח

במועד חתימת חוזה זה, המוכח הינו בעל החזקה במוכח.

6. תקופת החכירה

המחכיר מחכיר לחוכר את המוכח לתקופת החכירה.

7. מטרת החכירה

7.1. המחכיר מחכיר לחוכר את המוכח למטרת החכירה בלבד.

7.2. החוכר, בין בעצמו ובין על-ידי אחר הבא מטעמו ו/או ברשותו, לא יהא רשאי להשתמש במוכח או בחלק ממנו למטרה אחרת מלבד מטרת החכירה, מבלי שקיבל הסכמה מפורשת מראש ובכתב על כך מאת המחכיר.

7.3. סעיף 7 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

8. התמורה

חתימת המחכיר על חוזה זה, מהווה אישור כי שולמה למחכיר מלוא התמורה, עבור החכרת המוכח לזמן, למשך כל תקופת החכירה בלבד והמחכיר אינו זכאי לתמורה נוספת בגין המוכח למשך תקופת החכירה.

9. שינוי מטרת החכירה

9.1. החוכר מתחייב בזאת כי לא יגיש כל בקשה שהיא, לכל רשות מוסמכת שהיא, לרבות לתיק מידע, ו/או היתר בנייה ו/או להיתר שימוש, בגין שינוי מטרת החכירה, ללא קבלת הסכמת המחכיר (כבעל המוכח) מראש ובכתב. המחכיר יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להתנות בתנאים את הסכמתו לשינוי מטרת החכירה.

9.2. "שינוי מטרת החכירה", משמעו, תוספת לזכויות הבנייה הכלולות במטרת החכירה ו/או שימושים נוספים ו/או אחרים, לאלו הכלולים במטרת החכירה, לרבות, אך לא רק, תוספת זכויות בניה/קיבולת בניה ו/או שימושים נוספים ו/או אחרים, כתוצאה מאיחוד וחלוקה ו/או איחוד של המוכח, עם חלקות נוספות.

מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 7.1 לעיל ובנוסף לכך, בכל מקרה בו יבקש החוכר לשנות את מטרת החכירה, יגיש החוכר למחכיר, בקשה בכתב לשינוי מטרת החכירה ("הבקשה לשינוי מטרת החכירה").

9.3. המחכיר יבחן את הבקשה לשינוי מטרת החכירה ויודיע לחוכר, בכתב, את עמדתו בקשר עם הבקשה לשינוי מטרת החכירה. ככל שיסכים המחכיר (כבעל המוכח) לבקשה לשינוי מטרת החכירה, ישלם החוכר למחכיר (כבעל המוכח), בגין שינוי מטרת החכירה וכתנאי להסכמתו, את מלוא שווי

ההשבחה, לגבי המוכר בשלמותו, באופן המפורט בסעיף 9.6 להלן ("שווי ההשבחה בגין שינוי מטרת החכירה").

9.4. להבטחת תשלום שווי ההשבחה בגין שינוי מטרת החכירה, יפקיד החוכר, תוך שבעה (7) ימים ממועד הודעת המחיר על הסכמתו לשינוי מטרת החכירה וכתנאי לקבלת הסכמה זו והסכמת המחיר להגשת הבקשה לשינוי מטרת החכירה לאישור מוסדות התכנון המוסמכים, ערבות בנקאית על סך השווה, על פי קביעת המחיר, לשווי ההשבחה בגין שינוי מטרת החכירה, בתוספת מע"מ כחוק, בנוסח המצורף כנספח "ג" לחוזה זה ("הערבות הבנקאית"). מוסכם בזאת, כי קביעת המחיר לגבי גובה סכום הערבות הבנקאית תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור.

9.5. הערבות הבנקאית תוחזר לחוכר על-ידי המחיר, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום התשלום בפועל, על-ידי החוכר, של שווי ההשבחה בגין שינוי מטרת החכירה.

9.6. שווי ההשבחה בגין שינוי מטרת החכירה, ייקבע על ידי שמאי מקרקעין מטעם העירייה.

"שווי ההשבחה בגין שינוי מטרת החכירה" משמעו, ההפרש בין שווי המוכר על פי מטרת החכירה, לבין שווי המוכר על פי מטרת החכירה החדשה, נכון למועד אישור כדן של היתר הבנייה ו/או של היתר שימוש, בגין שינוי מטרת החכירה על ידי מוסדות התכנון המוסמכים.

"מטרת החכירה החדשה", סך כל קיבולת הבנייה ומספר הקומות, הבנויים בפועל ו/או שניתן לבנות במוחכר, הן על פי מטרת החכירה והן על פי שינוי מטרת החכירה ו/או כל השימושים המותרים במוחכר, הן על פי מטרת החכירה והן על פי שינוי מטרת החכירה.

9.7. החוכר ישלם למחכיר את שווי ההשבחה בגין מטרת החכירה החדשה, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קביעת עליית שווי המוכר בגין שינוי מטרת החכירה, על פי סעיף 7 זה.

לא שילם החוכר את שווי ההשבחה בגין שינוי מטרת החכירה, יהיה רשאי המחכיר לחלט את הערבות הבנקאית, כולה או מקצתה, לאחר שנתן לחוכר התראה בכתב, כי עליו לשלם את דמי החכירה האמורים תוך חמישה (5) ימים ממועד קבלת ההתראה והחוכר לא שילם. חילוט סכום הערבות כמפורט לעיל לא יהיה בו כדי לפגוע בזכות כלשהי של המחכיר לכל סעד על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.

9.8. החל ממועד תשלום שווי ההשבחה בגין שינוי מטרת החכירה, מטרת החכירה החדשה, תהווה את מטרת החכירה על פי חוזה זה.

9.9. בכפוף לתשלום שווי ההשבחה בגין שינוי מטרת החכירה, מראש, על-ידי החוכר למחכיר, לא ישלם החוכר בנוסף לתשלום זה, היטל השבחה כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 בגין תוספת זכויות בנייה לקיבולת הבניה הכלולה במטרת החכירה ו/או בגין שימושים נוספים ו/או אחרים, מאלו הכלולים במטרת החכירה.

9.10. למען הסר ספק מובהר, כי אין לראות באמור לעיל משום התחייבות של העירייה ו/או של הועדה המקומית להסכים לשינוי כלשהו בתוכנית בניין העיר, או להקלה, או לכל שינוי תכנוני אחר.

9.11. תיקון רישום בית משותף

9.11.1. בנוסף לאמור לעיל, במקרה של שינוי מטרת החכירה, המצריך תיקון רישום הבית המשותף, מתחייב החוכר לתקן את רישום הבניין/הבניינים הקיימים על החלקה, או בניין/בניינים שייבנו על החלקה, לאחר מועד חתימת חוזה זה, תוך עשרים וארבעה (24) חודשים, ממועד קבלת תעודת מאת מוסד התכנון המוסמך כי המוכר, על פי מטרת החכירה החדשה, ראוי לשימוש ולאכלוס בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון והבניה (חיבור מבנה לתשתיות לפני השלמת תנאי ההיתר), התשנ"ב - 1992.

9.11.2. מסמכי תיקון רישום הבית המשותף יובאו לאישור המחכיר מראש ובכתב, טרם הגשתם ללשכת רישום המקרקעין, או לכל גורם אחר.

9.11.3. המחכיר רשאי לבצע כל אחת מהפעולות האמורות לעיל בעצמו ועל חשבון החוכר והחוכר מתחייב לשלם למחכיר כל הוצאה שיוציא המחכיר לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום הגשת החשבון.

9.12. התחייבויות החוכר על פי סעיף 9 זה על תתי סעיפיו הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של תוספת זו ושל חוזה החכירה.

10. תוכנית בניין עיר חדשה

- 10.1. החוכר מתחייב בזאת, כי לא יגיש כל בקשה שהיא, לכל רשות מוסמכת שהיא, לאישור תוכנית בניין עיר חדשה, ללא קבלת הסכמת המחכיר (כבעל המוחכר) מראש ובכתב ("שינוי תוכנית בניין העיר").
- 10.2. המחכיר יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להתנות בתנאים את הסכמתו לשינוי תוכנית בניין העיר.
- 10.3. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הסכמת המחכיר, ככל שתיתן, לשינוי תוכנית בניין העיר, לא תהווה הסכמה לשינוי מטרת החכירה.
- 10.4. ככל שיבקש החוכר לשנות את מטרת החכירה בהתאם לתוכנית בניין עיר חדשה, יפנה החוכר בבקשה מתאימה למחכיר, כמפורט בסעיף 7 לעיל ויחולו בקשר לכך הוראות סעיף 7 לעיל.
- 10.5. התחייבויות החוכר על פי סעיף 8 זה, על תנאי סעיפיו הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

11. בנייה ושימוש במוחכר ואחריות החוכר

- 11.1. בכל מקרה שהחוכר יבנה במוחכר בהתאם להוראות הסכם זה, החוכר מתחייב בזה למלא אחר כל הוראות הדין בישראל, וכן, אחר כל הנחיות ונוהלי עיריית תל אביב-יפו, הועדה המקומית, הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב או כל מוסד שלטוני אחר, בקשר עם בניה במוחכר, ככל שתבצע ובכפוף לכך שבנייה כאמור תאושר על ידי המחכיר בהתאם להוראות חוזה זה.
- 11.2. כל בנייה שתבוצע על ידי החוכר במוחכר כאמור, תהיה מחומרים בעלי איכות טובה, בהתאם לתו תקן ישראלי ובהיעדרו תקנים בינלאומיים דומים המחייבים והמתאימים למבני קבע ובכפוף למטרת חוזה זה והוראות כל דין.
- 11.3. במשך תקופת החכירה, ישתמש החוכר במוחכר בהתאם למטרת החכירה כהגדרתה בחוזה זה ו/או בהתאם למטרת החכירה החדשה, אם יאושר שינוי מטרת החכירה בהתאם להוראות חוזה זה, לרבות קבלת הסכמת המחכיר בכתב ומראש, ובתנאי שיעשה שימוש בזכויותיו אך ורק בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה. יובהר בזאת, כי החוכר לא יהיה רשאי לעשות שימוש במוחכר למטרה פוליטית מכל סוג שהיא.
- 11.4. החוכר מתחייב להחזיק את המוחכר במצב טוב ותקין באופן תמידי ושוטף ולתקן על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו ברמה גבוהה, מצב טוב, תקין ונאות במשך כל תקופת החכירה לרבות, ניקיון, תאורה, תחזוקה, גינון בכל שטח המוחכר.
- 11.5. במשך תקופת החכירה יהיה החוכר האחראי הבלעדי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המוחכר והשימוש בו ובקשר עם הבניה על החלקה (אם יבנה כאמור בסעיף 10.1 לעיל) ולקיום כל חובה לפי כל דין החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוחכר והכל על חשבונו הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המחכיר.
- 11.6. החוכר יהא האחראי הבלעדי כלפי המחכיר וכלפי כל צד שלישי (באחריות על פי דין), לכל נזק שייגרם לגופו או לרכושו של כל אדם או גוף שהם וכן לתשלום פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה ממעשים ו/או מחדלים במוחכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו, לרבות עקב בניה שיבצע במוחכר, ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.
- 11.7. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי החוכר מתחייב לשפות את המחכיר בגין כל סכום שהמחכיר יחויב בו, בפסק דין סופי או בדרך אחרת, כתוצאה ממעשים ו/או מחדלים במוחכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו לרבות עקב בניה במוחכר, וכל הוצאות המחכיר בקשר לכך לרבות, הוצאות משפטיות, יחולו על החוכר שישלמן תוך ארבעים וחמישה (45) יום מיום דרישת המחכיר בכתב, והכל בכפוף לכך שהמחכיר ימסור לחוכר הודעה בכתב בדבר כל תביעה כאמור ויאפשר לחוכר להתגונן. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
- 11.8. החוכר מתחייב בזה לשמור על המוחכר מפני הסגת גבול במשך כל תקופת החכירה. במקרה של הסגת גבול, מתחייב החוכר לנקוט באופן מיידי את כל האמצעים הדרושים כדי למנוע את הסגת הגבול ואת מסיגי הגבול. כן מתחייב החוכר להודיע למחכיר לאלתר על כל מקרה של הסגת גבול כאמור.

11.9. אם לא ינקוט החוכר את כל האמצעים הדרושים למניעת הסגת גבול, יהא רשאי המחכיר לעשות כן במקומו וכל הוצאות המחכיר בקשר לכך לרבות, הוצאות משפטיות, יחולו על החוכר. החוכר מתחייב לשפות את המחכיר בכל סכום שיישא בו המחכיר, בקשר עם מניעת הסגת הגבול וזאת, תוך ארבעים וחמישה (45) יום מיום דרישת המחכיר בכתב. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.

11.10. סעיף 11 זה, על תנאי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתנאי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

12. שינויים במוחכר

12.1. מבלי לגרוע מההוראות הקבועות בסעיפים 7 ו-10 לעיל, ובכל מקרה שאינו בא בגדר סעיפים אלה, מתחייב החוכר בזאת לבקש את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב, בגין ביצוע השינויים המפורטים להלן:

12.1.1. כל שינוי ו/או תוספת במוחכר המחייבים את אישור מוסדות התכנון המוסמכים, לרבות הריסה ו/או בניה נוספת במוחכר ו/או שינוי במחברים ו/או בתוספות שהוקמו עליהם ו/או במבנים הנוספים שהוקמו על המוחכר ו/או הוספה עליהם.

12.1.2. כל שינוי בהסדר הקרקע החל על המוחכר כגון: איחוד חלקות, חלוקת החלקה למספר חלקות או תתי חלקות, באופן שכל חלקה או תת חלקה תהיה חלקה או תת חלקה עצמאית וניתנת לניצול בפני עצמה, הסכם שיתוף במקרקעין, רישום בית משותף וכיוצא ב.

12.2. החוכר מתחייב לצרף לבקשתו תכניות ומסמכים בקשר עם השינוי המבוקש על ידו.

12.3. החוכר לא יבצע את השינוי המבוקש על ידו, בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב ולא יבקש אישור לשינוי מהרשויות המוסמכות, בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר.

12.4. המחכיר יהא רשאי לסרב ליתן את הסכמתו לשינוי המבוקש על ידי החוכר, או להתנות את מתן הסכמתו בתנאים, הכל בהתאם ובכפוף לתנאים ולמדיניות שתהא נוהגת באותה עת אצל המחכיר, בהתאם להחלטות מוסדותיו המוסמכים.

12.5. קיבל החוכר את הסכמת המחכיר כאמור בסעיף 11.3, לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור מוסדות התכנון המוסמכים.

12.6. במקרה שהחוכר ו/או מי מטעמו, יבצע שינוי במוחכר, ללא אישור המחכיר, או ללא אישור מוסדות התכנון המוסמכים, מתחייב החוכר, לפי דרישת המחכיר, לבטל ולהרוס, תוך ארבעה עשר (14) יום מתאריך הדרישה, את כל אשר שונה במוחכר ועליו יהיה לקבל היתר להריסה, אם יידרש היתר כזה.

12.7. קיבל החוכר את הסכמת המחכיר כאמור בסעיף 12.3, וביצע את השינויים הנ"ל במוחכר בהתאם לסעיף 11.5, יהיו השינויים הנ"ל חלק בלתי נפרד מן המוחכר וכל תנאי חוזה זה יחולו עליהם.

12.8. סעיף 12 זה, על תנאי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתנאי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

13. ביטוח

13.1. מבלי לגרוע מאחריות החוכר על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, מתחייב החוכר, בעשר (10) השנים האחרונות של תקופת החכירה, או תקופת החכירה הנוספת, לפי העניין, לערוך ולקיים אצל חברת ביטוח המורשית לפעול כדין את הביטוחים המפורטים להלן:

- 13.1.1. ביטוח מבנה למוכר, בערכי כינון, כנגד אבדן או נזק עקב סיכונים שנהוג לבטחם בפוליסה לביטוח אש מורחב, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כנגד סיכונים אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, נזקי טבע, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, התמוטטות, פרעות, שביתות ונזק בזדון.
- 13.1.2. ביטוח אחריות כלפי צדדים שלישיים בגבול אחריות נאות וסביר, המבטח את חבותו החוקית של החוכר.
- 13.1.3. הביטוח יורחב לשפות את המחכיר בגין אחריות למעשי ו/או למחדלי החוכר בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.
- 13.2. הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו הוא קודם לכל ביטוח אשר נערך על ידי המחכיר.
- 13.3. שם המבוטח בפוליסת הביטוח יורחב לכלול גם את שם המחכיר.
- 13.4. פוליסות הביטוח יכללו סעיף קימום הקובע שבמקרה והמוכר ייהרס או יינזק, מכל סיבה שהיא, ישמשו דמי הביטוח שיתקבלו, אך ורק לשם תיקון הנזקים או בנייתו מחדש של המוכר וזאת תוך זמן סביר לאחר שנהרס או ניזוק.
- 13.5. לא ערך החוכר את הביטוחים המפורטים לעיל או שלא קיים במלואו ו/או במועדן את כל דרישות חוזה הביטוח, יחולו ההוראות הבאות:
- 13.5.1. המחכיר רשאי, אך לא חייב, לאחר שנתן לחוכר התראה של 15 יום, להתקשר בחוזה ביטוח תחתיו ו/או לשלם את דמי הביטוח.
- 13.5.2. עשה המחכיר כאמור בסעיף 13.5.1 לעיל, יחולו כל הוצאותיו על החוכר והחוכר מתחייב לשלם את כל ההוצאות שנגרמו למחכיר בעניין זה, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום שיידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
- 13.5.3. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות החוכר, או כדי להטיל על המחכיר חבות כלשהי, ואחריותו של החוכר לביצוע הביטוחים הינה מוחלטת.
- 13.6. מבלי לגרוע מאחריותו של החוכר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מוסכם כי אם יתקבלו ע"י המחכיר מחברת הביטוח אשר תבטח את הנכס כאמור בסעיף זה, כספים בגין נזק למוכר, ישמשו כספים אלה לכינון הנזק בלבד.
- 13.7. למען הסר ספק, המחכיר לא ישא בכל תשלום בגין נזק כלשהו שייגרם למוכר מעבר לכספים שיתקבלו על ידו בפועל, אם יתקבלו, מחברת הביטוח.
- 13.8. בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, ככל שכספי הביטוח שיתקבלו לא יספיקו לכינון הנזק, או אם לא יתקבלו כספים כלשהם מחברת הביטוח, מתחייב החוכר לשאת במלוא הסכום הנדרש לכינון הנזק.
- 13.9. סעיף 13 זה, על תנאי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתנאי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

14. דמי טיפול

- 14.1. בגין טיפול המחכיר בהעברת זכויות החכירה במוכר ו/או שעבוד זכויות החכירה במוכר ו/או תיקון רישום בית משותף, על החלקה, ישלם החוכר למחכיר, דמי טיפול, בהתאם לתעריפים שיהיו נהוגים בעירייה בנושאים אלו, מעת לעת.
- 14.2. דמי הטיפול ישולמו על ידי החוכר למחכיר, כאחד התנאים השלמת העברת זכויות החכירה במוכר.

15. מיסים ותשלומי חובה

- 15.1. במשך כל תקופת החכירה, מתחייב החוכר לשלם את כל המיסים ותשלומי החובה המפורטים להלן, במועד שנקבע לכך בדין, או במועד שנקבע ע"י המחכיר בחוזה זה, לפי העניין.
- 15.2. החל ממועד חתימת חוזה זה, החוכר יישא לבדו ועל חשבונו בכל המסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות, הוצאות פיתוח מכל סוג שהוא ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים,

החלים או שיחולו על הבעלים ו/או המחזיקים בקשר עם המוכר לרבות אלו הכרוכים בהוצאת היתרים למוכר על ידי החוכר ו/או מי מטעמו מכל סוג ומין שהם, הוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים וביוב, סידורי אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיו"ב.

15.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ככל שהחוכר יבצע בניה במוכר לפי הוראות הסכם זה, יישא החוכר בכל האגרות וההיטלים, לרבות אגרות הבניה, אגרות הפיתוח והיטלי הפיתוח (ביוב, תיעול, כבישים, מים ומדרכות), לפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בניה, בקשר עם החלקה. חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה יערך כדלקמן:

15.3.1. בגין מלוא שטח המוכר.

15.3.2. בגין מלוא שטח/נפח הבניינים נשוא היתר הבניה.

15.3.3. בלא שיתרו זיכויים בגין תשלומים שנעשו בעבר, אם נעשו, על ידי העירייה או על ידי אחרים.

15.3.4. לא יינתן זיכוי בגין מבנים שהיו בחלקה קודם להוצאתו של כל היתר בניה על ידי החוכר.

15.3.5. החיוב בגין שטח הבניינים נשוא היתר הבניה ושטח המוכר, יחול על החוכר במסגרת חוזה זה, גם בהתייחס לשטחים המיועדים במפלסים התת קרקעיים לחניונים.

15.3.6. למען הסר ספק, כל עבודות פיתוח שתבוצענה, אם תבוצענה, על ידי החוכר מכל סיבה שהיא, לא תגרענה מחובתו של החוכר, לשלם אגרות והיטלי הפיתוח במלואם וללא אפשרות קיזוז.

15.4. תשלומי מס רכישה בגין חוזה זה, במידה ויחולו, על פי הדין, במועד חתימת חוזה זה או לאחריו, ישולמו על ידי החוכר.

15.5. תשלומי מס ערך מוסף, במידה ויחולו על פי הדין, יחולו על המחכיר בגין חוזה זה, במועד חתימת החוזה או לאחריו, ישולמו ע"י החוכר ויעברו על ידו למחכיר מיד עם דרישותיו בכתב לכך. "טופס עיסקת אקראי" בגין התשלום יומצא לחוכר במועד הנהוג אצל המחכיר.

15.6. למען הסר ספק כל מס חדש שיקבע מעת לעת לאחר חתימת הצדדים על חוזה זה בקשר עם המוכר, במידה ויחול על המחכיר ו/או המוכר על פי דין, ישולם ע"י החוכר, מיד עם דרישת המחכיר בכתב לכך.

15.7. סעיף 15 לעיל הינו סעיף יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתנאי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

16. העברת זכויות חכירה במוכר

16.1. החוכר יהיה זכאי להעביר את זכות החכירה שלו במוכר, כולה או חלקה (העברת חכירה ראשית), להשכירו, להרשות את השימוש בו ולמשכנו, והכל ללא צורך בהסכמת המחכיר. למען הסר ספק, החוכר אינו רשאי להחכיר את המוכר בחכירת משנה.

16.2. העברת זכויות החכירה הראשית במוכר, לפי הסכם זה, כפופה להתקיימות כל התנאים הבאים, במצטבר:

16.2.1. החוכר ישלח הודעה בכתב למחכיר, על כוונתו להעביר את זכויותיו במוחכר, כולן או מקצתן, לצד שלישי ("הנעבר").

16.2.2. המחכיר יהיה רשאי לדרוש ולקבל מן החוכר ו/או מן הנעבר פרטים ו/או מסמכים בנוגע להעברת הזכויות המיועדת ו/או בנוגע לנעבר.

16.2.3. החוכר והנעבר יחתמו על מסמכים וימציאו את כל המסמכים הרלוונטיים לביצוע ההעברה ושיידרשו על ידי המחכיר בקשר להעברה לרבות, שם הנעבר, מענו, פרטי הזכויות המועברות, החלק המועבר והתחייבות הנעבר למילוי כל התנאים המפורטים בחוזה זה.

16.2.4. החוכר מתחייב לכלול בחוזה להעברת זכויות במוחכר שיערוך עם הנעבר, סעיף מפורש הקובע כי בכל הנוגע לזכויות שהועברו אליו, לוקח על עצמו הנעבר את כל התחייבויות החוכר כלפי המחכיר על פי חוזה זה.

16.3. לאחר קבלת המסמכים הדרושים להעברת הזכויות כאמור בסעיף 16.2 לעיל, המחכיר יאשר בכתב את העברת הזכויות במוחכר על שם הנעבר ובנוסף המחכיר יחתום על כל מסמך נדרש לצורך ביצוע העברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין. מובהר בזאת, כי העברת זכויות במוחכר שלא לפי כל התנאים המפורטים בסעיף 16.2 לעיל, לא תפטור ולא תשחרר את החוכר מכל חובה שהיא החלה עליו לפי חוזה זה, כלפי המחכיר.

16.4. מובהר בזאת, כי בכל מקרה של העברת זכות החכירה, שכירות או רשות להשתמש בנכסים, לרבות בעקבות מימוש שעבוד על ידי מוסד בנקאי או בתוקף ירושה, הזכויות כאמור תהיינה תמיד כפופות לכל הוראות חוזה זה ולא תפגענה בזכויות המחכיר לפי חוזה זה.

16.5. סעיף 16 לעיל הינו סעיף יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתני סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

17. שיעבוד זכויות החוכר במוחכר

17.1. בכפוף לכל דין, החוכר יהא רשאי לשיעבד זכויות החכירה של החוכר במוחכר, בכל צורה שהיא, ולא תיגדר הסכמת המחכיר לשיעבוד המוחכר.

17.2. בהסכם השיעבוד ייכלל סעיף, לפיו במקרה של מימוש השיעבוד, יקבל על עצמו הנעבר את כל חובותיו והתחייבויותיו של החוכר בחוזה זה.

17.3. סעיף 17 לעיל הינו סעיף יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתני סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

18. שמירת דינים

המקים מתחייב להפעיל את המוחכר בהתאם לחוקי מדינת ישראל ולחוקי העזר העירוניים של העיר תל אביב-יפו, כפי שאלה יעודכנו מעת לעת.

19. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

19.1. החוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע, כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם, עתיקות ואתרי עתיקות, שימצאו במוחכר הינם רכושם של המחכיר ו/או המדינה, הם אינם נכללים במוחכר ותנאי החכירה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על החוכר לאפשר למחכיר להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע האמורים לעיל ו/או למדינה את העתיקות, בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

19.2. החוכר לא יבצע חפירות במוחכר מעבר למידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה ובכפוף לכל דין.

20. העברת זכויות על ידי המחכיר

המחכיר רשאי להעביר את זכויותיו במוחכר ו/או את זכויותיו לפי חוזה זה, בכל עת, מבלי לקבל לצורך כך את הסכמת החוכר, והחוכר מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי החוזה, כלפי מקבל ההעברה.

21. זכות כניסה למוחכר

21.1. בנוסף לאמור בכל דין, תהיה למחכיר, או כל אדם מטעמו או על פי רשותו, הרשות להיכנס למוחכר בכל זמן סביר לשם בדיקת השימוש במוחכר לפי הוראות חוזה זה ולצורך העברת צינורות למים,

לתיעול, לביוב, לגז, לתקשורת, עמודי חשמל או טלפון ומתיחת חוטי חשמל או טלפון דרך המוכר, בתוכו או מעל לו, ו/או לצורך מטרות אחרות כיו"ב.

21.2. החוכר יאפשר למחכיר, ולכל אדם מטעמו או על פי רשותו, לאחר קבלת הודעה מראש ובכתב, להיכנס למוכר ולבצע את הבדיקות והעבודות, כאמור בסעיף 21.1 לעיל.

22. תום תקופת החכירה

22.1. בתום תקופת החכירה, מתחייב החוכר להחזיר לרשותו וחזקתו הבלעדית של המחכיר את המוכר, במצב סביר ונאות, עם כל הבנוי והמחובר אליו חיבור של קבע, ללא כל תמורה מצד המחכיר לחוכר, כשהמוכר פנוי וריק מכל שוכר ו/או מחזיק ו/או משתמש ו/או פולש ו/או מסיג גבול ו/או כל אדם ו/או גוף אחרים, ונקי מכל זכות שלישית כלשהי, לרבות אך לא רק, שעבוד ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או משכון ו/או עיקול ו/או צו הריסה ו/או צו מינהלי.

סעיף 22.1 זה, הינו יסודי והפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

22.2. למען הסר ספק, יובהר בזאת כי החוכר לא רכש כל זכות במקרקעין למעט זכות החכירה בהתאם להוראות חוזה זה וכי הוא מצהיר כי עם תום תקופת החכירה, קיבל את מלוא התמורה עבור דמי החכירה ששולמו ו/או ישולמו, אם ישולמו, כאמור בחוזה זה ולא ישמיע כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ביחס להשקעות שביצע במוכר והוא מוותר מראש על כל זכות שהיא, במידה וקיימת, לפיצוי ו/או להשבה בגין השקעות אלה.

22.3. בגין אי-פינוי המוכר במועד, יחול האמור בסעיף 25.4 להלן.

23. זכות קניון

23.1. החוכר לא יהיה רשאי לקזז מסכומים שהוא חייב למחכיר זכויות או סכומים להם הוא זכאי מהמחכיר והחוכר מוותר בזה על זכות הקניון כאמור, למרות האמור בכל דין.

23.2. מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המחכיר על פי חוזה זה ועל פי כל דין, יהיה המחכיר רשאי לקזז כל סכום שהוא חייב לחוכר, מכוח חוזה חכירה זה ו/או מכל מקור אחר, כנגד כל חוב של החוכר למחכיר, יהיו מקורותיו ו/או עילותיו אשר יהיו, ובכלל זה, יהיה המחכיר רשאי לקזז חיוב שאינו קצוב ו/או חיוב עתידי.

23.3. קניון בגין חיוב עתידי, יתבצע מקום בו יש למחכיר חשש של ממש שלא יהיה בידי המחכיר העתידית לפרוע את החוב.

24. עיכוב

החוכר מצהיר ומתחייב בזה, כי לעניין כל טענה, תביעה או דרישה, מכל סוג שהוא, שתהיינה לו לפי חוזה זה או מכוחו או בקשר אליו, במישרין או בעקיפין, הינו מוותר ולא יהיה זכאי, לזכות עיכוב במוכר, או לכל סעד או תרופה, בין זמניים ובין קבועים, בדרך של צו עשה, צו אל תעשה, צו עיכוב, צו מניעה או כל תרופה אחרת שתכליתה אכיפת החוזה. במקרה של הבאת חוזה זה לידי סיום, מכל סיבה שהיא, לא ימנע החוכר החכרת המוכר לכל צד שליש שהוא, על פי שיקול דעת המחכיר.

25. הפרות וסעדים

25.1. חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א 1971 - יחול על הוראות חוזה זה.

25.2. המחכיר יהיה רשאי, מבלי לפגוע בכל סעד לו הינו זכאי על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לבטל חוזה זה, בהודעה בכתב של 60 ימים מראש, בקרות אחד או יותר, מן המקרים המפורטים להלן:

25.2.1. החוכר הפר חוזה זה בהפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה במהלך 60 הימים כאמור.

25.2.2. החוכר הפר חוזה זה או הוראה מהוראותיו, שאינה הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה תוך עשרים ואחד (21) ימי עסקים ממועד קבלת הודעה בכתב בדבר ההפרה.

25.3. תוך מאה ועשרים (120) יום ממועד ביטול החוזה על ידי המחכיר מתחייב החוכר:

25.3.1. לפנות מייד את המוכר.

25.3.2. להחזיר את המוכר מייד למחכיר, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ וחופשי, מכל שיעבוד או עיקול או זכות לצד שלישי, למעט מחוברים שהקמתם אושרה על ידי המחכיר במהלך תקופת החכירה ולנקוט מייד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול כל שעבוד.

25.3.3. אם יסרב החוכר לפנות את המוכר כאמור, יהא המחכיר רשאי להיכנס למוכר, לתפוס ולהחזירו לרשותו ולחזקתו ובלבד שיפעל על פי דין ויהיה רשאי לפנות את המוכר מכל אדם וחפץ וזאת על חשבון החוכר בלבד אשר אף יהיה אחראי לכל ההוצאות ו/או הנזקים שיגרמו, אם יגרמו, עקב תפיסת המוכר על ידי המחכיר וביצוע הפינוי כאמור.

25.3.4. לנקוט מייד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול רישום זכות החכירה, כולל תשלום כל האגרות, מיסים והוצאות אחרות הכרוכות בכך. חתימת החוכר על ייפוי הכוח הבלתי חוזר לטובת המחכיר, **נספח "ד" לחוזה זה**, תשמש להבטחת קיום התחייבות זו והמחכיר יהיה זכאי לעשות שימוש בייפוי הכוח **נספח "ד" לחוזה** ולפעול בשם החוכר, לצורך ביצוע הפעולות לעיל, אם החוכר לא יפעל בהתאם להתחייבותו לעיל.

25.3.5. במקרה של ביטול החוזה עקב הפרה יסודית מתחייב החוכר לשלם למחכיר פיצויים מוסכמים בשיעור של 5% (חמישה אחוזים) מערך המוכר, נכון ליום ביטול החוזה כפי שיקבע על ידי שמאי מקרקעין מטעם המחכיר וזאת, מבלי לפגוע בכל סעד אחר על פי החוזה ו/או הדין.

25.3.6. מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י החוזה ו/או הדין, לרבות תשלום הפיצויים המוסכמים הקבועים בסעיף 25.3.5 לעיל, ישלם החוכר למחכיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו, כולל נזק והפסד עקב החכרת המוכר לאחר.

25.3.7. במקרה בו החוכר לא יקיים את המוטל עליו לפי סעיף 25.3.4, המחכיר יהיה רשאי לבצע בעצמו את כל הפעולות המנויות בסעיף הנ"ל על חשבונו של החוכר והחוכר מתחייב לשלם את כל ההוצאות שנגרמו למחכיר בעניין זה תוך שלושים (30) יום מיום שידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד וריבית מיום ההוצאה על ידי המחכיר ועד ליום השבתה בפועל, על ידי החוכר למחכיר.

25.3.8. במקרה של ביטול החוזה על ידי המחכיר יהיה המחכיר רשאי להחכיר את המוכר לכל אדם או תאגיד.

25.3.9. תוך תשעים (90) יום מיום שיוחזר המוכר לידי המחכיר, ישלם המחכיר לחוכר, בגין השבת המוכר, את החלק היחסי מסכום החזר לו זכאי היזם, ככל שזכאי, בגין השבת המוכר כהגדרתו בחוזה החכירה המקורי, על פי סעיף 25.3.9 לחוזה החכירה המקורי.

25.3.10. הוראות סעיף 25.3 יחולו, בשינויים המחויבים, גם עם סיום תקופת החכירה, כאמור בסעיף 22 לעיל.

25.4. **דמי שימוש**

25.4.1. בכל מקרה של אי פינוי המוכר במועד, בהתאם להוראות חוזה זה, ישלם החוכר למחכיר, בנוסף לכל סכום אותו עליו לשלם למחכיר ובנוסף לכל פיצוי על פי חוזה זה, סך השווה לשיעור של 150% (מאה וחמישים אחוזים) מגובה דמי שימוש ראויים, אשר ייקבעו על ידי שמאי מקרקעין מטעם המחכיר ובתוספת מע"מ כחוק, עבור מלוא התקופה בגינה לא שולמו דמי חכירה, עד מועד פינוי המוכר בפועל.

25.4.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה בו החוכר יפר את הוראות סעיף 11 לעיל, רשאי המחכיר לנקוט בכל אחת מאלה, לפי שיקול דעתו הבלעדי:

25.4.2.1. לגרום לביטול השינוי שבוצע על ידי החוכר ללא הסכמת המחכיר ו/או להרוס את כל שנבנה על המוכר ללא קבלת הסכמתו של המחכיר וזאת מייד לאחר שיוודע למחכיר על ההפרה ומבלי שהמחכיר יהיה חייב לקבל הסכמתו של החוכר לכך ועל חשבונו של החוכר ובלבד שניתנה על כך התראה של ארבעה עשר (14) יום מראש ובכתב. המחכיר לא יהיה חייב להרחיק את ההריסות מהמוכר.

25.4.2.2. לחייב את החוכר בתשלום כספי מלא בגין השינוי שיחול בערך המוכר כתוצאה מביצוע איזה מהשינויים שבוצעו על ידי החוכר, וזאת כפי שיקבע על ידי שמאי מטעם המחכיר.

25.4.2.3. החוכר יהיה חייב לשלם למחכיר תוך ארבעה עשר (14) יום מיום שיידרש לכך על ידי המחכיר, את ההוצאות כאמור בסעיף 26.2.1 לעיל או את התשלום הכספי כמפורט בסעיף 26.2.2 לעיל בהתאם לחשבון שיוגש לחוכר על ידי המחכיר. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה יישא הפרשי הצמדה למדד וריבית מיום ההוצאה על ידי המחכיר ועד ליום השבתה בפועל, על ידי החוכר למחכיר.

25.4.3. בכל מקרה בו לא שילם החוכר למחכיר, תשלום החל עליו על פי הוראות חוזה זה, תתווסף לסכום התשלום, ריבית פיגורים שתחושב, מהמועד הקבוע בחוזה זה לתשלום ועד מועד התשלום בפועל וזאת, בנוסף לכל סעד, או פיצוי, להם זכאי המחכיר, על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הדין.

26. סמכות שיפוט

מוסכם בזה על הצדדים כי לבית המשפט המוסמך בתל אביב-יפו תהיה סמכות השיפוט הבלעדית בכל הנוגע לחוזה זה והנובע ממנו ולא לשום בית משפט אחר.

27. הדין החל

על חוזה זה, ביצעו ופרשנותו יחול הדין הישראלי ללא כללי ברירת הדין שלו.

28. כללי

28.1. הצדדים ישתפו פעולה, ככל שניתן, האחד עם משנהו, לסייע זה לזה ולעשות את כל הסביר והנחוץ על מנת לקדם ולממש את ביצוע האמור בחוזה זה על הצד הטוב ביותר.

28.2. חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב - 1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה ו/או על החוכר ו/או על זכויות החכירה במוכר ומוצהר בזה כי החוכר לא שילם למחכיר דמי מקים בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים לפי חוזה זה וכן השקעותיו של החוכר במוכר, לא ייחשבו כתשלום דמי מקים.

28.3. אין בהוראות חוזה זה כדי לגרוע מסמכותו של המחכיר ו/או מוסדות התכנון המוסמכים לפעול בהתאם לסמכויותיהם על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומו לרבות, קידום תכניות בנין עיר חדשות שיחולו על המוכר. מובהר בזאת, כי אין בחוזה זה כדי להתנות על שיקול דעתם של מוסדות התכנון המוסמכים ואין הוא גורע ו/או פוטר ו/או מתנה על שום חיוב בו יחויב החוכר על פי תוכנית בנין עיר החלה ו/או שתחול על המוכר ו/או על פי היתר בניה שיוצא כדין ו/או חיוב על פי כל דין אחר למעט התניות לגביהן יש הוראות מפורשות בחוזה זה.

28.4. הסכמה של צד לסטות מתנאי החוזה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה במקרה אחר. לא השתמש מי מהצדדים בזכויות שניתנו לו על פי חוזה זה, אין לראות בכך

ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי חוזה זה.

28.5. לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות חוזה זה אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים.

28.6. מבלי לגרוע מההוראות הקבועות בחוזה זה מתחייב החוכר לשפות את המחכיר בגין כל סכום שהמחכיר יידרש לשלמו, בפסק דין סופי או בדרך אחרת, לאדם ו/או תאגיד כלשהו כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה על החוכר לפי הוראות חוזה זה ו/או לפי כל דין לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין - וזאת תוך שלושים (30) יום מיום שיידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד וריבית מיום ההוצאה על ידי המחכיר ועד ליום השבתה בפועל, על ידי החוכר למחכיר.

28.7. מבלי לגרוע מההוראות חוזה זה יהא המחכיר רשאי, אך לא חייב, לשלם במקום החוכר כל סכום שתשלומו חל על החוכר על פי חוזה זה, זאת לאחר שהתרה בחוכר בהודעה בכתב לשלמו והחוכר לא שילמו תוך הזמן שנדרש לעשות כן. שילם המחכיר סכום כלשהו כאמור, יהיה המחכיר זכאי לדרוש השבתו מהחוכר. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה יישא הפרשי הצמדה למדד וריבית מיום ההוצאה על ידי המחכיר ועד ליום השבתה בפועל, על ידי החוכר למחכיר.

28.8. כל ההוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה, יחולו על החוכר בלבד.

29. כתובות והודעות

29.1. כתובות הצדדים הינן במצוין בסעיף 29.4 להלן.

29.2. כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.

29.3. כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום, על פי הכתובת המצוינת להלן ותוך ציון הנמען המצוין להלן, תחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך 72 שעות ממועד השלחה מבית דואר בישראל.

29.4. כתובות הצדדים:

29.4.1. **המחכיר** - עיריית תל אביב-יפו, רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו, באמצעות המנהל.

29.4.2. **החוכר** - _____, רחוב _____

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ המחכיר
_____ החוכר

נספח "א" לחוזה החכירה בין העירייה לבין רוכש מהחוכר

נסח רישום מקרקעין של המוחכר

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בלבד

נספח "ב" לחוזה החכירה בין העירייה לבין רוכש מהחוכר

נוסח ערבות בנקאית

לכבוד
עיריית תל אביב יפו
כיכר יצחק רבין
תל אביב

_____ בנק
_____ סניף
_____ כתובת

הנדון: ערבות מס' _____

1. על פי בקשת _____ ("החוכר") הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של _____ ₪ (שקלים חדשים) ("סכום הערבות").
2. כל סכום שתדרשו מאיתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן:
אם ביום שבו נשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה, יהיה המדד שהתפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל ("המדד החדש") גבוה מהמדד שהתפרסם ביום _____ * ("המדד הבסיסי"), נשלם לכם את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.
המונח "מדד" פירושו הטור הכלכלי של לוח מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.
* מועד זה יהיה המועד בו התפרסם המדד האחרון שהיה ידוע במועד הנפקת ערבות זו.
3. כוחה של ערבות זו יפה עד יום _____ ועד בכלל.
4. כל דרישה בכתב של האדם שיכהן כגזבר עיריית תל אביב יפו או ב"כ, אשר תשלח אלינו עד למועד שבסעיף 3 לעיל ועד בכלל תחייב אותנו לשלם לכם תוך 7 (שבעה) ימים מתאריך הדרישה על ידכם, כל סכום או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן כמפורט בסעיף 2 לעיל, ולשם כך לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראייה, פסק דין או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מן החוכר את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום שתדרשו.
5. ערבות זו היא ערבות עצמאית, בלתי מותנית, בלתי חוזרת, בלתי ניתנת לשניי ובלתי ניתנת להסבה או להעברה.

בכבוד רב,

_____ **בנק:**
_____ **סניף:**

נספח "ג" לחוזה החכירה בין העירייה לבין רוכש מהחוכר

מדינת ישראל

משרד המשפטים/אגף המרשם והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין בתל אביב

מספר השטר

שטר חכירה

עיריית תל אביב-יפו הינה הבעלים הרשום של המקרקעין המפורטים ברשימה דלהלן (להלן - "**המקרקעין**") ;

"העירייה" מצד אחד

"החוכר" מצד שני

העירייה מסכימה להחכיר לחוכר, את המקרקעין המפורטים ברשימה שלהלן, לתקופה שמיום _____ ועד יום _____ על פי הוראות חוזה החכירה המצורף לשטר זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומהווה את תנאי החכירה של המקרקעין.

הישוב: תל אביב-יפו.

הרשימה

הגוש	החלקה / תת חלקה	השטח		החלק	תאור המקרקעין ו/או גבולותיהם והשעבודים
		מ"ר	דונם		
					במפורט בפנקס הבתים המשותפים

חתימת העירייה:

חותמת

שמות נציגי העירייה	חתימות

חתימת החוכר:

חותמת

שמות נציגי החוכר	חתימות

חתימת השטר לפני עורך דין

אני מעיד כי היום _____ התייצבו לפני נציגי העירייה ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לה כראוי, חתמו לפני מרצונם.
אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב - 2011.

שם עורך הדין	כתובת	חתימה
--------------	-------	-------

חתימת השטר לפני עורך דין

אני מעיד כי היום _____ התייצבו לפני נציגי החוכר ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לה כראוי, חתמו לפני מרצונם.
אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב - 2011.

שם עורך הדין	כתובת	חתימה
--------------	-------	-------

אישור עורך דין לפי תקנה 14 (ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב - 2011

אני מאשר כי בתאריך _____ בדקתי את הפרטים המופיעים בשטר זה והמסמכים שצורפו לו, כאמור בתקנות 9 ו-10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011 ומצאתים מתאימים וראויים לעסקה המבוקשת.

שם עורך הדין	כתובת	חתימה
--------------	-------	-------

לשימוש רשם המקרקעין

אישור

העסקה אושרה לרישום בהתאם לסעיף 7 (א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.

תאריך	רשם המקרקעין
-------	--------------

חותם הלשכה

נספח "ד" לחוזה החכירה בין העירייה לבין רוכש מהחוכר

ייפוי כוח בלתי חוזר

הואיל: וביום _____ נחתם בין עיריית תל אביב - יפו ("העירייה") לבינינו חוזה חכירה שעותק ממנו, ללא נספחיו מצ"ב נספח א' לייפוי כוח בלתי חוזר זה ("חוזה החכירה"), בקשר לחכירה לגבי מקרקעין הידועים כתת חלקה _____ בחלקה _____ בגוש _____ בתל אביב-יפו ("המקרקעין");

והואיל: ולהבטחת מילוי התחייבויותינו לפינוי המוכר על פי חוזה החכירה, התחייבנו לייפות, באופן בלתי חוזר, את כוחם של מיופי הכוח הנזכרים להלן, כולם ביחד וכל אחד לחוד, לבצע את כל המפורט בייפוי כוח זה, על מנת להשיג את המטרות הנזכרות בחוזה החכירה;

לכך,

אנו הח"מ, _____ ממנים ומייפים בזה את כוחם של עו"ד כל עו"ד מהשירות המשפטי בעירייה ו/או עו"ד _____, את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקיים והמורשים מטעמנו, לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הדרושות להלן, וכל אחת מהן בנפרד בקשר למקרקעין:

1. לפעול לביטול זכות חכירה ו/או לרישום ו/או לתיקון זכות חכירה, הכל על פי חוזה החכירה ולשם כך, להופיע בשמנו ובמקומנו, בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בפני רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בניין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג שהוא ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך שנדרש, הכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנכון ולמועיל.
2. לבקש, או להסכים, או לגרום לרישום זיקות הנאה על המקרקעין ועל שייבנה עליהם ומתחתיהם בהתאם לתכנית בנין עיר ו/או תנאי היתר בניה שאושרו כדין, וכן להסכים לרישום ולגרום לרישום של זיקות הנאה לטובת הציבור ולטובת העירייה, או לטובת מי שהעירייה תורה, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בשל זכויות דרך ומעבר של הציבור (הולכי רגל וכלי רכב) במקרקעין.
3. להסכים ו/או לגרום לרישום, מעת לעת של כל תיקון, תוספת, או ביטול של זיקות הנאה שיירשמו כאמור לעיל. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אשור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1 ו-2 לעיל ו/או שיידרשו לצורך כך, אם במישרין ואם בעקיפין.
4. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1, 2 ו-3 לעיל.
5. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שמיופי כוחנו יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם ביצוע כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1, 2 ו-3 לעיל.
6. אנו מסכימים לכל הפעולות שיבצעו מיופי כוחנו לפי ייפוי כוח זה ופוטרים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר לפעולות אלו, שיבצעו על ידם לפי מיטב הבנתם.
7. כל פעולה שיבצעו מיופי כוחנו על פי ייפוי כוח זה תחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים את הסכמתנו מראש לכל הפעולות הנ"ל ומאשרים מראש כל פעולה שתבצע ע"י מיופי כוחנו כאילו נעשתה על ידינו.
8. אנו נותנים בזה הוראות בלתי חוזרות למיופי כוחנו הנ"ל להפעיל את סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה. אנו מצהירים כי לא נעשה כל פעולה שתסכל ו/או תמנע ממיופי כוחנו הנ"ל להפעיל את סמכויותיהם לפי חוזה החכירה.
9. מיופי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעביר ו/או להאציל מחדש.

10. ייפוי כוח זה והוראותיו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו, או מי שיבוא במקומנו, זכאים לבטלם, או לשנותם והוא יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו.
11. אין במתן ייפוי כוח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות או איזה מהן הנזכרות בייפוי כוח זה, אולם כל אחד ממיופי כוחנו רשאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא זאת לנכון, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ולראיה באנו על החתום בתל אביב היום: _____ ;

החוכר

אישור (לחוכר שאינו תאגיד)

אני הח"מ _____ עו"ד מרחוב _____ מאשר/ת בזה כי ביום _____ חתם/מה
_____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, שזהותם הוכחה לי עפ"י תעודות הזהות הנ"ל, מרצונם החופשי על ייפוי הכוח הנ"ל.

עו"ד

אישור (לחוכר שהינו תאגיד)

אני הח"מ _____ עו"ד מרחוב _____ מאשר בזה כי ביום _____ חתמה
_____ על ידי מורשי החתימה מטעמה: _____ ת.ז. _____ ו -
_____ ת.ז. _____ שזהותם הוכחה לי עפ"י תעודות הזהות הנ"ל, מרצונם החופשי על
יפויי הכוח הנ"ל. כמו כן, אני מאשר בזה שחתימת _____ ת.ז. _____ ו -
_____ ת.ז. _____, נחתמה בפני ונעשתה באורח מחייב על פי מסמכי ההתאגדות של
_____ והחלטותיה.

עו"ד

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 208/2018

להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")

נספחים "1" – "3" לחוזה הפיתוח – עקרונות תוכנית עיצוב ארכיטקטוני ופיתוח

נספח "1" לחוזה הפיתוח

עקרונות תוכנית עיצוב ארכיטקטוני ופיתוח

להלן הנחיות תכנוניות לקידום תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית, בהתאם להוראות סעיף 15. א
להוראות תכנית תא/2381 א' "פארק תעסוקות ונופש יד-אליהו":

1. בתחום תכנית פארק התעסוקות מקודמות בימים אלה מספר תכניות בניין עיר אשר טרם אושרו סופית במוסדות התכנון. יחד אם זאת יש להביא בחשבון ובהתייחסות תכנונית את השלכות תכניות אלו (תכנית תא/3944 'וינגייט לה גווארדיה' ותכנית תא/4113 'גשר השלושה').
2. הליך קידום תכנית העיצוב האדריכלי לתכנית האמורה קבוע בקובץ המצורף (נוהל קידום תכנית עיצוב – המעודכן מעת לעת) ובמסגרתו קבועים אבני הדרך עד לאישור התכנית.
3. עקרונות עיצוב הבינוי המוצע למגרש יטמיעו את ההנחיות הבאות:
 - 3.1. אישור תכנית העיצוב בסמכות הועדה המקומית.
 - 3.2. תאום תכנית העיצוב יבוצע מול מה"ע או מי מטעמו וכל היחידות העירוניות הנדרשות.
 - 3.3. בקומות הקרקע בדופן הבינוי לכיוון מזרח ומערב ישולבו חזיתות מסחריות פעילות.
 - 3.4. מיקום הכניסה לבניין/בנייני התעסוקה ו/או המגורים יקבע במסגרת תכנית העיצוב.
 - 3.5. הבינוי המוצע לבניין/בנייני התעסוקה ו/או המגורים ישלב נסיגה בבינוי לכיוון דופן גינת גלית.
 - 3.6. המבנה הציבורי יתוכנן כמבנה נפרד, שייבנה על שטח קרקע נפרד בתחום המגרש, באופן שניתן יהיה להשלים את הקמתו (מעל השטח התת קרקעי הבנוי של המבנה הציבורי אשר יוקם על ידי המפתח, בהתאם להוראות חוזה הפיתוח), אם במהלך הקמת הפרויקט ואם לאחר השלמתו.
 - 3.7. תישמר זיקת ההנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים כפי שקבוע בתכנית הראשית מעל פני הקרקע לטובת מעבר אל גינת גלית (השטח הציבורי הפתוח הקבוע ממזרח למגרש).
 - 3.8. בתחום המגרש לא יתאפשרו גדרות.
 - 3.9. תכנון מפלס הקרקע של המגרש יבטיח רציפות הפיתוח לגינת גלית.
 - 3.10. תובטח זיקת ההנאה למעבר כלי רכב בין המגרש ומגרש 4 בתת הקרקע.
4. נושאים כגון: פיתוח מפלס הקרקע, עיצוב ארכיטקטוני, הנחיות בדבר בניה ירוקה וכיוצ"ב יקבעו במסגרת הליך קידום ואישור תכנית העיצוב.

נספח "ז2" לחוזה הפיתוח

נוהל קידום תוכניות עיצוב ופיתוח בעיריית תל אביב יפו

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בלבד

נספח "ז3" לחוזה הפיתוח

תבניות והנחיות לכתיבת מסמכי תוכניות עיצוב ופיתוח בעיריית תל אביב יפו

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בלבד

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 208/2018

**להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")**

נספח "ח" לחוזה הפיתוח – נוסח חוזה דיור בהישג יד

המסמך נמצא באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בלבד

נספח "ח" לחוזה הפיתוח

נוסח חוזה דיור בהישג יד

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בלבד

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 208/2018

להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")

נספח "ט" לחוזה הפיתוח – נוסח חוזה הקמה

נספח "ט" לחוזה הפיתוח

נוסח חוזה הקמה
[מצורף בחוברת נפרדת]

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בלבד

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 208/2018

**להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
(מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו")**

נספח "י" לחוזה הפיתוח – נוסח כתב הסכמה מאת העירייה למטרת שעבוד להבטחת קבלת מימון לביצוע הפרויקט

נספח "י" לחוזה הפיתוח

נוסח כתב הסכמה מאת העירייה למטרת שעבוד להבטחת קבלת מימון לביצוע הפרויקט

עיריית תל אביב יפו
כבר יצחק רבין
אגף נכסי העירייה
טלפון : 5218400
פקס : 5216419

תאריך: _____

לכבוד
בנק _____ ("הבנק")
רחוב _____
ג.א.נ., _____

הנדון: כתב הסכמה - חלקה _____ בגוש _____
6

מבוא:

1. עיריית תל אביב-יפו ("העירייה"), הינה בעלת הזכויות בחלקה _____ בגוש _____ ("החלקה").
2. העירייה קיבלה החלטה במוסדותיה המוסמכים, בין היתר, בהתאם לסמכויותיה על פי דין, לשווק קרקעות הנמצאות בבעלות/בחכירת העירייה, במכרזים פומביים, למטרת הקמת פרויקטים על ידי יזמים, שהצעותיהם תוכרזנה כהצעות הזוכות במכרזים הנ"ל, כאשר כל יחידות הדיור שתיכללנה בפרויקטים הנ"ל, או חלקן, תיועדנה, בין בדרך של רכישה ובין בדרך של שכירות, לזכאי דיור בר השגה, אשר ייבחרו בהגרלה פומבית, על פי קריטריונים שקבעו מוסדותיה המוסמכים של העירייה;
3. העירייה פרסמה בתאריך _____ מכרז פומבי מס' 208/2018, בקשר עם החכרת זכויותיה בחלקה, והקמת פרויקט, אותו יקים הזוכה על החלקה, בהתאם להוראות חוזה הפיתוח אשר נחתם בין העירייה לבין _____⁷ ("הפרויקט");
4. _____ ("_____") הגישה, הצעה במסגרת המכרז, בהתאם להוראות המכרז;
5. העירייה קבעה כי הצעת _____ הינה ההצעה הזוכה במכרז, בהתאם להחלטה מס' _____ של מועצת העירייה, משיבה מס' _____ שהתקיימה ביום _____ לחודש _____ שנת _____;
6. ביום _____ חתמו העירייה ו _____ על חוזה פיתוח ונספחיו, אשר בהתאם להוראותיו, תחכיר העירייה ל _____ את המוחכר, כהגדרתו בחוזה הפיתוח, בכפוף ולאחר ש _____ תמלא אחר כל התחייבויותיה בהתאם לחוזה הפיתוח, במלואן ובמועדן ("חוזה הפיתוח");
7. נכון למועד מכתב זה, טרם נרשמו על שם _____ זכויות החכירה במוחכר והיא תהייה זכאית להירשם כבעלת זכויות החכירה במוחכר, בכפוף למילוי כל התחייבויותיה על פי חוזה הפיתוח;

הסכמת העירייה

⁶ כאן יושלם שמו של המפתח.

⁷ כאן יושלם שמו של המפתח.

8. העירייה נותנת את הסכמתה לרישום שעבוד לטובתכם על זכויותיה החוזיות של _____ על פי חוזה הפיתוח ("הזכויות החוזיות של _____"), ללא הגבלה בסכום, בדרגה ראשונה, במרשם רשם החברות ("השעבוד") וכן, הערת אזהרה, לטובתכם, בגין זכויותיה של _____, על פי חוזה הפיתוח ("הערת האזהרה"), בכפוף לתנאי מכתב זה.
- כתנאי לרישום השעבוד והערת האזהרה, תחתום _____ על חוזה הפיתוח ותשלם לעירייה, במעמד חתימת חוזה הפיתוח על ידה, את מלוא התמורה כהגדרתה בחוזה הפיתוח. למען הסר ספק, הערת האזהרה והשעבוד יירשמו רק לאחר חתימת העירייה על חוזה הפיתוח ופירעון בפועל של מלוא התמורה בתוספת מע"מ כחוק.
- הסכמת העירייה לרישום השעבוד והערת האזהרה מותנית וכפופה לכך ששעבוד הזכויות ישמש אך ורק לצורך הבטחת אשראי ש _____ תקבל לצורך הקמת הפרויקט, ולא לשום מטרה אחרת, ושבמועד הרישום, תמלא _____ את כל אותן התחייבויות על פי חוזה הפיתוח, אשר היה עליה למלא עד המועד הנ"ל.
- נוסח כתב התחייבות לרישום משכנתא והסכמה לרישום הערת האזהרה מצ"ב **כנספת "א"** למכתב זה.
9. העירייה מסכימה כי במועד רישום העברת זכויות החכירה בחלקה ל _____ תירשם בלשכת רישום המקרקעין, על פי חוזה הפיתוח ובכפוף להוראותיו, משכנתא לטובת הבנק, בגין זכויות החכירה של _____ ("המשכנתא").
10. העירייה מתחייבת כי תחתום על מסמכי רישום זכויות החכירה של _____, ותמסור את המסמכים החתומים על ידה לב"כ _____, בכפוף לתנאים שלהלן:
- 10.1 תמצית לעירייה את כל המסמכים שלהלן:
- 10.1.1 שטרי שכירות לחתימת העירייה, חתומים על ידי _____, לרישום זכויות החכירה על שם _____, בצירוף אישור הבנק, כי הודע לו בכתב על ידי _____ שעתיד להתבצע רישום זכויות החכירה בחלקה על שם _____.
- 10.1.2 שטרי משכנתא חתומים לרישום משכנתא לטובת הבנק על זכויות החכירה של _____ ("שטרי המשכנתא").
- 10.1.3 כתב התחייבות המופנה לעירייה והחתום על ידי _____, לפיו _____ לא תרשום את זכויות החכירה, אלא אם באותו מועד תירשם המשכנתא;
- 10.2 התקיימו כל התנאים וההוראות המפורטים במכתב זה;
- 10.3 תשפה את העירייה בגין כל נזק, מכל מין וסוג שהוא, לרבות הוצאות, שייגרמו לעירייה, עקב אי קיום התחייבויות _____, על פי מכתב זה;
11. מובהר כי במקרה של הפרת התחייבויות _____ כלפי הבנק, העירייה לא תתנגד למימוש השעבוד ולמינוי כונס נכסים מטעם הבנק לזכויות החוזיות של _____ אגב מימוש השעבוד, ככונס נכסים מפעיל לשם השלמת בניית הפרויקט וקיום התחייבויות _____ כלפי העירייה עפ"י חוזה הפיתוח ו/או לשם העברת זכויות החכירה לנעבר צד ג', והכל בכפוף לתנאים המפורטים במכתב זה להלן.
- לעניין זה מובהר כי העירייה לא תראה בעצם מינוי כונס הנכסים מטעם הבנק אגב מימוש השעבוד שלטובת הבנק, בנסיבות דלעיל, משום הפרה של חוזה הפיתוח.
12. מובהר כי במקרה של הפרת התחייבויות _____ כלפי העירייה עפ"י חוזה הפיתוח ("ההפרה"), העירייה תשלח הודעת התראה על ההפרה ("הודעת ההפרה") גם לבנק (לכתובת- _____ - לידי _____ - רחוב _____, פקס' _____), וככל שלא תתוקן ההפרה בתוך פרק הזמן הנקוב בהודעת ההפרה שלא יפחת מ- 30 ימי עסקים, העירייה לא תתנגד למימוש השעבוד ולמינוי כונס נכסים מטעם הבנק לזכויות החוזיות של _____, ככונס נכסים מפעיל לשם השלמת בניית הפרויקט וקיום התחייבויות _____ כלפי העירייה עפ"י חוזה הפיתוח, באופן שיאפשר לכונס הנכסים מטעם הבנק לתקן את הפרת חוזה הפיתוח ולהמשיך בהקמת הפרויקט ומכירת העברת זכויות החכירה בשטחים הבנויים בפרויקט בעצמו (לרבות ע"י מי מטעמו) ו/או לחלופין, לשם העברת זכויות החכירה של _____ לנעבר צד ג' אחר, וזאת בכפוף ובהתאם לתנאים המפורטים במכתב זה להלן.
- במקרה של מינוי כונס נכסים כאמור יעודכנו לוחות הזמנים הקבועים בחוזה הפיתוח בהתאם לקבוע בסעיף 14.11 למכתב זה, לעניין תקופת ההתארגנות.

13. במקרה של העברת הזכויות החוזיות של _____ עפ"י חוזה הפיתוח לצד ג' אגב מימוש השעבוד שלטובת הבנק, תהיה העברת הזכויות כפופה לקבלת הסכמת העירייה, אשר תינתן בכפוף לקיום התנאים המפורטים במכתב זה, לרבות בסעיף 14.3 להלן.
14. בנוסף, מותנית התחייבות ו/או הסכמת העירייה, כאמור לעיל, באישור הבנק, בחתימתו על מסמך זה, כי הוא קרא את חוזה הפיתוח ואת מכתב זה וכי ידוע לו שהערת האזהרה והשעבוד כפופים לתנאיהם. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הבנק מצהיר כדלהלן:
- 14.1 כי ידוע לו כי אם לא תמלא _____, אחר איזו מהתחייבויותיה על פי חוזה הפיתוח, בתנאים ובמועדים הקבועים בו, כסדרם ובמועד, תהיה העירייה זכאית, בכפוף להוראות חוזה הפיתוח ולהוראות מכתב זה, לבטל את חוזה הפיתוח, ובמקרה כאמור, יפעלו הצדדים בהתאם לתנאי והוראות חוזה הפיתוח ומכתב זה, בנוגע לביטול על ידי העירייה.
- 14.2 כי נחתם בין הבנק לבין _____ הסכם למימון הקמת הפרויקט וכי במסגרת ההסכם התחייבה _____, כי כל מימון שיתקבל בגין ו/או בקשר עם הערת האזהרה/השעבוד במישרין או בעקיפין, ישמש את _____ אך ורק לצורך מילוי התחייבויותיה על-פי חוזה הפיתוח.
- 14.3 כי בכל מקרה בו תינתן ל_____ ולבנק הודעת הפרה על ידי העירייה עקב הפרת חוזה הפיתוח ו/או מכתב זה, בהתאם לתנאים הקבועים בהם, יהיה הבנק רשאי לממש את השעבוד בכפוף לקיום כל התנאים הנ"ל במצטבר:
- 14.3.1 הבנק יודיע לעירייה בכתב, תוך שישים (60) יום ממועד הודעת ההפרה, כי בכוונתו לממש את השעבוד ("הודעת המימוש"). הבנק יציין במסגרת הודעת המימוש מהו אופן מימוש השעבוד המבוקש על ידו בהתאם לחלופות הנזכרות בסעיף 14.3.2 להלן, ויפעל בהתאם להוראות חוזה הפיתוח והוראות מכתב זה בכל הקשור להעברת זכויות _____ על פי חוזה הפיתוח לצד ג' מכוח השעבוד.
- 14.3.2 מימוש השעבוד על ידי הבנק, כאמור לעיל, יתבצע באמצעות העברת זכויות _____ לנעבר בתנאים המפורטים בחוזה הפיתוח ("הנעבר"), אשר ייכנס כחליפם של _____, או באמצעות מינוי כונס נכסים מפעיל ("כונס הנכסים המפעיל"), אשר ייכנס בנעלי _____, בכפוף לכך שזהות כונס הנכסים המפעיל וזהות הקבלן עימו יתקשר כונס הנכסים המפעיל, לצורך המשך ביצוע העבודות ומילוי התחייבויות _____ על פי הוראות חוזה הפיתוח, יאושרו מראש ובכתב על ידי מנהל אגף נכסי העירייה, בהתאם להוראות חוזה הפיתוח.
- 14.3.3 הבנק יהיה רשאי להודיע לעירייה, על ביטול מינויו של כונס הנכסים המפעיל והעברת זכויות _____ לנעבר ולהיפך וזאת, בכפוף לחובת הבנק לקבל את אישורו של מנהל אגף נכסי העירייה לזהות הנעבר, כאמור לעיל ומבלי לגרוע מהתחייבויות _____ על פי חוזה הפיתוח (לרבות עמידה בלוחות הזמנים הקבועים בחוזה הפיתוח לביצוע התחייבויות _____, ובכפוף להוראות ותנאי מכתב זה).
- 14.3.4 הנעבר וכונס הנכסים המפעיל יתחייבו לעמוד בכל התחייבויות _____ על פי חוזה הפיתוח (לרבות עמידה בלוחות הזמנים הקבועים בחוזה הפיתוח לביצוע התחייבויות _____, בכפוף לתקופת התארגנות כאמור במכתב זה להלן), הוראות ותנאי מכתב זה. למען הסר ספק, מובהר, כי הסכמת העירייה למינוי כונס הנכסים המפעיל כפופה למתן ההתחייבות הנ"ל על ידי כונס הנכסים המפעיל.
- 14.3.5 בכל מקרה בו תינתן לנעבר, או לכונס הנכסים המפעיל, לפי העניין, הודעה על ביטול חוזה הפיתוח, בהתאם להוראות חוזה הפיתוח, על ידי העירייה, עקב הפרת חוזה הפיתוח, על ידי הנעבר, או כונס הנכסים המפעיל, חוזה הפיתוח יהיה בטל ולגבי השעבוד יחולו הוראות סעיף 14.5 להלן באופן שיבטיח את זכויות הבנק בסכום ההחזר בלבד. לבנק, לנעבר, או לכונס הנכסים המפעיל, לפי העניין, לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה בגין כך, וזאת בכפוף למילוי התחייבויות העירייה להשבת כספים במקרה של ביטול חוזה הפיתוח עפ"י הוראות חוזה הפיתוח ומכתב זה.
- 14.4 ככל שהבנק לא ימסור לעירייה הודעת מימוש תוך שישים (60) יום ממועד הודעת ההפרה, העירייה תהיה רשאית לבטל את חוזה הפיתוח באמצעות משלוח הודעה על הביטול ל_____ ולבנק ("הודעת הביטול") ולבנק לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה בגין ביטול חוזה הפיתוח, וזאת בכפוף למילוי התחייבויות העירייה להשבת כספים במקרה של ביטול חוזה הפיתוח עפ"י הוראות חוזה הפיתוח ומכתב זה.

- 14.5 הבנק וכונס הנכסים המפעיל, ככל שמונה כאמור לעיל, מתחייבים, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד ביטול חוזה הפיתוח בהתאם לסעיפים 14.3.5 ו- 14.4 לעיל, לבטל את הערת האזהרה, ככל ונרשמה כאמור לעיל, בכל מרשם. השעבוד ייוותר על כנו להבטחת זכויות הבנק בסכום ההחזר בלבד, ככל וקיימת זכות כאמור על פי חוזה הפיתוח ו/או מכתב זה, ויבוטל כנגד וכתנאי להעברת ההחזר בפועל לבנק.
- 14.6 בכל מקרה של ביטול חוזה הפיתוח בהתאם להוראות חוזה הפיתוח, _____ ו/או הנעבר ו/או כונס הנכסים המפעיל, לפי העניין, ישיבו את החזקה בחלקה על כל הבנוי עליה ("הנכס"), לידי העירייה, בהתאם להוראות חוזה הפיתוח. במקרה זה, וכנגד מחיקת השעבוד, תשיב העירייה לבנק לחשבון שיורה הבנק את הכספים המגיעים ל_____ על פי הוראות חוזה הפיתוח, לרבות סכומים ששולמו, בפועל, על ידי _____ לעירייה בהתאם להוראות חוזה הפיתוח, את סכום שווי עלות השטחים הבנויים וכן, סכום האגרות העירוניות, בהפחתת סכום ההפחתה ("סכום ההחזר"), כמפורט להלן:
- 14.6.1 בכפוף להשבת הנכס לידי עירייה כאמור לעיל, תשיב העירייה לבנק את הכספים המגיעים ל_____ על פי הוראות חוזה הפיתוח, לרבות סכומים ששולמו, בפועל, על ידי _____ לעירייה בהתאם להוראות חוזה הפיתוח, וכן את סכום האגרות העירוניות, בניכוי והפחתת סכום ההפחתה, הכל במועדים ובתנאים הקבועים בחוזה. בכל מקרה שתתגלע בין הצדדים מחלוקת בקשר עם סכום ההפחתה, תשיב העירייה לבנק אך ורק את הסכומים שאינם שנויים במחלוקת וגובה סכום ההפחתה ידון במסגרת מנגנון הבוררות הקבוע בסעיף 14.8 להלן.
- 14.6.2 סכום שווי עלות השטחים הבנויים יושב על ידי העירייה לבנק בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 14.7 להלן. למען הסר ספק, מובהר, כי המנגנון לקביעת סכום שווי עלות השטחים הבנויים, כמו גם מנגנון הבוררות הקבוע בסעיף 14.8 להלן, לא ייגרמו, בשום מקרה, לעיכוב כלשהו בהשבת הנכס לידי העירייה בהתאם להוראות חוזה הפיתוח.
- המונח "סכום האגרות העירוניות", משמעו, היטל סלילה הכולל היטל כביש ומדרכה והיטל תיעול (למעט אגרות והיטלים המשולמות למגאביבים 2010 בע"מ);
- המונח "סכום ההפחתה", משמעו, כל סכום אותו זכאית העירייה להפחית על פי הוראות חוזה הפיתוח;
- המונח "שווי עלות השטחים הבנויים", משמעו, שווי עלות השטחים הבנויים בחלקה, נכון למועד הערכתם ולמצבם בפועל כאמור בסעיף 14.7 להלן, בהפחתת 10%.
- המונח "השטחים הבנויים", משמעו, החלק הבנוי של הבניינים ללא הקרקע.
- 14.7 תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד הודעת הביטול בהתאם להוראות מכתב זה, ייבחר על ידי העירייה והבנק בהסכמה, שמאי מקרקעין שהוא גם מהנדס פרויקט ("שמאי המקרקעין"), אשר יאמוד את שווי עלות השטחים הבנויים.
- שמאי המקרקעין, יונחה על ידי הצדדים, להשלים את חוות דעתו תוך שלושים (30) ימים ממועד מינויו. אם בתוך תקופת בחירת שמאי המקרקעין, לא יסכימו הצדדים על זהותו, יהיה זכאי כל אחד מן הצדדים, לפנות ליו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל לצורך מינוי שמאי המקרקעין. זהות שמאי המקרקעין שתיקבע על ידי יו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל, תחייב את הצדדים. חוות דעתו של שמאי המקרקעין (בין אם זהותו נקבעה בהסכמה ובין אם זהותו נקבעה על ידי יו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל), לגבי שווי עלות השטחים הבנויים, תחייב את הצדדים ותהיה סופית ומכרעת ואינה נתונה לערעור.
- 14.8 בכל מקרה בו יחלוק הבנק על גובה סכום ההפחתה, תופנה המחלוקת, תוך שלושים (30) יום ממועד הודעת העירייה על גובה סכום ההפחתה, להכרעה משותפת של נציגי הצדדים (נציג מכל צד, אשר זהותו תימסר בכתב לצד השני תוך המועד הנ"ל). לא הגיעו נציגי הצדדים להסכמה, בדבר סכום ההפחתה, תוך שישים (60) יום ממועד העברת המחלוקת להכרעתם המשותפת, תובא המחלוקת, תוך תשעים (90) יום ממועד בו הופנתה המחלוקת להכרעה משותפת של נציגי הצדדים, כאמור לעיל, להכרעתו של בורר שזהותו תוסכם על ידי העירייה והבנק ("הבורר"), אשר יפסוק במחלוקת כפוסק יחיד. בהיעדר הסכמה אודות זהות הבורר ימונה הבורר על ידי ראש לשכת עורכי הדין בישראל. מוסכם בזאת, כי הכרעתו של הבורר תהיה סופית ופסק הבוררות לא יהיה ניתן לערעור בפני בורר, בהתאם להוראות סעיף 21א לחוק הבוררות תשכ"ח 1968.

למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי אין באמור בסעיף זה, כדי לפגוע או לגרוע מחובתנו ו/או מחובת הבנק ו/או הנעבר ו/או כונס הנכסים המפעיל, לפעול כאמור בסעיפים 14.5 ו- 14.6 לעיל לכתב ההסכמה, בכל הקשור לתיקון השעבוד ולפינוי החלקה בהתאם להוראות חוזה הפיתוח.

14.9 עם ביצוע תשלום סכום ההחזר לידי הבנק, לא יהיה לבנק ו/או לנעבר ו/או לכונס הנכסים המפעיל, לפי העניין, כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה בקשר עם ביטול חוזה הפיתוח, לרבות בנוגע להוצאות ו/או הפסדים ו/או השקעות שנגרמו להם בקשר עם חוזה הפיתוח.

14.10 בכל מקרה של מימוש השעבוד על ידי הבנק, בהתאם לאמור בסעיף 14.3 לעיל, תמשכנה לחול על העירייה וצד ג' שייכנס בנעלי _____ (הנעבר, או כונס הנכסים המפעיל, לפי העניין) כל הוראות חוזה הפיתוח.

14.11 בכפוף למתן הודעת המימוש, תינתן לבנק תקופת התארגנות להעברת זכויות _____ לנעבר, או למינוי כונס נכסים מפעיל, לפי העניין, לצורך השלמת הפרויקט, שתחל במועד הודעת המימוש ותסתיים לא יאוחר מתום שישה (6) חודשים ממועד הודעת המימוש ("תקופת ההתארגנות"), אשר תהווה תוספת ללוחות הזמנים עפ"י חוזה הפיתוח. יחד עם זאת ולמען הסר ספק, הבנק מצהיר כי ידוע לו כי אין במתן הזכות לתקופת ההתארגנות, כדי לגרוע מהתחייבות הנעבר, או כונס הנכסים המפעיל, לפי העניין, לעמוד בלוחות הזמנים הקבועים בחוזה הפיתוח לביצוע התחייבויות כאמור בסעיף 14.3.4 לעיל שהשלמתן חלה לאחר תקופת ההתארגנות, וזאת בכפוף לעדכון לוחות הזמנים בחוזה בהתאם לתקופת ההתארגנות.

14.12 כי במסמכי השעבוד מכוחם תירשם הערת האזהרה/השעבוד ("מסמכי השעבוד") ייכלל סעיף לפיו במקרה של מימוש, יתחייב הבנק ויצהיר, כי הנעבר, או כונס הנכסים המפעיל, לפי העניין, יקבלו על עצמם את כל חובותיו והתחייבויותיו של _____ על פי חוזה הפיתוח ועל פי מכתב זה, לכל דבר ועניין וכי סעיף זה ייכלל בכל הסכם של העברת זכויות _____ על פי חוזה הפיתוח ועל פי מכתב זה לצד ג', ככל שהעברת הזכויות תאושר על ידי העירייה על פי חוזה הפיתוח ועל פי מכתב זה.

במסמכי השעבוד, תיכלל גם הוראה, לפיה, במקרה של מימוש השעבוד, באמצעות מינוי כונס נכסים מפעיל אשר ייכנס בנעלי _____, יתחייב כונס הנכסים המפעיל, לעמוד בכל התחייבויות הבנק, והתחייבויות המפתח על פי חוזה הפיתוח ועל פי מכתב זה.

14.13 במקרה בו תועברנה זכויות _____ על פי חוזה הפיתוח ומכתב זה, לנעבר, או לכונס הנכסים המפעיל, בעקבות מימוש השעבוד על ידי הבנק, תהיה העברת הזכויות כפופה תמיד לכל הוראות חוזה הפיתוח ומכתב זה ולא תפגע בזכויות העירייה על פיהם ובנוסף, יתחייבו הנעבר וכונס הנכסים המפעיל, לפי העניין, בכתב, ישירות כלפי העירייה, כי קראו את הוראות חוזה הפיתוח ומכתב זה וכי ימלאו אחר כל התחייבויות _____ על פיהם.

15. מובהר בזאת, כי הסכמת העירייה לרישום הערת האזהרה/רישום השעבוד, בהתאם למכתב זה וכפוף להוראותיו, תינתן אך ורק בגין זכויות _____ בהתאם לחוזה הפיתוח.

16. _____ והבנק יתחייבו בזאת בחתימתם על מסמך זה כי תוכן מסמך זה, על כל סעיפיו, מקובלים עליהם.

17. לכל המונחים במכתב זה, תהיה המשמעות שניתנה להם בחוזה הפיתוח, אלא אם נקבע במפורש אחרת במכתב זה.

18. הבנק מתחייב לצרף מכתב הסכמה זה כנספח למסמכי השעבוד וכן לציין במפורש במסמכי השעבוד כי במקרה של סתירה, האמור במכתב זה גובר על האמור במסמכי השעבוד.

19. אין באמור במסמך זה, כדי לגרוע, או לפגוע, בזכות כלשהי של העירייה, מכוח חוזה הפיתוח ו/או מכוח הדין.

אלי לוי

מנהל אגף נכסי העירייה בשם ראש העירייה

מנחם לייבה

מנכ"ל העירייה ומזכיר העירייה

אני מאמת/ת את חתימות מורשי העירייה ומאשר/ת כי חתימתם מחייבת את עיריית תל-אביב-יפו.

חתימת עו"ד

אישור הבנק:

אני הח"מ, בנק _____ בע"מ, מס' חברה _____, לאחר שעיינתי במסמך זה, מסכים לכל האמור בו ומתחייב לפעול על פיו.

תאריך

בנק

אישור עו"ד:

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר/ת, כי _____ ת.ז. _____ ו-
ת.ז. _____, חתמו בפני, בשם בנק _____ בע"מ, על הסכמתו לאמור
במסמך לעיל ומאשר/ת כי חתימתם מחייבת את בנק _____ בע"מ.

תאריך

עו"ד, _____

אישור בע"מ:

אני הח"מ, _____ בע"מ, לאחר שעיינתי במסמך זה, מסכנמה לכל האמור בו ומתחייבת לפעול על פיו.

תאריך

בע"מ

אישור עו"ד:

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר/ת, כי _____ ת.ז. _____ ו-
ת.ז. _____, חתמו בפני, בשם _____ בע"מ, על הסכמתה לאמור במסמך
לעיל ומאשר/ת כי חתימתם מחייבת את _____ בע"מ.

תאריך

עו"ד, _____

נספח "א" לכתב ההסכמה

כתב התחייבות לרישום משכנתא והסכמה לרישום הערת אזהרה

תאריך: _____

לכבוד	לכבוד:	לכבוד
לשכת רישום המקרקעין	_____ בע"מ	קרית הממשלה
מנחם בגין 125		
<u>תל-אביב-יפו</u>		

ג.א.נ.,

הנדון: **כתב התחייבות לרישום משכנתא והסכמה לרישום הערת אזהרה על**
חלקה _____ בגוש _____ - ברחוב _____ בתל אביב-יפו ("המקרקעין")
חוזה פיתוח מס' _____ מיום _____ ("החוזה")

הואיל	ועיריית תל אביב-יפו ("העירייה"), הינה בעלת מלוא הזכויות בחלקה _____ בגוש _____ ("החלקה").
והואיל	ביום _____ חתמו העירייה ו- _____ בע"מ ("החוכר") על חוזה פיתוח, אשר בהתאם להוראותיו, יוחכר לחוכר המוכר כהגדרתו בחוזה הפיתוח, בכפוף ולאחר שהחוכר ימלא אחר כל התחייבויותיו בהתאם לחוזה הפיתוח, במלואן ובמועדן ("חוזה הפיתוח");
הואיל	ובנק _____ בע"מ ("הבנק") הסכים להעמיד לטובת החוכר הלוואות, אשראי, ערבויות ושירותים בנקאיים שונים, לצורך מילוי התחייבויות החוכר בחוזה הפיתוח ("ההלוואה");
והואיל	והחוכר יהיה זכאי לרישום זכויות החכירה במוחכר על שמו בהתאם ובכפוף לתנאי חוזה הפיתוח;

לפיכך, אנו מסכימים ומתחייבים כדלקמן:

1. מיד לכשתיווצר אפשרות חוקית לכך, ובכפוף לכך שהחוכר יהיה זכאי לכך על פי תנאי חוזה הפיתוח, אנו נאפשר לחוכר לרשום את זכויות החכירה במוחכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין ועליה משכנתא ללא הגבלה בסכום, אשר תירשם לטובת הבנק בגין ההלוואה, כאמור בסעיף 2 להלן ("המשכנתא").
2. אנו מסכימים כי במועד רישום זכויות החכירה במוחכר על שם החוכר, תירשם לטובת הבנק המשכנתא.
3. אנו מסכימים, כי עד לרישום המשכנתא כאמור בסעיף 2 לעיל, תרשם על החלקה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 לטובת הבנק בנוגע להתחייבויותינו על פי האמור במכתבנו זה.
4. אנו מתחייבים שלא לאפשר רישום זכויות החכירה במוחכר על שם החוכר ללא רישום משכנתא לטובת הבנק, והכל בכפוף לאמור בחוזה הפיתוח ובכתב ההסכמה מיום _____.

בכבוד רב,

_____	_____
אלי לוי	מנחם לייבה
מנהל אגף נכסי העירייה	מנכ"ל העירייה ומזכיר העיר
בשם ראש העירייה	

אישור

אני מאמת/ת את חתימות מורשי העירייה ומאשר/ת כי חתימתם מחייבת את עיריית תל-אביב-יפו.

חתימת עו"ד

תאריך

אנו מבקשים לרשום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא דלעיל.

בנק

תאריך

אישור עו"ד:

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר/ת, כי נציגי הבנק חתמו בפני ביום _____, על הסכמתם לאמור
במסמך לעיל.

עו"ד, _____

תאריך

נספח "ח" לחוזה הפיתוח

חוזה דיור בהישג יד

שנערך ונחתם בתל אביב ביום _____ בחודש _____ בשנת 2017

בין:

עיריית תל אביב יפו

רחוב אבן גבירול 69, כיכר יצחק רבין, תל אביב

("העירייה")

- מצד אחד -

לבין:

רחוב _____

("המפתח")

- מצד שני -

הואיל

והמפתח מצהיר כי מכוח חוזה הפיתוח מתאריך _____ ("חוזה הפיתוח"), אשר חוזה זה מהווה נספח שלו, הינו עתיד להקים את הפרויקט, כהגדרתו להלן ובכפוף למילוי כל התחייבויותיו על פי חוזה הפיתוח, יהיה זכאי להירשם כבעל זכויות החכירה במגרש, כהגדרתו להלן;

והואיל

והמפתח מסכים ומעוניין לפעול בשיתוף פעולה עם העירייה בתכנון, הקמת והשלמת יחידות הדיור בהישג יד, כהגדרתן להלן, בתחום הפרויקט;

והואיל

ולאחר הקמת והשלמת הפרויקט, ישכיר המפתח את יחידות הדיור בהישג יד לזכאים, כהגדרתם להלן, וינהל על חשבונו את השכרת יחידות הדיור בהישג יד, וזאת בנוסף לנשיאת המפתח בכל התשלומים האחרים שהמפתח מחויב בהם על פי כל דין במסגרת הקמת הפרויקט ו/או הנובעים מהקמת הפרויקט והחלים עליו על פי כל חוזה ו/או כל דין ו/או החלים עליו לפי התוכנית, כהגדרתה להלן;

לפיכך, הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים, כדלקמן:

1. **מבוא**

1.1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה ומחייב את הצדדים כחוזה גופו.

1.2. חוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה הפיתוח. בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה להוראות חוזה הפיתוח, תגברנה הוראות חוזה הפיתוח.

1.3. כותרות הסעיפים הינן לצורכי נוחות בלבד ולא תשמשנה לפרשנות סעיפי חוזה זה.

2. **הגדרות**

בחוזה זה יהיו למונחים הבאים הפירושים המוגדרים לצידם:

2.1. "יחידות הדיור בהישג יד" - 30 יחידות דיור מתוך סך יחידות המגורים, כהגדרתן להלן, בשטח של 80 מ"ר (עיקרי בתוספת ממ"ד, לא כולל מרפסת) כל אחת*, אותן יקים המפתח בתחום הבניין (כהגדרתו בחוזה השכירות **נספח "ג"** לחוזה זה) וישכיר לזכאים;

* ככל שעל פי היתר הבנייה יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים, במקום מרחבים מוגנים דירתיים, שטח יחידות הדיור בהישג יד יהיה 80 מ"ר עיקרי (לא כולל מרפסת);

2.2. "היתר הבנייה" - היתר בנייה בתוקף כדין להקמת הפרויקט;

2.3. "המגרש" - מגרש מספר 3 כהגדרתו בתכנית, כהגדרתה להלן;

2.4. "החלקות" - חלקות 39, 51 ו-52 בגוש 7108 כמפורט בנסחי רישום המקרקעין **נספח "א"** לחוזה;

- 2.5. "המנהל" - מנהל אגף נכסי עיריית תל אביב - יפו ו/או כל מי שימונה על ידו בכתב;
- 2.6. "המפרט" - מפרט טכני לעניין אופן ביצוע ורמת הגימור של יחידות הדיור בהישג יד, אשר יצורף **כנספח "ב2"** לחוזה זה ואשר יהיה זהה למפרט דירות המפתח הטיפוסיות בפרויקט, למעט דירות פנטהאוז ו/או מיני פנטהאוז ו/או דירות גן ו/או דירות לא סטנדרטיות מסוג אחר שיוקמו בפרויקט, ככל שיוקמו, וכן למעט שדרוגים שיבקשו רוכשים שירכשו רוכשי דירות המפתח ו/או שיפורים במפרט במסגרת מבצעי שיווק ו/או מכירות שיערוך המפתח, אך בכל מקרה ברמת גימור שלא תפחת מהמפרט המינימאלי המצורף **כנספח "ב1"**;
- 2.7. "העירייה" - עיריית תל אביב יפו ו/או כל מי מטעמה;
- 2.8. "העבודות" - כל העבודות בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו, לתכנון ולהקמת הפרויקט, לרבות יחידות הדיור בהישג יד, עד להשלמתו הסופית;
- 2.9. "הפרויקט" - מסחר ותעסוקה, אשר יוקם על ידי המפתח על המגרש בהתאם למטרת החכירה, כהגדרתה בחוזה החכירה;
- 2.10. "התכנית" - תכנית מתאר מס' 2381 א', "פארק תעסוקות ונופש-יד אליהו בתל אביב - יפו", אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 30.09.2001 י.פ. מס' 5020;
- 2.11. "זכאים" - גורמים פרטיים מקרב הציבור הרחב, אשר ייבחרו על ידי העירייה, לפי קריטריונים של זכאות שייקבעו ע"י העירייה, כמפורט להלן, ואשר יופנו אל המפתח על ידי העירייה ובאחריותה בלבד, למטרת שכירת יחידות הדיור בהישג יד;
- 2.12. "יחידות המגורים" - כלל יחידות המגורים אשר ניתן לבנות על פי התכנית בתחום הפרויקט;
- 2.13. "נציג העירייה" - עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ, או מי שתמנה העירייה, מעת לעת, במקומה, ואשר הודעה על זהותו תימסר על ידי העירייה למפתח;
- 2.14. "תקופת ההשכרה" - תקופה של 10 שנים החל מתאריך אכלוס בפועל של יחידת הדיור בהישג יד הראשונה בפרויקט לזכאים ובלבד שעד לאותו מועד תושלמנה בניית יחידות הדיור בהישג יד כאמור בסעיף 5.5;

3. ההתקשרות

- 3.1. המפתח יבצע את מלוא העבודות לתכנון והקמת הפרויקט, לרבות יחידות הדיור בהישג יד על חשבונו והוצאותיו הבלעדיות ולאחר השלמתן ישכיר את יחידות הדיור בהישג יד לזכאים בהתאם להוראות חוזה זה להלן. המפתח לא יהיה זכאי לדרוש ו/או לקבל כל תשלום, מכל מין וסוג, מאת העירייה ו/או מי מטעמה בגין ביצוע העבודות לבניית הפרויקט, יחידות הדיור בהישג יד והשכרתן לזכאים ואחזקתן בתקופת ההשכרה ולא תהא לו זכות לבצע קיזוז ו/או לדרוש הפחתה מאגרות, היטלים (לרבות היטל השבחה) בגין קיום התחייבויותיו על פי חוזה זה.

4. נספחים

- 4.1. נספח "א" - נסח רישום מקרקעין של החלקות ;
- 4.2. נספח "ב1" - המפרט המינימאלי ;
- 4.3. נספח "ב2" - המפרט [אינו מצורף בפועל, יצורף במועד הגשת הבקשה להיתר בנייה לאישור המנהל]
- 4.4. נספח "ג" - נוסח חוזה שכירות, על נספחיו, בין המפתח לבין כל זכאי ;
- 4.5. נספח "ד" - נוסח יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרישום הערת אזהרה לטובת העירייה בגין חוזה זה ;
- 4.6. נספח "ה" - נוסח הפניית זכאי, על ידי העירייה, לחתימת חוזה שכירות יחידת דיור בהישג יד ;
- 4.7. נספח "ו" - נוסח ערבות החוזה ;

5. הקמת הפרויקט, קביעת יחידות הדיור בהישג יד

5.1. תכנון הפרויקט ויחידות הדיור בהישג יד

- 5.1.1. המפתח יגיש לאישור המנהל, בקשות להיתרי בנייה לפרויקט, לרבות ליחידות הדיור בהישג יד ("הבקשות").
- 5.1.2. הבקשות תתאמנה לתוכנית ולהוראות חוזה הפיתוח ונספחיו. כן תעמודנה הבקשות בכל הדרישות של כל הרשויות המוסמכות השונות שאישורן לביצוע העבודות נדרש על פי הדין. לא יהיה במעורבותם של העירייה, המנהל ו/או מי מטעמם, בשלב הכנת הבקשות ואישורן, משום התחייבות מטעם העירייה ו/או המנהל ו/או הוועדה המקומית ו/או מי מטעמם, למתן היתר הבנייה.
- 5.1.3. המנהל ימציא למפתח, בכתב, את הערותיו לבקשות עד ולא יאוחר מתום ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתן למנהל.
- 5.1.4. המפתח מתחייב לבצע את כל התיקונים וההשלמות בבקשות בהתאם לדרישות המנהל ("הבקשות המתוקנות") ולהגיש את הבקשות המתוקנות למנהל, אשר יאשרן בכתב או יעיר הערותיו בכתב.
- 5.1.5. לרשויות התכנון המוסמכות תוגשנה רק הבקשות המתוקנות, לאחר אישורן על ידי המנהל.
- 5.1.6. המפתח יהיה האחראי הבלעדי לתכנון המפורט של הפרויקט ויחידות הדיור בהישג יד, כמו כן, להוצאת כל אישור ו/או היתר בניה הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט. הוצאות האישורים ו/או היתרי הבניה יעשו על ידי המפתח, באחריותו ועל חשבונו בלבד.
- 5.1.7. אישור הבקשות ע"י העירייה ו/או המנהל אינו משחרר את המפתח מאחריות לכל מעשה ו/או מחדל מכל מין וסוג שהוא, בתכנון, אם יהיה כזה. בנוסף, לא יהיה באישור הנ"ל משום התחייבות לקבלת אישורה של הוועדה המקומית ו/או כל רשות ו/או מוסד אחר להיתרי הבנייה.
- 5.2. המפתח מתחייב לתכנן, להקים ולהשלים את הפרויקט, על חשבונו ואחריותו, בין היתר באמצעות התקשרות עם יועצים ומתכננים הרשומים לפי חוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח – 1958 ו/או בכל מרשם אחר המתנהל על פי דין וכן עם קבלן מבצע, בעל סיווג מתאים ורשום על פי הדין, להקמת הפרויקט.

5.3. הקביעה המדויקת והסופית של מיקום יחידות הדיור בהישג יד בתחום הפרויקט, תבוצע על ידי הצדדים בהסכמה, סמוך לפני מועד אישור תוכנית העיצוב על ידי רשות התכנון המוסמכת. המספר המרבי של יחידות הדיור בהישג יד בכל קומה, לא יעלה על 60% מכלל יחידות הדיור באותה קומה ("מועד חלוקה ראשוני"). מוסכם כי לא יתאפשר שינוי במיקום יחידות הדיור בהישג יד בתחום הפרויקט, אלא בהסכמת הצדדים מראש ובכתב ו/או עקב דרישה מצד הרשויות המוסמכות לפי דין. לאחר קבלת החלטת ועדה מקומית על מתן היתר בניה בתנאים, יחתמו הצדדים על פרוטוקול חלוקה של הדירות בפרויקט בו יסומנו יחידות הדיור בהישג היד על גבי תשריט שיצורף ("מועד חלוקה סופי"). למען הסר ספק יובהר כי תנאי לאישורה של תוכנית עיצוב לפרויקט ותנאי לחתימת העירייה על בקשה להיתר בניה, יהיה אישורה בכתב של העירייה למיקום יחידות הדיור בהישג יד בתחום הפרויקט.

5.4. בקרה על ידי העירייה

5.4.1. העירייה תמנה נציג מטעמה ועל חשבונה, על מנת להבטיח את איכות יחידות הדיור בהישג יד, ולבצע בקרה על תכנון וביצוע העבודות וכן על ביצוע התחייבויות המפתח על פי חוזה זה ("הנציג"). זהות הנציג תימסר למפתח בכתב על ידי העירייה, תוך שלושים (30) יום מיום חתימת חוזה זה.

5.4.2. העירייה שומרת על זכותה להחליף את הנציג, בכל עת, כראות עיניה, בתנאי שהודעה על כך תימסר בכתב למפתח.

5.4.3. הנציג הינו בא כוחה המקצועי ונאמנה של העירייה.

5.4.4. הנציג רשאי להיכנס לאתר ביצוע העבודות בכל עת, לצורך בקרה על קיום התחייבויות המפתח על פי חוזה זה והמפתח מתחייב לפעול בהתאם להוראות הנציג.

5.4.5. הימצאות הנציג באתר ביצוע העבודות, או מתן הוראות על ידו, בהתאם לחוזה זה, אינה פוטרת את המפתח מאחריותו המלאה לטיב העבודות ולביצוע העבודות על פי תנאי החוזה ועל פי כל דין, לרבות אחריות המפתח להעסקת כל בעלי המקצוע הנדרשים, לרבות מהנדס ביצוע, אשר יהיה אחראי באופן צמוד ושוטף לביצוע העבודות, אחריות המפתח לביצוע ביקורות ובדיקות באמצעות מהנדסים/מעבדות מורשים בכל תחום, כנדרש על פי הדין, אחריות המפתח לביצוע פיקוח עליון על ביצוע העבודות, אחריות המפתח להעסקת מודד מוסמך, אחריות המפתח להעסקת מנהלי עבודה מוסמכים והכל כנדרש על פי הדין.

5.5. בדיקת השלמת יחידות הדיור בהישג יד ע"י העירייה

5.5.1. הושלם ביצוע העבודות לבניית הפרויקט לדעת המפתח (לרבות יחידות הדיור בהישג יד), יודיע על כך המפתח לעירייה בכתב. עד ולא יאוחר מתום 14 ימי עסקים ממועד מסירת ההודעה לעירייה על השלמת ביצוע העבודות כאמור לעיל, העירייה ו/או מי מטעמה, תהיה רשאית לבדוק האם אכן הושלם ביצוען של העבודות בהתאם להוראות חוזה זה לרבות המפרט הטכני. הושלם ביצוע העבודות להנחת דעתה של העירייה, תינתן למפתח תעודת השלמה עם תום הבדיקה.

5.5.2. לא הושלם ביצוע העבודות בהתאם להוראות חוזה זה, תמסור העירייה למפתח רשימה המפרטת את הליקויים שנמצאו בביצוע העבודות ו/או אי התאמתן להוראות החוזה ("רשימת הליקויים"). המפתח יבצע את תיקון הליקויים אשר פורטו ברשימת הליקויים, תוך תקופה סבירה שתיקבע לכך ע"י העירייה. עם סיום תיקון הליקויים שיפורטו ברשימת הליקויים יודיע המפתח לעירייה והעירייה ו/או מי מטעמה, יבדקו האם הושלם תיקון הליקויים כאמור וככל שהושלם תינתן למפתח תעודת השלמה עם תום הבדיקה.

5.5.3. בכל מקרה של מחלוקת הנדסית בין הצדדים, בקשר עם ביצוע הוראות חוזה זה, ימנו הצדדים, בתוך 7 ימים מדרישת מי מהם, מהנדס מוסכם על מנת שיכריע כמומחה ולא כבורר בכל מחלוקת שתובא להכרעתו והקשורה בבניית יחידות הדיוור בהישג יד ("המהנדס המכריע"). לא יגיעו הצדדים להסכמה בדבר זהות המהנדס המכריע, תוך 7 ימים מיום דרישת מי מהם לקביעת מהנדס מכריע, כאמור, תיקבע זהות המהנדס המכריע על ידי יו"ר ארגון האינג'ינרים והארכיטקטים בישראל.

5.5.4. המהנדס המכריע יפעיל את סמכויותיו על פי חוזה זה, לפי בקשת כל אחד משני הצדדים וייתן החלטותיו, כולל החלטות ביניים, בדחיפות וללא עיכובים, על מנת שלא יעוכב ביצוע העבודות על פי חוזה זה. הכרעתו של המהנדס המכריע תחייב את הצדדים בעניינים שבסמכותו. המהנדס המכריע יפעל כמומחה ולא כבורר ולא יחולו על מנגנון הכרעה זה דיני הבוררות. הכרעתו תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור. המהנדס המכריע יהיה רשאי לקבוע, מי מהצדדים יהיה חייב בשכר טרחתו בכל מחלוקת בה הכריע.

5.6. תנאי השכרת יחידות הדיוור בהישג יד לזכאים

המפתח יהיה רשאי להשכיר את יחידות הדיוור בהישג יד, רק לאחר השלמת יחידות הדיוור בהישג יד וקבלת טופס 4 לאכלוס. בין המפתח לבין כל זכאי, יחתם חוזה השכירות בנוסח נספח "ג" ("חוזה השכירות"), אשר יכלול, בין היתר, את ההוראות המפורטות להלן.

5.6.1. מובהר, כי אין בדרישת העירייה שחוזה השכירות יהיה על פי נוסח נספח "ג" כדי להטיל אחריות כלשהי, מכל מין וסוג, על העירייה ו/או על המנהל ו/או על מי מטעמם בקשר עם חוזה השכירות, או כדי לגרוע מאחריותו המלאה של המפתח לחוזה השכירות ולקיום התחייבויותיו על-פניו.

5.6.2. גובה דמי השכירות החודשיים

5.6.2.1. דמי השכירות, עבור שכירות כל יחידת דיוור בהישג יד, יעמדו על 4,000 ₪ לחודש (כולל מע"מ) ("דמי השכירות").

5.6.2.2. הפרשי הצמדה

5.6.2.2.1. לדמי השכירות יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, מחושבים לתקופה שממועד קבלת טופס 4 לאכלוס הפרויקט ("מדד הבסיס") ועד למועד ביצוע כל תשלום בפועל של דמי השכירות ("המדד החדש").

5.6.2.2.2. התחשבונו בקשר עם תשלום הפרשי ההצמדה למדד המחירים לצרכן בקשר עם דמי השכירות, תבוצע על ידי המפתח, מול הזכאים, אחת לשנה לגבי השנה שחלפה. הפרשי ההצמדה ישולמו לא יאוחר מתום 30 יום מתום שנת השכירות בגינה התבצעה ההתחשבונו.

5.6.2.2.3. בכל מקרה בו המדד החדש יהיה נמוך ממדד הבסיס או שווה לו, ישולמו דמי השכירות ללא כל שינוי לפי הסכום הנקוב בסעיף 5.6.2.1 לעיל.

5.6.2.3. מקום חניה ומחסן

5.6.2.3.1. לכל זכאי תינתן הזכות לשכור, בעת שכירת יחידת דיוור בהישג יד, מקום חניה אחד ומחסן אחד בפרויקט. דמי השכירות, עבור שכירות מקום חניה אחד, יעמדו על 500 ₪ כולל מע"מ לחודש. הזכאי לא יידרש לכל תשלום נוסף מכל מין וסוג שהוא, בגין שכירת מקום החניה, לרבות ארנונה ודמי ניהול. דמי שכירות בעבור מחסן יסוכמו בין המפתח לבין אותו זכאי.

5.6.2.3.2. דמי השכירות עבור מקום חניה, ישולמו בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לקבוע בסעיף 5.6.2.2 לעיל.

5.6.2.3.3. המפתח יהיה רשאי להשכיר את מקומות החניה אשר לא הושכרו לזכאים (ובלבד שהוצעו להם) ל"שוכר שאינו זכאי", כהגדרתו להלן, ובלבד, שכלל שזכאי חליף, כהגדרתו בסעיף 5.11.1 להלן, לגבי אותה הדירה, יבקש לשכור מקום חניה, אכן יושכר לו מקום חניה לתקופת השכירות שלו.

5.6.2.3.4. ככל שבמעמד בחירת יחידת דיוור בהישג יד, זכאי יוותר על זכותו לשכור מקום חניה ו/או מחסן, ובהמשך יחזור בו ויבקש לשכור מקום חניה ו/או מחסן, זכאותו תהיה על בסיס מקום פנוי ותמורת דמי שכירות הקבועים בסעיף 5.6.2.3.1 לעיל.

5.6.2.4. המפתח מצהיר ומתחייב בזאת, כי מוסכם עליו שדמי השכירות בעבור יחידת דיוור בהישג יד, מהווים תמורה מלאה, סופית וכוללת בגין שכירת אותה יחידת דיוור בהישג יד. למעט דמי שכירות, דמי הניהול ודמי שכירות בגין חניה ומחסן (ככל שזכאי יבקש לשכור מקום חניה ו/או מחסן), לא יהיה המפתח זכאי לגבות מהזכאי כל תמורה נוספת ו/או סכום נוסף, לרבות שכ"ט עו"ד, עבור שכירת יחידת דיוור בהישג יד.

5.6.3. תשלום דמי השכירות

5.6.3.1. דמי השכירות ישולמו אחת לחודש, עבור חודש מראש על ידי הזכאי למפתח.

5.6.3.2. במועד חתימת חוזה השכירות, יפקיד הזכאי בידי המפתח, 12 המחאות מעותדות, לכל חודש בשנת השכירות הראשונה, כל אחת בסכום דמי השכירות, או לחלופין, יעביר השוכר הוראה לחיוב חשבון הבנק של השוכר, כשהיא חתומה על ידי הבנק. כל תשלום יהיה בגובה דמי השכירות החודשיים הבסיסיים. בנוסף, יחתום השוכר גם על שטר חוב בסך של 12,000 ₪ (שניים עשר אלף שקלים חדשים) ובחתימת ערב אחד.

5.6.3.3. שלושים (30) יום לפני תום כל שנת שכירות, בתקופת השכירות, מעבר לשנת השכירות הראשונה, יפקיד הזכאי בידי המפתח שתיים עשרה (12) המחאות מעותדות, לכל חודש קלנדרי בשנת השכירות לגביה מבוצע תשלום דמי השכירות. סכום כל המחאה יהיה בגובה דמי השכירות החודשיים בתוספת הפרשי הצמדה למדד בהתאם למדד החדש הידוע במועד מסירת המחאות. מקום בו בחר הזכאי לשלם את דמי השכירות באמצעות הוראת קבע כאמור בסעיף 5.6.3.2 לעיל, יאריך הזכאי את תוקפה ככל שנדרש. בנוסף, יאריך הזכאי את תוקף שטר החוב בהתאם.

5.6.4. חברת ניהול ותשלומים על ידי הזכאים עבור שירותי ניהול

5.6.4.1. במעמד חתימת חוזה השכירות בין המפתח לבין הזכאי, יחתמו המפתח והזכאי על חוזה הניהול אשר יצורף כנספח "ב" לחוזה השכירות המהווה את נספח "ג" לחוזה זה, ואשר יהיה זהה לחוזה הניהול של שאר הדיירים באותו בניין בכפוף להוראות הסכם זה.

5.6.4.2. חוזה הניהול יהיה בתוקף במשך כל תקופת ההשכרה.

5.6.4.3. במשך כל תקופת ההשכרה, ינהל המפתח ויתחזק את הבניין, כהגדרתו בחוזה השכירות נספח "ג" לחוזה זה, באמצעות חברת ניהול מטעמו בהתאם להוראות חוזה הניהול.

5.6.4.4. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי בתקופת השכירות לא יהיה רשאי המפתח לבצע כל שינוי בחוזה הניהול, לרבות החלפת חברת הניהול אלא לאחר קבלת אישור העירייה מראש ובכתב. העירייה רשאית לדרוש מהמפתח להחליף את חברת הניהול, ובמקרה כאמור, יפעל המפתח בהתאם לדרישת העירייה.

5.6.4.5. שירותי ספא ובריכה וכיוצא באלו לא ייכללו בשירותי הניהול המסופקים ליחידות דיור בהישג יד, ואותם יוכלו הזכאים לרכוש בנפרד (ככל שיהיו קיימים), בתנאים שיקבעו על ידי המפתח או ע"י חברת הניהול שתנהל את הפרויקט או ע"י נציגות הבית המשותף בפרויקט, ובאותם תנאים כמו יתר בעלי יחידות הדיור בפרויקט שאינם זכאים.

5.6.4.6. אחריות חברת הניהול הינה לתיקון ליקויים בשטחים המשותפים בלבד. אחריות לתיקון ליקויים ביחידות הדיור בהישג יד הנה בהתאם להוראות חוזה השכירות.

5.6.4.7. שיעור התשלום על ידי הזכאים לחברת הניהול (ככל שיחידות הדיור תנוהלנה על ידי חברת ניהול) יהא הנמוך מבין השניים :

5.6.4.7.1. סכום הזהה לתשלום בו נושאים יתר בעלי יחידות הדיור בפרויקט ולפי אותו מפתח שנקבע בפרויקט; או 400 ש"ח (כולל מע"מ) בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, מחושבים לתקופה שממועד קבלת טופס 4 לאכלוס הפרויקט ועד למועד כל תשלום בפועל.

בכל מקרה בו המדד החדש יהיה נמוך ממדד הבסיס, ישולמו דמי הניהול הנקובים בסעיף זה ללא כל שינוי.

5.6.4.7.2. במועד חתימת חוזה השכירות, יפקיד הזכאי בידי המפתח ו/או חברת הניהול ו/או הנציגות הנ"ל (על פי שיקול דעת המפתח), 12 המחאות מעותדות, לכל חודש בשנת השכירות הראשונה, כל אחת בסכום דמי הניהול.

5.6.4.7.3. שלושים (30) יום לפני תום כל שנת שכירות, בתקופת השכירות, מעבר לשנת השכירות הראשונה, יפקיד הזכאי שתיים עשרה (12) המחאות מעותדות, לכל חודש קלנדרי בשנת השכירות לגביה מבוצע תשלום דמי השכירות. סכום כל המחאה יהיה בגובה דמי הניהול החודשיים בתוספת הפרשי הצמדה למדד בהתאם למדד החדש הידוע במועד מסירת המחאות.

5.6.4.7.4. התחשבונו בקשר עם תשלום הפרשי ההצמדה למדד המחירים לצרכן בקשר עם דמי הניהול, תבוצע על ידי המפתח, מול הזכאים, אחת לשנה לגבי השנה שחלפה. הפרשי ההצמדה ישולמו לא יאוחר מתום 30 יום מתום שנת השכירות בגינה התבצעה ההתחשבונו.

5.6.5. בטוחות מטעם הזכאים

5.6.5.1. הזכאים יפקידו בידי המפתח, במסגרת חוזה השכירות, פיקדון כספי או ערבות בנקאית אוטונומית, לבחירת הזכאי, בגובה דמי שכירות ודמי ניהול עבור 3 חודשי שכירות, וזאת על דרך הפקדת הפיקדון הכספי במזומן ו/או הפקדת ערבות בנקאית בידי המפתח.

5.6.5.2. בנוסף, ימסרו הזכאים שטר חוב, בחתימת ערב אחד, בסכום של 12,000 ₪, חתום על ידי הזכאי והערב.

5.6.5.3. בנוסף לאמור לעיל, יפקידו הזכאים בידי המפתח, במועד חתימת חוזה השכירות, שיקים לפקודת חברת חשמל, עיריית תל אביב ותאגיד המים וחברת הגז, וזאת לשם הבטחת ביצוע תשלומים לגורמים הנ"ל, הכל כמפורט בחוזה השכירות.

5.6.6. איסור השכרת משנה

הזכאים לא יהיו רשאים להעביר את זכויותיהם ביחידות דיור בהישג יד ו/או במקומות החניה ו/או במחסנים, אשר יושכרו להם ו/או לאפשר לאחר לעשות שימוש בזכויותיהם ביחידות הדיור בהישג יד ו/או במקומות החניה ו/או במחסנים, או חלק מהם, בין בתמורה ובין ללא כל תמורה, בין במישרין ובין בעקיפין, הכל כמפורט בחוזה השכירות.

5.6.7. תקופת השכירות ליחידות דיור בהישג יד

5.6.7.1. בכפוף לאמור בסעיף 5.6.7.2 להלן, המפתח מתחייב להשכיר כל אחת מיחידות הדיור בהישג יד, לתקופה של לכל היותר 5 שנים לזכאי אחד. לאותו זכאי לא תהא זכות להאריך את תקופת השכירות מעבר ל-5 שנים.

5.6.7.2. לחלופין, כל זכאי יהיה רשאי לבחור לשכור יחידת דיור בהישג יד, לתקופה קצרה יותר מ-5 שנים, אך לתקופה שלא תפחת מ-3 שנים. במקרה בו בחר הזכאי לשכור את יחידת הדיור בהישג יד לתקופה של 3 שנים, תינתן לאותו זכאי הזכות להאריך את תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות בנות 12 חודשים, כל אחת, אך בכל מקרה, לא יותר מתקופת שכירות כוללת, של 5 שנים. הארכת השכירות לתקופת השכירות הנוספת, תהיה כפופה לכך שהזכאי לא הפר הפרה יסודית של הסכם זה אשר לא תוקנה על ידו לאחר התראה בכתב מאת המפתח, והכל בהתאם להוראות חוזה השכירות.

במקרה בו יבקש הזכאי להאריך את תקופת השכירות, כאמור, יהיה עליו להודיע על כך למפתח, בהודעה מראש ובכתב של 3 חודשים לפחות לפני תום תקופת השכירות, או תום תקופת ההארכה הראשונה, לפי העניין.

על אף האמור לעיל, מקום בו לפי שיקול דעתו הבלעדי של המנהל ו/או מי מטעמו, אירעו נסיבות חריגות או מיוחדות שבגין יש לאפשר לזכאי מסוים לסיים את תקופת השכירות בטרם למועדים הקבועים לעיל, יהיה רשאי הזכאי לקצר את תקופת השכירות בהתראה של 90 ימים מראש אך בכל מקרה לא פחות משנת שכירות אחת.

5.6.7.3. על אף האמור בסעיפים 5.6.7.1 ו-5.6.7.2 לעיל או בכל מקום בחוזה זה, ביחס לכל אחת מיחידות הדיור בהישג יד, ככל שיתרת תקופת השכירות ממועד חתימת חוזה שכירות עם זכאי כלשהו ועד לתום תקופת ההשכרה, תהיה קצרה מ-5 שנים, אזי תקוצר תקופת השכירות המירבית לגבי אותה יחידה, עד לתום תקופת ההשכרה (חלף 5 שנים).

דוגמא להמחשה בלבד: נניח שתקופת ההשכרה תחל ביום 1.1.2020 ותסתיים ביום 31.12.2029 וכי יחידה מסוימת הושכרה ראשית ל-3 שנים שתחילתן ביום 1.2.2020, ולאחר מכן ל-5 שנים שתחילתן ביום 1.2.2023. במקרה כזה יתרת תקופת ההשכרה תהא החל מ-1.2.2028 ועד 31.12.2029.

5.7. תקופת ההשכרה ליחידות הדיור בהישג יד (במובחן מתקופת שכירות יחידת דיור בהישג יד לזכאי מסוים)

5.7.1. המפתח מתחייב להשכיר את כל יחידות הדיור בהישג יד, לזכאים, במשך תקופת ההשכרה, בתנאים המפורטים בחוזה זה ובכפוף להם.

5.7.2. לאחר תום תקופת ההשכרה, יהיה המפתח רשאי למכור בשוק החופשי את יחידות הדיור בהישג יד, בכפוף לאמור בסעיף 8 להלן, ובכפוף לזכות העירייה לרכישת יחידות הדיור בהישג יד, על הצמדותיהן, בתום תקופת ההשכרה, כמפורט בסעיף 21 לחוזה הפיתוח. ידוע למפתח כי תקופת ההשכרה כאמור נקבעה על סמך הצהרתו של המפתח, כי ישכיר את יחידות הדיור בהישג יד באופן שוטף וברציפות, תוך מילוי כל הוראות חוזה זה.

5.8. ניהול השכרת יחידות הדיור בהישג יד ודיווח לעירייה

5.8.1. בכפוף להתחייבויות העירייה, על פי סעיף 5.12.1 להלן, האחריות המלאה להשכרת יחידות הדיור בהישג יד בפרויקט, חלה על המפתח בלבד, והוא יוכל לעשות כן באמצעות חברת ניהול מטעמו ועל חשבונו, ככל שיבחר, או ככל שיהיה מחויב בכך מכוח הדין.

5.8.2. המפתח מתחייב למנות נציג אחד בלבד (לא תאגיד) מטעמו ("**נציג המפתח**") לצרכי חוזה זה, אשר יהיה מוסמך לחייב את המפתח, לרבות לעניין ניהול השכרת יחידות בר השגה בסמוך אחרי קבלת טופס 4 לאכלוס הפרויקט, ולהודיע לעירייה בכתב על זהות הנציג שמונה, באמצעות מכתב שיופנה על ידי המפתח למנהל.

5.8.3. המפתח מתחייב:

5.8.3.1. לנהל, בעצמו ו/או באמצעות חברת הניהול, מנגנון בקרה להבטחת התחייבויות הזכאים, על פי חוזה השכירות **נספח ג'** לחוזה זה.

5.8.3.2. להקים ולנהל בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, ועל חשבונו, מאגר מידע, בקשר עם יחידות דיור בהישג יד והזכאים ("**מאגר המידע**") ולמסור עותק מאגר המידע לנציג העירייה, לפי דרישתו. מאגר המידע יכלול, לגבי כל יחידת דיור בהישג יד, לפחות, את הפרטים הבאים: כל הפרטים הנכללים ב**נספח ה'** ובנוסף, מועד תחילת וסיום תקופת השכירות. נציג העירייה יהיה רשאי להורות למפתח, להוסיף מעת לעת, פרטים למאגר, בהתאם לשיקול דעתו.

5.8.3.3. לקבל כל אישור הנדרש על פי הדין להקמת מאגר המידע וככל שדרוש אישור מרשות מוסמכת כלשהי לניהול מאגר המידע ו/או למסירת העתקו לעירייה ו/או לנציג העירייה, יהיה המפתח אחראי לקבלת אישור זה על חשבונו.

5.8.3.4. לנהל יומן מסודר ומפורט ("**יומן המפתח**"), בו יירשמו מידי חודש, או בתקופה מוקדמת אחרת, ככל ונדרש על-ידי נציג העירייה, הפרטים הבאים:

5.8.3.4.1. תלונות מיוחדות שהתקבלו על-ידי זכאים באשר לליקויים ו/או תיקונים דרושים ביחידות דיור בהישג יד.

5.8.3.4.2. עבודות התחזוקה שבוצעו ביחידות דיור בהישג יד על-ידי המפתח ו/או בעלי מקצוע מטעמו (ופרטי בעלי מקצוע כאמור).

5.8.3.4.3. כל דבר אשר לדעת המפתח ו/או נציג המפתח יש בכדי לשקף את המצב העובדתי הרלוונטי בקשר עם יחידות דיור בהישג יד.

5.8.3.4.4. ביקורים תקופתיים שבוצעו ביחידות דיור בהישג יד ווידוא קיום התחייבויות הזכאים על-פי חוזה השכירות, בכפוף לתנאים הקבועים בעניין זה בחוזה השכירות.

5.8.3.5. להמציא לעירייה ו/או לנציג העירייה ו/או למי מטעמם, על פי דרישתם, את יומן המפתח לעיון נציג העירייה, במועד שייקבע על ידי העירייה ו/או נציג העירייה ו/או מי מטעמם. המפתח מתחייב לשתף פעולה באופן מלא עם העירייה ו/או נציג העירייה ו/או מי מטעמם בכל עניין כאמור.

5.8.3.6. המפתח מתחייב להעביר לידי העירייה אחת לרבעון (או לפי דרישתה במועד אחר ככל שיהיה בכך צורך) דו"ח מסכם מטעמו ובו ייכללו, בין היתר, הנתונים הבאים: פירוט יחידות הדיור בהישג יד לגביהן נחתם חוזה שכירות, פירוט שמות, מספרי תעודות זהות ומספרי טלפון, של הזכאים אשר חתמו על חוזה שכירות לשכירת יחידת דיור בהישג יד, העתקי חוזי השכירות אשר נחתמו במהלך אותו רבעון ועד תום אותו רבעון (ככל שלא הומצאו לעירייה חוזי שכירות לגבי הרבעונים הקודמים), פירוט כל התשלומים שהתקבלו בידי המפתח מכוח חוזי השכירות של יחידות דיור בהישג יד, פירוט הבטוחות שהתקבלו בידי המפתח מהזכאים, הכל לפי דרישות העירייה.

5.8.3.7. למען הסר ספק, מובהר ומודגש בין הצדדים, כי אין באמור לעיל, בכדי להטיל על העירייה ו/או נציג העירייה ו/או מי מטעמם כל חבות ו/או התחייבות בכל הקשור לניהול יחידות דיור בהישג יד ו/או מאגר המידע ו/או להטיל עליהם כל חבות ו/או התחייבות אחרת שלא הוטלה עליהם בכתב ובמפורש במסגרת חוזה זה ו/או מסמכי המכרז.

5.9. ביטוח יחידות הדיור בהישג יד

5.9.1. באחריות המפתח בלבד לערוך, בעצמו או באמצעות מי מטעמו (לרבות חברת הניהול), על חשבוננו, למשך כל תקופת ההשכרה, את הביטוחים המפורטים להלן אצל חברת ביטוח מורשית כדין:

5.9.1.1. **ביטוח רכוש** למבנה הפרויקט (לרבות מבני יחידות הדיור בהישג יד), לרבות החלקים המשותפים הציבוריים על צמודותיו ומערכתיו, במלוא ערך כינונו, במשך כל תקופת ההשכרה מפני אובדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי הזכאי, הנציגות, העירייה והבאים מטעמם, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. הביטוח כאמור לא יכלול תכולה כלשהי, תוספת, שיפור או הרחבה שגששו על ידי או מטעם או עבור הזכאי (שלא באמצעות המפתח או חברת הניהול או מי מטעמם).

5.9.1.2. **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול בשל נזק שנגרם למבנה הפרויקט (לרבות למבני יחידות הדיור בהישג יד) עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 5.9.1.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי בת 12 חודשים. הביטוח יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי הזכאי, הנציגות, העירייה והבאים מטעמם, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. **למפתח הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי** כאמור בסעיף זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 5.9.3 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

5.9.1.3. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** בגבול אחריות של 20,000,000 ₪, לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה, המבטח את חבות המפתח, העירייה, חברת הניהול, הזכאי והנציגות ("המבוטח") על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או ישות משפטית כלשהם בפרויקט. הביטוח כולל סעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

5.9.2. ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, על המפתח להמציא לידי העירייה, לא יאוחר ממועד תחילת תקופת ההשכרה, אישור ביטוח בגין הביטוחים המפורטים לעיל, אשר נוסחו מצ"ב **כנספח ד'** לחוזה השכירות **(נספח "ג")** לחוזה זה). המפתח ימציא אישור על חידוש הביטוחים לכל אורך תקופת ההשכרה.

5.9.3. המפתח פוטר, בשם המפתח ובשם חברת הניהול, את הזכאי, הנציגות, העירייה והבאים מטעמים מאחריות בגין נזק שהמפתח או חברת הניהול זכאים לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל המפתח לערוך בהתאם לסעיפים 5.9.1.1 - 5.9.1.2 לעיל (או שהיו זכאים לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם פטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

5.9.4. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל ביחס לביטוחים שעל המפתח לערוך, תיכלל בכל חוזה שכירות עם זכאי התחייבות מצד הזכאי כי לפני מועד קבלת החזקה ביחידת הדיור בהישג יד, יערוך ויקיים, על חשבונו, למשך כל תקופת השכירות, לרבות תקופת האופציה, אם תמומש, את הביטוחים המפורטים להלן אצל חברת ביטוח מורשית כדין:

5.9.4.1. **ביטוח תכולת יחידת הדיור** וכן כל תיקון, שינוי, שיפור ותוספת שייעשו על ידי הזכאי ו/או עבורו ביחידת הדיור, במלוא ערך כינונם, וזאת במתכונת הידועה כ"אש מורחב" או בהתאם לפוליסה התקנית לביטוח דירות כאמור בתקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (תנאי חוזה לביטוח דירות ותכולתן), התשמ"ו-1986. הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו מוותר המבטח על כל זכות התחלוף כלפי המפתח, הנציגות, העירייה והבאים מטעמים, וכן כלפי חברת הניהול, עובדיה ומנהליה וכן כלפי בעלי הזכויות בפרויקט (בכפוף לויתור הדדי בביטוחיהם של בעלי הזכויות בפרויקט כלפי הזכאי) ובלבד שוויתור כאמור לא יחול כלפי מי שגרם נזק בזדון.

על אף האמור לעיל, הזכאי רשאי שלא לערוך ביטוח רכוש כמפורט בסעיף זה, אולם הפטור המפורט בסעיף 5.9.5 להלן יחול כאילו נערך הביטוח במלואו.

5.9.4.2. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את אחריותו החוקית של הזכאי בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או ישות משפטית כלשהם ביחידת הדיור בגבול אחריות בסך של 1,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את המפתח, חברת הניהול, הנציגות והעירייה בגין אחריות שתוטל עליהם עקב מעשה או מחדל של הזכאי, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבטח.

5.9.5. הזכאי פוטר את המפתח, הנציגות, העירייה והבאים מטעמים, וכן את חברת הניהול, עובדיה ומנהליה וכן בעלי הזכויות בפרויקט (בכפוף לפטור הדדי בביטוחיהם של בעלי הזכויות בפרויקט כלפי הזכאי) מאחריות בגין נזק שלזכאי הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוח שהתחייב הזכאי לערוך בסעיף 5.9.4.1 לעיל, אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

5.9.6. בביטוחי הזכאי יצוין במפורש כי:

5.9.6.1. הינם קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי המפתח ו/או חברת הניהול ו/או הנציגות ו/או העירייה והינם "ביטוח ראשוני" ללא זכות השתתפות מבטחי הזכאי בביטוחי המפתח ו/או חברת הניהול ו/או הנציגות ו/או העירייה.

5.9.6.2. לא ישונו לרעה ולא יבוטלו במשך תקופת הביטוח מבלי שתיתן על ידי המבטח למפתח הודעה על כך בדואר רשום, 30 יום מראש.

5.10. בקרה על ידי העירייה

5.10.1. מוסכם כי העירייה או מי מטעמה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לבצע על פי שיקול דעתה הבלעדי ובכל עת ביקורות פתע ביחידות הדיור בהישג יד, וזאת בנוסף לזכות העירייה לערוך ביקורות שוטפות בימי חול בלבד – בתיאום של שני ימי עסקים מראש לפחות עם המפתח (שמתחייב מצידו שלא להודיע על כך למי מהזכאים).

5.10.2. ככל שיתברר לעירייה כי ביחידת דיור כלשהי מתוך יחידות הדיור בהישג יד, מחזיק ו/או מתגורר אדם שאינו כלול ברשימות הזכאים שהופנו אל המפתח ע"י העירייה, אשר בינו לבין המפתח לא נחתם חוזה שכירות לגבי יחידת דיור בהישג יד ("מחזיק שאינו זכאי"), ייחשב הדבר כהפרה יסודית של חוזה זה על ידי המפתח, ככל שהמפתח הוא זה שנתן הרשאתו למחזיק שאינו זכאי להחזיק ביחידת דיור בהישג יד ו/או ידע על החזקה כאמור ולא פעל בהתאם להוראות חוזה זה על מנת לסלק ידו של מי שאינו זכאי.

5.10.3. המפתח מתחייב מיידית לפעול בכל האמצעים העומדים לרשותו על פי הדין וחוזה לסילוק ידו ולפינויו של המחזיק שאינו זכאי מיחידת הדיור בהישג יד, כדי שזו תושכר בהקדם האפשרי לזכאי.

5.11. סיום תקופת שכירות של יחידת דיור בהישג יד

5.11.1. המפתח מתחייב להודיע לעירייה בכתב על כל סיום צפוי של איזה מחוזי השכירות שנחתמו בגין יחידות הדיור בהישג יד, 5 חודשים לפני מועד תום תקופת השכירות, מכל סיבה שהיא, ובמקרה של סיום שאינו צפוי וידוע מראש, מיד בסמוך לאחר המועד בו יודע לו על כך, על מנת לתת שהות לעירייה להפנות זכאי חליף לשכירת יחידת הדיור בהישג יד שמתפנה ("זכאי חליף").

5.11.2. במקרה בו אחד מהזכאים יעזוב, מכל סיבה שהיא, את יחידת הדיור בהישג יד אשר הושכרה לו במהלך תקופת השכירות, או במקרה בו חוזה השכירות עם אחד מהזכאים יבוטל או יבוא לידי סיום, מכל סיבה שהיא, הרי שגם זכאי חליף, וחוזה השכירות עימו, יהיו על פי כל הקריטריונים והתנאים שבחוזה זה, וזאת עד לתום תקופת ההשכרה.

5.11.3. ככל שלא יופנה זכאי חליף על ידי העירייה, יחולו הוראות סעיף 5.13 להלן.

5.11.4. במועד תחילת תקופת השכירות של כל זכאי חליף, תהיה יחידת הדיור בהישג יד, העתידה להיות מאוכלסת על ידי הזכאי החליף, ראויה למגורים ובמצב דומה לזה בו נמסרה לזכאי הראשון שהתגורר ביחידת דיור בהישג יד זו, בכפוף לבלאי סביר שאינו מונע שימוש סביר. נציג העירייה יהיה רשאי לערוך ביקור ביחידת הדיור בהישג יד, טרם אכלוס הזכאי החליף, על מנת לוודא קיומו של סעיף זה. ככל שנציג העירייה יקבע כי יש לבצע תיקונים ביחידת הדיור בהישג יד לקיים התחייבויות הנ"ל, יבצע המפתח בהתאם להוראות נציג העירייה. במקרה של מחלוקת בין נציג העירייה למפתח בנושא זה, יכריע במחלוקת המהנדס המכריע. ככל שהתיקונים האמורים יארכו מעבר ל-14 ימים, תוארך תקופת ההשכרה בהתאמה לגבי אותה דירה בתקופת העיכוב הנובעת מהתיקון האמור העולה על 14 ימים כך שתקופת ההשכרה של אותה יחידת דיור בהישג יד, לא תפחת מהתקופה בה הייתה יחידת דיור זו צריכה להיות מושכרת לזכאי, החל ממועד השכרתה לראשונה ועד תום תקופת ההשכרה.

5.11.5. כל ההוצאות, העלויות, התשלומים, המיסים והאגרות בקשר עם יחידות הדיור בהישג יד בתקופת ההשכרה, יחולו על המפתח ועליו בלבד, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויות הזכאי על פי חוזה השכירות.

5.12. בחירת הזכאים והפנייתם על ידי העירייה למפתח

- 5.12.1. בחירת הזכאים הינה באחריות העירייה ו/או מי מטעמה בלבד וזאת לכל אורך תקופת ההשכרה.
- 5.12.2. העירייה תחליט, על פי שיקול דעתה הבלעדי, מי מבין המעוניינים, שיפנו אליה, עומדים בקריטריונים הרלבנטיים (כפי שאלה ייקבעו ע"י העירייה מעת לעת), ולאחר בחירת הזכאים, תפנה אותם אל המפתח.
- 5.12.3. רשימת הקריטריונים תקבע באופן בלעדי על ידי העירייה, מבלי שלמפתח יהיה כל שיקול דעת בקביעתה.
- 5.12.4. המפתח יפנה לעירייה בכתב, בבקשה לקבלת רשימת זכאים לצורך השכרת יחידות הדיור בהישג יד, 12 חודשים לפחות לפני המועד הצפוי לקבלת טופס 4 לאכלוס הפרויקט.
- 5.12.5. המפתח מתחייב להעביר לעירייה ו/או למי שתורה לו, את המפרטים של יחידות הדיור בהישג יד, ההדמיות והמידע הדיגיטלי לשימוש העירייה לצורך פרסום ושיווק יחידות דיור בהישג יד בחוברות המידע ובאתרי האינטרנט הרלוונטיים ב"קבצים פתוחים" וזאת, לא יאוחר משנים עשר חודשים לפני קבלת טופס 4. בנוסף יעביר המפתח לעירייה 12 חודשים לפחות בטרם קבלת טופס 4, טבלה המפרטת את פרטי יחידות דיור בהישג יד כפי שנבחרו כאמור בסעיף 5.3 לעיל (מס' סידורי, מס' דירה, מס' חדרים, שטח עיקרי, ממ"ד, מרפסת וכו').
- 5.12.6. העירייה תעביר למפתח את רשימת הזכאים עד ולא יאוחר מ-60 יום לפני קבלת טופס 4 לאכלוס הפרויקט. רשימת הזכאים תכלול שמות של זכאים כמספר יחידות הדיור בהישג יד וכן רשימת המתנה.
- 5.12.7. הפניית זכאים על ידי העירייה למפתח, תיעשה באמצעות טופס שנוסחו מצ"ב **נספח "ה"** לחוזה זה.
- 5.12.8. המפתח מתחייב להתקשר בחוזה השכירות אך ורק עם זכאים, אשר הופנו אליו על-ידי העירייה בהתאם לאמור לעיל ולגבי יחידת דיור בהישג יד אשר פרטיה כלולים בהפניית העירייה בלבד.
- 5.12.9. המפתח מתחייב שלא לתת את הסכמתו להעברת זכויות ביחידת דיור בהישג יד, לרבות שכירות משנה ו/או הרשאה ו/או כל זכות אחרת, ביחידת דיור בהישג יד, על ידי זכאי עימו נחתם חוזה השכירות, אלא אם קיבל לכך את הסכמת המנהל ו/או נציג העירייה, מראש ובכתב.
- 5.12.10. המפתח מתחייב להיערך לחתימת חוזה שכירות עם כל הזכאים שהופנו אליו, ולחתום עם כל זכאי, על חוזה שכירות, תוך 7 ימים, ממועד הפנייתו על ידי העירייה אל המפתח.
- 5.12.11. המפתח לא יוכל להתנגד להשכרתה של יחידת דיור בהישג יד, לזכאי אשר הופנה אליו ע"י העירייה ובלבד שאותו זכאי חתם על חוזה השכירות בנוסח **נספח "ג"** עם המפתח, וכן מסר את כל הביטחונות על פי חוזה השכירות והציג אישור על ביטוחים כנדרש.
- 5.12.12. במקרה בו לא ייחתם חוזה שכירות בין המפתח לבין זכאי, מכל סיבה שהיא, מתחייב המפתח להודיע על כך לנציג העירייה, בכתב תוך שלושה (3) ימים, מהמועד בו הודיע לו הזכאי כי לא יחתום על חוזה השכירות, או בתום תקופת 7 הימים ממועד הפניית הזכאי על ידי העירייה למפתח, המוקדם מבין השניים.
- 5.12.13. המפתח מתחייב לכלול בהודעה הנ"ל את כל פרטי הזכאי, אשר נכללו בהפניית העירייה לגבי אותו זכאי ולפרט את הסיבות לאי חתימת חוזה השכירות.

5.12.14. מסר המפתח לעירייה הודעה כאמור לעיל, תהיה העירייה רשאית להודיע למפתח, בכתב, בתוך 10 ימי עסקים מפניית המפתח לעירייה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, כי לאחר ביצוע בירור על ידי המנהל, או מי מטעמו, עם הזכאי, מוכן הזכאי לחתום על חוזה השכירות, או לחילופין, על ביטול זכות הזכאי (לגביו נשלחה לעירייה הודעה כאמור לעיל), לשכור יחידת דיוור בהישג יד.

5.12.15. הודיעה העירייה למפתח כי הזכאי מוכן לחתום על חוזה השכירות, לאחר בירור שבוצע על ידי המנהל, או מי מטעמו, יופנה הזכאי אל המפתח לחתימת חוזה שכירות וחווה השכירות יחתם תוך שלושה (3) ימי עסקים ממועד הודעת העירייה.

5.12.16. הודיעה העירייה למפתח על ביטול זכותו של הזכאי, יופנה במועד הודעת העירייה על הביטול כאמור, זכאי חלופי. המפתח מתחייב לחתום עם הזכאי החלופי, על חוזה שכירות, תוך 7 ימים, ממועד הפנייתו על ידי העירייה אל המפתח.

5.12.17. המפתח יודיע לעירייה על כל סיום של איזה מחוזי השכירות שנחתמו בגין יחידות הדיוור בהישג יד, בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 5.11 לעיל.

5.12.18. תוך 35 ימים מקבלת הודעת המפתח בכתב, בדבר ביטול/סיום חוזה שכירות של יחידת דיוור בהישג יד, וככל שרשימת הזכאים שנמסרה למפתח מוצתה באופן שאין עוד זכאים לפנות אליהם, תעביר העירייה למפתח פרטים של זכאי חלופי. ככל שלא יחתם בין הזכאי החלופי לבין המפתח חוזה שכירות תוך 7 ימים מהפניית הזכאי החלופי למפתח, וזאת מכל סיבה שהיא שאינה תלויה במפתח, תעביר העירייה למפתח, תוך 35 ימים מקבלת הודעת המפתח בדבר אי חתימת חוזה השכירות כאמור, פרטי זכאי אחר וחוזר חלילה.

5.12.19. בכל מקרה בו "שוכר שאינו זכאי", לא יפנה את יחידת הדיוור בהישג יד, ככל שהושכרה לשוכר כזה, בתום 12 חודשים ממועד תחילת תקופת השכירות של אותו "שוכר שאינו זכאי", לא יהווה הדבר הפרה של חוזה זה על ידי המפתח, בכפוף לכך שהמפתח נקט בכל האמצעים החוקיים העומדים לזכותו בגין כך, לרבות נקיטת הליכים משפטיים כנגד אותו "שוכר שאינו זכאי", לצורך פינויו מיחידת הדיוור בהישג יד. תקופת העיכוב בפינוי יחידת הדיוור בהישג יד מחזקתו של "השוכר שאינו זכאי" ו/או מי מטעמו, תתווסף לתקופת ההשכרה של אותה יחידת דיוור בהישג יד, כך שתקופת ההשכרה של אותה יחידת דיוור בהישג יד, לא תפחת מהתקופה בה הייתה יחידת דיוור זו צריכה להיות מושכרת לזכאי, החל ממועד השכרתה לראשונה ועד תום תקופת ההשכרה.

דוגמא להמחשה בלבד:

תחילת תקופת ההשכרה הכוללת: 01.01.2018.

יחידת הדיוור בהישג יד הושכרה בתאריך 01.03.2018 לראשונה.

תקופת השכירות הכוללת של כלל יחידות הדיוור בהישג יד, כולל יחידת דיוור בהישג יד זו, עתידה להסתיים בתאריך 31.12.2027.

תקופת העיכוב בגין אי פינוי יחידת הדיוור בהישג יד זו, על ידי "שוכר שאינו זכאי", נמשכה 12 חודשים.

תקופת השכירות לגבי יחידת דיוור בהישג יד זו תסתיים בתאריך 31.12.2028.

5.12.20. הוראות סעיף 5.12.18 לעיל, כפופות לכך, שסך כל התקופה לחתימת חוזה שכירות עם זכאי, בכל יחידת דיוור בהישג יד, הינה עד תום תקופת ההשכרה, אלא אם נאמר במפורש אחרת בחוזה זה.

המפתח מתחייב לעשות כל שביכולתו ולפעול בשקידה ראויה על מנת שהליך חתימת חוזה השכירות עם הזכאים בנוסח חוזה השכירות המצ"ב **כנספח "ג"** יבשיל לכדי חתימת חוזה שכירות עימם, במועדים שצוינו לעיל. אם העירייה לא תפנה זכאי למפתח במועדים

הקצובים בחוזה זה, לא יהווה הדבר הפרה של העירייה של חוזה זה ולא יקנה הדבר למפתח כל סעד למעט זכותו להשכיר את יחידת דיוור בהישג יד כאמור בסעיף 5.13. להלן.

5.13. השכרת יחידת דיוור בהישג יד ב"שוק החופשי"

5.13.1. המפתח יהיה זכאי להשכיר יחידת דיוור בהישג יד, בשוק החופשי, בתום 90 יום, ממועד משלוח הודעתו הראשונה של המפתח לעירייה, לפיה זכאי אשר הופנה על ידה, אינו מסכים לחתום על חוזה השכירות בנוסח **נספח ג'**, או מסרב לפעול בהתאם להוראותיו (כאמור בסעיף 5.12.12 לעיל), או בתום 90 יום ממועד משלוח הודעת המפתח בכתב לעירייה, בדבר ביטול/סיום חוזה שכירות של יחידת דיוור בהישג יד (כאמור בסעיף 5.12.17 לעיל) וככל שבמהלך התקופה הנ"ל לא נחתם חוזה שכירות עם זכאי לגבי אותה יחידת דיוור בהישג יד, על אף שהמפתח פעל בשקידה ראויה מול הזכאים שהופנו אליו על ידי העירייה ו/או מי מטעמה לחתימת הסכם שכירות ובלבד שככל שלסברת העירייה, אי חתימת חוזה השכירות לא נבעה מסיבות שקשורות במפתח. יובהר, כי ככל שהופנה למפתח זכאי על ידי העירייה, בטרם חלוף 90 הימים הנ"ל, אולם טרם נחתם בפועל חוזה השכירות, אזי במקרה כאמור, יוארך המועד עד לאחר חתימת הזכאי על חוזה השכירות ו/או עד מועד קבלת החלטה על ידי העירייה, על ביטול זכאותו, בהתאם לסמכותה לפי הוראות חוזה זה.

5.13.2. השכרת יחידת דיוור בהישג יד "בשוק החופשי", תבוצע באמצעות חתימת חוזה שכירות בלתי מוגנת בין המפתח לבין צד ג', שאינו זכאי, ואשר זהותו ותנאי השכירות עימו ייקבעו על ידי המפתח, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לתקופת שכירות שלא תעלה על שנים עשר (12) חודשים בפועל החל מתום 90 הימים האמורים בסעיף 5.13.1 לעיל ("**שוכר שאינו זכאי**"). למען הסר ספק, תקופת השכרת יחידת דיוור בהישג יד, לשוכר שאינו זכאי, תימנה בתוך תקופת ההשכרה.

5.13.3. המפתח יודיע לעירייה, בכתב, על מימוש זכותו להשכרת יחידת דיוור בהישג יד לשוכר שאינו זכאי, כאמור לעיל. במקרה כזה, מתחייב המפתח, להודיע לעירייה בכתב לא יאוחר מ-135 יום לפני תום תקופת השכירות של יחידת דיוור בהישג יד, לשוכר שאינו זכאי, כי עליה להפנות אליו זכאי, בהתאם להוראות סעיף 5.12 לעיל ויחידה זו תשווק לזכאים בהתאם להוראות הסכם זה. לא הפנתה העירייה זכאי דיוור בהישג יד, עד 45 יום לפני תום תקופת השכירות, יהיה המפתח רשאי להשכיר את יחידת דיוור בהישג יד, בשוק החופשי, לשנים עשר (12) חודשים נוספים, וכן הלאה לעיל.

על אף האמור לעיל, ככל שתקופת השכירות כאמור הסתיימה באופן חד צדדי על ידי השוכר שאינו זכאי, ישלח המפתח את ההודעה לעירייה, עם היווצר לו אודות סיום תקופת השכירות. לא הפנתה העירייה זכאי דיוור בהישג יד, עד 45 יום לפני תום תקופת השכירות ו/או עד חלוף 75 יום ממועד ההודעה, לפי המאוחר מבין מועדים אלו, יהיה המפתח רשאי להשכיר את יחידת דיוור בהישג יד, בשוק החופשי, לשנים עשר (12) חודשים נוספים.

5.14. התחייבויות המפתח לפי סעיף 5 זה, על תתי סעיפיו, הינן התחייבויות יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

5.15. הינו מוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, בקשר עם קבלת או אי קבלת כל תשלום שהוא מכוח חוזה השכירות ו/או דמי שכירות בגין יחידות הדיור בהישג יד, כולל בין היתר, במקרים של חוסר רציפות בהשכרת יחידות הדיור בהישג יד לזכאים שונים, או במקרים שבהם יחידות הדיור בהישג יד או חלקן, לא יהיו מושכרות למאן דהו בתקופות מסוימות, מכל סיבה שהיא ו/או בגין כל נזק שיגרם לו ו/או ליחידות הדיור בהישג יד כתוצאה ממעשה ו/או מחדל ו/או הפרה של מי מהזכאים וזאת מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה.

5.16. בדק את כל ההשלכות, לרבות תכנוניות ו/או משפטיות הכרוכות ו/או נובעות מחתימתו על חוזה זה, והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג ומין שהם, כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.

5.17. ישתף פעולה עם העירייה, במשך כל תקופת תכנון, הקמת והשלמת הפרויקט, עד מועד מסירת יחידות הדיור בהישג יד לזכאים אשר תפנה אליו העירייה וכן במהלך כל תקופת ההשכרה.

5.18. ידוע לו שלמרות שהעירייה הפנתה אליו את הזכאים, לא תהיה העירייה צד לחוזה השכירות, וכן לא תהיה אחראית, בכל צורה שהיא, במישרין או בעקיפין, להקמת הפרויקט ו/או להתקשרות בין המפתח לבין כל אחד מהזכאים בחוזה השכירות, על כל הכרוך והמשתמע מכך וכי האחריות הבלעדית בכל הקשור להקמת הפרויקט, למכירת זכויות חכירה ביחידות הדיור בשוק החופשי ולהשכרת יחידות דיור בר ההשגה לזכאים ולהתקשרות בחוזה השכירות, תחול על המפתח בלבד ולא תהיה כל טענה ו/או דרישה בעניין זה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.

5.19. ידוע למפתח והמפתח מסכים, כי אם במהלך תקופת השכירות, כהגדרתה להלן, יפר זכאי את התחייבויותיו כלפי העירייה, אשר היוו תנאי לקביעת זכאותו ולהפנייתו למפתח לחתימה על חוזה שכירות, בהפרה המזכה את העירייה לבטל את זכאותו לשכירת יחידת דיור בהישג יד, תהווה הפרה זו כלפי העירייה, גם הפרה של חוזה השכירות על ידי הזכאי.

הודיעה העירייה למפתח, בכתב, על הפרה כאמור, מתחייב המפתח לבטל את חוזה השכירות, כאמור בהוראות חוזה השכירות. במקרה כאמור, יחולו הוראות חוזה זה בדבר הפניית זכאי חלופי אל המפתח.

5.20. הצהרות והתחייבויות המפתח לפי סעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** זה, על תנאי סעיפיו, הינן התחייבויות יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

6. הערת אזהרה לטובת העירייה

6.1. המפתח מתחייב שלא למכור ו/או להעביר ו/או להמחות את זכויותיו באיזה מיחידות הדיור בהישג יד ו/או על פי חוזה זה, במשך כל תקופת ההשכרה, למעט כאמור בסעיף 8 להלן.

להבטחת התחייבותו לעיל, ירשום המפתח, על חשבונו ובאחריותו הערת אזהרה לטובת העירייה, על זכות החכירה שלו במגרש, לפי סעיף 126 או סעיף 128 לחוק המקרקעין לפי שיקול דעת העירייה, תוך 14 ימים ממועד חתימת חוזה זה, בהתאם להוראות חוזה זה ("**הערת האזהרה לעירייה**").

6.2. בכפוף להוראות סעיף 8 להלן, לא יהיה בהערת האזהרה אשר תירשם כאמור, כדי למנוע כל דיספוזיציה, לרבות מכר ו/או שיעבוד הנוגע לפרויקט ו/או חלקו, למעט לגבי יחידות הדיור בהישג יד, אשר ביחס למכירתן יחולו הוראות חוזה זה.

6.3. נוסח המסמכים הנדרשים לשם רישום הערת האזהרה לטובת העירייה כאמור, יהיה בהתאם לנוסחים המקובלים בעירייה ובלשכת רישום המקרקעין ("**מסמכי הערת האזהרה לטובת העירייה**"). מסמכי הערת האזהרה לטובת העירייה יחתמו על ידי המפתח ויאומתו כדין במעמד חתימת הסכם זה ויימסרו לחתימת העירייה, בצירוף כל המסמכים הנדרשים לרישום הערת אזהרה כאמור.

6.4. לא מילא המפתח אחר התחייבותו לרישום הערת אזהרה כאמור, אזי מבלי לפגוע או לגרוע בכל סעד, לו זכאית העירייה על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, העירייה תהא רשאית (אך לא חייבת) לרשום את הערת האזהרה כאמור בעצמה. במעמד חתימת חוזה זה, ימסור המפתח לעירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח **נספח "ד"** המאפשר לעירייה לרשום בעצמה את הערת האזהרה, אולם העירייה לא תשתמש בייפוי הכוח הנ"ל, לפני המועד הקבוע לרישום הערת האזהרה הנ"ל לפי חוזה זה.

6.5. סמוך לתום תקופת ההשכרה, ימציא המפתח לחתימת העירייה, מסמכים לביטול הערת האזהרה לעירייה, ואלו ימסרו על-ידה למפתח, כשהם חתומים ומאומתים כדין ובלבד והמפתח עמד במלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה. המפתח יטפל בעצמו ועל חשבונו בביטול הערת האזהרה הנ"ל.

6.6. ידוע למפתח, כי רישום הערת אזהרה לעירייה, יהווה אחד התנאים לקבלת טופס 4 לאכלוס הפרויקט וכי כל עוד לא תירשם הערת האזהרה לעירייה, על ידי המפתח, תהא רשות התכנון המוסמכת רשאית שלא ליתן למפתח טופס 4 לאכלוס הפרויקט ולמפתח לא תהיה כל טענה בגין כך כלפי רשות התכנון המוסמכת ו/או העירייה.

6.7. מוסכם כי לאחר מועד החלוקה הסופי תמציא העירייה למפתח הסכמה בכתב בנוסח המקובל בעירייה לפני העירייה תיתן הסכמתה למכירה ו/או שעבוד ללא הגבלה של כל יחידות המגורים, שאינן נמנות על יחידות הדיור בהישג יד, וזאת בכפוף לקיום התחייבויות המפתח על פי חוזה זה, עובר למועד בקשת המפתח.

6.8. בעת רישום הבית המשותף העירייה תחתום על כתב הסכמה לייחוד הערת האזהרה לעירייה באופן בו תיוחד הערת האזהרה לעירייה ליחידות דיור בהישג יד בלבד.

6.9. הצהרות והתחייבויות המפתח לפי סעיף 6 זה, על תתי סעיפיו, הינן התחייבויות יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

7. ערבות להבטחת קיום התחייבויות המפתח על פי חוזה זה

7.1. להבטחת מילוי כל התחייבויות המפתח על פי הוראות חוזה זה, במלואן ובמועדן, ימציא המפתח לעירייה במעמד חתימת החוזה על ידו, ערבות בנקאית אוטונומית, לפירעון עם דרישה ("ערבות החוזה"), על סך של 1,500,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק.

7.2. ערבות החוזה תהא בנוסח המצ"ב **כנספח "ו"**.

7.3. ערבות החוזה תהא בתוקף עד מועד מסירת כל יחידות הדיור בהישג יד לזכאים.

7.4. המפתח ימציא לעירייה מדי פעם בפעם, כתבי הארכה של ערבות החוזה כך שזו תהיה בתוקף עד מועד מסירת כל יחידות הדיור בהישג יד לזכאים.

7.5. כל ההוצאות הקשורות במתן ערבות החוזה, בהארכת תוקפה ו/או בגבייתה ו/או בהגדלת היקפה לפי העניין, יחולו על המפתח וישולמו על ידו.

7.6. אין במתן ערבות החוזה ו/או במימושה על ידי העירייה כדי לגרוע מחיובי המפתח כלפי העירייה על פי החוזה ו/או על פי הוראות כל דין ו/או בכדי לגרוע מזכויות העירייה לתבוע כל סעד המגיע ו/או שיגיע לה על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

7.7. במקרה של מימוש ערבות החוזה, כולה או חלקה, חייב המפתח להמציא מיד לעירייה ערבות חוזה חדשה, לתקופה ובתנאים הזהים לערבות שמומשה, לרבות סכום ערבות החוזה.

7.8. העירייה תהא זכאית לגבות מהמפתח כל תשלום ו/או פיצוי ו/או כל שיפוי שיגיעו לה מהמפתח על פי החוזה ו/או על פי כל דין, על ידי מימוש ערבות החוזה.

7.9. מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה והמפתח יפר תנאי מתנאי החוזה, תהא העירייה רשאית, מבלי לגרוע ו/או לפגוע בזכויותיה על פי הוראות החוזה ו/או הוראות כל דין, לחלט את סכום ערבות החוזה, כולו או חלקו, לפי שיקול דעתה הבלעדי מבלי שהמפתח יוכל להתנגד לחילוט האמור.

7.10. במקרה של חילוט ערבות החוזה, תקבע העירייה על פי שיקול דעתה, את סדר הזקיפה של הסכומים אשר יתקבלו אצלה מחילוט ערבות החוזה.

7.11. סעיף 6.9 זה, על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

8. שעבוד והעברת זכויות ע"י המפתח

8.1. כל העברה ו/או המחאה ו/או מכירה ו/או שעבוד של זכויות המפתח על פי חוזה הפיתוח ונספחיו, יהיו כפופים להוראות חוזה הפיתוח ונספחיו ולזכויות העירייה לפי חוזה הפיתוח ונספחיו, לרבות לפי חוזה זה.

8.2. מבלי לפגוע מכלליות האמור בסעיף 8.1 לעיל, המפתח מתחייב בזה כי בכל משך תקופת ההשכרה, הוא לא יעביר את זכויותיו (או כל חלק מהן) על פי חוזה זה ו/או ביחידות הדיור בהישג יד, בנפרד מזכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה הפיתוח ונספחיו.

8.3. יובהר למען הסר ספק כי כל העברה של יחידות בפרויקט שאינן נמנות על יחידות בהישג יד תבוצענה בהתאם להוראות חוזה הפיתוח.

8.4. מוסכם שכל שהמפתח ייטול מימון בנקאי לצורך הקמת הפרויקט אשר מובטח בשעבוד על המגרש, אזי במקרה זה תינתן העירייה את הסכמתה לרישום השעבוד כאמור בהתאם להוראות חוזה הפיתוח ובלבד והשעבוד האמור יהיה כפוף להוראות והתחייבויות המפתח על פי הסכם זה ובלבד שמתן הסכמתה כאמור לא תטיל על העירייה כל חובה נוספת מעבר לחובות שנטלה עליה במפורש בחוזה זה.

8.5. הצהרות והתחייבויות המפתח לפי סעיף 8 זה, על תתי סעיפיו, הינן התחייבויות יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

9. העדר אחריות מצד העירייה

9.1. על העירייה ו/או על מי מטעמה, לא תחול כל אחריות בקשר לכל פעולה ו/או מחדל במסגרת העבודות שתעשה לצורך תכנון והקמת הפרויקט ו/או ביחס לכל מעשה ו/או מחדל שיעשה על ידי הזכאים ו/או המפתח בכל הקשור ליחידות הדיור בהישג יד ו/או הפרויקט ו/או ניהולו, ובמקרה שהעירייה ו/או מי מטעמה יישאו בכל תשלום שהוא עקב פעולה ו/או מחדל כאמור ו/או כתוצאה מהם, בכל סכום אשר ייפסק בפסק דין שלא עוכב ביצוע ולחובת העירייה, בין בפשרה ובין מכוח פסק דין, החלטה וכיו"ב, יפצה המפתח את העירייה ו/או מי מטעמה, על כל תשלום, כאמור, תוך 14 יום מיום שביצעה תשלום כאמור, ובלבד שהודע למפתח על כל תביעה ו/או דרישה בגין האמור וניתנה למפתח אפשרות סבירה להתגונן מפניה. מובהר, כי העירייה לא תהיה רשאית להתפשר בשם המפתח וכל פעולה של העירייה בקשר עם האמור תעשה אך ורק בתיאום ובאישור המפתח בכתב ומראש.

9.2. מבלי לפגוע בכל הוראה מהוראות החוזה, או מכל דין, יהא המפתח אחראי אחריות מלאה, לרבות אחריות מקצועית, לכל ההוצאות ו/או ההפסדים שייגרמו לעירייה ו/או למי מטעמה ו/או לכל צד שלישי שהוא, כתוצאה ממעשה או מחדל של המפתח, של עובד מעובדיה או מי מטעמה, בקשר עם ביצוע השכרת יחידות הדיור בהישג יד על פי חוזה זה.

10. הפרות וסעדים

10.1. בכפוף לסעד ספציפי הקבוע בהוראות חוזה זה, על הפרת חוזה זה יחול חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"ג - 1973.

10.2. הפרת כל תנאי אחר מתנאי חוזה זה על ידי המפתח, שלא נקבע מועד ספציפי לקיומו, תיחשב להפרה יסודית של חוזה זה על ידי המפתח, בכפוף לכך שהמפתח לא תיקן את ההפרה בתוך 30 ימים מיום שקיבל הודעה בכתב מהעירייה כי עליו לתקן את ההפרה.

10.3. הפר המפתח חוזה זה בהפרה יסודית, תהא העירייה רשאית, בכפוף למתן התראה בכתב, מבלי לגרוע מכל סעד העומד לה על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לבטל חוזה זה ולהעביר את ניהול יחידות הדיור בהישג יד לגורם מטעמה ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, אשר ינהל את השכרת יחידות הדיור בהישג יד, במשך תקופת ההשכרה. המפתח יישא במלוא העלויות ובמלוא הנזקים אשר ייגרמו לעירייה בגין כך.

10.4. ככל שהעירייה תעביר את ניהול יחידות הדיור בהישג יד כאמור, העירייה תגרום לך, כי לכל הפחות כל רבעון קלנדרי, תועברנה למפתח כל ההכנסות מיחידות הדיור בהישג יד, בניכוי העלויות הסבירות הנ"ל, בצירוף דו"חות מפורטים הקשורים בכך והפיצוי המוסכם, כאשר למפתח ולמי מטעמו תהא הזכות המלאה לעיין, מיד לפי דרישה, בכל המסמכים הקשורים באמור לעיל ולהעתיקם, בין אם הם אצל העירייה, בין אצל הגורם האחר אשר ינהל את השכרת יחידות הדיור בהישג יד כאמור ובין אצל צד שלישי אחר כלשהו.

10.5. אין באמור לעיל, כדי לגרוע, או לפגוע, בכל זכות וסעד, העומדים לעירייה, על פי הוראות חוזה הפיתוח ונספחיו, או על פי הדין.

11. פיצויים

11.1. הופר החוזה על-ידי המפתח בהפרה יסודית, תהא העירייה זכאית לפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסך של 600,000 ₪ ("הפיצויים המוסכמים") בתוספת מע"מ כחוק.

11.2. האמור לעיל אינו גורע מיתר זכויות העירייה על פי הוראות החוזה ו/או הוראות כל דין ומזכותה לפיצויים בסכום גבוה מסכום הפיצויים המוסכמים, לרבות על פי הוראות חוזה הפיתוח ונספחיו.

11.3. העירייה תהיה רשאי לנכות את סכום הפיצויים המוסכמים, מכל סכום שיגיע למפתח מהעירייה בכל זמן שהוא וכן, תהא העירייה רשאית לגבותם מהמפתח בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש כל ערבות המוחזקת בידיה, בקשר עם חוזה הפיתוח ונספחיו.

11.4. אין בתשלום הפיצויים המוסכמים כשלעצמם, ו/או בניכויים מהמפתח, משום שחרור המפתח מהתחייבותיו על פי חוזה זה.

11.5. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של העירייה לפיצויים בגין כל נזק שנגרם לה עקב הפרת החוזה על ידי המפתח, לרבות הוצאות מימון ואובדן רווחים.

11.6. הפיצויים המוסכמים, משקפים את הנזק המוערך והמשוער מראש הצפוי להיגרם כתוצאה מהפרה יסודית כאמור, והם ייגבו ללא צורך בהוכחת קיומו של כל נזק, ומבלי לפגוע בכל תרופה אחרת לפי החוזה או לפי כל דין.

11.7. הפיצויים המוסכמים ישולמו בצירוף הפרשי ההצמדה ומע"מ, ככל שיחול. ככל שלא ישולמו הפיצויים המוסכמים במועד, תתווסף אליהם גם ריבית פיגורים בהגדרתה בחוזה הפיתוח, בתוספת מע"מ כחוק.

12. ברירת הדין וסמכות שיפוט מקומית

12.1. על חוזה זה ביצעו ו/או פרשנותו יחול הדין הישראלי בלבד, ללא כללי ברירת הדין שלו.

12.2. בתי המשפט המוסמכים במחוז תל אביב – יפו, והם בלבד, ידונו בכל מחלוקת אשר תתגלע לגבי קיום תנאי מתנאי חוזה זה ו/או כל הנובע ממנו, ובכלל זה, ביצועו ו/או פרשנותו.

13. כללי

13.1. שום שינוי, תיקון, ויתור ו/או הנחה לגבי כל תנאי מתנאי חוזה זה, ושום הימנעות מפעולה וכל הסדר ו/או פשרה לא יחייבו את הצדדים לחוזה זה, ולא ישמשו כמניעה או בסיס לטענת השתק, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו ע"י שני הצדדים, כך שכל שינוי מתנאי חוזה זה יעשה במסמך בכתב ובחתימת שני הצדדים. לא יהיה כל תוקף לכל שינוי בחוזה זה אם לא נעשה בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים.

- 13.2. בכל מקרה בו צד כל שהוא לא ישתמש בזכות כלשהי המוקנית לו עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין, לא יחשב הדבר כויתור מצדו על אותה זכות, והוא יהא רשאי לחזור ולהשתמש בה בכל עת שימצא לנכון.
- 13.3. חוזה זה משקף באופן מלא ונאמן את המוסכם בין הצדדים, ובא במקום כל משא ומתן, סיכום, הבנה או זיכרון דברים שקדמו למועד חתימתו, אם והיו, וגובר עליהם ככל הנוגע לעניינים הכלולים בו, כך שזכויות וחובות הצדדים בקשר לעניינים הכלולים בחוזה זה יהיו מעתה אך ורק על פי תנאי חוזה זה.
- 13.4. טיטוט חוזה זה לא תהיינה קבילות כראיות בפני ערכאות משפטיות ולא תשמנה לפרשנות חוזה זה או תניה מתניותיו. חוזה זה יפורש, אך ורק, לפי לשונו ומתוכנו.
- 13.5. אין בחוזה זה כדי ליצור יחסי שליחות ו/או שותפות בין הצדדים או בין מי מטעמם ואין בו כדי להקנות זכויות לצד ג' כלשהו שאינו צד לחוזה זה.
- 13.6. הצדדים יופיעו בעצמם או באמצעות נציג מוסמך מטעמם בפני כל פקיד מהרשויות המוסמכות, על מנת לחתום על כל הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, והמסמכים הדרושים, לצורך ביצוע חוזה זה, וישתפו פעולה למימוש כל הוראותיו של חוזה זה.

14. כתובות הצדדים והודעות

- 14.1. כתובות הצדדים לצורך הודעות כאמור בחוזה זה הינן כמופיע במבוא לחוזה זה;
- 14.2. כל הודעה על פי חוזה זה תישלח בדואר רשום בצירוף אישור מסירה, ותיחשב כהודעה שהתקבלה רק לאחר שהתקבל האישור על קבלת דבר הדואר בידי השולח, ומיד אם נמסרה במסירה אישית לנמען. נציג העירייה לצורך קבלת הודעות על פי חוזה זה הינו מנהל אנף נכסי העירייה.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

המפתח

העירייה

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת כי ה"ה _____ ת.ז. _____ רשאי ומוסמך על פי פרוטוקול _____ של חברת _____ ("החברה") ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה ועל פי כל דין, לחתום על חוזה זה, וכי חתימתו בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, מחייבת את החברה לכל דבר ועניין, וכי הוא חתם בפני בשם החברה על חוזה זה.

חתימה וחותמת עו"ד

תאריך

נספח "א" לחוזה דיור בהישג יד

נסח רישום מקרקעין

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בלבד

נספח "ב1" לחוזה דיור בהישג יד

המפרט המינימאלי

תגמירים ודרישות מיוחדות

חיפוי חוץ	
חיפוי חוץ יהיה טיח בשילוב 15% לפחות של חומרים קשיחים כדוגמת לוחות מרוכבים (hpl), אלומיניום מרובד, בהתקנה יבשה. בין שטחי טיח ייושם פרופיל מפריד מאלומיניום מאולגן.	חיפוי קירות חוץ
טיח יבוצע חלק סרגל שני כוונים עם מייקים וגמר שליכטה צבעונית גמישה לרבות שכבת הרבצה.	
כל החלונות יהיו חלונות רצפה תקרה כמפורט בהמשך. לפחות 45% משטח חזיתות המבנים יהיה פתחים וחלונות.	
מחיצות, מעקה לחגורות	
בלוקי בטון חלולים. הקירות ייבנו על גבי רצפת הבטון.	מחיצות
מעקות הגג יסתירו במלואם את מערכות מיזוג האוויר ומתקנים טכניים על הגג קורת בטון עליונה בגובה 50 ס"מ לפחות עם מגרעת לרולקה ובניה בבלוקי בטון מעליה.	מעקה הגג
בכל מפגש בין שטחי בניה במישורים שונים תבוצע חגורה אנכית בעובי הקיר וברוחב 15 ס"מ לפחות, ובכל קיר בנוי שאורכו עולה על 4 מ' תבוצע חגורה אנכית כל 4 מ' ברוחב הקיר ובעובי 15 ס"מ לפחות.	חגורות אנכיות
בקירות בהם מצויים חלונות תבוצע חגורת בטון רציפה מעמוד לעמוד מתחת לחלון ברוחב הקיר ובגובה 10 ס"מ לפחות. חגורת בטון רציפה בכל הקירות והמחיצות בגובה 210 ס"מ.	חגורות אופקיות
בכל מפגש בין קירות בלוקים לקירות, עמודים וחגורות מבטון יבוצעו שיני קשר - שטרבות.	שיני קשר
מסתור כביסה	
מסתור הכביסה יבנה מפרופילי רפפה חלולים מגולוונים וצבועים של חברת תמנון הופ או אלוקל או ש"ע המורכב על מסגרות פלדה מגולוונת. פחי חיפוי מעוצבים יהיו מפח אלומיניום משוך 2 מ"מ מכופף מעוצב שיוותקן בקטעים שקועים בחזיתות הבניינים, על פי תוכניות האדריכל. לוחות הפח המכופף יותקנו על גבי מסילות שיעוגנו לחגורות בטון יצוק בין שורות הבלוקים. לפחות 3 חגורות. במרפסות יעוגנו פחי החיפוי של הקיר המפריד לעמודי פלדה או לעמודי אלומיניום עם עוגני פלדה לצוקל בטון. הפחים יגיעו צבועים ב PVDF.	מסתור כביסה
מסתורי כביסה יהיו מורכבים ממוטות אלומיניום חלולים על גבי מסגרות ממוטות פלדה מגולוונים וצבועים. על הפרט לעמוד בתקן 1142. כל הגוונים יהיו לבחירת המנהל על פי טבלת RAL.	
ממ"ק	
גמר קירות פנים יהיה טיח טרמי למרחב מוגן, מותאם לתנאי האקלים באתר ההקמה, חלק, סרגל שני כוונים, בגמר צבע אקרילי כדוגמת סופרקריל או ש"ע תקרת בטון חשוף חלק לרבות החלקת בגר וצבע אקרילי כדוגמת סופרקריל או ש"ע.	גמר פנים
הרצפה תחופה באריחי גרניט פורצלן, במחיר יסוד של 80 ₪ למ"ר ושיפולי גרניט פורצלן מסוג אריחי הריצוף.	ריצוף
דלת הדף לממ"ק 80/200 בפתיחה החוצה בלבד כולל 3 צירים של "רב בריח" בגמר פח מגולוון וצבוע בתנור או ש"ע.	דלת
חלון הדף גרר לכיס, מפלדה בעובי 20 מ"מ 100/100 של "רב בריח" או ש"ע. חלון אלומיניום מונע גזים "קליל גזית 4583" או ש"ע.	חלון

חשמל	יבוצע לוח חשמל ניפרד לממ"ק
מיזוג אוויר	מזגן מפוצל לתפוקת קירור של BTU/H 30,000 של אלקטרה או ש"ע.
חדר מדרגות	
מדרגות ופודסטים	רום ושלח אבן גרניט מלוטשת מחיר יסוד 120 ש"מ למ"ר, עובי השלח 4 ס"מ לרבות שיפולים מאותו החומר.
מעקה	מעקה פלדה מגולוון וצבוע.
גמר קירות	טיח וצבע סופרקריל עד לגובה התיקרה. בתיקרה, צבע פוליסיד.
עליה לגג	כניסה מחדר המדרגות במהלך מדרגות בנוי
דלתות	דלתות אש לחדר המדרגות יהיו מתוצרת "פלרז" או ש"ע עמידות לאש לפי ת"י 1212. דלת יציאה לגג פלדה דו קרומיות מיצור חרושתי כדוגמת: "מתכת כפר-סבא", "רינגל", "ש.ב.א." 100/200 ס"מ.
מבואת כניסה (לובי ראשי)	
דלת כניסה	דלת כניסה ראשית ואגפים מאלומיניום הכולל אינטרקום דיגיטלי וקודן לפתיחת הדלת. דלת כניסה צדדית לחדר אשפה מאלומיניום.
תאי דואר	תאי הדואר ימוקמו בתוך הלובי בצורה מוצנעת, במערכת מתועשת לתיבות דואר.
ריצוף	אריחים 80/80 ס"מ לפחות מחיר יסוד 300 ש"מ למ"ר.
הנמכת תקרה	הנמכת תקרה דקורטיבית מפיברגלס קשיח תוצרת ארמסטרונג או ש"ע עם פרופילי Fine Line.
חיפוי קירות	אריחים עד לגובה תקרת התותב לרבות פרט ניתוק מחיר יסוד 160 ש"מ למ"ר. רובה אקרילית בגוון האריח כדוגמאת "מפאיי"
מראה	מראה קריסטלית 6 מ"מ, 200/200 לפחות שקוע בחיפוי הקיר.
מבואת כניסה לדירות - לובי קומתי	
הנמכת תקרה	הנמכת תקרה דקורטיבית מפיברגלס קשיח תוצרת ארמסטרונג או ש"ע עם פרופילי Fine Line.
ריצוף	אריחים 60/60 ס"מ לפחות מחיר יסוד 120 ש"מ למ"ר.
חיפוי קירות	אריחים עד לגובה תקרת התותב לרבות פרט ניתוק מחיר יסוד 120 ש"מ למ"ר.
גובה, ריצופים וחיפויים בדירות	
גובה הדירה	מפני הריצוף עד תחתית התקרה 2.65 מ' נטו.
ציפוי קירות פנים	טייח על בסיס צמנט על קירות בלוקים. צביעת שכבת יסוד טמבורפיל של טמבור ועליה צביעה בשכבות של סופרקריל 2000 של טמבור או ש"ע. באיזורים רטובים (אמבטיה ושירותים) ועל גבי שטחי קירות, תבוצע שכבת הרבצה.
חיפוי קירות	במטבח בגודל 10 X20 ס"מ תבוצע בגובה של 60 ס"מ מעל ארון המטבח התחתון מחיר יסוד 100 ש"מ למ"ר. בחדר האמבטיה ובחדר רחצה הורים בגודל של 60*30 תבוצע בגובה K.O. ההלבשה של הדלת (אריח שלם), מחיר יסוד 100 ש"מ למ"ר.
חיפוי ספי חלונות	אבן מלוטשת בעובי 4 ס"מ לפחות או פח אלומיניום, עם אף מים ושיפוע לניקוז מים.
ריצוף בדירה	חדרי שינה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדורים ומעברים: גרניט פורצלן במידות 60*60 ס"מ לפחות, מחיר יסוד 120 ש"מ למ"ר. חדרי שירותים, חדר אמבטיה, חדרי רחצה ובמרפסת דיור: מרצפות גרנית פורצלן נגד החלקה במידות 45*45 ס"מ לפחות, מחיר יסוד 120 ש"מ למ"ר.
שיפולים	השיפולים יהיו ממין הריצוף למעט בשטחים רטובים בהם חיפוי הקירות מגיע עד הרצפה.
דלתות חלונות תריסים ומעקות מרפסות מאלומיניום בדירות	

דלת כניסה	דלת בטחון כדוגמת "פאבליק" של חברת OPEN Gallery בגמר פח מגלון צבוע בתנור , מנעול מולטילוק, צילינדר קלאסי או אינטראקטיבי. הדלת תכלול גם עינית הצצה, סוגר בטחון, ואינסרט לכוון הכנף לריצוף לקבלת אטימה וסיפורה למספור הדירה.
חלונות	כל מערכת החלונות הינה מערכת של חלונות רצפה תקרה. במטבחים וחדרי שירותים ורחצה ישולבו חלקים אטומים (shadow box) בתוך מערכת הזכוכית האחידה.
חלונות בחדרי שינה	פרופילים דגם קליל 5500. מסדרת office בשילוב חלקים קבועים עליונים וצידיים.
חלון חדר רחצה	פרופילים דגם קליל 5500. מסדרת office בשילוב חלקים קבועים עליונים וצידיים.
חדרי דיור	כל רוחב חדרי הדיור יהיה ויטריות. דגם קליל office 9200.
תריס גלילה חדר דיור וחדרי שינה	התריס החשמלי יכלול מנועי סומפי LT או CSI לתריסים חשמליים.. ארגז מונובלוק 40. רפפות תריס גלילה מסוג שלב אור מאלומיניום משוך.
זיגוג	כל החלונות יהיו בזכוכית בידודית. ישולב תריס גלילה או מערכת הצללה חיצונית אשר תאושר ע"י אדריכל העיר תל אביב יפו.
פירזול	פרזול תואם לסדרה הנבחרת בהתאם לתיאור כל פרט.
מעקה מרפסת	מעקה מרפסת יהיה מזכוכית טריפלס עם מאחז יד מאלומיניום
נגרות בדירות	
דלתות פנים מעץ	בחדר שינה הורים, בחדר השינה, בחדר רחצה הורים, בחדר אמבטיה ובחדר ארונות: דלת מסוג "למינסו" של חברת פנדור או ש"ע עם הלבשות רחבות 8 ס"מ 90/210 ס"מ.
מטבח	ארונות מטבח יהיו נטו לאחסנה ללא הכנה לתנור, לכיריים, למקרר וכו'. הכנות אלו תבוצענה במטבח מחוץ לארונות. אחד הארונות יהיה מתאים ופריק באופן שניתן יהיה להסירו ולהתקין מדיח כלים בתוכו. ארונות מטבח יהיו עשויים מגוף ומדפים מלוחות סנדוויץ 18 מ"מ. הגב דיקט 8 מ"מ, הארונות עם אפשרות לכוונון אנכי, הנחת המדפים תעשה על פינים ממתכת מגולוונת, פינים אחוריים יהיו עם תמיכה עליונה למניעת התהפכות המדף. המגירות יהיו טלסקופיות עם דופן קדמית כפולה ושיפוע לפתיחה, צירים ומסילות יהיו מתוצרת BLUM או ש"ע. גמר הארון פנים יהיה מפורמיקה מבריקה בגוון לבן, קנטים מפי.וי.סי 1.5 מ"מ בפרופיל נעץ. המסד (הצוקל) מעץ גושני ומצופה פורמיקה בגמר אלומיניום מוברש. חזיתות הארון יהיו מ-MDF בציפוי פולימר. מידות ארונות מטבח תחתונים יהיו לפחות באורך 4.00 מ"א מדידה לאורך הקיר. מידות ארונות מטבח עליונים יהיו לפחות באורך 3.00 מ"א מדידה לאורך הקיר.
פרזול מטבח	תוצרת בלוס או ש"ע

א.

חומרים

1. צנרת מים – צנרת ראשית:

(א) צנרת פלדה סדקיול 40, מחוברת בהברגה או בריתוך, או-

(ב) צנרת פוליבוטילן מתאימה ללחץ המתוכנן, או-

(ג) צנרת פולירול מתאימה ללחץ המתוכנן.

2. צנרת מים בתוך הדירות ולאחר מד המים הדירתי: צנרת SP.

3. צנרת לברזי שריפה: צינורות מגולוונים, סקדיוול 40, מחוברים בריתוך.

4. צנרת לספרינקלרים: צינורות מגולוונים, סקדיוול 10, מחוברים בחיבורי Quick-up.

5. עמדות כיבוי אש תקניות עם גלגלון 30 מ' וארגז בגודל 120/90/30 ס"מ, עם מדף פנימי ודלת עם מנגנון נעילה.

6. צינורות ביוב וניקוז ראשיים – בתוך הקרקע:

(א) צנרת פי.וי.סי קשיח, לפי ת"י 884.

(ב) תאי ביקורת: חופית או טבעות בטון עם מכסאות תקניים, בהתאם לשטחים בהם מורכבים.

7. צנרת דלוחין ושופכין:

(א) צינורות HDPE, מחוברים בהלחמה לפי ת"י 4467.

(ב) צינורות העוברים מתחת לרצפת הבניינים ייעטפו בבטון מזוין בעובי 15 ס"מ.

8. מאספים ומחסומי רצפה "4"/2" יהיו מפוליפרופילן, או HDPE, עם מכסי פליז מתוורגים בתוך מסגרת פליז מרובעת.

9. מחסומי רצפה "6"/4" יהיו מ-HDPE עם מכסי פליז מתוורגים בתוך מסגרת פליז מרובעת.

10. צינורות הניקוז של מיזוג אוויר העוברים בצורה גלויה יהיו מ-פי.וי.סי. בהדבקה.

צינורות ניקוז מי גשמים מגגות יהיו צינורות HDPE.

ב. קבועות

1. קערת מטבח

קערת מטבח נירוסטה או שו"ע בהתקנה שטוחה במידות 40X60 ס"מ. לקערה מחסום בקבוק מפוליפרופילן מתנקה מאליו בקוטר 2" תוצרת "חוליות" עם הכנה לחיבור ניקוז מדיח כלים (כולל ברז והכנה לחיבור ביוב לסיפון קערת מטבח).

2. לוחות אבן

מעל ארון מטבח תחתון, "אבן קיסר" במידות לפי אורך ארון המטבח התחתון בגוון בהיר. מחיר יסוד 450 ₪ למ"א. כולל הכנה לכיריים.

3. סוללה למים אסלה

סוללה למים קרים וחמים לכיור במטבח יהיו מכרום ניקל להתקנה בעמידה עם פיה נשלפת תוצרת חמת דגם 302667 נשלף.

סוללות למים קרים וחמים לכיור בחדר רחצה ובחדר אמבטיה יהיו מכרום ניקל להתקנה בעמידה תוצרת חמת דגם 302822 סוללת אמבטיה מים חמים קרים כולל צינור ומזלף, צינור גמיש ומתלה תוצרת חמת דגם 302870 או ש"ע. אינטרפופ 3 דרך למקלחון תוצרת חמת דגם 202888 או ש"ע כולל מוט מקלחת, מזלף יד, צינור גמיש ומתלה קבוע של חמת או ש"ע.

4. אסלה

בחדר רחצה ובחדר אמבטיה יהיו אסלות תלויות בהתקנה סמויה תוצרת "חרסה" דגם גאלרי 383 ומכסה כבד מקורי לאסלה או ש"ע עם מיכלי הדחה סמויים "גבריט" או ש"ע.

5. כיור רחצה

כחלק מארונות בחדר הרחצה ובאמבטיה

6. מכונת כביסה

הכנת חיבור למכונת כביסה כולל נקודת מים קרים והכנה לחיבור ביוב במיקום

7. אמבטיה

בחדר אמבטיה, תותקן אמבטיה במידות 160/170-70 עשויה אקריל סניטרי 4 מ"מ וקונסטרוקציה מתכת מגולוונת למניעת שקיעות של חברת MTI, דגם 61 או 92, או ש"ע.

8. מקלחון

בחדר רחצה הורים יותקן מקלחון פינתי עם שתי דלתות הנפתחות פנים/חוץ 180°, גובה 185 ס"מ, במידות כ-77/87 ס"מ, עם זכוכית מחוסמת 6 מ"מ שקופה עם פסי רחב. פרופיל-ציר עולה/יורד לפתיחה פנימה והחוצה 180° בגימור ניקל מבריק. מגבי אורך וריצפה עשויה סיליקון, ידיות אחיזה וסגירה מגנטית של חמת דגם אורן או ש"ע.

9. אגנית

אגניות חרס של חמת מתאימה למקלחון

00.02 אלומיניום

א. כללי

הרכבת החלונות והדלתות תתאים לדרישות

• ת"י 1068 על חלקיו

• ת"י 4001.

• תריסים לת"י 1509 על חלקיו.

• מעקה לת"י 1142.

• ההתקנה תתאים לדרישות ת"י 4068 על חלקיו.

- ההתקנה תתאים לדרישות ת"י 4068 על חלקיו.
- ביצוע והתקנת קירות המסך תתאים לדרישות ת"י 1568.
- בסוף ההתקנה יש לבדוק את הפריטים בבדיקת המטרה עפ"י דרישות ת"י 1476 חלק 2, שתעשה ע"י מעבדה מוסמכת שתאושר מראש ע"י המנהל. הפריטים הנבדקים יבחרו ע"י המנהל. את תוצאות הבדיקה יש להעביר למנהל.
- פרופילי האלומיניום יהיו מ- סגסוגת 6063 מינימום. טיפול תרמי T5.

ב. הוראות ביצוע משקופים עיוורים ודוגמאות

1. חומר המלבן הוא פח פלדה מגולוון בעובי 2 מ"מ. האוגנים יהיו מפח פלדה ברוחב 40 מ"מ מינימום ובעובי שלא יפחת מ- 2.5 מ"מ. חיבור העוגנים למלבן הסמוי יהיה בריתוך. את המלבנים יש לעגן בברגים לעומק שלא יפחת מ- 50 מ"מ, במרחקים של 30 ס"מ בין בורג לבורג. המרחקים בין העוגנים יהיו כ- 25 ס"מ. יש להציב את המלבן הסמוי לפי פלס ובמיקום על פי דרישת האדריכל. כל הריתוכים או הפגמים בציפוי יעשו באתר ע"י צביעה בצבע עתיר אבץ משני צידי המלבן הסמוי. לא יאושר עיגון המלבנים אל הבטון ע"י בורג "דיבל" ללא "בית פלסטיק".

ג. גמר פרופילים

1. גוון האלומיניום יקבע ע"י המנהל. המנהל שומר לעצמו את הזכות לשנות גוון, או לבצע ציפוי אילגון במקום צבע פוליאסטר.
2. צביעה באבקה תבוצע מ-POLYESTER. הצבע יעמוד בדרישות ת"י 4402 חלק 2 לצבע בעל עמידות משופרת. מינימום 60 מיקרון. היצרן לא יזמין פרופילים צבועים ללא אישור המנהל.
3. יש להעביר תעודת בדיקה עמידות הצבע בתא מלח של 2000 שעות, כמו כן תעודת אחריות ל-15 שנה המתייחסת לפרויקט הנדון.
4. כל החתכים, הפינישים והחורים יהיו מוגנים. בחיבורים בין שני פרופילים יהיה חומר אטימה לסדקים צרים, בשאר הפינישים סיליקון נוזלי, כמו כן יש להקפיד לתקן כל פגם בצבע שיוצר ביצור או בהרכבה.
5. האלומיניום יצבע ע"י מצבעה מאושרת ע"י מכון התקנים.
6. במידה ויבחר הגימור באילגון: גוון האילגון יבחר ע"י המנהל. האילגון יקיים את דרישות ת"י 325 לסיווג של AA20. גוון האילגון יהיה אחיד. חותמת זיהוי תוטבע על הפרופיל המאולגן. החותמת תזהה את שם מפעל האילגון ואת סיווג האילגון. עובי הציפוי יעמוד בשיעור של 20-25 מיקרון, 20 מיקרון ממוצע מינימאלי.

ד. הזכוכית

1. הזכוכיות שיסופקו יהיו באיכות בהתאם לדרישות ת"י 938 חלק 1 ו-2.
2. הזכוכיות המוחסמות יהיו ברמת חיסום A על פי ת"י 938 חלק 3, שיבוצע במפעל בעל תו-תקן ישראלי, או במפעל בעל אישור תקן אירופאי/אמריקאי מקביל.
3. בזכוכיות המוחסמות יותר עקוש מקומי (גליות) מכסימלי של 0.25 (עקוש כללי (כפף) מכסימלי של 2 מ"מ).
4. הזכוכיות החשופות יעברו ליטוש יהלום בהיקף הזכוכיות, כולל הברקה.
5. הזכוכית בחלונות והדלתות תהיה בידודית שקופה. זכוכיות בחלונות שסף התחתון מתחיל מעל 1.05 מ מקו הרצפה יהיה זכוכית בעובי שלא פחות מ 4-6 מ"מ עפ"י תקן 1099.

- זכוכיות בחלונות שסף התחתון מתחיל מתחת ל 1.05 מ מקו הרצפה יהיה מחוסם בצד הפנימי ובעובי שלא פחות מ 6-6 מ"מ ובהתאם לת"י 1099.
- זכוכיות בדלתות יהיה מחוסם בשתי הצדדים ובעובי לא פחות מ 6-12 מ"מ ובהתאם לת"י 1099.
- 6. הזכוכיות הרבדות ייוצרו במפעל בעל תו-תקן לזכוכיות רבדות ע"פ ת"י 938 חלק 3, או במפעל בעל אישור תקן אירופאי/אמריקאי מקביל.
- 7. עובי וסוג הזכוכית יענה לדרישות ת"י 1099 על חלקיו השונים, בהתייחס לעומסי הרוח המחושבים ע"פ ת"י 414 (משנת 2008).

8. הזכויות הבידודיות יודבקו בהדבקה קרה, הכוללת איטום בוטיל פנימי וחומר הדבקה דו-קומפוננטי.
9. המפעל המדביק יספק אחריות בכתב ל-5 שנים לזכויות בידודיות.
10. חומרי האטימה שיבואו במגע עם הזכויות יהיו בעלי תאימות מאושרת למגע עם זכויות בידודיות ועם זכויות רבודה.
11. הזכויות במעקות יענו לדרישות ת"י 1142 ות"י 1099.
12. הזכויות במעקות : זכויות רבודה מינימום עובי $6+0.76+6$ מ"מ. במעקות ללא מאחז עליון ועמודים, עובי הזכויות הרבודה יהיה מינימום: $8+1.52+8$ מ"מ.

ה. מוצרים ודגשים

1. דלתות וחלונות:

- חדירת אוויר: המוצרים יתוכננו למניעת חדירת אוויר במרווחים שבין האגף למלבן או דרך ארגז התריס. חדירת האוויר המותרת מוגדרת בת"י 1068 ו-4001 לפי רמה D.
- חדירת מים: המוצרים יתוכננו למניעת חדירת מים מחוץ לבניין לתוכו. כך שלא יראו סימנים לחדירת מים בצד הפנימי של הדלתות והחלונות. לא תהיה הצטברות מים בשום אזור החלון/דלת גם לא באזורים הלא מנוקזים. חלונות ודלתות יעמדו בבדיקת חדירת מים לפי ת"י 1068 ו-4001 ברמה C.
- חלונות בחדרי שינה מדגם קליל 5500 או ש"ע בשילוב חלקים קבועים בחלק העליון ובצד חלון מסבך יהיה חלון רצפה תקרה עם קבוע תחתון.
- בחדרי שירותים החלונות יהיו רצפה תקרה במקומות בהם יתאפשר והחלקים הקבועים התחתונים יהיו אטומים בתוך מערכת אחת.

2. דלתות פתיחה:

- האביזרים והצירים יהיו לפי המלצת היצרן/ספק הסיסטם הנבחרת.
- מחזיר השמן בדלת במידה והוגדר יהיה טעון אישור המנהל וזאת לפי אישורים ותקנים שיגיש המקום
- כוח ההפעלה הנדרש לפתיחת הדלת לא יעלה על 30 ניוטון.
- בדלת לובי כניסה יותקן מנעול נגדי חשמלי.
- בין ריצוף פנים לחוץ בסף הדלתות יותקן פס פלבי"ם במידות 60×6 מ"מ

3. דלתות הזזה

- כל הדלתות הם רצפה תקרה
- סף דלת יהיה מפרופיל חלול (אמבטיה) בעל גובה 40 מ"מ (במערכת 9200) דרכו ינוקזו המים כלפי חוץ. אין להחדיר ברגים דרך אזורי הסף המשמשים לניקוז מים.
- יש לבצע חישוב סטטי לזקופות באגפים בהם מותקנים סגרים וידיות וזאת בהתייחסות לנתוני לחצי רוח שיתקבלו מהקונסטרוקטור.
- למסילות העליונות יש לחזק ע"י התקנת פרופיל פלדה $100 \times 50 \times 3.2$ RHS. החיזוק יעוגן לקיר הבטון באמצעות עוגנים. פרופיל הפלדה יהיה מצופה אבץ 40 מיקרון ויכלול פס PVC או EPDM כהפרדה בין הפלדה לאלומיניום.
- סגרים: ידית שקוע, ברגים חשופים יהיו עשויים פלבי"ם לא מגנטי.
- הגלגלים יהיו בעלי מסבים מפלבי"ם כדוריים סגורים וממולאים בסיכה, על הגלגלים לעמוד בבדיקה של 10,000 מחזורים לפי ת"י 1068. הגלגלים יהיו נתונים לפירוק, החלפה וכיוון.

4. חלונות פתיחה:

- אלומיניום יהיה מדגם 5500 של קליל או ש"ע.
- בחלונות סב-נטוי מכל סוג יהיה אטם מרכזי מ-EPDM רציף עם פינות מגופרות.
- על כל חלון תהיה מדבקת "הוראות הפעלה" בעלת רקע שקוף. מדבקה זו תודבק על השמשה באזור הידית.

- המנגנון שיבחר יהיה בעל תקן ישראלי או אירופי, על המקיס להציג תעודה עדכנית. המנגנון והידיית יאושרו ע"י המנהל גם מבחינת סוג וצורה.
- בחלונות הקיפ תהיה ידיית סגירה בהפעלה סיבובית. בחלונות קיפ שרוחבם מעל 60 ס"מ יהיה ידיית סגירה בעלת שתי נקודות נעילה לפחות, או יותר בהתאם לגודל החלון.
- גודל המספרים בחלון קיפ: לפחות 2/3 מגובה אגף החלון.

5. חלונות הזזה.

- פרופיל הסף יהיה סגור (אמבטיה) בעל גובה: ב-7000 מ"מ ובחלון 9000 מ"מ.
- גלגלים יהיו עם מיסב סגור עשוי פל"ם, שעמדו בבדיקות מכון התקנים 10,000 מחזורים לפי ת"י 1068.
- נעילה ע"י סגר קפיצי שיכלול בית אלומיניום באותו צבע וגוון של הפרופילים.
- פינויים לשחרור מים יהיו בהתאם לגודל החלון אשר עבר בדיקת תפקוד ברמה "D". הפינויים יעשו באמצעות מבלט מתאים.
- בכל החלונות ההזזה תבוצע הכנה לרשת יתושים.

6. תריסי גלילה.

- ארגוני התריס יהיו מסוג מונבולק שעומק הבליטה שלהם כלפי פנים החדר יהיה מינימאלי על פי אישור המנהל.
- חומר הבידוד בתוך יחידת הארגז יהיה מפוליסטירן מוקצף (קלקר) עובי מינימאלי של 18 מ"מ. לפי דרישת ת"י 1045 חלק 1 והסיווג בשרפה יהיה לפחות B2.1.2 בהתאם למפורט בת"י 755.
- סוג הארגז יהיה מותאם לדרישות המנהל.
- שלבי התריס יהיה מפרופיל אלומיניום משוך שגובה לא קטן מ-55 מ"מ.
- מנועי תריסי גלילה יחושב לפי גודל ומשקל התריס. המקיס יתן אחריות ל 5 שנים על תפקוד התריס כולל המנוע.

7. חלון ממ"ד

- חלון אטום גזים אשר יותקן במסגרת פלדה ע"י מתקין מורשה.
- האגף הנפתח יהיה חלון נוטה וסב, (דריי קיפ) עם מכלול המוכר ע"י פיקוד העורף, וכדוגמת קליל – 4583.
- תסופק תווית בדיקה מיוחדת של פיקוד העורף.
- הזכוכית תהיה זכוכית רבדים 4.4.4 וכנדרש ע"י פיקוד העורף.
- פרטי ההרכבה של החלון יהיו בהתאם לת"י 4068 חלק 2.

על החלון תודבק מדבקה לזיהוי קומת קרקע:

1. מערכת 4900 כולל חיזוק RHS אופקי מעל הדלת 10/10/5 בגובה 2200 במ"מ הקורה תחופה בפח מרוכב, הפרופיל המרכזי יהיה פרופיל מחוזק כדוגמת פרופיל מס' 06111 מתוך מערכת 4900 של קליל או ש"ע.
2. דלת כניסה צדדית לחדר אשפה תהיה גם מקליל 4900 או ש"ע, במידות 100/250 ס"מ.
 - דלת הפתיחה תהיה מדגם 4900 (Heavy Duty) או ש"ע. הדלת תשתלב בקיר המסך.
 - דלתות - מנגנון נסתר לידיית בהלה.
 - דלת כוללת מחזיר הידרולי עליון מדגם TS 93 תוצרת חברת DORMA או ש"ע. מחזיר עם אפשרות כוונן כוח, כוונן מהירות הסגירה, מהירות טריקה ועצר מתכוון.
 - אינטרקום דיגיטלי וקודן לפתיחת הדלת
3. במידע ויוחלט כי בלובי כניסה תהייה מערכת סיקורית, ההגדרה היא:

- דלת זכוכית בעלת שתי כנפיים לפתיחה (החוצה או פנימה לפי רשימה) עשויות מזכוכית בעובי 12 מ"מ כוללים ציר עליון וציר תחתון ופין דגם STANDARD תוצרת חברת MODEA.
- דלת כוללת ידית צינור מוסטת קוטר 32 מ"מ בגובה 1000 מ"מ עשויה מנירוסטה . ידית חד צדדית מחוברת עם בורג נירוסטה מהחלק פנימי של דלת.
- דלת כוללת ידיות בהלה מסוג CELLINI תוצרת חברת SAVIO. ידיות בהלה בגמר PVDF אשר עמידים לסביבה קורוזיבית.
- ידיות בהלה כוללות: ידית קבוע וצילינדר לפתיחת הדלת מבחוץ. ידית בהלה כוללת מנטרל דלת במצב פתוח וזה על מנת לאפשר שימוש יום יומי עם ידית צינור חיצונית.
- דלת כוללת מחזיר ריצפתי הידרולי מדגם TS 550 תוצרת חברת GEZE. מחזיר עם אפשרות כוונן כוח, כוונן מהירות סגירה, מהירות טריקה ועצר מתכוון.
- בין ריצוף הפנים לחוץ בסף הדלתות יותקן פס פלבי"ם במידות 60X6 מ"מ.
- ישנה אפשרות לש"ע לכל המוצרים הרשומים מעלה.
- יש צורך בהכנה לרשת בחלונות ודלתות הזזה.

חיפוי פח מרוכב:

4.

- פח אלומיניום 4 מ"מ מרוכב (כדוגמת אלוקובונד)
- צביעת הפח המרוכב תיעשה קודם שתתחיל הפעולה לעיבוד האריח (Pre-Coated).
- הצביעה תיעשה בצבע דוראנר (PVDF2). תהליך הצביעה ייעשה בהתאם לתנאי ההסמכה של חברת PPG למצבעה שתיבחר ע"י המקים. הצביעה תיעשה בנוזל או באבקה. המקים יציג למנהל תנאי הסמכה אלה.
- גוון הצבע ייבחר ע"י המנהל ויהיה טעון את אישורו. הצביעה תהיה מתכתית ובשלוש שכבות.
- חותמות זיהוי הצבע לא יוסרו עד למעמד קבלת עבודות האלומיניום על ידי העירייה.
- תהליך וטיב הצביעה יהיה תקני ומבוקר, ויקיים את דרישות ת"י 4402, וגם את דרישות AAMA 605.2-92.
- הפחים יהיו אטומים למעבר של מים ורוח דרכם. למרות הדרישה ליישום עיסת איטום בין אריחי החיפוי, וכמפורט לעיל, לא יחל ביצוע החיפוי קודם שיאטום פני קירות הבניין
- יקבעו העוגנים לחיבור פחים, הברגים המשמשים לאחיזת העוגנים יחדרו את מעטה ההגנה ולפיכך יידרש לטבול את קנה הבורג בעיסת איטום מותאמת.
- לא יחל בהרכבת הפחים קודם שיבדוק את טיב האיטום ויקבל אישור ההמנהל.
- פחי האלומיניום יהיו עשויים פח אלומיניום מרוכב ACP 4.0 מ"מ עובי. סיווג האש של אריחי האלומיניום יעמוד בדרישות ת"י 755.
- פרטי המבנה וההרכבה של הפח, יעניקו לו קשיחות ויציבות, ויבטיחו את התפשטות והתכווצות הפח יום ולילה, קיץ וחורף, וזאת ללא שיווצרו עיוותים או קימוטים בפח החיפוי.
- צמדת ההקשחה אל גב הפח תיעשה בסרט הדבקה דו-צדדי, כדוגמת Scotch VHB של חברת M3, שרף אפוקסי או בשיטה בדוקה אחרת, ובהתאם להוראות היצרן.
- פרישת הפח, מיקום הכיפופים, והמרחק שבין שני אריחים סמוכים יהיו לפי התוכנית האדריכלית.

מסתור כביסה:

5.

- מסתור הכביסה יהיה מפרופילי רפפה חלולים.
- מגולוונים וצבועים של חברת תמנון הופ, או של חברת אלוקל או ש"ע.
- עובי דופן 2 מ"מ

00.03 מזוג אוויר ואוורור

א.

כללי

מתקן מזוג אוויר יכלול:

1. אוורור חניונים.
2. מיזוג אוויר בדירות ואוורור שירותים (אלו שאין להם אוורור טבעי).
3. מיזוג אוויר ואוורור בשטחים ציבוריים.

כל העבודות תבוצענה כמפורט במפרט הכללי הבין משרדי (בספר הכחול) ולפי התקנים העכשוויים, וכמפורט במסמך זה.

ב.

אוורור חניונים

איוורור החניונים יעשה על פי דרישות ומפרט חברת "אחוזת חוף" והתקנים הרלוונטיים בנושא אוורור בטיחות אש.

ג.

מיזוג אוויר בדירות

תנאי תכנון:

חוץ: קיץ 35°C

חורף 5°C

פנים: קיץ 23.5°C (לחות יחסית לא מבוקרת)

חורף 22°C (לחות יחסית לא מבוקרת)

יחידות מיזוג אוויר הדירות יהיה מטיפוס "מיני מרכזי" והמערכת תכלול:

1. יחידת עיבוי – דגם אינוורטר
 2. יחידת טיפול באוויר
 3. תעלות מבודדות
 4. מפזרים
 5. חשמל ובקרה
- בדירות של עד שלושה חדרים דהינו, "סלון ו-2 חדרי שינה, תסופק מערכת אחת.
מערכת מיזוג האוויר תהיה מתוצרת "אלקטרה", "תדינאן" או שווה ערך מאושר ע"י המנהל על המקום להגיש לאישור:
1. חישובים לקביעת הספק מערכות:
 - (א) איוורור חניונים
 - (ב) מיזוג דירות
 - (ג) מיזוג שטחים ציבוריים.
 2. מפרטים מפורטים לעבודות מיזוג אוויר ואוורור.
 3. תכניות עדות
 4. אישורי מכון התקנים

נספח "ב2" לחוזה דיור בהישג יד

המפרט

[אינו מצורף בפועל, יצורף במועד הגשת הבקשה להיתר בנייה לאישור המנהל]

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בלבד

נספח "ג" לחוזה דיור בהישג יד

נוסח חוזה שכירות בין המפתח לבין כל זכאי

חוזה שכירות
שכירות שאינה מוגנת על פי הדין

שנערך ונחתם בתל אביב ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

("המשכיר")

- מצד אחד -

לבין

מ. ת.ז. _____

(החל ממועד תחילת תקופת השכירות תהווה כתובת המושכר
כתובת להמצאת הודעות לשוכר)
("השוכר")

- מצד שני -

הואיל

והמשכיר מצהיר כי הינו זכאי להשכיר את המושכר, כהגדרתו להלן ;

והואיל

ובהתאם להוראות חוזה הדיור בהישג יד, כהגדרתו להלן, מיועד המושכר, לשמש כיחידת דיור להשכרה למטרת מגורים בלבד, לזכאים בלבד, (כהגדרתם בחוזה הדיור בהישג יד ובהתאם לתנאים שפורסמו לציבור לרבות בחוברת המידע שפורסמה למועמדים וע"פ החלטות העירייה, כאשר תנאי שכירות המושכר בין המשכיר לבין השוכר, יהיו בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה), אשר יופנו על ידי עיריית תל אביב יפו למשכיר, בהתאם להוראות חוזה דיור בהישג יד, כאשר תנאי שכירות המושכר בין המשכיר לבין השוכר, יהיו בהתאם ובכפוף להוראות חוזה זה ;

והואיל

והשוכר מצהיר כי הופנה על ידי עיריית תל אביב יפו אל המשכיר, לצורך חתימה על חוזה זה וכי הינו זכאי, על-פי אישור הזכאות, כהגדרתו להלן, לשכור מאת המשכיר את המושכר, כהגדרתו להלן, במצבו "as is", במועד חתימת חוזה זה ;

והואיל

והצדדים מצהירים, כי חוק הגנת הדייר נוסח משולב תשל"ב - 1972 ו/או כל חוק אחר אשר יחוקק להגנת הדייר ("החוק"), לא יחול על השכירות נשוא חוזה זה ;

והואיל

והצדדים מעוניינים להגדיר ולהסדיר את מערכת היחסים המשפטית שביניהם ;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1. המבוא לחוזה זה, מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.3. הגדרות

למונחים המפורטים תהיה המשמעות הכתובה בצידם, אלא אם נאמר אחרת במפורש בחוזה זה:

- 1.3.1. "אישור הזכאות" - נוסח אישור מאת העירייה, בנוסח **נספח "א"** לחוזה זה, המאשר כי השוכר זכאי לשכור את המושכר, כיחידת דיור בהישג יד;
- 1.3.2. "הבניין" - בניין המצוי ברחוב _____¹;
- 1.3.3. "החוזה"/"חוזה זה" - חוזה זה על כל נספחיו;
- 1.3.4. "המושכר" - יחידת דיור מס' _____, בקומה _____ בבניין, שמספרה _____ מחסן מס' _____ ומקום חניה מס' _____²;
- 1.3.5. "העירייה" - עיריית תל אביב – יפו באמצעות מנהל אגף הנכסים;
- 1.3.6. "חברת הניהול" - _____, או כל מי שימונה על ידי המשכיר ו/או נציגות הבית המשותף, לצורך מתן שירותים לשטחים המשותפים בבניין, בהתאם לחוזה הניהול, כהגדרתו להלן;
- 1.3.7. "חובדת המשתכנים" - חוברת אשר הוכנה על ידי העירייה ונחתמה על ידי השוכר כתנאי להשתתפות בהגרלה שערכה העירייה לבחירת שוכרי דיור בהישג יד;
- 1.3.8. "חוזה הניהול" - חוזה בין השוכר לבין חברת הניהול, לניהול השטחים המשותפים בבניין, בנוסח שיצורף **כנספח "ב"** לחוזה זה;
- 1.3.9. "חוזה דיור בהישג יד" - חוזה דיור בהישג יד מיום _____ בין העירייה לבין המשכיר;
- 1.3.10. "מדד" - מדד המחירים לצרכן המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו;
- 1.3.11. "מדד הבסיס" - מדד בגין חודש _____ בשנת _____ אשר פורסם ביום _____ לחודש _____ (או בסמוך לכך) שנת _____³;
- 1.3.12. "מדד חדש" - המדד אשר פורסם לאחרונה לפני ביצועו של תשלום כלשהו על פי חוזה זה;

¹ כאן תושלם במועד החתימה כתובת הבניין;

² ככל שהשוכר ישכור רק את יחידת הדיור ללא מקום חניה/מחסן, תותאם ההגדרה;

³ המדד אשר יהיה ידוע במועד קבלת טופס 4;

1.4. נספחים לחוזה

- 1.4.1. נספח "א" - נוסח אישור זכאות מאת העירייה;
- 1.4.2. נספח "ב" - חוזה הניהול [אינו מצורף בפועל יצורף במועד החתימה בהתאם להוראות חוזה דיור בהישג יד];
- 1.4.3. נספח "ג" - חוברת המשתכנים; [אינו מצורפת בפועל, תצורף במועד חתימת חוזה זה]
- 1.4.4. נספח "ד" - נוסח אישור על קיום ביטוחים;
- 1.4.5. נספח "ה" - נוסח ערבות בנקאית;
- 1.4.6. נספח "ו" - נוסח שטר חוב בלתי סחיר;

2. אי-תחולת חוקי הגנת הדייר

- 2.1. השוכר מצהיר בזאת, כי ידוע לו שהמושכר הינו בגדר מושכר פנוי מכל דייר הזכאי להחזיק בו לאחר תאריך כ"ו באב תשכ"ח, 20 באוגוסט 1968 ולכן, לא יחולו על שכירות זו הוראות לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב- 1972 ("חוק הגנת הדייר") ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומו ו/או כל חוק או תקנה שיחולו על השכרת דירות ו/או שיגנו על דיירים ו/או שוכרים ו/או שיש בהם שינוי להוראות חוזה שכירות זה, ועל כן אין השוכר דייר מוגן מכוח חוק הגנת הדייר ועליו יהיה לפנות את המושכר בהתאם לתניות והוראות חוזה זה.
- 2.2. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי לא שילם, ובהתאם לתנאי חוזה זה לא ישלם דמי מפתח כלשהם עבור המושכר ו/או בקשר אליו, ו/או ביחס אליו, וכי התשלומים החלים עליו בהתאם לתנאי חוזה זה אינם ואין לראותם ולא ייחשבו כתשלום דמי מפתח כלשהם, והשוכר מוותר בזאת על כל טענה בדבר תשלום דמי מפתח באופן כלשהו וכן על כל טענה כאילו היה או הינו דייר מוגן במושכר.
- 2.3. השוכר מצהיר בזאת, כי ידוע לו שעל השכירות נשוא חוזה זה, חלות הוראות סעיפים 9 ו/או 10 לחוק הגנת הדייר. אשר על כן אין המושכר ו/או השכירות מוגנים עפ"י חוק הגנת הדייר, ויהא על השוכר לפנות את המושכר בהתאם לתנאי חוזה זה בלבד.
- 2.4. השוכר מצהיר ומתחייב, כי כל השקעה שישקיע במושכר, ככל שישקיע ו/או כל שיפוץ שיערוך במושכר, אם יערוך, לא יקנו לו כל זכות כלשהי על-פי חוק הגנת הדייר. בעת פינוי המושכר לא יהא השוכר זכאי לתשלום כל שהוא בגין שינויים ו/או השקעות במושכר, לא כדמי מפתח, לא כפיצויים ולא באופן אחר.

3. מטרת השכירות

- 3.1. מטרת השכירות על פי חוזה זה הינה למגורים בלבד של השוכר ולא לשום מטרה אחרת, ואילו מטרת השכירות של מקום החניה, הינו למטרת חנייה של רכב בשימוש השוכר בלבד ולא לשום מטרה אחרת⁴ ("מטרת השכירות").
- 3.2. השוכר, או מי מטעמו, אינו רשאי לעשות שימוש במושכר לכל מטרה שאינה מטרת השכירות, בכל אופן וצורה שהם, אף אם לא יהיה בשימוש כזה, משום פגיעה במושכר ו/או הכבדה על המשכיר.
- 3.3. השוכר מתחייב, כי לא יתיר לכל אדם אחר להשתמש במושכר, או חלק ממנו, ללא הסכמה בכתב ומראש מאת המשכיר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה. על אף האמור לעיל ולהלן, מוסכם כי זכות השימוש במושכר לרבות בשטחי החניה (ככל שיושכר שטח חניה על ידי השוכר) תינתן לשוכר ו/או לבני משפחתו מדרגה ראשונה של השוכר המתגוררים עמו.
- 3.4. השוכר מתחייב לעשות שימוש בפועל במושכר למשך תקופת השכירות.

⁴ יימחק ככל שהשוכר לא ישכור מקום חניה.

3.5. סעיף 3 זה, על כל תתי-סעיפיו, הינו תנאי עיקרי בחוזה זה, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

4. הצהרות והתחייבויות השוכר

השוכר מצהיר, מאשר ומתחייב, כי:

4.1. המציא למשכיר עובר לחתימת חוזה זה, אישור מקורי חתום על ידי העירייה, בנוסח אישור הזכאות נספח "א" לחוזה זה.

4.2. ידוע לו שזכאותו לשכור את המושכר ותוקף אישור הזכאות, מותנים בכך שימלא אחר כל הוראות חוזה זה והוראות חוברת המשתכנים וכן, כי ידוע לו שאם יפר הוראות חוזה זה בהפרה יסודית שלא תוקנה גם לאחר מתן התראה מראש ובכתב כאמור להלן, תפקע זכאותו כאמור והמשכיר יהא רשאי להשכיר את המושכר לשוכר אחד שיופנה על ידי העירייה לצרכי דיור בהישג יד.

4.3. ידוע לו, כי העירייה ו/או מי מטעמה אינם צד לחוזה זה, אינם אחראים ו/או ערבים, בכל צורה, לקיום איזו מהתחייבויות המשכיר על-פי חוזה זה ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או כלפי מי מטעמה בגין כל עניין הקשור ו/או הנובע מחוזה זה ו/או מקיום, או אי קיום, התחייבויות המשכיר ו/או התחייבות השוכר על-פי חוזה זה.

4.4. בדק היטב את המושכר ואת הוראות חוזה זה ונספחיו, טרם חתימתו על חוזה זה, והוא מכיר היטב את שטחו של המושכר, מאפייניו, מצבו, סביבתו, דרכי הגישה אליו, אפשרויות השימוש בו, ניצולו וייעודו וידוע לו מצבו העובדתי, הרישומי והמשפטי של המושכר וכי מצא את כל אלו, תקינים ומתאימים לצרכיו, והוא מוותר בזאת על כל טענה ותביעה מכל מין וסוג שהוא, לרבות ליקוי ו/או אי התאמה, למעט ליקוי או אי התאמה נסתרים, אשר לא יכול היה לגלותם בבדיקת שוכר סביר.

4.5. הינו שוכר את המושכר במצבו הנוכחי "AS IS", כאשר הוא במצב תקין, נקי, מסויד ומחובר למערכות המים, החשמל הגז והתקשורת והמשכיר לא יידרש לבצע כל עבודות התאמה או שיפוץ במושכר.

4.6. הינו מתחייב, בכל התקופה במהלכה יחזיק במושכר, להחזיק את המושכר במצב טוב ותקין, לשמור על ניקיונו, לעשות בו שימוש הוגן וזהיר ולהימנע מגרימת נזק או קלקול בו או בכל אחד ממתקניו, למעט קלקולים ונזקים שמקורם בבלאי טבעי וסביר.

4.7. כי הוא בלבד יהיה אחראי לתכולה ו/או למיטלטלין אשר יוכנסו על ידו למושכר.

4.8. כי יקיים וימלא אחר כל ההוראות, החוקים, חוקי העזר, תקנות, צווים של כל רשות מוסמכת החלים לגבי המושכר ו/או לגבי שוכר מושכר למטרת מגורים ו/או לגבי השימוש במושכר למטרת מגורים.

4.9. כי יימנע מכל פעילות היוצרת מפגע ו/או מטרד לסביבה ו/או לשכנים ו/או לציבור וכן כי לא יפגע ולא יגרום לנזק לבניין כולו ו/או לדייר מדיירו ו/או למי משכניו האחרים.

4.10. כי נציגי המשכיר ו/או חברת הניהול, זכאים להיכנס למושכר, בכל עת ובכל שעה מקובלים ובתיאום מראש עם השוכר, על מנת לבדוק אם השוכר מקיים את תנאי חוזה זה ו/או הנובע מהם ו/או על מנת להציגו בפני קונים ו/או שוכרים פוטנציאליים ו/או על מנת לבצע תיקון ליקויים שבאחריות המשכיר, הן במושכר והן ביחידות דיור אחרות, בבניין, שתיקון הליקויים בהם, מצריך כניסה למושכר.

4.11. כי בתוך שבעה (7) ימים ממועד חתימת חוזה זה, יפנה לעיריית תל אביב יפו, תאגיד המים, חברת הגז וחברת החשמל, על חשבונו, על מנת שירשמו אותו כמחזיק המושכר.

4.12. ביחסים שבין המשכיר לבין השוכר, השוכר לבדו יהיה אחראי להבטחת שלומם של הנמצאים במושכר וכן, יהא אחראי לכל נזק ו/או אובדן שייגרמו בתחומי המושכר, לשוכר ו/או לצד ג' כלשהו, למעט נזק למבנה שבאחריות המשכיר, והוא מתחייב לשפות את המשכיר ו/או חברת הניהול בשל כל סכום שיחויבו לשלם בפסק דין שביצעו לא עוכב, בשל נזק ו/או אובדן כאמור, לרבות הוצאות משפטיות סבירות ובלבד שהודיעו לשוכר על כל דרישה ו/או תביעה כאמור מיד עם קבלתה ונתנו לשוכר אפשרות להתגונן מפניה.

4.13. סעיף 4 זה, על כל תתי-סעיפיו, הינו תנאי עיקרי בחוזה זה, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

5. שינויים ותוספות במושכר

5.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב, כי לא יעשה כל פעולת בניה ו/או שיפוץ ו/או שינוי ו/או התאמה ו/או השבחה מכל מין וסוג שהוא במושכר ו/או באיזה חלק ממנו, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, אלא בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב בלבד מהמשכיר ובכפוף לקבלת כל אישור כמתחייב על פי כל דין.

5.2. הוסיף השוכר על המושכר ו/או גרע ממנו, ללא אישור המשכיר מראש ובכתב, מתחייב השוכר להחזיר את המצב לקדמותו, מיד עם דרישת המשכיר, כפי שהיה ערב ההוספה או הגריעה כאמור, על אחריותו ועל חשבונו של השוכר בלבד ובמידה ולא יעשה כן בתוך שבעה (7) ימים ממשלוח הדרישה, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה והמשכיר יהיה רשאי להחזיר את המצב לקדמותו והשוכר מתחייב להחזיר למשכיר את כל ההוצאות, מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר וזאת מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאי המשכיר על פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין.

5.3. בנוסף על האמור לעיל ומבלי לפגוע מתוקפו, מובהר, כי כל השינויים ו/או השיפוצים ו/או ההשבחות שבמושכר, בין אם בוצעו על ידי השוכר ובין שבוצעו על ידי כל מי מטעמו, יהיו בכל עת ובכל שלב בבעלותו הבלעדית של המשכיר, ללא תמורה לשוכר, וכל בנייה ו/או שינוי ו/או שיפוץ ו/או תוספת ו/או השבחה יישארו בהם ללא תמורה, ומבלי שהשוכר יהא זכאי לתשלום כלשהו ו/או להחזר השקעה ו/או השבחה כלשהי, אלא אם יוסכם אחרת בכתב בין הצדדים.

5.4. התחייבויות השוכר על פי סעיף 5 זה, על כל תתי-סעיפיו, הינן תנאים עיקריים בחוזה זה, שהפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

6. תקופת השכירות

6.1. תקופת השכירות, הינה שלושים ושישה (36) חודשים⁵ ("תקופת השכירות"), החל מיום _____ ("מועד תחילת תקופת השכירות") ועד יום _____ בלבד ("מועד סיום תקופת השכירות").

6.2. הארכת תקופת השכירות⁶

6.2.1. ניתנת לשוכר זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות, לתקופה נוספת בת שנים עשר (12) חודשים שתחילתה ביום העוקב למועד סיום תקופת השכירות וסיומה ביום _____ ("תקופת ההארכה הראשונה").

⁵ ככל שהתקופה עד לתום תקופת ההשכרה תהיה קצרה יותר התקופה תשתנה בהתאם;

⁶ ככל ורלוונטי.

6.2.2. ניתנת לשוכר זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות, לתקופת הארכה נוספת בת שנים עשר (12) חודשים שתחילתה ביום העוקב למועד סיום תקופת ההארכה הראשונה וסיומה ביום _____ ("תקופת ההארכה השנייה").⁷

6.2.3. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי משך תקופת השכירות על פי חוזה זה, לרבות תקופות ההארכה, לא יעלה, בכל מקרה, על תקופה של שישים (60) חודשים ממועד תחילת תקופת השכירות.

6.2.4. ביקש השוכר לממש את זכותו להארכת תקופת השכירות כאמור לעיל, יודיע על כך השוכר למשכיר ולעירייה, בכתב, בהודעה של 3 חודשים מראש ("הודעת השוכר") ובלבד, כי יתקיימו התנאים הבאים, במצטבר:

6.2.4.1. השוכר מילא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן.

שלוש הפרות שאינן הפרות יסודיות עד למועד הודעת השוכר, או הפרה יסודית אחת בשנת שכירות, לא תהווה עילה לאי מימוש זכות השוכר לתקופת ההארכה ובלבד, שהשוכר תיקן את ההפרה שביצע כאמור, במועד שנקצב לו בהודעת המשכירה.

6.2.4.2. במועד הודעת השוכר, המציא השוכר למשכיר, המחאות דחיות לתשלום דמי השכירות בעבור כל תקופת ההארכה, הראשונה או השנייה- לפי העניין, או האריך את תוקפה של הוראת הקבע, ככל שבחר בחלופה של הוראת קבע, בהתאם להוראות סעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** להלן.

6.2.4.3. במועד הודעת השוכר, המציא השוכר למשכיר, המחאות דחיות לתשלום דמי הניהול בעבור כל תקופת ההארכה, הראשונה או השנייה, לפי העניין, או האריך את תוקפה של הוראת הקבע, ככל שבחר בחלופה של הוראת קבע, בהתאם להוראות סעיף 5.6.3.2 להלן.

6.2.4.4. הפיקדון (או הערבות) ושטר החוב, כהגדרתם להלן, ימשיכו להיות בתוקף בתקופת הארכת הראשונה ותקופת ההארכה השנייה, לפי העניין.

6.2.5. לא ניתנה הודעת השוכר בהתאם לאמור בסעיף 6.2.4 לעיל, תסתיים במועדה תקופת השכירות או תקופת ההארכה הראשונה, ככל שמומשה, לפי העניין, ויחולו יתר הוראות חוזה זה לעניין סיום חוזה זה ופינוי המושכר על ידי השוכר והשבת החזקה הבלעדית בו לידי המשכיר.

6.2.6. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי השוכר יהא רשאי לממש את זכות הברירה הנתונה לו:

6.2.6.1. להארכת תקופת השכירות, למשך תקופת הארכה הראשונה, רק אם הסתיימה תקופת השכירות במועדה;

6.2.6.2. להארכת תקופת השכירות, למשך תקופת ההארכה השנייה, רק אם הסתיימה תקופת ההארכה הראשונה במועדה;

6.2.7. מימש השוכר את זכות הברירה הנתונה לו להארכת תקופת השכירות, על פי תנאי חוזה זה לתקופת ההארכה הראשונה ו/או לתקופת ההארכה השנייה, תחולנה הוראות חוזה זה כלשונן ובשינויים המחויבים, על השכירות על פי חוזה זה, גם בכל אחת מתקופות ההארכה. בכל מקום בחוזה זה בו צוין "תקופת השכירות", הכוונה היא גם לכל אחת מתקופות ההארכה, ככל שמומשה זכות הברירה להארכה על פי תנאי חוזה זה, אלא אם משתמע אחרת מהקשרם של דברים.

6.3. זכות השוכר להביא חוזה זה לידי סיום מוקדם

6.3.1. השוכר יהיה זכאי להביא חוזה זה לידי סיום מוקדם, במהלך תקופת השכירות, או במהלך תקופת הארכה, רק לאחר קבלת אישור העירייה לכך בכתב, ולאחר שיוכח בפניה על ידו, כי התקיימו נסיבות חריגות או מיוחדות המחייבות זאת. ידוע לשוכר כי החלטת העירייה אם התקיימו נסיבות חריגות אם לאו תיעשה לפי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה והוא מוותר

⁷ זכות האופציה רק עד לתום תקופת ההשכרה.

בזאת מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה ו/או המשכירה. החלטת העירייה תהא סופית ולא ניתנת לערעור. אישרה העירייה את הבאת החוזה לידי סיום מוקדם, לאחר שהוכח להנחת דעתה, כי התקיימו נסיבות חריגות או מיוחדות המחייבות זאת, יבוא חוזה זה לידי סיום מוקדם במועד שתקבע העירייה בהחלטתה ("מועד הסיום המוקדם").

6.3.2. במהלך התקופה שממועד פניית השוכר לעירייה בבקשה לסיום מוקדם של תקופת השכירות, או תקופת ההארכה ועד מועד הסיום המוקדם ("תקופת הודעת הסיום המוקדם"), יחולו על השוכר כל ההתחייבויות החלות עליו על פי חוזה זה, לרבות תשלום דמי שכירות. ניתנה החלטת העירייה בדבר סיום מוקדם כאמור לעיל, יבוא חוזה זה לידי סיום במועד הסיום המוקדם.

6.3.3. במהלך תקופת הודעת הסיום המוקדם, יהיה רשאי המשכיר, להראות את המושכר לשוכרים ו/או רוכשים פוטנציאלים, לא יותר מפעם בשבוע, בשעות סבירות ובתיאום מראש עם השוכר במידת הניתן, והשוכר מתחייב לאפשר למשכיר להציג את המושכר כאמור לעיל ולשם כך אף להיכנס למושכר, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המשכיר לבצע ביקור במושכר על מנת לעמוד על קיום הוראות חוזה זה ו/או לכל מטרה אחרת, בהתאם ליתר הוראות חוזה זה.

6.4. ככל ויפסיק השוכר את שימוש במושכר לפני תום תקופת השכירות, ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב, תמשיכה לחול על השוכר כל ההתחייבויות החלות עליו על פי חוזה זה, עד למועד תום תקופת השכירות החוזית, לרבות תשלום דמי שכירות וזאת, מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד הנתונים למשכיר על פי חוזה זה ו/או על-פי הדין, עקב מעשי ו/או מחדלי השוכר.

6.5. התחייבויות השוכר על פי סעיף 6 זה, על כל תנאי-סעיפיו, הינן תנאים עיקריים בחוזה זה, שהפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

7. דמי השכירות בגין המושכר

7.1. השוכר ישלם למשכיר, במשך כל תקופת השכירות, דמי שכירות חודשיים בסכום של _____ ₪ (שקלים חדשים) כולל מע"מ כדן⁸ ("דמי השכירות החודשיים הבסיסיים") בתוספת הפרשי הצמדה למדד, בין מדד הבסיס, לבין המדד החדש שיהיה ידוע במועד ביצוע כל תשלום ע"ח דמי השכירות החודשיים הבסיסיים. במקרה בו המדד החדש יהיה נמוך ממדד הבסיס, ישולמו דמי השכירות החודשיים הבסיסיים לפי מדד הבסיס.

7.2. דמי שכירות על פי חוזה זה ישולמו כל חודש, עבור חודש מראש.

7.3. להקלת גביית דמי השכירות, ימסור השוכר למשכיר המחאות בגין דמי שכירות כדלקמן:

7.3.1. במועד חתימת חוזה זה, שתים עשרה (12) המחאות מעותדות ל-10 בחודש, לכל חודש קלנדרי בשנת השכירות הראשונה. סכום כל המחאה יהיה בגובה דמי השכירות החודשיים הבסיסיים.

7.3.2. שלושים (30) יום לפני תום כל שנת שכירות, בתקופת השכירות, מעבר לשנת השכירות הראשונה, שתים עשרה (12) המחאות מעותדות ל-10 בחודש, לכל חודש קלנדרי בשנת השכירות לגביה מבוצע תשלום דמי השכירות. סכום כל המחאה יהיה בגובה דמי השכירות החודשיים בתוספת הפרשי הצמדה למדד בהתאם למדד החדש הידוע במועד מסירת המחאות.

7.4. לחלופין, רשאי השוכר לשלם את דמי השכירות באמצעות הוראת קבע.

⁸ ככל שהשוכר ישכור מקום חניה ו/או מחסן יתווספו להגדרת דמי השכירות החודשיים הבסיסיים דמי השכירות בגין מקום חניה ו/או מחסן.

- 7.5. אחת לשנה תיערך בין המשכיר לבין השוכר התחשבות לעניין תשלום בגין הפרשי הצמדה למדד בגין 12 החודשים שחלפו. השוכר מתחייב לשלם את הפרשי ההצמדה למשכיר, לא יאוחר מתום 30 יום מתום שנת השכירות בגינה מתבצעת ההתחשבות.
- 7.6. רק פירעון בפועל של כל המחאה והמחאה, ייחשב כתשלום דמי השכירות, אלא אם לא תיפרע המחאה מחמת סיבה הקשורה במשכיר.
- 7.7. דמי השכירות מהווים תמורה מלאה, סופית וכוללת, בגין השכרת המושכר לשוכר. מובהר, כי למעט הפרשי הצמדה למדד על פי הוראות חוזה זה הניהול כהגדרתם להלן, לא יהיה המשכיר זכאי לגבות מן השוכר תשלום כלשהו בגין השכרת המושכר וזאת, מבלי לגרוע מחובת השוכר לשלם כל אגרה ו/או מס החלים על מחזיק לפי כל דין או הסכם.
- 7.8. סעיף 7 זה, על כל תתי-סעיפיו, הינו תנאי עיקרי בחוזה זה, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

8. מיסים, היטלים, אגרות, תשלומים והוצאות

- נוסף לתשלומי דמי השכירות הנקובים בסעיף 7 לעיל, יחולו התשלומים הבאים בגין תקופת השכירות באופן הבא:
- 8.1. תשלומים מוניציפאליים, לרבות ארנונה ו/או מיסי ממשלה ו/או היטלים ו/או אגרות ו/או כל תשלום אחר ("מיסים, אגרות והיטלים"), אשר חלים ו/או יחולו בגין המושכר ו/או בגין שימוש במושכר על ידי השוכר ו/או על שוכר כמחזיק, יחולו וישולמו על-ידי השוכר.
- 8.2. מיסים, אגרות והיטלים ודמי הקמה, אשר חלים על משכיר ו/או בעלים ו/או חוכרים לדורות של נכס מקרקעין, להבדיל משוכרים ו/או מחזיקים במקרקעין, יחולו וישולמו על-ידי המשכיר.
- 8.3. כל ההוצאות והתשלומים השוטפים ("תשלומים והוצאות שוטפים"), הנובעים מן השימוש במושכר, לרבות חשמל, ארנונה, מים, גז, טלפון ושאר ההוצאות השוטפות בגין אחזקתו השוטפת של המושכר, יחולו וישולמו על-ידי השוכר.
- 8.4. במועד פינוי המושכר, ימציא השוכר למשכיר אישורים בדבר תשלום כל המיסים, ההיטלים, האגרות, התשלומים וההוצאות השוטפות החלים עליו כנ"ל עד תום תקופת השכירות.
- 8.5. בכל מקרה בו לא ימלא השוכר, או יאחר למלא, אחר חובת תשלום החלה עליו כאמור לעיל, יהיה רשאי המשכיר, אך לא חייב, ובכפוף לכך שהודיע לשוכר מראש ובכתב 10 ימים קודם לכן שבמהלכם לא פרע השוכר את החוב, לשלם ולהסדיר את תשלום כאמור במקום השוכר, לרבות באמצעות חילוט "הערבות הבנקאית" ו/או "הפיקדון", כהגדרתם להלן. עשה כך המשכיר, ישלם השוכר למשכיר, מיד עם קבלת דרישת המשכיר לכך בכתב, את מלוא התשלומים ששילם המשכיר במקומו של השוכר. אין בתשלום כאמור בסעיף זה, על ידי המשכיר, כדי לפגוע בכל סעד או תרופה להם זכאי המשכיר, על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.
- 8.6. למען הסר ספק, השוכר יהיה חייב לשלם את המיסים, ההיטלים, האגרות, התשלומים וההוצאות, במלואם, במשך כל תקופת השכירות, אף אם לא ישתמש במושכר בתקופת השכירות ו/או בחלק ממנה, למעט במקרה בו הובא חוזה זה לידי סיום כאמור בסעיף 6.3 לעיל.
- 8.7. התחייבויות השוכר על פי סעיף 8 זה, על כל תתי-סעיפיו, הינו תנאי עיקרי בחוזה זה, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

9. ניהול

- 9.1. במעמד חתימת חוזה זה, יחתום השוכר על חוזה הניהול.

9.2. השוכר ישלם לחברת הניהול, במישרין, בגין ניהול ואחזקת השטחים המשותפים, כהגדרתם בחוזה הניהול, דמי ניהול חודשיים לכל מ"ר של המושכר, זהים לאלו שישולמו למשכיר ו/או לחברת הניהול, על ידי מחזיקי דירות בבניין, שאינם שוכרי דיור בהישג יד, אך בכל מקרה, לא יותר מסך של 400 ₪ (ארבע מאות שקלים חדשים), בתוספת הפרשי הצמדה, לכל המושכר, לכל חודש, בתקופת השכירות, הכל כמפורט ומותנה בחוזה הניהול, כולל מע"מ כדין ("דמי הניהול").

9.3. המשכיר יהא אחראי לניהול ותחזוקת השטחים הציבוריים והשטחים המשותפים בבניין, בהתאם למפורט בחוזה הניהול. המשכיר יספק את שירותי האחזקה והניהול באמצעות חברת הניהול אשר אושרה על ידי העירייה.

9.4. מובהר, כי ככל שיבקש השוכר לקבל מחברת הניהול שירותים נוספים לאלו הקבועים בחוזה הניהול (כגון שירותי ספא ובריכה ככל שקיימים), ישלם השוכר לחברת הניהול, כתנאי למתן שירותי הניהול והתחזוקה הנוספים, סכום כסף נוסף ונפרד כפי שיוסכם בין השוכר לבין חברת הניהול, ואשר יהא בשיעור שלא יעלה על השיעור שמשלמים שאר בעלי היחידות בפרויקט, שאינן יחידות דיור בהישג יד.

9.5. אי מילוי התחייבויות השוכר כלפי חברת הניהול, ייחשב כהפרתו היסודית של חוזה זה וכל הסעדים המוקנים למשכיר עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י הדין במקרה של אי תשלום במועד של דמי שכירות ו/או הפרת התחייבות אחרת של השוכר כלפי המשכיר, יהיו תקפים אף במקרה של אי תשלום במועד של דמי הניהול ו/או הפרת חוזה הניהול.

9.6. הפרת חברת הניהול את חוזה הניהול וההפרה לא תוקנה תוך זמן סביר בנסיבות העניין, על אף שנשלחה התראה בכתב על ידי השוכר לחברת הניהול, תיחשב ההפרה כהפרה של חוזה זה. הודיע השוכר למשכיר על ההפרה מצד חברת הניהול, לאחר שזו לא תוקנה במועד כמפורט לעיל, ולא תוקנה ההפרה לאחר ארבעה עשר (14) יום ממתן ההודעה למשכיר, תיחשב ההפרה כהפרה יסודית של חוזה זה, וכל הסעדים המוקנים לשוכר עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הדין במקרה של הפרת התחייבות המשכיר כלפי השוכר, יהיו תקפים אף במקרה זה.

9.7. מבלי לפגוע באמור לעיל, לחברת הניהול ו/או לשוכר, תהיה זכות תביעה עצמאית וישירה כנגד השוכר ו/או כנגד חברת הניהול, במקרה שמי מהם יפר התחייבויותיו כלפי משנהו על פי הסכם הניהול.

9.8. למען הסר ספק, השוכר יהיה חייב לשלם את דמי הניהול, אף אם לא ישתמש במושכר בתקופת השכירות ו/או בחלק ממנה, במלואם, במשך כל תקופת השכירות, למעט במקרה בו הובא חוזה זה לידי סיום כאמור בסעיף 6.3 לעיל.

10. תיקון ליקויים במושכר על ידי המשכיר

10.1. המשכיר יהיה אחראי, על חשבונו, לתיקון של ליקויים במושכר ובמתקניו הקבועים, אשר נגרמו שלא כתוצאה מזדון, או משימוש בלתי סביר של השוכר ובלבד שהשוכר יפעל בהתאם להוראות חוזה השכירות ולהוראות המקובלות לאחזקת המושכר, כפי שיימסרו לו, על ידי המשכיר עד ולא יאוחר ממועד חתימת חוזה זה. לא תיקן המשכיר ליקוי שהינו אחראי לתיקונו, כאמור לעיל, תוך זמן סביר, בהתאם לאופי הליקוי, יהא השוכר רשאי לבצע תיקון כזה, בכפוף למשלוח הודעה בכתב למשכיר והוצאות התיקון הסבירות יהיו על המשכיר וישולמו על ידי המשכיר לשוכר תוך לא יאוחר מארבעה עשר (14) יום לאחר דרישה בכתב של השוכר, בצירוף הקבלות ו/או החשבוניות בגין ביצוע התיקון.

10.2. השוכר יהיה אחראי, על חשבונו, לתיקון כל נזק שנגרם למושכר ולמתקניו הקבועים, עקב שימוש בלתי סביר ובלתי זהיר. לא תיקן השוכר קלקול או נזק שנגרם למושכר עקב שימוש על ידו, כאמור לעיל ואשר לא נגרם עקב ליקוי לו אחראי המשכיר, כאמור לעיל, תוך זמן סביר, בהתאם לאופי הליקוי, יהא המשכיר רשאי לבצע תיקון כזה והוצאות התיקון יהיו על השוכר וישולמו על ידי השוכר למשכיר תוך לא יאוחר מארבעה עשר (14) יום לאחר דרישה בכתב של המשכיר, בצירוף הקבלות ו/או החשבוניות בגין ביצוע התיקון.

11. ביטוחים

11.1. באחריות המשכיר בלבד לערוך, בעצמו או באמצעות חברת הניהול, על חשבון, למשך כל תקופת השכירות, את הביטוחים המפורטים להלן אצל חברת ביטוח מורשית כדין:

11.1.1. **ביטוח מבנה הבניין** (לרבות מבנה המושכר) על צמודותיו ומערכותיו, וכל רכוש אחר בבעלות המשכיר או חברת הניהול המצוי בבניין וסביבתו, במלוא ערך כינון, במשך כל תקופת השכירות מפני אובדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, הנציגות, העירייה והבאים מטעם, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. הביטוח כאמור לא יכלול תכולה כלשהי, תוספת, שיפור או הרחבה שנעשו על ידי או מטעם או עבור השוכר (שלא באמצעות המשכיר או חברת הניהול או מי מטעם).

11.1.2. **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול בשל נזק שנגרם למבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 11.1.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי בת 12 חודשים. הביטוח יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, הנציגות, העירייה והבאים מטעם, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. **למשכיר הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי** כאמור בסעיף זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 11.3 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

11.1.3. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה, המבטח את חבות המשכיר, חברת הניהול, העירייה, הנציגות והשוכר (להלן: "המבוטח") על-פי דיני בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או ישות משפטית כלשהם בבניין. הביטוח כולל סעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

11.2. ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, על המשכיר להמציא לידי השוכר, לא יאוחר ממועד תחילת תקופת השכירות, אישור ביטוח בגין הביטוחים המפורטים לעיל בהתאם לנוסח אישור הביטוח המצורף להסכם זה **בנספח "ד"** לחוזה זה.

11.3. המשכיר פוטר, בשם המשכיר ובשם חברת הניהול, את השוכר, הנציגות, העירייה והבאים מטעם מאחריות בגין נזק שהמשכיר או חברת הניהול זכאים לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל המשכיר לערוך בהתאם לסעיפים 11.1.1 - 11.1.2 לעיל (או שהיו זכאים לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם פטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

11.4. באחריות השוכר בלבד לערוך, על חשבון, למשך כל תקופת השכירות, את הביטוחים המפורטים להלן אצל חברת ביטוח מורשית כדין:

11.4.1. **ביטוח תכולת המושכר** וכן כל תיקון, שינוי, שיפור ותוספת שייעשו על ידי השוכר ו/או עבורו במושכר, במלוא ערך כינונם, וזאת במתכונת הידועה כ"אש מורחב" או בהתאם לפוליסה התקנית לביטוח דירות כאמור בתקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (תנאי חוזה לביטוח דירות ותכולתן), התשמ"ו-1986. הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו מותר המבטח על כל זכות התחלוף כלפי המשכיר, הנציגות, העירייה והבאים מטעם, וכן כלפי חברת הניהול, עובדיה ומנהליה וכן כלפי שוכרים אחרים בבניין (בכפוף לויתור הדדי בביטוחיהם של בעלי הזכויות בבניין כלפי השוכר) ובלבד שוויתור כאמור לא יחול כלפי מי שגרם נזק בזדון.

על אף האמור לעיל, **השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח רכוש** כמפורט בסעיף זה, אולם הפטור המפורט בסעיף 11.5 להלן יחול כאילו נערך הביטוח במלואו.

11.4.2. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את אחריותו החוקית של השוכר בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או ישות משפטית כלשהם ביחידת הדיור בגבול אחריות בסך של 1,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את המשכיר, חברת הניהול, הנציגות והעירייה בגין אחריות שתוטל עליהם עקב מעשה או מחדל של השוכר, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבטח.

11.5. השוכר פוטר את המשכיר, הנציגות, העירייה והבאים מטעמם, וכן את חברת הניהול עובדיה ומנהליה וכן שוכרים אחרים בבניין (בכפוף לפטור הדדי בביטוחיהם של בעלי השוכרים האחרים בבניין כלפי השוכר) מאחריות בגין נזק שלשוכר הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוח שהתחייב השוכר לערוך בסעיף 11.4.1 לעיל, אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

11.6. בביטוחי השוכר יצוין במפורש כי :

11.6.1. הינם קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או הנציגות ו/או העירייה והינם "ביטוח ראשוני" ללא זכות השתתפות מבטחי השוכר בביטוחי המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או הנציגות ו/או העירייה.

11.6.2. לא ישונו לרעה ולא יבוטלו במשך תקופת הביטוח מבלי שתיתן על ידי המבטח למשכיר הודעה על כך בדואר רשום, 30 יום מראש.

12. בטוחות

12.1. פיקדון במזומן/ערבות בנקאית

12.1.1. במועד חתימת חוזה זה, וכתנאי למסירת החזקה במושכר לידי השוכר, יפקיד השוכר, בידי המשכיר, כבטוחה לקיום התחייבויותיו על פי חוזה זה, פיקדון כספי במזומן בגובה דמי שכירות ודמי ניהול בגין שלושה (3) חודשי שכירות ("הפיקדון").

12.1.2. המשכיר מתחייב להפקיד את הפיקדון בפיקדון חודשי שקלי, בחשבון יעודי נפרד, עם אפשרות למשיכת הפיקדון בהודעה של שלושים (30) יום מראש לבנק.

12.1.3. תוך 30 יום מתום תקופת השכירות, בין אם עקב סיום תקופת השכירות ובין עקב במועד סיום מוקדם, כאמור בסעיף 6.3 לעיל, ככל שהפיקדון, או חלקו, לא מומש עקב הפרה יסודית של חוזה זה, ישיב המשכיר את הפיקדון במזומן לשוכר, כולל פירות הפיקדון, ככל שנצברו.

12.1.4. השוכר יהיה רשאי, להפקיד בידי המשכיר, חסף הפיקדון, ערבות בנקאית אוטונומית, לפירעון עם דרישה, צמודה למדד, בנוסח המצורף **נספח "ה"** לחוזה שכירות זה ("הערבות הבנקאית"). הערבות הבנקאית תהיה בתוקף במשך 30 יום לאחר תום תקופת השכירות ו/או תקופת ההארכה, ככל שמומשו.

12.2. שטר חוב

12.2.1. בנוסף, במועד חתימת חוזה זה, וכתנאי למסירת החזקה במושכר לידי השוכר, יפקיד השוכר, בידי המשכיר שטר חוב, בנוסח **נספח "ו"** לחוזה זה, להבטחת התחייבויותיו על פי חוזה זה, בסכום של 12,000 ₪ ("שטר החוב"). שטר החוב יהיה בחתימת השוכר כעושה ובחתימת ערב אחד, ובלבד שנגד אותו ערב לא מתנהלים הליכי הוצאה לפועל ו/או לא הוכרז כחדל פרעון, ללא מועד פירעון.

12.2.2. הפר השוכר חוזה זה בהפרה יסודית, יהיה המשכיר רשאי להשלים את מועד הפירעון של שטר החוב ולהגיש את שטר החוב לפירעון, בכפוף למפורט בסעיף 12.5 להלן.

12.2.3. תוך 30 יום מתום תקופת השכירות, ישיב המשכיר את שטר החוב לשוכר, ככל שלא הוגש לפירעון עקב הפרה יסודית של חוזה זה על ידי השוכר.

12.3. המחאות להבטחת תשלומים לרשויות

- 12.3.1. בנוסף, יפקיד השוכר בידי המשכיר ארבע (4) המחאות המשוכות על ידו, לפקודת חברת חשמל, עיריית תל אביב יפו, תאגיד המים וחברת הגז, מבלי שהושלם בהן סכום וזמן פירעון ("המחאות לתשלומים לרשויות"), להבטחת תשלום חובות השוכר לגורמים הנ"ל בגין תקופת השכירות.
- 12.3.2. לא שולם סכום אותו חייב השוכר למי מן הרשויות הנ"ל, בגין תקופת השכירות, יהיה המשכיר רשאי להשלים את סכום וזמן הפירעון, בהמחאות לתשלומים לרשויות, כולן או חלקן, לצורך תשלום החוב לרשויות, והכל בכפוף לאמור בסעיף 12.5 להלן.
- 12.4. תוך שלושים (30) יום מתום תקופת השכירות, ככל שלא נותר חוב של השוכר לרשויות הנ"ל, ישיב המשכיר את ההמחאות לתשלומים לרשויות לשוכר.
- 12.5. במקרה של הפרה יסודית של חוזה השכירות על ידי השוכר, ולאחר שהפרה זו לא תוקנה, גם לאחר מתן התראה, של ארבעה עשר (14) ימים מראש ובכתב מאת המשכיר לשוכר, יהא המשכיר רשאי לחלט את הפיקדון, או את הערבות הבנקאית ו/או להגיש לפירעון את שטר החוב ו/או להפקיד את ההמחאות לתשלומים לרשויות וזאת, מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאי המשכיר על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, עקב הפרת חוזה זה בהפרה יסודית על ידי השוכר.
- 12.6. בכל מקרה בו מימש ו/או חילט המשכיר חלק כלשהו של הפיקדון או הערבות הבנקאית ו/או שטר החוב, ישלים השוכר מיידית ולפי דרישת המשכיר בכתב, את הפיקדון, או הערבות הבנקאית ו/או שטר החוב, כך שבידי המשכיר יהיו בכל עת, בתקופת השכירות בטוחות בסכומים המפורטים לעיל.
- 12.7. השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן הבטחות, כאמור לעיל, ו/או במימושן ע"י המשכיר משום הענקת זכות כלשהי לשוכר ו/או משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכיר, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותו של המשכיר לכל סעד אחר המוקנה לו עפ"י הסכם זה או על פי כל דין.
- 12.8. השוכר מתחייב להודיע לעיריית תל אביב יפו, לתאגיד המים בעיר תל אביב יפו, לחברת הגז ולחברת החשמל על היותו שוכר המושכר ולהסב את החשבונות בהם לשמו כמחזיק. השוכר ימציא למשכיר אישור בדבר הסבת החשבונות על שמו כאמור לאאוחר מתום שבעה (7) ימי עסקים מיום תחילת השכירות.
- 12.9. השוכר מתחייב בזאת, כי מעת לעת ועל פי דרישת המשכיר וכן בתום תקופת השכירות ועם פינוי בפועל של המושכר, יציג בפני המשכיר קבלות ו/או אישורים המעידים על ביצוע כל התשלומים החלים עליו עפ"י חוזה שכירות זה.

13. איסור הסבת או העברת זכויות על ידי השוכר

השוכר מתחייב שלא להעביר ו/או להסב ו/או להמחות ו/או למשכן ו/או לשעבד בכל דרך שהיא חוזה זה ו/או כל זכות על פיו לאחר או לאחרים וכן, לא להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו בשכירות משנה, או למסור את החזקה או השימוש בו, או בכל חלק ממנו, לאחר או לאחרים (למעט בני משפחתו של השוכר מדרגה ראשונה המתגוררים עימו) בתמורה או בלי תמורה, בין לתקופה קצובה, בין באופן ארעי ובין לצמיתות, בכל דרך שהיא.

הפרה של סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם, אשר תאפשר פינוי מיידי של השוכר ושל כל אדם נוסף, שעושה ו/או עשה שימוש יחד עם השוכר במושכר, תוך שכל הוצאות הפינוי במקרה כאמור (לרבות ההוצאות המשפטיות) יחולו על השוכר בלבד.

סעיף 13 זה מהווה תנאי עיקרי שהפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

14. הסבת או העברת זכויות על ידי המשכיר

- 14.1. המשכיר יהיה רשאי לשעבד חוזה זה כולו או חלקו, להסב את זכויותיו בו לאחרים, להעבירו כולו או מקצתו בכל צורה ואופן, בכפוף להוראות חוזה הדיור בהישג יד בנושא זה.
- 14.2. השוכר מסכים בזאת במפורש לקבל על עצמו ולקיים את כל הוראות החוזה כלפי כל גוף אחר אשר יבוא במקומו של המשכיר, ככל שיבוא. מובהר כי משכון, שעבוד, הסבה או העברה כאמור על-ידי המשכיר, לא יהא בהם כדי לגרוע מזכויות השוכר בהתאם לחוזה זה ולא להוסיף על התחייבויותיו על פיו.

15. פינוי המושכר

- 15.1. עם תום תקופת השכירות ו/או עם סיומו ו/או ביטולו של חוזה זה כדין, מכל סיבה שהיא, מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולהשיב את החזקה בו לרשות המשכיר, כאשר המושכר נקי ופנוי מכל אדם וחפץ, במצב תקין לרבות התקנות המחוברות דרך קבע שביצע בו השוכר וכשהמושכר במצב כפי שקיבל אותו ביום חתימת חוזה זה, למעט בלאי הנובע משימוש רגיל וסביר.
- 15.2. במקרה שהמשכיר ידרוש שעבודות השלמה, שינויים ותוספות המהווים מחוברים למושכר שהתקין השוכר במושכר, אם בכלל, יושארו על ידו במושכר, כי אז כל שיפוץ, שיפור, תוספת או מתקן המחברים למושכר באופן קבוע, אף אם אלה הותקנו והוספו למושכר על ידי השוכר ועל חשבונו, יושארו על ידי השוכר במושכר ויהיו בבעלות המשכיר בלבד.
- 15.3. לא פונה השוכר את המושכר במועד, הרי בנוסף לזכות המשכיר לתבוע את פינוי המושכר, ובנוסף לכל זכות אחרת שתהיה למשכיר בהתאם לחוזה זה, או לפי כל דין, ומבלי לפגוע בכל סעד או זכות הנתונה בידי המשכיר כאמור לעיל, ישלם השוכר למשכיר פיצוי מוסכם מראש בגובה דמי השכירות חלקי 15, בגין כל יום איחור בפינוי המושכר, החל מהיום הראשון לאיחור ואילך. התשלום הנ"ל נקבע ומוסכם כדמי נזק קבועים ומוסכמים מראש שאותם העריכו הצדדים מראש, וזאת בנוסף לכל סעד אחר העומד למשכיר לפי כל דין.
- 15.4. מותנה ומוסכם בזה בין הצדדים במפורש, כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי להעניק לשוכר זכות להוסיף ולהחזיק במושכר (כנגד תשלום הפיצויים המוסכמים) ו/או כדי להוות וויתור מצד המשכיר על זכות מזכויותיו ו/או כדי לפגוע בזכות המשכיר לקבל כל תרופה וסעד אחרים לרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, פינוי ו/או סילוק יד של השוכר מהמושכר.

16. סעדים ותרופות

16.1. ביטול החוזה :

- מבלי לפגוע ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה, יהיה המשכיר רשאי לבטל חוזה זה, בהודעה של ארבעה עשר (14) יום מראש ובכתב, לשוכר, בכל אחד מן המקרים הבאים :
- 16.1.1. השוכר הפר חוזה זה בהפרה יסודית שלא תוקנה לאחר התראה מראש ובכתב של 14 ימים.
- 16.1.2. השוכר הפר חוזה זה בהפרה שאינה יסודית ולא תיקן את ההפרה, תוך 30 יום ממועד קבלת הודעת המשכיר בכתב בדבר ההפרה.

16.2. פיצויים

מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד למשכיר בגין הפרת הסכם זה על ידי השוכר, הופר חוזה זה בהפרה יסודית על ידי השוכר, שבגינה בוטל חוזה זה על ידי המשכיר, ישלם השוכר למשכיר פיצוי מוסכם בגובה של 3 חודשי שכירות, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד דרישת המשכיר לכך בכתב.

17. שונות

- 17.1. מוסכם ומותנה בין הצדדים כי כל שינוי ו/או תוספת לחוזה זה לא יהיה בר תוקף אלא אם נעשה בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים, ואושר בכתב על ידי העירייה.
- 17.2. נשא צד אחד בהוצאות ו/או במסים ו/או בהיטלים ו/או בכל תשלום אחר מכל מין וסוג שהוא, שחובת תשלומם מוטלת עפ"י הסכם זה ובאין הוראה בהסכם זה עפ"י כל דין על הצד שכנגד ואשר לא שולמה על ידי הצד החייב לאחר הודעה מראש ובכתב של 14 ימים מראש, יהא זכאי הצד המשלם להחזרת המגיע לו מיד עם דרישתו, וזאת בצירוף הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה מיום התשלום ועד להחזרתו בפועל לידי המשלם, והכל מבלי לגרוע ו/או לפגוע מיתר הסעדים לפי כל דין העומדים לצד המשלם בגין הפרת ההסכם.
- 17.3. מובהר בזאת, כי השוכר מתחייב להימנע מלהחזיק בעלי חיים כלשהם במושכר.
- 17.4. למען הסר ספק ועל אף האמור בחוזה זה ובכל דין לא תהא לשוכר כל זכות לקזז ו/או לנכות תשלומים כלשהם אשר יגיעו, אם יגיעו לשוכר מהמשכיר, מדמי השכירות המגיעים למשכיר עפ"י חוזה זה או מכל תשלום אחר החל על השוכר עפ"י חוזה זה.
- 17.5. כל ויתור, הנחה, דחייה, מתן ארכה והימנעות ממימוש זכות של צד לחוזה זה, לא יחשבו כויתור של אותו צד על זכות כאמור ולא ימנעו ממנו מלתבוע קיום התחייבות כלשהי של הצד האחר כלפיו.
- 17.6. סמכות השיפוט הייחודית בקשר לחוזה זה ולכל הנובע ממנו תהיה אך ורק לבית המשפט המוסמך בעיר תל-אביב יפו. על חוזה זה יחול הדין בישראל, ללא כללי ברירת הדין שלו.
- 17.7. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הינן כמפורט במבוא לחוזה. כל הודעה אשר תישלח מצד למשנהו, בדואר רשום לכתובתו של הצד השני, כמפורט במבוא לחוזה זה, תיחשב כהודעה שנמסרה, תוך שלושה (3) ימי עסקים ממועד רישומה למשלוח בבית דואר בישראל ומיד, אם נמסרה במסירה אישית לנמען.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

המשכיר

נספח "א" לחוזה השכירות

נוסח אישור זכאות מאת העירייה

תאריך: _____

לכבוד _____

(המפתח)

ג.א.נ.,

הנדון: אישור זכאות לשכירת יחידת דיור בר השגה

פרויקט " _____ "

1. בהתאם להוראת סעיף _____ לחוזה דיור בהישג יד שנחתם ביום _____, בין עיריית תל אביב יפו לבניכם ("חוזה דב"י"), הרינו מאשרים כי _____ ת.ז. _____ ** ו- _____ ת.ז. _____ ** ("השוכר") זכו בהגרלה לשכירת דיור בהישג יד וזכה/ו בהגרלה שנערכה על ידינו ביום _____, לשכירת יחידת הדיור המסומנת ב _____ במס' _____ במבנה _____ שנבחרה על ידו, בתמורה לדמי שכירות חודשיים, בסך של _____ ₪ (שקלים חדשים) כולל מע"מ כדין.

**** כאן ימולא השם המלא של המשתכן וכן פרטי תעודת הזהות של המשתכן;**

2. מצ"ב חוברת המשתכנים החתומה על ידי השוכר, לצורך צירופה **כנספח "ג"** לחוזה השכירות.

3. לאור האמור לעיל, הינכם מתבקשים לחתום על חוזה שכירות עם המשתכן, בהתאם להוראות חוזה דיור בהישג יד ונספחיו ועל פי המועדים הקבועים בו.

4. להלן טבלה בה מפורטים פרטי המשתכן ופרטי יחידת דיור בהישג יד:

מס' יחידת הדיור	
מס' מקום חנייה בחניון ומס' מחסן ⁹	
שם השוכר	
ת.ז.	
טלפון (בית)	
טלפון (נייד)	
כתובת	
כתובת דוא"ל	

בכבוד רב ובברכה,

מנהל אגף נכסי העירייה

⁹ ככל ששוכר דיור בהישג יד ביקש לשכור מקום חניה בחניון ו/או מחסן בהתאם להוראות חוזה הפיתוח.

נספח "ב" לחוזה השכירות

חוזה הניהול

[אינו מצורף בפועל, יצורף במועד החתימה בהתאם להוראות חוזה דיור בהישג יד]

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בלבד

נספח "ג" לחוזה השכירות

חוברת המשתכנים

[אינה מצורפת בפועל, במועד החתימה תצורף החוברת שנחתמה על ידי השוכר]

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בלבד

נספח "ד" לחוזה השכירות

נוסח אישור על קיום ביטוחים

תאריך

לכבוד
שוכרי דיוור בהישג יד¹⁰
פרויקט
תל אביב

לכבוד
עיריית תל אביב – יפו
רחוב אבן גבירול 69
תל-אביב

ג.א.נ.,

הנדון: אישור קיום ביטוחים
ע"ש _____ ("המשכיר") ו/או ע"ש עיריית תל אביב יפו ("העירייה") ו/או ע"ש _____
("שוכרי דיוור בהישג יד")¹¹ ו/או ע"ש _____ ("חברת הניהול")
יחידות דיוור בהישג יד
בבניין ברחוב _____ ("הנכס")

הננו מאשרים בזאת כי מיום עד ליום ("תקופת הביטוח") מקיים המשכיר
באמצעותנו את הביטוחים המפורטים להלן:

1. פוליסה מס'

ביטוח מבנה הבניין על מערכותיו, צמודותיו ומתקניו, לרבות ביטוח מבנה ליחידות דיוור בר השגה ולרבות
החלקים המשותפים והציבוריים בנכס, במלוא ערך קיומו, בסכום ביטוח _____ ש"ח¹², מפני אבדן או נזק עקב
הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה,
שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן
נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי העירייה, השוכר, הנציגות והפועלים
מטעמים, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון. לעניין ביטוח זה, שם המבוטח מורחב
לכלול את העירייה ו/או את שוכרי דיוור בהישג יד ו/או את הנציגות ו/או את חברת הניהול.

2. פוליסה מס'

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות העירייה ו/או שוכרי דיוור בהישג יד ו/או חברת הניהול ו/או
הנציגות ("המבוטח"), על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו ו/או לרכושו של אדם או
גוף כלשהו, בנכס ובסביבתו, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על פי הפוליסה. הביטוח אינו
כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מ: אש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים
סניטרים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביתה והשבתה, חבות בגין וכלפי קבלנים קבלני
משנה (מכל דרגה) ועובדיהם, בעלי חיים, וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. לעניין ביטוח זה, שם
המבוטח מורחב לכלול את העירייה ו/או את שוכרי דיוור בהישג יד ו/או את הנציגות ו/או את חברת הניהול.
הביטוח כולל סעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד הביטוח.

הננו מאשרים כי הפוליסות הנ"ל קודמות לכל ביטוח הנערך על ידי העירייה ו/או הנציגות ו/או שוכרי דיוור בהישג יד
וכי אנו מוותרים על כל דרישה ו/או טענה בדבר שיתוף ביטוחי העירייה ו/או הנציגות ו/או שוכרי דיוור בהישג יד.
בנוסף, אנו מתחייבים כי הפוליסות לא תבוטלנה ולא יחול בהן שינוי לרעה במשך תקופת הביטוח, אלא אם תימסר

¹⁰ אישור חברת הביטוח יומצא לכל שוכר דיוור בר השגה שביקש זאת;

¹¹ ראה הערת שוליים 11 לעיל;

¹² כאן יושלם סכום שווי כל יחידות דיוור בר השגה והרכוש המשותף בבניין;

לעירייה הודעה על כך בדואר רשום, 30 יום מראש. למען הסר ספק, מובהר כי על המשכיר בלבד חלה חובת תשלום דמי הביטוח בגין הפוליסות.

בכפוף לתנאים ולהסתייגויות של הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש ע"פ האמור לעיל.

בכבוד רב,

(תפקיד החותם)

(שם החותם)

(חותמת המבטח)

(חותמת המבטח)

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בלבד

נספח "ה" לחוזה השכירות

נוסח ערבות בנקאית

_____ תאריך

לכבוד

ג.א.נ.,

_____ כתב ערבות מס'

1. הננו ערבים בזאת כלפיכם באופן בלתי חוזר, לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ₪
(שקלים חדשים) כולל מע"מ ("סכום הערבות"), המגיע או עשוי להגיע לכם
מאת _____ ("השוכר") בקשר עם חוזה שכירות מיום _____.

2. אנו נשלם לכם, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת דרישתכם, את סכום הערבות בצירוף הפרשי הצמדה למדד
כמפורט בסעיף 3 להלן וזאת, מבלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום
האמור מאת השוכר, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבות זו, לא יעלה על סכום הערבות בצירוף הפרשי
ההצמדה למדד הנקובים בסעיף 3 להלן.

3. בערבות זו:

מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית
לסטטיסטיקה ו/או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם
במקומו.

"מדד המחירים לצרכן" -

מדד המחירים לצרכן אשר פורסם ביום _____ לחודש _____ שנת
_____, בגין חודש _____ שנת _____.

"מדד הבסיס" -

מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד תשלום סכום
הערבות.

"המדד הקובע" -

שיעור עליית המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. אם יתברר, לפני מועד
תשלום סכום הערבות, כי המדד הקובע עלה, לעומת מדד הבסיס, ישולם
סכום הערבות כשהוא מוגדל בהתאם לעליית או המדד הקובע לעומת מדד
הבסיס, ובכל מקרה הוא לא יפחת ממדד הבסיס.

"הפרשי הצמדה למדד" -

4. ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה עד לתאריך _____ לחודש _____ שנת _____.

5. כל דרישה לתשלום מכוח ערבות זו, צריכה להימסר בכתב לסניפנו על פי הכתובת הרשומה
_____, וצריכה להגיע לסניף זה עד יום _____ לחודש _____ שנת _____ בשעה _____.

6. התחייבותנו על פי כתב זה אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק:

סניף:

נספח "ו" לחוזה השכירות

נוסח שטר חוב בלתי סחיר

שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ שנת _____

ביום _____ בחודש _____ שנת _____ אנו מתחייבים לשלם לפקודת _____, סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) ("סכום השטר"), בצירוף הפרשי הצמדה למדד, מיום חתימת שטר זה ועד יום פירעון השטר בפועל.

בשטר חוב זה:

"מדד המחירים לצרכן" - משמעו מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו;

"מדד הבסיס" - מדד המחירים לצרכן אשר פורסם ביום _____ לחודש _____ שנת _____ בגין חודש _____ שנת _____;

"המדד החדש" - מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד הגשת שטר חוב זה לפירעון;

"הפרשי הצמדה למדד" - שיעור עליית מדד הבסיס לעומת המדד החדש. אם יתברר, לפני מועד תשלום סכום השטר, כי המדד החדש עלה לעומת מדד הבסיס, אזי ישולם סכום השטר כשהוא מוגדל בהתאם לעליית המדד החדש לעומת מדד הבסיס ובכל מקרה לא יפחת ממדד הבסיס;

מובהר ומוסכם בזאת כי אם לפני מועד פירעון השטר, תחול ירידה במדד החדש לעומת מדד הבסיס, ייוותר סכום השטר ללא שינוי.

אנו פוטרם את המחזיקים בשטר זה מכל חובת הצגה ו/או משלוח התראות או הודעות כלשהן.

מקום התשלום:

בנק: _____

סניף: _____

כתובת: _____

עושי השטר: 1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

שניהם מרחוב _____ ו/או בכתובת המושכר

חתימת עושי השטר: _____

אני החתום מטה, ערב בערבות אוואל לפירעון שטר זה על ידי עושי השטר.

ערבות זו לא תפגע ע"י מתן ארכות או הנחות לעושי השטר. אני מוותר בזה על כל זכות לטעון טענת התיישנות או כל טענה אחרת בקשר לשטר זה, בין היתר לפי הוראות פקודת השטרות וכמו כן הנני פוטר בזה את מחזיק שטר זה מכל חובת הצגה ו/או משלוח התראות או הודעות כלשהן.

הערב:

ת.ז. _____ ;

כתובת: _____ ;

טלפון נייד: _____ ;

טלפון בעבודה: _____ ;

חתימה: _____

נספח ד" לחוזה דיור בהישג יד

נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרישום הערת אזהרה לטובת העירייה

הואיל

וביום _____ נחתם בינינו לבין העירייה חוזה דיור בהישג יד ("החוזה").

והואיל

ובהתאם לסעיף 6 לחוזה (שייפוי כוח זה מהווה **נספח ד'** לו) התחייבנו לרשום הערת אזהרה לטובת העירייה להבטחת קיום התחייבויותינו על פי החוזה;

לפיכך:

אנו הח"מ, _____, כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנים בזאת את עורכי הדין עוזי סלמן ו/או רתם עוזר-בהרב ו/או אורנה אחרק - פרלוק ו/או נ. ליובין ו/או עופרי מרוז ו/או _____, כל אחד מהם לחוד, להיות באי-כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו, לפי שיקול דעתם הבלעדי ובהתאם למיטב הבנתם, את כל וכל אחת מהתחייבויותינו שעל פי החוזה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות את כל ו/או כל אחת מן הפעולות המפורטות להלן:

1. לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר קיומו של החוזה ובהתאם להוראות החוזה.
2. להופיע ולהצהיר בשמנו ועבורנו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם (הכול כמובנם בחוק המקרקעין), המינהל ובפני כל מוסד ו/או גוף ו/או פקיד עירוני ו/או ממשלתי לרבות ועדות לתכנון ולבניה (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה.
3. כל אחד מבאי כוחנו רשאי להעביר את הסמכויות הניתנות לו בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו ולמנות אחר תחתיו.
4. אנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי ייפוי כוח זה או למעשיו של כל מי שיתמנה על ידו ושנעשו בתוקף ייפוי כוח זה, וכל מעשה שיעשה על ידי כל אחד מבאי כוחנו או של כל מי שיתמנה על ידו יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו או כל מי שיתמנה על ידו כאילו נעשה המעשה אישית על ידנו.
5. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, הוא יחייב אותנו, את יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו ואין אנו כל מי שיבוא במקומנו או תחתינו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו הואיל וזכויות צדדים שלישיים דהיינו תלויות בו.
6. אין במתן ייפוי כוח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל או כל חלק מן הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, אולם כל אחד מבאי כוחנו יהיה זכאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא לנכון לפי שיקול דעתו הבלעדי.
7. נחתם ייפוי כוח זה על ידי יחיד - הוא יקרא בלשון יחיד, נחתם על ידי רבים - הוא יקרא בלשון רבים. האמור בלשון זכר - אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך.

ולראיה באנו על החתום, היום _____ בחודש _____ שנת _____

חתימת המפתח

נספח "ה" לחוזה דיור בהישג יד

נוסח הפניית זכאי, על ידי העירייה, לחתימת חוזה שכירות יחידת דיור בהישג יד

לכבוד

(המפתח)

ג.א.נ.,

תאריך: _____

הנדון:

הפנייה לצורך חתימה על חוזה לשכירת יחידת דיור בהישג יד
פרויקט "_____"

1. בהתאם להוראת סעיף _____ לחוזה הדיור בהישג יד שנחתם ביום _____, בין עיריית תל אביב יפו לבניכם ("חוזה הדיור בהישג יד"), הרינו להודיעכם כי _____ ת.ז. _____ ** ו- _____ ת.ז. _____ ** ("השוכר") זכו בהגרלה לשכירת דיור בהישג יד וזכה/ו בהגרלה שנערכה על ידינו ביום _____, לשכירת יחידת הדיור המסומנת ב _____ במס' _____ במבנה _____ שנבחרה על ידו, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של _____ ₪ (שקלים חדשים) כולל מע"מ כדין.

**** כאן ימולא השם המלא של המשתכן וכן פרטי תעודת הזהות של המשתכן;**

2. לאור האמור לעיל, הינכם מתבקשים לחתום על חוזה שכירות עם המשתכן, בהתאם להוראות חוזה הדיור בהישג יד ונספחיו ועל פי המועדים הקבועים בו.

3. להלן טבלה בה מפורטים פרטי המשתכן ופרטי יחידת דיור בהישג יד:

מס' יחידת הדיור	
מס' מקום חנייה בחניון הפרטי ומס' מחסן ¹³	
שם השוכר	
ת.ז.	
טלפון (בית)	
טלפון (נייד)	
כתובת	
כתובת דוא"ל	

בכבוד רב ובברכה,

מנהל אגף נכסי העירייה

¹³ ככל ששוכר דיור בר השגה ביקש לשכור מקום חניה בחניון ו/או מחסן להוראות חוזה הדיור בהישג יד.

נספח "ו" לחוזה דיור בהישג יד

נוסח ערבות החוזה

לכבוד

עיריית תל-אביב יפו

ככר יצחק רבין

תל-אביב

ג.נ.,

בנק _____
סניף _____
רח' _____
מס' _____ מיקוד _____

הנדון: ערבות מס' _____

1. על פי בקשת _____ ("המפתח") הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של 1,500,000 ₪ ("סכום הערבות") בצרוף הפרשי הצמדה וריבית כמפורט בסעיף 2 להלן.
2. כל סכום שתדרשו מאתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, בתנאים הבאים:
אם ביום שבו נשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה, יהיה המדד שהתפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל ("המדד החדש") גבוה מהמדד שהתפרסם ביום 15 לחודש פברואר (או בסמוך לכך) שנת 2018 ("מדד הבסיס"). נשלם לכם את אותו סכום, כשהוא מוגדל באותו שיעור שבו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. לסכום הערבות, בצירוף הפרשי ההצמדה למדד, תתווסף ריבית מצטברת, צמודה למדד הבסיסי, שתחושב לתקופה שתחילתה במועד בו התפרסם המדד הבסיסי, בשיעור שנתי של 4% בחישוב חודשי.
- המונח "מדד" בערבות זו, פירושו הטור הכלכלי של לוח מדד המחירים לצרכן, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.
3. כוחה של ערבות זו יפה עד יום _____ ועד בכלל.
4. כל דרישה בכתב של האדם שיכהן כגזבר עיריית תל-אביב-יפו, או ב"כ אשר תשלח אלינו עד למועד שבסעיף 3 לעיל ועד בכלל תחייב אותנו לשלם לכם תוך שבעה (7) ימים מתאריך הדרישה על ידנו, כל סכום, או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כבסעיף 2 לעיל, ולשם כך אתם לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראייה, פס"ד או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מן המפתח את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום שתדרשו.
5. ערבות זו היא ערבות עצמאית בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי.

בכבוד רב,

בנק

נספח "ט" לחוזה הפיתוח

חוזה הקמה

נערך ונחתם בתל אביב ביום _____ לחודש _____ לשנת _____

ב י ן

עיריית תל אביב -יפו

("העירייה")

- מצד אחד -

ל ב י ן

באמצעות

מרח'

("המפתח")

- מצד שני -

הואיל

והעירייה, הינה הבעלים של המגרש, כהגדרתו להלן;

והואיל

ועל-פי הוראות חוזה הפיתוח, כהגדרתו להלן, על המפתח לבצע את העבודות, כהגדרתו להלן, על
חשבונו והוצאותיו, ללא כל תמורה, ולמסור את העבודות לעירייה בהתאם להוראות חוזה זה;

והואיל

והצדדים מעוניינים להסדיר את התחייבויות המפתח לביצוע העבודות והשלמתן כמפורט בחוזה זה;

לפיכך, הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

1.1. המבוא לחוזה זה ונכונות ההצהרות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. כותרות הסעיפים נועדו לצורכי נוחות בלבד ואין לייחס להן ערך פרשני.

1.3. הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.4. **נספחים:**

1.4.1. **נספח "א" -**

תשריט השטח התת קרקעי הבנוי של המבנה הציבורי הכלול
בתכנית העיצוב הארכיטקטוני ו/או בבקשה להיתר הבנייה;
[אינו מצורף בפועל, יצורף התשריט אשר יהווה חלק מתכנית
העיצוב הארכיטקטוני ו/או הבקשה להיתר הבנייה כפי
שתאושר כדין]

1.4.2. **נספח "ב" -**

מפרט טכני להקמת השטח התת קרקעי הבנוי של המבנה
הציבורי;

1.4.3. **נספח "ג" -**

נספח בקרת איכות על ידי המפתח;

1.4.4. **נספח "ד" -**

נוסח תעודת השלמה;

1.4.5. **נספח "ה" -**

נספח ביטוח;

- 1.4.6. נספח "ה1" - נוסח אישור ביטוח העבודות הקבלניות ;
- 1.4.7. נספח "ו" - נוסח ערבות הביצוע ;
- 1.4.8. נספח "ז" - נוסח ערבות הבדק ;

2. הגדרות

בחווה זה יהיו למונחים הרשומים מטה הפירושים המובאים להלן :

- 2.1. "החלקה" - חלקות 49 ו-51 בגוש 7108 ;
- 2.2. "המבנה הציבורי" - מבנה בשטח בנוי בהיקף של 3,000 מ"ר עיקרי, בתוספת שטחי שירות עיליים ותת קרקעיים, המיועד למטרות ציבורית שעתיד להיבנות בהתאם לתוכנית 2381 א' ולהוראות חוזה זה על נספחיו ;
- 2.3. "המגרש" - מגרש מס' 3 לפי תכנית 2381 א' ;
- * שטחו הסופי של המגרש יקבע על פי תשריט מדידה סופי שיאושר על ידי העירייה ;
- 2.4. "המהנדס" - מהנדס העיר תל אביב - יפו ;
- 2.5. "המנהל" - מנהל אגף נכסי עיריית תל אביב יפו ו/או מי מטעמו ;
- 2.6. "המפרט הטכני" - נספחים "ב" ו-"ג" לחוזה זה ;
- 2.7. "העבודות" - תכנון המבנה הציבורי, תכנון והקמת השטח התת קרקעי הבנוי של המבנה הציבורי, כהגדרתו להלן, לרבות ביסוס ויסודות, תכנון והקמת גינה זמנית מעל השטח התת קרקעי הבנוי של המבנה הציבורי, לרבות הגנה על מערכות האיטום, הגנה על הכנות הקונסטרוקציה למבנה הציבורי והגנה על מערכות התשתית, הסתרת יסודות המבנה הציבורי על ידי פלטת בטון עליונה והכל בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו, הוראות חוזה הפיתוח ונספחיו, בהתאם להיתר הבנייה לפרויקט (כמפורט בחוזה הפיתוח) ולמפרט הטכני, ובכפוף להוראות תכניות בניין העיר ;
- 2.8. "הפרויקט" - מבנה/מבנים שייבנה/ייבנו על ידי המפתח במגרש, בהתאם להוראות חוזה הפיתוח ונספחיו, ובהתאם להוראות תכניות בניין העיר ;
- 2.9. "הפרשי הצמדה למדד" - אם ביום פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חוזה זה יהיה המדד החדש גבוה ממדד הבסיס, ישולם אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. אם ביום פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חוזה זה, יהיה המדד החדש נמוך ממדד הבסיס, יראו את מדד הבסיס כאילו הוא המדד החדש ;
- 2.10. "הקרקע למבנה הציבורי" - החלק במגרש המיוחס למבנה הציבורי ;
- 2.11. "השטח התת קרקעי הבנוי של המבנה הציבורי" - שטח הגרעין של המבנה הציבורי, שטח המחסנים ומקומות החניה של המבנה הציבורי, שטח החללים הטכניים ושטח חניות האופניים, שעל המפתח לבנות בהתאם להוראות המפרט הטכני ולמסור לעירייה כבנויים בהתאם להוראות חוזה הפיתוח וחוזה זה, בהתאם להיתר בניה כדין ולהוראות תכניות בניין העיר ;

- 2.12. "חוזה הפיתוח" - חוזה הפיתוח אשר נחתם בין העירייה למפתח בתאריך _____, על נספחיו;
- 2.13. "מדד הבסיס" - מדד חודש ינואר שנת 2018, אשר פורסם ביום 15 לחודש פברואר (או בסמוך לכך) שנת 2018;
- 2.14. "חללים טכניים" - הקצאה והקמה של שטחים טכניים והנדסיים המשרתים את תשתיות המבנה הציבורי בלבד ואשר נדרש לשלבם בתת הקרקע כחלק מגרעין המבנה הציבורי, או צמוד לגרעין המבנה הציבורי. מובהר כי העבודות בשטח התת קרקעי הבנוי של המבנה הציבורי כוללות הקמת השלד של השטחים הטכניים, אך לא כוללות התקנת מתקנים טכניים מכל סוג, בכפוף ובהתאם לדרישות רשויות כדין כגון: רשות הכבאות, הג"א וכד', והכל בקשר עם העבודות בשטח התת קרקעי הבנוי של המבנה הציבורי.
- 2.15. "חניות האופניים" - הקצאה והקמה של שטח חניות אופניים ו/או אופנועים מעל הקרקע בפיתוח ו/או בתת הקרקע, הנדרשים והמשרתים את המבנה הציבורי בהתאם לתקן.
- 2.16. "מדד חדש" - המדד אשר פורסם לאחרונה לפני ביצועו של תשלום כלשהו על פי חוזה זה;
- 2.17. "המחסנים ומקומות החניה של המבנה הציבורי" - 2 מחסנים בנויים, במפלס העליון ביותר של השטח התת קרקעי של המבנה הציבורי, סמוך ככל שניתן לגרעין (הפיר) המבנה הציבורי, בשטח של 200 מ"ר כל אחד ו-15 מקומות חניה בנויים תת קרקעיים, תקניים, בודדים (לא טוריים) מסוימים וקבועים סמוך ככל שניתן לגרעין המבנה הציבורי, אשר כולם ימוקמו קודם כל במפלסים העליונים ביותר של חניון הפרויקט, המסומנים עפ"י התשריט נספח "א", שעל המפתח לבנות ולמסור לעירייה בהתאם למפרט ולהוראות חוזה זה;
- 2.18. "ריבית" - ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 4% (ארבעה אחוזים), בחישוב חודשי;
- 2.19. "ריבית הפיגורים" - ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 10% בחישוב חודשי;
- 2.20. "תאריך תחילת ביצוע העבודות" - כמפורט בסעיף 8 להלן;
- 2.21. "תכנית 2381 א'" - תכנית מתאר מס' 2381 א', "פארק תעסוקות ונופש-יד אליהו בתל אביב – יפו", אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 30.09.2001 י.פ. מס' 5020;
- 2.22. "תכנית 3411" - תכנית תא/מק/3411 "שינוי חלוקת שטחי הבנייה בתחום תוכנית מתאר 2381א", אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 29.04.2004 י.פ. מס' 5294;
- 2.23. "תכניות בניין העיר" - תכנית 2381א ותוכנית 3411 וכל תכנית בניין עיר שניתן לה תוקף כדין, לפני תאריך 01.12.2016 ו/או כל שינוי תכנוני, אשר בגינו שולם מלוא שווי עליות ערכו של המגרש עקב השינוי התכנוני, בהתאם להוראות חוזה הפיתוח;
- 2.24. "תקופת ביצוע העבודות" - כמפורט בסעיף 8 להלן;

3. ההתקשרות

- 3.1. המפתח יבצע את העבודות על חשבונו והוצאותיו הבלעדיות בהתאם להוראות חוזה זה. המפתח לא יהיה זכאי לדרוש ו/או לקבל כל תשלום מאת העירייה בגין ביצוע העבודות והכל בהתאם להוראות חוזה זה.
- 3.2. לאחר סיום ביצוע העבודות בהתאם להוראות חוזה זה, מתחייב המפתח למסור את העבודות לחזקתה ושימושה הבלעדי של העירייה, ללא כל תמורה נוספת מצד העירייה, מכל מין וסוג שהוא או זכות קיזוז ו/או הפחתה מאגרות, היטלים או השבחה.

4. הצהרות והתחייבויות המפתח

המפתח מצהיר ומתחייב:

- 4.1. כי בדק את החלקה מכל בחינה שהיא, לרבות את הוראות תכניות בניין העיר, ובכלל זה את הקרקע למבנה הציבורי, בתחומה יקים את השטח התת קרקעי הבנוי של המבנה הציבורי.
- 4.2. כי בדק את סביבת החלקה, ואת מצבה הפיזי והתכנוני. כן בדק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים לחלקה אצל הרשויות השונות ואת כל התכניות והמידע התכנוני החלים על החלקה ו/או אפשרויות בניה על החלקה ובכלל זה על הקרקע למבנה הציבורי, לפי כל תכנית ברת תוקף ו/או תכנית בהליך ו/או כל דין. למפתח לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה באשר לחלקה ו/או באשר לקרקע למבנה הציבורי והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום, אי התאמה או פגם כלשהו.
- 4.3. כי בדק את החלקה מבחינת הגורמים והשיקולים הנוגעים לביצוע העבודות על פי חוזה זה ונספחיו, ובכלל זה את דרכי הגישה לאתר העבודות, טיב הקרקע, רשתות או מערכות החשמל, המים, התקשורת, הביוב, התיעול, הניקוז והתשתיות האחרות, בין שהן קיימות ובין שהן מתוכננות, בין שהן עיליות ובין שהן תת קרקעיות, ואשר יש להן, לדעת המפתח, רלוונטיות לביצוע העבודות ולביצוע יתר התחייבויות על פי חוזה הפיתוח ונספחיו, וכל דבר ועניין אחר המשפיעים, או העשויים להשפיע, על ביצוע העבודות, כדאיותו, כולו או חלקו, על ידי המפתח, וכן על ביצוע יתר התחייבויות המפתח על פי חוזה הפיתוח על נספחיו, ועל זכויותיו של המפתח על פי חוזה הפיתוח על נספחיו.
- 4.4. כי בדק את החלקה מבחינת היבטי זיהום סביבתי ולא תהינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות בקשר לכך כלפי העירייה. ככל ויתגלה כל זיהום קרקע שהוא בחלקה, יהא זה באחריות המפתח בלבד לדאוג לנקות את החלקה מכל זיהום סביבתי שהוא ו/או לבצע כל פעולה למניעת זיהום סביבתי עתידי של השטח התת קרקעי של המבנה הציבורי, על חשבונו והוצאותיו בלבד, ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות בקשר לכך כלפי העירייה.
- ניקוי זיהום סביבתי ו/או מניעת זיהום סביבתי עתידי של הקרקע למבנה הציבורי, ככל שיימצא כזה, ייעשה להנחת דעתם של המשרד להגנת הסביבה, של רשות המים ושל הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו וכל רשות תכנונית אחרת או רשות רלוונטית, ובהתאם להנחיותיהם, לרבות כל פעולה שהיא אשר תידרש על ידם לפתרון זיהום סביבתי, ככל שנמצא ו/או יימצא בחלקה.
- כי ידוע לו כי מילוי הוראות סעיף זה וקבלת אישורי רשות המים, המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, וכל רשות תכנונית אחרת או רשות רלוונטית, הינם תנאי לקבלת היתרי בניה (לרבות חפירה ודיפון).
- 4.5. כי הוא מודע ומסכים לכך, שביצוען של העבודות כולל, בין היתר, את כל העבודות המפורטות בחוזה זה על נספחיו, וכן כל עבודה אחרת, גם אם לא פורטה במפורש, ואשר קשורה באופן ישיר או עקיף לביצוע העבודות על ידי המפתח, בשלמותו ובמועדו, וכן כי הוא מודע לכך שיתכן ובשטחי העבודות קיימים מי תהום, אשר ביצוע העבודות כולל, בין היתר, עבודות להשפלתם. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי ככל שיהיה צורך בהשפלת מי תהום, כלול הדבר בעבודות המפורטות בחוזה זה, ולא תינתן כל ארכה עקב הצורך בביצוע עבודות להשפלת מי תהום. כמו כן, הוא מודע ומסכים לכך כי כל פעולה להשפלת מי התהום, תבוצע על חשבונו והוצאותיו בלבד, ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות בקשר לכך כלפי העירייה.
- 4.6. כי הינו מכיר את מהותן, היקפן וטיבן של העבודות וכן, כי בדק את כל הנספחים המצורפים לחוזה זה וכל מסמך שנכלל בו על דרך האזכור וכי מצא את כל אלה מתאימים לצרכיו ולצורכי חוזה זה.
- 4.7. כי יקים את השטח התת קרקעי הבנוי של המבנה הציבורי, באופן שיאפשר ממנו ואליה גישה מלאה וחופשית של כלי רכב ו/או הולכי רגל, מהרחובות הסובבים את החלקה, גם דרך חניון הפרויקט ובכלל זה, בהתאם להוראות תכנית בניין העיר, היתר הבנייה והמפרט הטכני.

- 4.8. כי הוא ו/או מי שיועסק על ידו, הינם והיה בכל הזמנים הרלוונטיים לביצוע העבודות, בעלי המיומנות והניסיון לביצוע העבודות במועד ובאיכות הנדרשים על פי הוראות חוזה זה, תוך עמידה מדויקת בכל תנאי חוזה זה ונספחיו.
- 4.9. כי ימנה מטעמו מפקח בעל ניסיון וכישורים מתאימים לפרויקט מסוג הפרויקט שהמפתח מקים במגרש.
- 4.10. כי אין כל מניעה, לחתימה על חוזה זה וכי חתימתו על חוזה זה אושרה על ידי כל הגורמים המוסמכים שאישורם נדרש לצורך קיום כל התחייבויותיו על פי חוזה זה. כי הינו מכיר את מהותו, היקפו וטיבו של העבודות וכן, כי בדק את כל הנספחים המצורפים לחוזה זה וכל מסמך שנכלל בו על דרך האזכור וכי מצא את כל אלה מתאימים לצרכיו ולצורכי חוזה זה.
- 4.11. כי ידוע לו, והינו מסכים לכך, שחוק חוזה קבלנות, התשל"ד-1974, או כל תיקון לחוק זה או עדכון לחוק זה או חוק אחר אשר יחליף חוק זה, כפי נוסחו בכל עת, לא יחול על היחסים בין המפתח לבין העירייה.
- 4.12. סעיף 4 לחוזה, על תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי, שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

5. התכנון וקבלת היתרי הבניה

- 5.1. הבקשות הנוגעות לעבודות, יתבצעו בתיאום ובהנחיית הגורמים המקצועיים מטעם העירייה. לאחר השלמת התכנון של כלל חלקי הפרויקט, יגיש המפתח לאישור המנהל, בקשות להיתר בנייה לפרויקט, לרבות לביצוע העבודות ("הבקשות").
- 5.2. הבקשות תתאמנה לתכניות בניין העיר, למפרט הטכני, ולהוראות החוזה ונספחיו. כן תעמודנה הבקשות בכל הדרישות של כל הרשויות המוסמכות השונות שאישורן לביצוע העבודות נדרש על פי הדין. לא יהיה במעורבותם של העירייה, המנהל ו/או מי מטעמם, בשלב הכנת הבקשות ואישורן, משום התחייבות מטעם העירייה ו/או המנהל ו/או הוועדה המקומית ו/או מי מטעמם, למתן היתרי הבניה.
- 5.3. המנהל ימציא למפתח את הערותיו לבקשות, וזאת תוך 120 ימים ממועד המצאת הבקשות לאישור המנהל.
- 5.4. המפתח מתחייב לבצע את כל התיקונים וההשלמות בבקשות בהתאם לדרישות המנהל, תוך 30 ימים ממועד קבלת דרישה לכך ("הבקשות המתוקנות").
- 5.5. הבקשות המתוקנות, לאחר אישורן על ידי המנהל, תוגשנה לרשויות התכנון המוסמכות, וזאת תוך 60 ימים ממועד אישורן על ידי המנהל.
- 5.6. הצדדים מסכימים כי תנאי לקבלת היתר בניה, הינו רישום בהיתר הבניה שתנאי לקבלת תעודת אכלוס לפרויקט הינו השלמת ביצוע העבודות בהתאם להוראות חוזה זה. למפתח לא תהיה כל טענה כנגד הרשות התכנונית המוסמכת ו/או העירייה, בגין אי הוצאת היתר בניה, עקב אי קיום התחייבויותיו על פי סעיף זה.
- 5.7. המפתח יכין תכניות לביצוע העבודות ויגיש אותן לאישור המנהל, תוך 3 חודשים ממועד המצאת החלטת הוועדה המקומית למתן היתר בניה בתנאים ("התכניות המפורטות לביצוע").
- 5.8. המנהל יאשר את התכניות המפורטות לביצוע או יורה על עריכת שינויים בהן, בתוך 60 ימים מיום קבלתן. המפתח יבצע את השינויים בתכניות המפורטות לביצוע, ככל שיתבקשו, בהתאם להוראות המנהל, ויגיש תכניות מתוקנות לאישור הנציג, כהגדרתו להלן, תוך 15 יום מדרישת המנהל לביצוע השינויים.
- 5.9. ככל שהתכניות תוקנו לשביעות רצון המנהל, יאשר המנהל את התכניות שתוקנו לפי דרישתו בתוך 30 ימים נוספים ממועד קבלת התכניות המתוקנות ("התכניות המאושרות").
- 5.10. המפתח יהא האחראי הבלעדי לתכנון של העבודות, כמו כן, להוצאת כל אישור ו/או היתר בניה הנדרש לצורך ביצוע העבודות. הוצאות האישורים ו/או היתרי הבניה יעשו על ידי המפתח, באחריותו ועל חשבונו והוצאותיו בלבד.
- 5.11. המפתח יהיה האחראי הבלעדי על התכנון, כולל תיאום מערכות. אישור הבקשות ע"י המנהל ו/או מי מטעמו, אינו משחרר את המפתח מאחריות לכל מעשה ו/או מחדל מכל מין וסוג שהוא, בתכנון, אם

יהיה כזה. בנוסף, לא יהיה באישור הנ"ל משום התחייבות לקבלת אישורה של הוועדה המקומית ו/או כל רשות ו/או מוסד אחר לבקשה להיתרי הבנייה.

5.12. המפתח יעסיק אדריכלים, קבלנים, מהנדסים ויועצים שונים הרשומים לפי חוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח - 1958, ו/או בכל מרשם אחר המתנהל על פי דין, ככל שהדין מחייב זאת, לצורך תכנון העבודות וביצוען בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו. כן יעסיק המפתח, מנהל פרויקט ומפקח צמוד וממונה בטיחות. מנהל הפרויקט, המפקח הצמוד והמהנדסים, יהיו בעלי ניסיון מתאים וותק של לפחות 10 שנים.

5.13. המפתח יעסיק מנהל הבטחת איכות ובקרת איכות מקצועית בכל תקופת ביצוע העבודות וכן ימסור תיק מתקן בהתאם להוראות המפרט הטכני.

5.14. סעיף 5 לעיל, על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי, שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של החוזה.

6. בקרה על ידי העירייה

6.1. העירייה תמנה נציג מטעמה ועל חשבונה, על מנת להבטיח את איכות תכנון וביצוע העבודות וכן על מנת להבטיח את ביצוע התחייבויות המפתח על פי חוזה זה ("הנציג"). זהות הנציג תימסר למפתח בכתב על ידי העירייה, תוך 30 יום מיום חתימת חוזה זה.

6.2. העירייה שומרת על זכותה להחליף את הנציג, בכל עת, כראות עיניה, בתנאי שהודעה על כך תימסר, בכתב למפתח.

6.3. הנציג הינו בא כוחה המקצועי ונאמנה של העירייה.

6.4. הנציג רשאי להיכנס לאתר ביצוע העבודות בכל עת, לצורך בקרה על קיום התחייבויות המפתח על פי חוזה זה, לרבות על פי המפרט הטכני והמפתח מתחייב לפעול בהתאם להוראות הנציג.

6.5. הימצאות הנציג באתר ביצוע העבודות, או מתן הוראות על ידו, בהתאם לחוזה זה, אינם פוטרים את המפתח מאחריותו המלאה לטיב העבודות ולביצוע העבודות על פי תנאי החוזה ועל פי כל דין, לרבות אחריות המפתח להעסקת כל בעלי המקצוע הנדרשים, לרבות מהנדס ביצוע, אשר יהיה אחראי באופן צמוד ושוטף לביצוע העבודות, אחריות המפתח לביצוע ביקורות ובדיקות באמצעות מהנדסים/מעבדות מורשים בכל תחום, כנדרש על פי הדין, אחריות המפתח לביצוע פיקוח עליון על ביצוע העבודות, אחריות המפתח להעסקת מודד מוסמך, אחריות המפתח להעסקת מנהלי עבודה מוסמכים והכל כנדרש על פי הדין.

7. העבודות

7.1. המפתח יבצע את העבודות על חשבונו והוצאותיו הבלעדיות, בהתאם להוראות החוזה ונספחיו. המפתח לא יהא זכאי לקבל כל תשלום מהעירייה עבור ביצוע העבודות.

7.2. המפתח מתחייב כי השטח התת קרקעי הבנוי של המבנה הציבורי יוקם על ידו בהתאם למפרט הטכני, להוראות תכניות בניין העיר ולהיתר הבנייה, באיכות גבוהה ובהתאם לדרישות העירייה ולהנחת דעת העירייה.

7.3. המפתח מתחייב לפעול לאיטום תקרת השטח התת קרקעי הבנוי של המבנה הציבורי והפלטה העליונה של החניון (גג), בין היתר, בהתחשב בעובדה שבשלב מאוחר יותר, יידרש כי שטח גג החניון יוכל לשאת משקל של כלים הנדסיים (לכשהעירייה תחליט שהיא מקימה את המבנה הציבורי).

7.4. המפתח מתחייב כי המחסנים ומקומות החניה של המבנה הציבורי, דרכי ורמפות המעבר אל וממקומות חניה אלו, אשר יוקמו על ידו בשטח התת קרקעי הבנוי של המבנה הציבורי, יהיו ברמה זהה לזו של המחסנים ומקומות החניה ודרכי ורמפות המעבר בחניון התת קרקעי של הפרויקט, אך בכל מקרה לא ברמה הפחותה מהקבוע במפרט הטכני.

7.5. המפתח יבצע את ההכנה לחיבור של המבנה הציבורי למערכות תשתית שונות, לרבות למערכת המחשוב העירוני, והכל לאחר תיאום עם העירייה, לרבות עם אגף המחשוב בעירייה ויתר הרשויות המוסמכות ובהתאם למסמך העקרונות ולחוברת התשתיות של אגף המחשוב בעירייה המהווה חלק מהמפרט הטכני, והכל על חשבונו והוצאותיו.

7.6. המפתח מתחייב כי מיקומם של המחסנים ומקומות החניה של המבנה הציבורי יהיה בהתאם למסומן על גבי התשריט נספח "א".

- 7.7. המפתח יספק על חשבונו, את כוח העבודה הדרוש וכן את הציוד, המתקנים, החומרים והכלים אשר דרושים לביצוע נכון ויעיל של העבודות.
- 7.8. המפתח מתחייב למסור את השטח התת קרקעי הבנוי של המבנה הציבורי לשימושה הבלעדי של העירייה, ללא תמורה נוספת, מכל מין וסוג שהוא, לרבות דמי כניסה, דמי ניהול, דמי אחזקה, דמי תפעול וכל תשלום אחר, ובכלל כל תשלומים מכל מין וסוג שהוא בגין השימוש בשטחים ובמתקנים המשותפים לשטח התת קרקעי הבנוי של המבנה הציבורי ו/או בגין שימוש בחלקה לצורך גישה לשטח התת קרקעי הבנוי של המבנה הציבורי.
- 7.9. המפתח יהיה האחראי הבלעדי לכל המערכות המשותפות לשטח התת קרקעי הבנוי של המבנה הציבורי ולחניון התת קרקעי של הפרויקט, בין על ידו ובין באמצעות חברת ניהול שתוקם על ידו ו/או על דיירי הפרויקט שיוקם על ידי המפתח בחלקה בהתאם להוראות חוזה הפיתוח ונספחיו ו/או ע"י נציגות הבית המשותף ("חברת ניהול"), כאשר התחזוקה כאמור תהיה על חשבונו ואחריותו או על חשבונה והוצאותיה של חברת הניהול, ברמה הנאותה על פי הסטנדרטים הנהוגים בחניונים ציבוריים מסוג זה, הכל רק ביחס למערכות המשותפות כאמור. היה והמערכות של השטח התת קרקעי של המבנה הציבורי, והחניון התת קרקעי של הפרויקט תהיינה נפרדות ועצמאיות אחת מהשנייה, אזי המפתח והעירייה יהיו אחראים כל אחד למערכות המשותפות את חניניהם באופן בלעדי, ישתפו פעולה כפי שיידרש על מנת שלא ייגרם נזק האחד למערכותיו של השני, ויאפשרו גישה חופשית, האחד לשני, לצורך ביצוע תחזוקה נאותה של המערכות.
- 7.10. המפתח מתחייב כי הוראות סעיפים 7.8 - 7.9 לעיל יוטמעו על ידו בתקנון הבית המשותף של הפרויקט, ויוטמעו בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים, בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט, וכי לא תהיה לו ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי היחידות בפרויקט ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לכל גוף אחר בבניין שיבנה בפרויקט, טענה ו/או תביעה בקשר עם דמי הניהול והאחזקה של הבניין, כלפי העירייה בגין המבנה הציבורי ו/או בגין השטחים המשותפים לפרויקט ולמבנה הציבורי. קבלת אישור חתום על ידי עורך הדין המטפל ברישום הפרויקט כבית משותף, לפיו הוראות סעיפים 7.8 - 7.10 לעיל תוטמענה בתקנון הבית המשותף של הפרויקט וכן תוטמענה הוראות אלו בכל חוזה רכישה אשר ייחתם עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט, תהווה את אחד התנאים בהיתר הבנייה להקמת הפרויקט, למתן טופס 4 לפרויקט. נוסח שלד חוזה הרכישה אשר עתיד להיחתם עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט יצורף לאישור עורך הדין. החוכר יציג לעירייה, ככל שיידרש לכך, העתק מהחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט.
- 7.11. בתקופת ביצוע העבודות, המפתח מתחייב לבצע את כל הנדרש כדי לאפשר פעילות סדירה בסמוך לאתר העבודות ובכלל זה, לאפשר מעבר חופשי ברחובות הסמוכים לאתר העבודות, הכל לפי הוראות ואישורים של העירייה והרשויות המוסמכות, ובכפוף להוראות היתר הבנייה והנחיות המהנדס. כמו כן, מתחייב המפתח לבצע, בתקופת ביצוע העבודות, אחזקה שוטפת ומסודרת וניקיון של דרכי הגישה, המדרכות והמעברים הציבוריים, לרבות דרכי הגישה והמעברים הזמניים, מסביב לאתר העבודות.
- 7.12. המפתח יישא בכל העלויות וההוצאות הישירות ו/או העקיפות, הכרוכות בביצוע העבודות ובתיאומים הנדרשים לביצוען וכן, יישא בכל התשלומים, האגרות וההיטלים לכל דברות או גוף בקשר עם ביצוע העבודות, לרבות אך לא רק, חברת החשמל, חברת הבזק, משרד התחבורה וכל רשות אחרת או גוף הנוגע לביצוע העבודות.
- 7.13. יובהר, כי הוראות סעיף זה לעיל אינן ממצות את התחייבויות המפתח על פי המכרז, ובכלל זאת חוזה זה על נספחיו.
- 7.14. סעיף 7 לחוזה זה הינו סעיף עיקרי, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

8. תקופת ביצוע העבודות

- 8.1. המפתח מתחייב להתחיל בביצוע העבודות, לא יאוחר מתום 3 חודשים מתאריך הודעת הרשות המוסמכת לכך בעיר תל אביב – יפו כי ניתן להוציא היתר בנייה להקמת הפרויקט, כמפורט בהוראות חוזה הפיתוח ("מועד תחילת ביצוע העבודות").
- 8.2. המפתח מתחייב להשלים את ביצוע העבודות, לפי היתרי הבנייה להקמת הפרויקט, לא יאוחר מתום 60 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות ("תקופת ביצוע העבודות").
- 8.3. סעיף 8 לחוזה זה הינו סעיף עיקרי, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

9. השלמת ביצוע העבודות ומסירתן לעירייה

9.

9.1. הושלם ביצוע העבודות לדעת המפתח, יודיע על כך המפתח לעירייה בכתב. העירייה ו/או מי מטעמה, יבדקו האם אכן הושלם ביצוען של העבודות בהתאם להוראות החוזה. הושלם ביצוע העבודות להנחת דעתה של העירייה, תינתן למפתח תעודת השלמה עם תום הבדיקה.

העתק נוסח תעודת ההשלמה מצ"ב **כנספח "ד"**.

9.2. לא הושלם ביצוע העבודות להנחת דעתה של העירייה, תמסור העירייה למפתח רשימה המפרטת את הליקויים שנמצאו בביצוע העבודות ו/או אי התאמתן להוראות החוזה. המפתח יבצע את תיקון הליקויים אשר פורטו ברשימת הליקויים שתערוך העירייה, תוך התקופה שתיקבע לכך ע"י העירייה.

בכל מקרה של מחלוקת בין הצדדים, בקשר עם ליקויים בביצוע העבודות ו/או התאמתן להוראות החוזה, ימנו הצדדים, בתוך 7 ימים מדרישת מי מהם, מהנדס מוסכם על מנת שיכריע כמומחה ולא כבורר בכל מחלוקת שתובא להכרעתו והקשורה בליקויים ו/או באי התאמות כאמור ("המהנדס המכריע"). לא יגיעו הצדדים להסכמה בדבר זהות המהנדס המכריע, תוך 7 ימים מיום דרישת מי מהם לקביעת מהנדס מכריע, כאמור, תיקבע זהות המהנדס המכריע על ידי יו"ר ארגון האינג'נרים והארכיטקטים בישראל.

המהנדס המכריע יפעיל את סמכויותיו על פי חוזה זה, לפי בקשת כל אחד משני הצדדים וייתן החלטתו, כולל החלטות ביניים, בדחיפות וללא עיכובים, על מנת שלא יעוכב ביצוע העבודות על פי חוזה זה. הכרעתו של המהנדס המכריע תחייב את הצדדים בעניינים שבסמכותו. המהנדס המכריע יפעל כמומחה ולא כבורר ולא יחולו על מנגנון הכרעה זה דיני הבוררות. הכרעתו תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור. המהנדס המכריע יהיה רשאי לקבוע, מי מהצדדים יהיה חייב בשכר טרחתו בכל מחלוקת בה הכריע.

מחלוקת בין הצדדים, בקשר עם ליקויים בביצוע העבודות ו/או התאמתן להוראות החוזה, לא תעכב, ככל הניתן ובנסיבות העניין, את המשך ביצוע הפרויקט המוקדם על ידי המפתח (במובחן מעיכוב, ככל שנדרש, של המשך ביצוע העבודות על פי חוזה זה להקמת השטח התת קרקעי הבנוי של המבנה הציבורי).

9.3. לא ביצע המפתח את תיקון הליקויים בהתאם להוראות העירייה, ובמקרה של מחלוקת, בהתאם להחלטת המהנדס המכריע, תוך התקופה שנקבעה לכך ע"י העירייה או במקרה של מחלוקת, בהתאם להחלטת המהנדס המכריע, תהא העירייה רשאית לבצע את תיקון הליקויים בעצמה ו/או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון. הוצאות ביצוע תיקון הליקויים יהיו על חשבון המפתח והעירייה תהא זכאית לגבות את מלוא ההוצאות הנ"ל, בתוספת 10% מהן בתוספת מע"מ כחוק, כהוצאות תקורה, מכל ערבות שנמסרה לה על ידי המפתח על פי החוזה המוחזקת על ידה וזאת, מבלי לפגוע בכל סעד לו זכאית העירייה על פי החוזה ו/או על פי הדין.

9.4. הנציג יעניק תעודת השלמה של ביצוע העבודות למפתח, בין היתר בכפוף להצגת טופס 4 המאפשר את תחילת הפעלת החניון של כל הפרויקט, והמפתח ייחשב כמי שהשלים את ביצוע העבודות, לאחר שביצע את כל העבודות בשלמות, במדויק ובמועדן, לשביעות רצון הנציג.

9.5. ידוע למפתח, כי תנאי לקבלת טופס 4 המאפשר תחילת הפעלת החניון של כל הפרויקט, הינו השלמת ביצוע העבודות ומסירתן לעירייה, וכי ככל שהמפתח לא ישלים את ביצוע העבודות ומסור לעירייה את העבודות, לא יקבל טופס 4 לתחילת הפעלת חניון הפרויקט, כולו או חלקו וזאת, מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאית העירייה בגין אי השלמת העבודות על פי הוראות חוזה זה והוראות חוזה הפיתוח. המפתח מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך, כלפי העירייה ו/או רשויות התכנון ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או מי מטעמן, לרבות בגין כל עיכוב שייגרם לו, ככל שייגרם בקשר עם תחילת הפעלת חניון הפרויקט.

9.6. סעיף 9 לחוזה זה הינו סעיף עיקרי, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

10. פיצויים בגין איחור בביצוע העבודות ומסירתן לעירייה

במקרה בו לא ישלים המפתח את ביצוע ומסירת העבודות לעירייה תוך תקופת ביצוע העבודות ובהתאם להוראות חוזה זה, במלואן ובמועדן, ישלם המפתח לעירייה, פיצויים מוסכמים וקבועים מראש, בסך של 30,000 ₪ (שלושים אלף שקלים חדשים), בגין כל חודש של איחור או חלק יחסי ממנו בהתאמה ("הפיצויים המוסכמים בגין איחור") בתוספת מע"מ כחוק. חובתו של המפתח לשלם לעירייה את הפיצויים המוסכמים

בגין איחור הנה בנוסף לכל פיצוי הקבוע בחוזה ולכל זכות ו/או סעד אחרים של העירייה על פי הוראות החוזה ועל פי הוראות כל דין.

סעיף 10 לחוזה זה הינו סעיף עיקרי, שהפרתו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

11. גידור, שמירה ואמצעי בטיחות

- 11.1. תוך 14 ימים מהמועד בו קיבל המפתח הודעה מהוועדה המקומית לתכנון ובניה, לפיה ניתן להוציא היתר בניה, על המפתח להגיש תכנית ארגון אתר (הכולל גידור, שיכול להיות במסגרת הגידור הכללי לפרויקט ומשרד לנציג, ככל שיידרש משרד על ידי העירייה), ובהמשך להקים בגבולות המגרש גדר, הכוללת שערים עפ"י הנחיות העירייה ו/או הנציג ו/או הדין וכל זאת, רק לאחר קבלת אישורם לתוואי הגדר בכתב.
- 11.2. על המפתח להחזיק את הגדר והשערים במצב תקין במשך כל תקופת ביצוע העבודות ולסלקם לאחר השלמת העבודות.
- 11.3. אין להניח חומרי הבנייה וכלי עבודה אלא בתוך גבולות הגדר.
- 11.4. המפתח יתחזק ויתקן בכל פעם, לפי הצורך, כל פגם בגדר, הכל כדי שהגדר תהיה שלמה לשביעות רצון הנציג בכל מהלך תקופת העבודות.
- 11.5. המפתח ימלא, על חשבונו והוצאותיו, אחר כל דרישות הדין, מינהל ההנדסה בעיריית תל אביב יפו, חברת הביטוח וכד', בדבר התקנת גידור, שמירה, שילוט, תאורה, אמצעי זהירות וכיוצ"ב.
- 11.6. סעיף 11 לחוזה זה הינו סעיף עיקרי, שהפרתו, או הפרת איזה מתני סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

12. בטיחות בביצוע העבודות

- 12.1. המפתח מצהיר, כי הוא מכיר וידע את חוקי הבטיחות בעבודות לרבות כל התקנות הקשורות בבטיחות ואת הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל – 1970 וכי הוא מקבל על עצמו לנהוג לפי הקבוע בהם ובהתאם לכל דין.
- 12.2. בכל מהלך ביצוע העבודות, ינקוט המפתח, על חשבונו, בכל אמצעי הזהירות והבטיחות הנדרשים להבטחת חיים ורכוש, בשטח העבודות ובסביבתו, וכן את כל האמצעים הנדרשים להבטחת העבודות, כולן או חלקן, הכל על פי הנחיות המנהל, הרשויות המוסמכות ועל פי כל דין.
- 12.3. המפתח יישא באחריות זהה לזו המוטלת על קבלן ראשי בפקודת הבטיחות בעבודה, (נוסח חדש), תש"ל – 1970 ובתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח – 1988. המפתח מקבל על עצמו את האחריות הכוללת לביצוע הוראות תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח – 1988. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, על המפתח לנקוט בכל האמצעים הדרושים על מנת לשמור על בטיחות העובדים, ובכלל זה לדאוג לכך, שכל העובדים במקום ביצוע העבודות יצוידו בכלי עבודה ובציוד מגן תקינים, שהציוד ו/או המתקנים שיובאו ו/או יותקנו על ידם במקום ביצוע העבודות יהיו תקינים ובעלי תעודות בדיקה עדכניות ותקפות, ויופעלו אך ורק על ידי עובדים המורשים ומוסמכים לכך.
- 12.4. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת לעניין זה במסמכי החוזה, המפתח יהא האחראי הבלעדי לכל הנעשה והמתרחש בשטח העבודות ו/או בכל מקום אחר בקשר עם ביצוע העבודות, לרבות כל הנוגע לבטיחות וזאת, בין אם הביצוע נעשה על ידו במישרין ובין אם נעשה באמצעות מי מטעמו.
- 12.5. כל ההוצאות הכרוכות בנקיטת אמצעי בטיחות וזהירות כאמור, וכל הנחיה של המנהל ו/או הנציג בנושא בטיחות, תחולנה על המפתח ותבוצענה על ידו, ללא תוספת תשלום כלשהי.

13. מניעת פגיעה בציבור

תוך כדי ביצוע העבודות המפתח מתחייב בזאת, כדלקמן:

- 13.1. לבצע על חשבונו את כל הנדרש כדי לאפשר פעילות סדירה בסמוך לאתר העבודות ובכלל זה, לאפשר מעבר חופשי ברחובות הסמוכים לאתר העבודות, הכל לפי הוראות ואישורים של העירייה והרשויות המוסמכות, כפוף להוראות היתרי הבניה והנחיות המהנדס. כמו כן, מתחייב המפתח לבצע אחזקה שוטפת ומסודרת וניקיון של דרכי הגישה, המדרכות והמעברים הציבוריים, לרבות דרכי הגישה והמעברים הזמניים, מסביב לאתר העבודות, ולשאת בכל ההוצאות בקשר לכך, ומתחייב כי לא תהא פגיעה בנחיות הציבור ולא תהא הפרעה לצדדים שלישיים, אשר בעת ביצוע העבודות יעבדו ו/או

ימצאו בתחומי אתר העבודות ו/או בסמוך להם, ובמידת הצורך ובליט ברירה ידאג להקטנת אי נוחות כאמור ככל הניתן בהתאם להנחיות ולשביעות רצונו של הנציג.

13.2. כי לא יניע חומרים, ציוד, כלי עבודה, מכשירים או חפצים אחרים על כל דרך או מדרכה, אלא על פי היתר ובהתאם לתנאי ההיתר.

13.3. כי יתקין מנורות, פיגומים, מחיצות, שלטי אזהרה וכיוצא בזה כפי שיידרש מעת לעת על ידי הנציג לשם הגנה מספקת על הציבור, לרבות הגורמים האחרים המצויים באתר העבודות ובסמוך לו.

13.4. כי לא תהיה הפרעה שאינה סבירה בהתחשב בגודל הפרויקט ובמיקומו לתנועה בדרכים המובילות לאתר העבודות, ולצורך הובלתם של משאות מיוחדים, יתקבל תחילה הרישיון הדרוש לכך מכל רשות מוסמכת. כמו כן, ידאג המפתח לקבל רישיון לדרכי גישה לאתר העבודות, מכל רשות מוסמכת על פי כל דין.

14. זהירות מפני פגיעות במתקנים

14.1. המפתח מתחייב לנקוט, על חשבונו, בכל אמצעי הזהירות הדרושים כדי למנוע גרימת נזק למתקנים על קרקעיים ו/או תת קרקעיים הנמצאים באתר העבודות או בסמוך לו, לרבות מבנים, מכונות, כבלים (חשמל, טלפון וכו') צינורות (מים, ביוב, תיעול וכו') וכדומה. על המפתח לברר מראש את מיקומם של מתקנים תת קרקעיים העלולים להיפגע תוך מהלך ביצוע העבודות.

14.2. המפתח מצהיר בזאת כי הוא משחרר את העירייה ו/או מי מטעמה מכל אחריות לנזק שיגרם על ידו ו/או על ידי קבלני המשנה שלו לאותם מתקנים ומתחייב לתקנם על חשבונו, לשביעות רצון הנציג והרשויות המוסמכות.

14.3. יובהר, כי הוראות סעיף זה לעיל אינן ממצות את התחייבויות המפתח על פי המכרז, ובכלל זאת חוזה זה על נספחיו.

14.4. סעיף 14 לחוזה זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

15. אחריות המפתח בקשר עם ביצוע העבודות

15.1. אחריות לנזק לרכוש ציבורי

15.1.1. כל פגיעה במתקנים כלשהם ו/או בתשתיות בלשהן, הקיימים באתר העבודות שלא כמאושר עפ"י תכניות ו/או על פי הוראות בכתב מאת הנציג, הרשויות והגורמים הנוגעים בדבר, תתוקן מיד על ידי ועל חשבון המפתח לשביעות רצונו של הנציג ו/או הרשויות והנוגעים בדבר.

15.1.2. לפני תחילת העבודות, על המפתח לפנות לחברת החשמל, בזק, שירותי הכבאות, חברת הטלויזיה בכבלים, עיריית תל אביב - יפו ויתר הרשויות, לשם קבלת מידע בדבר קווי טלפון, חשמל, טלויזיה בכבלים, כיבוי אש, מים, ניקוז או ביוב, בשטח העבודות ובסביבתו, וכן תכניות הפיתוח שלהם, ולשם תאום מוקדם של העבודה עם הרשויות הנ"ל. על המפתח לוודא כי אין בשטח העבודות ובסביבתו כבלים או צנרת כגון: כבלי חשמל, צינורות מים, ביוב, בזק וכד', ובמידה ואכן קיימים - באחריותו להעתיקם בתאום ובאישור עם כל הרשויות המתאימות.

15.1.3. ידוע למפתח כי הוא מבצע עבודות בקרבה למבנים ולמתקנים קיימים. המפתח יהא אחראי לשלמות המבנים והמתקנים הקיימים. עם גילוי מתקן המפריע למהלך החופשי של עבודות המפתח, על המפתח להודיע מיד על כך לנציג, ולקבל ממנו הוראה על אופן הטיפול בו.

15.1.4. המפתח יימנע מגרימת מפגעים פיזיים, כגון: הרס, זריקת אשפה, פסולת בנין, או כל דבר אחר ויימנע מעימותים עם באי המקום והאחראים לו. כמו כן יימנע ממטרדי רעש, זיהום אוויר, וכד'. כן יתחשב בשעות הפעילות במקום. במקרה של תקלה יחזיר המפתח את המצב מיד לקדמותו (קרי: למצב שלפני כניסתו לאתר העבודות).

15.1.5. ידוע למפתח כי העירייה ו/או מי מטעמה, אינה אחראית לכל נזק שיגרם לאותם מבנים ומתקנים קיימים וכן, שהוא בלבד אחראי לכל נזק ו/או קלקול שיגרם לכביש, דרך מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, כבלים ותקשורת, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים על קרקעיים ו/או תת קרקעיים וכיוצא בזה, תוך כדי ובגין ביצוע העבודות, בין שהנזק ו/או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע העבודות. המפתח מתחייב לתקן כל נזק שיגרם על חשבונו, באופן יעיל ביותר ולשביעות רצון הנציג, ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטיפול ברכוש שניזוק כאמור. המפתח

יישא בכל ההוצאות, הן הישירות והן העקיפות, שייגרמו כתוצאה מהנזק הנ"ל ו/או תיקונו.
על המפתח לדאוג מראש לקבל מהרשויות המוסמכות תכניות עדכניות על כל הקווים התת-קרקעיים העוברים בשטח העבודות ובסביבתו.

15.1.6. המפתח מתחייב, במשך כל תקופת ביצוע העבודות, לנהל ולהחזיק את שטח העבודות וסביבתו במצב תקין ולשמור עליו כמנהג בעלים השומר על רכוש, ולמלא אחר הוראת כל דין. המפתח יישא באחריות בלעדית ומלאה כלפי העירייה וכלפי כל צד שלישי על כל פעולותיו ו/או מחדליו של המפתח בשטח העבודות ובדרכים הגובלות בו ו/או כל פעולה ו/או מחדל אחרים בקשר לחוזה. המפתח ישלם כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מכל סוג שהוא, שיוטלו ו/או יחולו עקב פעולותיו ו/או מחדליו של המפתח, כאמור, ו/או כתוצאה מהם. כמו כן, מתחייב המפתח לסלק כל מסיג גבול, מיד עם גילוי ו/או להודיע על דבר הימצאותו וסילוקו לעירייה.

15.1.7. עם השלמת העבודות כמפורט בסעיף 9 לחוזה זה, ימסור המפתח לעירייה כתבי אחריות בקשר עם טיב כלל העבודות שנדרש לבצע בהתאם לחוזה זה. תוקפם של כל כתבי האחריות הנ"ל, יהיה לתקופה של שנים עשר (12) חודשים קלנדריים, ממועד השלמת העבודות כמפורט בסעיף 9 לחוזה.

15.1.8. המפתח מתחייב לדאוג לביצוע ביטוח מתאים, כמפורט בסעיף 17 להלן.

15.2. אחריות לנזק גוף או רכוש

15.2.1. המפתח הינו האחראי הבלעדי לכל נזק ו/או אובדן ו/או חבלה ו/או תאונה מכל מין ו/או סוג שהוא לרבות נזק גוף ו/או רכוש אשר יגרמו לכל אדם ו/או גוף שהם, ו/או לכל רשות עירונית או ממשלתית ו/או קבלני המשנה ו/או לכל מבנה ורכוש אחר המצוי במקום ביצוע העבודות ו/או מחוץ למקום ביצוע העבודות ו/או לכל צד שלישי אחר ו/או לרכושם של כל אחד מאלה כתוצאה ישירה ו/או עקיפה מביצוע העבודות על ידי המפתח ו/או על ידי עובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלני המשנה ו/או המועסקים על ידו ו/או כתוצאה מכל עבודה רשלנית בביצוע העבודות, לרבות מחדל של המפתח ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלני המשנה שלו, בין בתקופת ביצוע העבודות ובין בתקופת הבדק.

15.2.2. המפתח יישא בתשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מכל סוג שהוא שיוטלו ו/או יחולו עקב כל מעשה ו/או מחדל כאמור ו/או כתוצאה מהם. כן יהא המפתח אחראי לכל נזק אחר במידה שאחריות כזאת מוטלת על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או לפי כל דין אחר לנזקים שייגרמו כאמור לעירייה ו/או לכל צד שלישי במהלך ובגין ביצוע העבודות וביצוע תיקונים בתקופת הבדק.

15.2.3. המפתח מתחייב לדאוג לביצוע ביטוח מתאים, כמפורט בסעיף 17 להלן.

15.3. אחריות לנזק לעובדים

15.3.1. המפתח אחראי באחריות מלאה, בלעדית ומוחלטת, בכל מקרה של נזק או הפסד שיקרו או ייגרמו לעובדיו ו/או למי מטעמו, תוך כדי או עקב ביצוע או מחדל מהתחייבויותיו של המפתח על פי החוזה והינו אחראי לשלומם ולביטחונם של כל עובדיו ו/או המועסקים על ידו ו/או הנמצאים בשרותו ו/או מי מטעמו.

15.3.2. המפתח מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים ו/או שגיעו על פי כל דין לכל עובד ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשרותו, לרבות קבלני משנה ועובדיהם ו/או מי מטעמו, כתוצאה מכל נזק ו/או אובדן ו/או תאונה ו/או חבלה כל שהם במהלך ביצוע העבודות ו/או במהלך ביצוע התיקונים בתקופת הבדק.

15.3.3. המפתח מתחייב לדאוג לביצוע ביטוח מתאים, כמפורט בסעיף 17 להלן.

15.4. היעדר אחריות מצד העירייה

15.4.1. על העירייה ו/או על מי מטעמה, לא תחול כל אחריות בקשר לכל פעולה ו/או מחדל במסגרת העבודות שתעשה במשך כל תקופת ביצוע העבודות, ובמקרה שהעירייה ו/או מי מטעמה יישאו בכל תשלום שהוא עקב פעולה ו/או מחדל, כאמור ו/או כתוצאה מהם, בכל סכום אשר ייפסק בפסק דין לחובת העירייה, בין בפשרה ובין מכוח פסק דין, החלטה וכיוב', יפצה המפתח את העירייה ו/או מי מטעמה, על כל תשלום, כאמור, תוך 14 יום מיום שביצעה תשלום כאמור, ובלבד שהודע למפתח על כל תביעה ו/או דרישה בגין האמור וניתנה למפתח

אפשרות סבירה להתגונן. מובהר, כי העירייה לא תהיה רשאית להתפשר בשם המפתח וכל פעולה של העירייה בקשר עם האמור תעשה אך ורק בתיאום ובאישור המפתח בכתב ומראש.

15.4.2. מבלי לפגוע בכל הוראה מהוראות החוזה, או מכל דין, יהא המפתח אחראי אחריות מלאה, לרבות אחריות מקצועית, לכל ההוצאות ו/או ההפסדים שייגרמו לעירייה ו/או למי מטעמה ו/או לכל צד שלישי שהוא, כתוצאה ממעשה או מחדל של המפתח, של עובד מעובדיו או מי מטעמו, בקשר עם החוזה.

15.5. אחריות המפתח לנזק לעבודות

15.5.1. מיום תחילת ביצוע העבודות ועד מועד מסירת העבודות לעירייה, יהא המפתח אחראי לשמירה ולשלמות העבודות בשטח העבודות, לרבות כל ציוד וחומרים שהובאו לשטח העבודות למטרת ביצוע העבודות, לרבות המכנים הארעיים שהוקמו באתר והשגחה עליהם. בכל מקרה של נזק, מסיבה כלשהי, יהא על המפתח לתקן את הנזק על חשבונו בהקדם האפשרי ולהביא לידי כך שעם השלמתן תהיינה העבודות מתאימות בכל פרטיותן להוראות החוזה ונספחיו.

15.5.2. הוראות סעיף 15.5.1 לעיל, תחולנה גם על כל נזק שיגרם על ידי המפתח תוך כדי ביצוע עבודות תיקון ובדק על ידו, בתקופת הבדק.

16. פיצוי ושיפוי על ידי המפתח

16.1. המפתח מתחייב לנקוט על חשבונו בכל האמצעים הדרושים כדי למנוע את הנזקים, האובדן, החבלות והתאונות אשר המפתח אחראי להם על פי החוזה ו/או על-פי כל דין.

16.2. המפתח מתחייב לבוא בנעלי העירייה ו/או מי מטעמה, אם ייתבעו, על ידי כל אדם ו/או גוף שהם, בקשר עם הוראות חוזה זה. העירייה מתחייבת להודיע למפתח על כל תביעה כאמור, מיד עם קבלת הודעה בגינה, ולאפשר למפתח להתגונן בשם העירייה ו/או מי מטעמה. המפתח יישא בכל הוצאות ההגנה כנגד תביעה כאמור וכן ישלם על חשבונו כל סכום בו תחויב העירייה ו/או מי מטעמה, עקב תביעה כאמור, בין בפשרה ובין מכוח פסק דין, החלטה וכיוב'. למרות האמור לעיל, מובהר כי העירייה לא תודה או תתפשר בגין תביעה כאמור, אלא בכפוף לקבלת הסכמה בכתב של המפתח.

16.3. המפתח מתחייב, לשפות ו/או לפצות, באופן מלא ומיד עם קבלת דרישה בכתב, את העירייה ו/או שלוחיה ו/או מי מטעמה, בגין כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה, מכל עילה שהיא שתוגש, אם ומיד כאשר תוגש, על ידי כל אדם, בלי יוצא מן הכלל, נגדה ו/או נגד כל מי מעובדיה, שלוחיה ו/או מטעמה, בגין כל מעשה ו/או מחדל לו אחראי המפתח על פי החוזה ו/או על פי הדין, לרבות בגין כל תביעה ו/או דרישה ו/או סכום ו/או הוצאה ו/או תשלום ו/או נזק שייגרמו לעירייה ו/או מי מטעמה, עקב או כתוצאה ממעשי ו/או מחדלי המפתח על פי החוזה ולרבות שכ"ט עו"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו לעירייה, במלואן ו/או בכל סכום אשר ייפסק בפסק דין לחובתה בקשר לכל נזק, אשר המפתח אחראי לו על פי החוזה. העירייה תודיע למפתח, סמוך לאחר קבלת דרישה או תביעה כאמור, על דבר קבלתן ותשתף פעולה עם המפתח, ככל שיידרש, לשם ניהול הליך משפטי בגין דרישה ו/או תביעה כאמור.

16.4. אם תידרש העירייה ו/או מי מטעמה, לשלם לאדם או גוף כלשהו, פיצויים על נזק שהאחריות לגביו חלה לפי הוראות החוזה על המפתח, מתחייב בזה המפתח לפצות את העירייה ו/או את מי מטעמה, על כל סכום שתידרש לשלמו בצירוף הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד, בין אם הוגשה תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה, בגין תשלום כזה ובין אם בוצעו תשלומים ונדרשו הוצאות כאלו ללא תביעה משפטית, אולם העירייה לא תשלם כל פיצוי כאמור ללא קבלת הסכמת המפתח מראש ובכתב, בכפוף לכך שלעירייה לא ייגרם כל נזק ו/או לא תיגרם כל הוצאה, עקב אי התשלום.

16.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם כתוצאה מפעולה או מביצוע עבודה כלשהי של המפתח בניגוד לחוזה ו/או לכל דין, יוצא כנגד העירייה ו/או מי מטעמה, צו מאת בית משפט, יהא המפתח אחראי לפצות את הגורמים הנ"ל, על כל נזק בין ישיר ובין עקיף וזאת, מבלי לגרוע מחובתו של המפתח לעשות את כל הדרוש ולנקוט בכל ההליכים הדרושים, להסרת הצו ומבלי שהוראה זו תתפרש כמטילה חובה כלשהי לפצות את המפתח בגין הצו הנ"ל, או בגין כל עיכוב שיחול בביצוע העבודות כתוצאה מצו כנ"ל.

16.6. המפתח מתחייב לשפות את העירייה ו/או מי מטעמה, בגין כל מקרה שבו העירייה ו/או מי מטעמה, ישלמו בפועל עפ"י פסק דין, או על פי פשרה שתאושר בבית המשפט, תשלום כלשהו לבעלים ו/או מחזיקים בבניינים הסמוכים לאתר העבודות, כתוצאה מנזקים שייגרמו בגין עבודות שיבצע המפתח באתר העבודות ובסביבתו.

16.7. להבטחת ביצוע השיפוי ו/או הפיצוי, תהיה העירייה רשאית לחלט בהתאם, אחת, או יותר מהערבויות הנמצאות בידה על פי החוזה. חילוט כזה אם יבוצע לא יפגע בזכות העירייה לפעול לקבלת סכומים אלה מהמפתח בכל האמצעים העומדים לרשותה על פי החוזה ועל פי כל דין. העירייה תקבע על פי שיקול דעתה, את סדר זקיפת הסכומים שיתקבלו מחילוט ערבויות כאמור.

16.8. מבלי לגרוע מהתחייבויות המפתח בחוזה, תהיה העירייה רשאית לתקן בעצמה ו/או באמצעות אחרים, את הנזקים שהמפתח אחראי לתקנם לפי הוראות חוזה זה, על חשבון המפתח והמפתח יישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בכך, בתוספת של הוצאות תקורה בשיעור של 15% ובלבד, שהעירייה תודיע למפתח, על הנזקים והמפתח לא תיקן נזקים אלו תוך 10 ימים ממועד קבלת הודעת העירייה.

17. ביטוח העבודות

17.1. הוראות הביטוח אשר יחולו על הצדדים הינן בהתאם לאמור בנספח הביטוח אשר צורף להסכם זה כנספח "ה" ובהתאם לאמור בנוסח אישור ביטוח העבודות הקבלניות נספח "ה1", המהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

17.2. הוראות סעיפים אלה אינן באות לגרוע מחיובי המפתח לפי חוזה זה.

17.3. סעיף 17 לחוזה זה, על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

18. ציות להוראות החוק ורישיונות

18.1. המפתח מתחייב לבצע את העבודות בהתאם להוראות כל דין ו/או הוראות של הרשויות המוסמכות.

18.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב המפתח להשיג על חשבונו כל אישור ו/או היתר ולעמוד בדרישות כל דין ו/או חיקוק ו/או תקן החלים על סוג העבודות המבוצעות על ידו על פי החוזה.

18.3. המפתח יהא אחראי לביצוע כל הליכונים החלים עליו על פי כל דין ולהעברתם ו/או לתשלומם לשלטונות ו/או לרשויות ו/או למוסדות המוסכמים, הכל לפי העניין ולפי כל הוראה הנובעת מהחוזה ו/או מכל הוראות דין.

18.4. המפתח יהא אחראי הבלעדי כלפי העירייה וכלפי הרשויות והמשרדים הממשלתיים, העירוניים, המקומיים ו/או רשויות מוסמכות אחרות כלשהן בגין ביצוע העבודות, אופן ביצוען והשלמתן לרבות מתן כל ההודעות וקבלת כל הרישיונות הדרושים ו/או שידרשו לביצוען, למעט רישיון הבניה, וכן למילוי כל החובות המוטלות ו/או שיוטלו על ידי הרשויות האמורות על פי כל דין בהקשר לביצוע יתר התחייבויות המפתח על פי החוזה.

19. כוח אדם

19.1. המפתח מתחייב לספק על חשבונו הוא את כוח האדם הדרוש לביצוע העבודות, את ההשגחה עליו, אמצעי התחבורה, לינה ומזון עבורם, וכן כל צורך אחר שלהם. לעירייה לא תהיה מחויבות כל שהיא כלפי המועסקים על ידי המפתח.

19.2. המפתח מתחייב להעסיק בכל העבודות עובדים מקצועיים ומנוסים לביצוע עבודות באיכות הגבוהה ביותר ובמועדים שנקבעו בחוזה.

20. תנאי עבודה

20.1. קבלת עובדים לעבודה על ידי המפתח תעשה בהתאם להוראות כל דין. המפתח ישלם שכר עבודה לעובדים שיעסקו על ידו בביצוע העבודות ויקיים את הוראות החוק בנוגע לתנאי העבודה, לרבות תשלום מיסים הנדרשים על פי דין, לקרנות ביטוח סוציאלי בהתאם לקבוע על ידי האיגוד המקצועי המייצג את המספר הגדול ביותר של עובדים במדינה באותו ענף עבור עבודה דומה באותו אזור.

20.2. המפתח מתחייב למלא אחר הוראות חוק הביטוח הלאומי והתקנות שהותקנו על פיו ולהמציא למנהל, להנחת דעתו, אישורים של המוסד לביטוח לאומי, כי קיים אחר התחייבויותיו, כמפורט בסעיף זה.

20.3. הנאמר בסעיף זה בא להוסיף על חובות המפתח ולא לגרוע מהן, ולא יתפרש בשום מקרה כמטיל על העירייה כלפי האנשים המועסקים על ידי המפתח חובה כלשהי.

20.4. המפתח מתחייב להבטיח תנאי בטיחות לשמירת בריאות העובדים ורווחתם כנדרש על פי כל דין ועל ידי רשות מוסמכת, ולקבל אישורים מתאימים לכך.

21. תנאים נוספים למתן תעודת אכלוס

- 21.1. מובהר כי הקמת השטח התת קרקעי הבנוי ומסירת החזקה בו לעירייה על ידי המפתח בהתאם וכמפורט בחוזה זה, וכן ביצוע כל התנאים להיתר, כאמור בהוראות תכנית בניין העיר, וכן, קבלת אישור חתום על ידי עורך הדין המטפל ברישום הפרויקט בבית משותף כמפורט בסעיף 7.10 לעיל, מהווים תנאי לקבלת תעודת אכלוס לפרויקט.
- 21.2. הצדדים מסכימים כי התנאים האמורים בסעיף 21.1 יתווספו לרשימת התנאים לקבלת היתר הבניה, שבו ירשם כי תנאי לקבלת תעודת אכלוס לפרויקט הינו מילוי כל התחייבויות המפתח על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן.

22. ערבות לביצוע העבודות

- 22.1. להבטחת מילוי כל התחייבויות המפתח על פי הוראות חוזה זה, במלואן ובמועדן, לרבות ביצוע והשלמת העבודות במלואן ובמועדן, על פי תנאי החוזה, ימציא המפתח לעירייה במעמד חתימת החוזה על ידו, ערבות בנקאית אוטונומית, לפירעון עם דרישה ("ערבות הביצוע"), על סך של ₪5,000,000.
- 22.2. ערבות הביצוע תהא בנוסח המצ"ב כנספח ו'.
- 22.3. ערבות הביצוע תהא בתוקף עד מועד קבלת תעודת ההשלמה והמצאת ערבות הבדק על ידי המפתח לעירייה.
- 22.4. המפתח ימציא לעירייה מדי פעם בפעם, כתבי הארכה של ערבות הביצוע כך שזו תהיה בתוקף עד מועד קבלת תעודת ההשלמה והמצאת ערבות הבדק לעירייה.
- 22.5. כל ההוצאות הקשורות במתן ערבות הביצוע, בהארכת תוקפה ו/או בגבייתה ו/או בהגדלת היקפה לפי העניין, יחולו על המפתח וישולמו על ידו.
- 22.6. אין במתן ערבות הביצוע הנ"ל ו/או במימושה על ידי העירייה כדי לגרוע מחיובי המפתח כלפי העירייה על פי החוזה ו/או על פי הוראות כל דין ו/או בכדי לגרוע מזכויות העירייה לתבוע כל סעד המגיע ו/או שיגיע לה על פי החוזה ו/או על פי כל דין.
- 22.7. במקרה של מימוש ערבות הביצוע כולה או חלקה, חייב המפתח להמציא מיד לעירייה ערבות ביצוע חדשה, לתקופה ובתנאים הזהים לערבות שמומשה, לרבות סכום ערבות הביצוע.
- 22.8. העירייה תהא זכאית לגבות מהמפתח כל תשלום ו/או פיצוי ו/או כל שיפוי שיגיעו לה מהמפתח על פי החוזה ו/או על פי כל דין, על ידי מימוש ערבות הביצוע.
- 22.9. מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה והמפתח יפר תנאי מתנאי החוזה, תהא העירייה רשאית, מבלי לגרוע ו/או לפגוע בזכויותיה על פי הוראות החוזה ו/או הוראות כל דין, לחלט את סכום ערבות הביצוע כולו או חלקו, לפי שיקול דעתה הבלעדי מבלי שהמפתח יוכל להתנגד לחילוט האמור.
- 22.10. במקרה של חילוט הערבות, תקבע העירייה על פי שיקול דעתה, את סדר הזקיפה של הסכומים אשר יתקבלו אצלה מחילוט הערבות.
- 22.11. סעיף 22 זה, על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

23. ערבות לתקופת הבדק

- 23.1. להבטחת מילוי כל התחייבויות המפתח על פי הוראות החוזה, במלואן ובמועדן, בתקופת הבדק, ימציא המפתח לעירייה במועד קבלת תעודת ההשלמה, ערבות בנקאית אוטונומית, לפירעון עם דרישה ("ערבות הבדק"), על סך של ₪500,000.
- 23.2. ערבות הבדק תהיה בתוקף, עד תום 12 חודשים ממועד מסירת תעודת ההשלמה למפתח.
- 23.3. ערבות הבדק תהא בנוסח המצ"ב כנספח ז'.
- 23.4. על ערבות הבדק יחולו כל ההוראות המפורטות בסעיפים 22.4 - 22.10 לעיל, בשינויים המחויבים.
- 23.5. סעיף 23 זה, על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

23.6.

24. בדק ותיקונים

24.1. על החוזה תחולנה הוראות חוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973 ו/או כל שינוי שיחול בו ו/או כל תקנה שתותקן מכוחו. המונחים הקבועים בחוזה על נספחיו, יפורשו בהתאם להגדרתם בחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 אלא אם נקבע אחרת במפורש בחוזה ובנספחיו.

24.2. תקופת הבדק תחל מיום השלמת ביצוע העבודות כמצוין בתעודת ההשלמה. תקופות האחריות תהיינה כמפורט בחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 ו/או בכל שינוי שיחול בו ו/או מכוח כל תקנה שתותקן מכוחו.

24.3. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי אם פגם או ליקוי כלשהם, אינם ניתנים לתיקון, לדעת הנציג, יהא המפתח חייב בתשלום פיצויים לעירייה. נתהוו ו/או נתגלו בעבודות תוך כדי תקופת הבדק פגמים ו/או ליקויים ו/או קלקולים ו/או נזקים ו/או כל פגם אחר מכל מין ו/או סוג הנובעים, לדעת הנציג כתוצאה מעבודה לקויה ו/או בלתי מדויקת ו/או שלא בהתאם להוראות החוזה, כתוצאה משימוש בחומרים פגומים ו/או ליקויים ו/או בלתי מתאימים ו/או כתוצאה מביצוע עבודה בלתי מיומנת ובין מכל סיבה אחרת שאינה תלויה בעירייה (ביחד ולחוד: "הפגמים") חייב המפתח לתקן את הפגמים על חשבונו לפי הוראות המנהל ולשביעות רצונו. תיקון הפגמים יעשה תוך התקופה שתקבע על ידי הנציג ובתאום עם כל גורם אחר אשר ישתמש בעבודות מתוך מגמה לגרום להפרעה מינימאלית למשתמשים בעבודות. במקרה של מחלוקת בין הצדדים, יכריע במחלוקת המהנדס המכריע.

25. אגרות, היטלים, תשלומים ומיסים

25.1. המפתח יישא בכל האגרות, ההיטלים, תשלומי הפיתוח, הוצאות הריסת מבנים ובכל שאר התשלומים הכרוכים בביצוע והשלמת העבודות ו/או בהוצאתו של כל היתר הבניה ו/או הוצאתו של היתר הריסה לפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בנייה בקשר ביצוע והשלמת העבודות, לכל גורם ו/או רשות שהם.

25.2. תשלומי מס ערך מוסף, ככל שיחולו על המפתח ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות, יחולו על המפתח וישולמו על ידו. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל תשלום מע"מ, אשר יחול על העירייה ו/או המפתח ישולם על ידי המפתח והוא לא יהיה רשאי לדרוש מהעירייה השתתפות ו/או תשלום מע"מ כלשהו.

25.3. בנוסף לאמור לעיל, כל מיסוי אשר יחול, ככל שיחול, בקשר עם חוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות, יחול וישולם על ידי המפתח בלבד.

25.4. למען הסר ספק, בכל מקרה בו העירייה או מי מטעמה יידרשו לשלם תשלום או מס הנובע מחוזה זה או מיישומן, מתחייב בזה המפתח להשיב ו/או לשפות את העירייה ו/או מי מטעמה, על כל סכום שהעירייה ו/או מי מטעמה ידרשו לשלמו בצרוף כל הוצאה ריבית וקנס שיידרש או ישולם. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה יישא ריבית בשיעור ריבית הפיגורים, בחישוב שנתי, מיום הדרישה ועד למועד התשלום בפועל.

26. פיצויים

26.1. הופר החוזה על-ידי המפתח בהפרה יסודית, והעירייה ביטלה את החוזה כדין, זכאית תהיה העירייה לפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסך של 1,500,000 ₪ ("הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית") בתוספת מע"מ כחוק. האמור לעיל אינו גורע מיתר זכויות העירייה על פי הוראות החוזה ו/או הוראות כל דין ומזכותה לפיצויים בסכום גבוה מהסכום האמור ו/או לפיצויים המוסכמים בגין איחור.

26.2. העירייה תהיה רשאי לנכות את סכום הפיצויים המוסכמים בגין איחור ו/או את סכום הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית, מכל סכום שיגיע למפתח מהעירייה בכל זמן שהוא וכן, תהא העירייה רשאית לגבותם מהמפתח בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש ערבות הביצוע. למען הסר ספק מוצהר בזאת, כי אין בתשלום הפיצויים המוסכמים בגין איחור ו/או בתשלום הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית כשלעצמם, ו/או בניכויים מהמפתח, משום שחרור המפתח מהתחייבויותיו להשלים את ביצוע העבודות או מכל התחייבות אחרת המוטלת על המפתח על פי החוזה.

26.3. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור לעיל לגרוע מזכותה של העירייה לפיצויים בגין כל נזק שנגרם לה עקב הפרת החוזה על ידי המפתח, לרבות הוצאות מימון ואובדן רווחים.

26.4. הפיצויים המוסכמים בגין איחור ו/או הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית, משקפים את הנזק המוערך והמשוער מראש הצפוי להיגרם כתוצאה מאיחור ו/או מהפרה יסודית כאמור, והם ייגבו ללא צורך בהוכחת קיומו של כל נזק, ומבלי לפגוע בכל תרופה אחרת לפי החוזה או לפי כל דין.

26.5. הפיצויים המוסכמים בגין איחור ו/או הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית ישולמו בצירוף הפרשי הצמדה למדד ומע"מ, ככל שיחול. ככל שלא ישולמו הפיצויים המוסכמים במועד, תתווסף אליהם גם ריבית חריגה בתוספת מע"מ כחוק.

27. ביטול החוזה בגין הפרתו על ידי המפתח

מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של העירייה לפי חוזה זה ולפי הדין, העירייה תהא זכאית לבטל את החוזה בכל אחד מן המקרים הבאים:

27.1. המפתח הפר את החוזה או הוראה מהוראותיו הפרה יסודית.

27.2. המפתח הפר את החוזה הפרה שאינה הפרה יסודית אך לא תיקן את ההפרה תוך זמן שנקבע לשם כך על ידי העירייה.

27.3. הוגשה בקשה לבית המשפט להסדר נושים מטעם המפתח, פירוק המפתח, להכרזתו כפושט רגל, למנות לו נאמן, מפרק, קדם מפרק, כונס לחלק מהותי מנכסיו, עיקול חלק מהותי מנכסיו וניתן צו לפי הבקשה, או שהבקשה לא בוטלה או נדחתה בתוך שלושים 30 יום מהגשתה לבית המשפט.

28. סמכות שיפוט

לבית המשפט המוסמך בעיר תל אביב יפו תהיה סמכות השיפוט הבלעדית בכל הנוגע לחוזה זה והנובע ממנו ולא לשום בית משפט אחר.

29. הדין החל

על חוזה זה, ביצועו ופרשנותו יחול הדין הישראלי ללא כללי ברירת הדין שלו.

30. כללי

30.1. הצדדים ישתפו פעולה, ככל שניתן, האחד עם השני, לסייע זה לזה ולעשות את כל הסביר והנחוץ על מנת לקדם ולממש את ביצוע האמור בחוזה זה על הצד הטוב ביותר.

30.2. הסכמה של צד לסטות מתנאי החוזה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר. לא השתמש מי מהצדדים בזכויות שניתנו לו על פי חוזה זה, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי חוזה זה.

30.3. לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות חוזה זה אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים.

30.4. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה תהא העירייה רשאית, אך לא חייבת, לשלם במקום המפתח כל סכום שתשלומו חל על המפתח על פי חוזה זה, זאת לאחר שהתרתה למפתח בהתאם לכתב לשלמו והמפתח לא שילם אותו תוך הזמן שנדרש לעשות כן. שילמה העירייה סכום כלשהו כאמור, תהיה העירייה זכאית לדרוש השבתו מהמפתח. לכל תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע במועד התשלום ע"י העירייה, וריבית חריגה, מחושבת לתקופה שמיום הדרישה ועד למועד התשלום בפועל.

31. כתובות והודעות

31.1. כתובות הצדדים הינן כמצוין בסעיף 31.5 להלן.

31.2. כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.

31.3. כל הודעה על ידי צד למשנהו שתשלח בפקס המצוין בסעיף 31.5 להלן ותוך ציון הנמען המצוין להלן – תחשב כמתקבלת על ידי הצד השני בעת השליחה, אם ההודעה נשלחה ביום עסקים ובשעות העסקים המקובלות עד השעה 16:00 ואם לא – תיחשב כמתקבלת ביום העסקים העוקב, והכל בתנאי שברשות השולח אישור בכתב על קבלתה.

31.4. כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום, על פי הכתובת המצוינת להלן ותוך ציון הנמען המצוין להלן, תחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך 3 ימי עסקים ממועד רישומה למשלוח בבית דואר בישראל.

31.5. כתובות הצדדים

31.5.1. העירייה - אגף נכסי העירייה, עיריית תל אביב-יפו, כיכר רבין, רחוב אבן גבירול 69, תל אביב יפו.

טלפון: 03-5218400 ; פקסימיליה: 03-5216419.

31.5.2. המפתח - _____ מרחוב _____
טלפון: _____ ; פקסימיליה: _____

ולראיה באו הצדדים על החתום :

המפתח

העירייה

אישור

אני הח"מ עו"ד _____, המשמש כעורך הדין של המפתח מאשר בזאת כי _____ ת.ז. _____
ו _____ ת.ז. _____, החתומים על חוזה זה בשם
המפתח הינם מורשי החתימה המוסמכים מטעם המפתח וכן נתקבלה החלטה כדין על ידי המפתח להתקשר בחוזה זה.

עו"ד,

נספח "א" לחוזה ההקמה

תשריט השטח התת קרקעי הבנוי של המבנה הציבורי הכלול בתכנית העיצוב הארכיטקטוני ו/או בבקשה להיתר הבניה

[אינו מצורף בפועל, יצורף התשריט אשר יהווה חלק מתכנית העיצוב הארכיטקטוני ו/או הבקשה להיתר הבניה
כפי שתאושר כדין]

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בלבד

נספח "ב" לחוזה ההקמה

מפרט טכני להקמת השטח התת קרקעי הבנוי של המבנה הציבורי

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בלבד

נספח "ג" לחוזה ההקמה

נספח בקרת איכות על ידי המפתח

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בלבד

נספח "ד" לחוזה ההקמה

נוסח תעודת השלמה

לכבוד

ג.א.נ.

הנדון: תעודת השלמה

על פי הוראות חוזה ההקמה מתאריך _____ אני מאשר בזה, כי ביום _____ הושלמו העבודות מספר _____.
האמור לעיל אינו גורע מאחריותכם לטיב העבודות ולביצוע עבודות הבדק.

תאריך: _____

חתימה: _____

השם: _____

התפקיד: הנציג

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בלבד

נספח ה" לחוזה ההקמה

נספח ביטוח

1. מבלי לגרוע מאחריות המפתח על פי הסכם זה או על-פי דין, על המפתח לערוך ולקיים, בעצמו או באמצעות הקבלן מטעמו, בחברת ביטוח מורשית כדין, החל מיום העמדת אתר הבניה לרשות המפתח או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם) ולמשך כל תקופת ההתקשרות ועד המסירה הסופית של העבודות ויציאתו של המפתח מהאתר (לפי המאוחר) (לעניין ביטוח חבות מוצר ואחריות מקצועית למשך 5 שנים נוספות לאחר סיום העבודות לרבות תקופת העבודות והבדק), פוליסות ביטוח כמפורט באישור עריכת ביטוחי המפתח המצורף **נספח ה"1"** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ("**אישור עריכת הביטוח**" ויחד עם הביטוחים המפורטים בסעיף 3 להלן: "**ביטוחי המפתח**", בהתאמה).

ככל שהעבודות יבוצעו על ידי קבלן מטעם המפתח, מתחייב המפתח לכלול את הוראות נספח זה בהסכם שייערך מול הקבלן, ובהתאם יערוך הקבלן את הביטוחים המפורטים בנספח ביטוח זה (לרבות באישור עריכת הביטוח), אשר יהיו בתוקף במהלך כל תקופת הפרויקט (או למשך תקופה ארוכה יותר כמפורט לעיל).

לעניין זה יובהר כי כל התנאים המפורטים בנספח זה לעיל יחולו על המפתח או הקבלן בהתאמה.

2. על המפתח להמציא לידי העירייה, לא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים ממועד החתימה על הסכם זה, ובכל מקרה טרם כניסת המפתח לאתר העבודה, את אישור עריכת הביטוח חתום על ידי מבטחת המפתח. לדרישת העירייה, על המפתח למסור העתק מן הפוליסה בגין ביטוח עבודות קבלניות.

כמו כן, לא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים טרם מועד תום תקופת ביטוחי המפתח, על המפתח להפקיד בידי העירייה, אישור עריכת ביטוחים כאמור לעיל בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת וכן למשך כל תקופת ההתקשרות על פי ההסכם (או למשך תקופה ארוכה יותר כמפורט בנספח זה).

3. בנוסף, על המפתח לערוך את הביטוחים הבאים:

3.1 **ביטוח חובה** כנדרש על-פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב.

3.2 **ביטוח אחריות בגין נזק לרכוש צד שלישי** עקב השימוש בכלי רכב ו/או כלי צמ"ה החייבים בביטוח חובה בגבול אחריות בסך של 500,000 ₪ בגין נזק אחד.

למפתח הזכות שלא לערוך ביטוח צד שלישי כאמור אולם יראו בכך "ביטוח עצמי" בסך של 500,000 ₪ כאילו נערך ביטוח צד ג' כאמור. ככל שתוגש תביעת צד שלישי כנגד העירייה או מי מטעם העירייה, בגין נזק אשר היה מכוסה לו נערך הביטוח כאמור, על המפתח יהיה לשפות את המפורטים לעיל, בגין נזק או הוצאה כאמור.

3.3 **ביטוח מקיף** לכל כלי הרכב המובאים לאתר על ידי המפתח ו/או מי מטעמו במסגרת העבודות. על אף האמור לעיל, למפתח הזכות שלא לערוך ביטוח מקיף כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, ובלבד שיחול האמור בסעיף 13 להלן;

4. מוסכם בזאת, כי קביעת גבולות האחריות כמפורט בנספח זה, לרבות אישור עריכת הביטוח, הנה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על המפתח, שאינה פוטרת את המפתח ממלוא חבותו לפי הסכם זה ו/או לפי הדין. למפתח לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה ו/או מי מטעם העירייה בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוח שהוצא על ידי המפתח.

5. ביטוחי הרכוש של המפתח יכללו סעיף מפורש בדבר ויתור על זכותו של המבטח לתחלוף כלפי העירייה ו/או מי מטעם העירייה ו/או המפקח, למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

6. על המפתח האחריות הבלעדית לשאת בתשלומי דמי הביטוח ובסכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בביטוחי המפתח המפורטים בנספח זה. סכומים אלה יהיו נתונים לקיזוז על ידי העירייה מכל סכום שיגיע למפתח על פי הסכם זה.

7. על המפתח לקיים את כל תנאי ביטוחי המפתח (לרבות המלצות הסקר החיתומי שייערך בקשר עם ביטוח העבודות וכן את תנאי המיגון לעניין כיסוי פריצה וגניבה), להאריך את פוליסות הביטוח שעל המפתח לערוך לפי הסכם זה, מדי פעם בפעם לפי הצורך, כך שתהיינה תקפות במשך כל תקופת ההתקשרות ועד המסירה הסופית של העבודות ויציאת המפתח מהאתר ובמהלך כל תקופת התחזוקה, תיקונים ואחזקה על פי אחריות המפתח הקבועה בהסכם זה (לעניין ביטוח חבות מוצר ואחריות מקצועית, למשך 5 שנים נוספות לאחר סיום העבודות לרבות תקופת העבודות והבדק).

8. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי המפתח, בהמצאתם או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמתם ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על העירייה או לצמצם את אחריות המפתח על-פי הסכם זה

- או על פי כל דין. במקרה של אי התאמה בין האמור באישורי הביטוח או בהעסקי ביטוחי המפתח לבין האמור בהסכם זה, על המפתח לגרום לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות הסכם זה.
9. ככל שלדעת המפתח קיים צורך להרחיב את היקף ביטוח העבודות הקבלניות ו/או היקף ביטוחי המפתח או לערוך ביטוחים נוספים או משלימים, על המפתח לערוך הביטוח הנוסף או המשלים כאמור, על חשבון המפתח. בכל ביטוח נוסף או משלים שיערך, ייכלל וויתור על תחלוף כלפי העירייה ומי מטעם העירייה וכן כלפי המפקח, למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
10. על המפתח לגרום לכך כי הוראות פרק הביטוח לעיל יובאו לידיעת מנהלי, עובדי וקבלני המשנה של המפתח.
11. במידה ויועסקו על ידי המפתח קבלני משנה בקשר עם ההתקשרות נשוא הסכם זה, על המפתח לוודא כתנאי לתחילת העסקתם כי הינם אוחזים בביטוחים נאותים ביחס לפעילותם. למען הסר ספק, האחריות הבלעדית לקיום או היעדר כיסוי ביטוחי נאות לקבלני משנה מוטלת על המפתח.
12. על המפתח והבאים מטעם המפתח לנקוט בכל אמצעי הבטיחות והזהירות הנדרשים לשם מניעת פגיעה, אבדן או נזק לגופו או לרכושו של כל אדם או גוף בקשר עם ביצוע העבודות, ובמיוחד לקיים סדרי עבודה לעבודות בחום. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בסעיף זה לעיל, על המפתח למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי וחוק ביטוח בריאות ממלכתי וכל הצווים, תקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוקים לעיל ובעיקר אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שכל עובדי ושליחי המפתח יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ביצוע העבודות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוקים לעיל.
13. המפתח פוטר במפורש את העירייה ואת כל הבאים מטעם העירייה, לרבות המפקח, מכל אחריות לאבדן או לנזק אשר עלול להיגרם לרכוש המובא על ידי המפתח או מטעם או עבור המפתח (לרבות כלי רכב, כלים ומנופים) לאתר העבודות ובמסגרת ביצוע העבודות, וכן לנזק אשר למפתח הזכות לשיפוי בגינו על פי ביטוח רכוש שנערך על ידי המפתח, או שלמפתח הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בביטוח, ולמפתח לא תהא כל טענה או דרישה כלפי מי מהאמורים לעיל בגין נזק כאמור, אולם הפטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- מובהר בזאת כי למפתח הזכות שלא לערוך את הביטוחים המפורטים בסעיפים 2 ו-3 לאישור עריכת הביטוח **(נספח "ה1")**, במלואם או בחלקם, אך הפטור המפורט בסעיף זה יחול כאילו נערך הביטוח בגינו במלואו.
14. למען הסר ספק מוסכם בזאת במפורש כי תשלום או אי תשלום תגמולי ביטוח על ידי המבטח לא ישחרר את המפתח מן האחריות המוטלת על המפתח על פי הסכם זה או על פי כל דין, לרבות במקרה שהביטוח אינו מכסה את העילה לתביעה או במקרה שתגמולי הביטוח אינם מספיקים לכסוי הפגיעה או הנזק שנגרם, נתבע, נפסק או כל מקרה אחר. למפתח לא תהא שום טענה או תביעה כלפי העירייה והבאים מטעם העירייה לגבי גובה תגמולי הביטוח (ככל שיהיו).
15. מובהר בזאת כי בכל מקרה בו יתקבלו דמי ביטוח בגין קימום כל חלק של הפרויקט וכל מה שעליו, יהיו דמי הביטוח כאמור מיועדים אך ורק לצורכי קימום ושיקום אותו נזק שבגינו שולמו.
16. כן מתחייב המפתח להודיע מיד בכתב למבטח ולעירייה על קרות אירוע נזק ולשתף פעולה עם העירייה לשם שמירה ומימוש של זכויות העירייה על פי ביטוחי המפתח.
17. במידה שלא נערכו או קוימו ביטוחי המפתח במועד, בחלקם או במלואם, יחולו ההוראות הבאות:
- 17.1 לעירייה תהא הזכות, לאחר שניתנה למפתח התראה של 15 (חמישה עשר) ימים, להתקשר בביטוח עבודות קבלניות תחת המפתח, או לשלם דמי ביטוח, לרבות דמים, ריבית והפרשי הצמדה למדד, לפי חוזי הביטוח.
- 17.2 כל הוצאות העירייה על פי האמור בפסקה 17.1 לעיל יחולו על המפתח.
- 17.3 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות המפתח המפורטות בפרק זה, או כדי להטיל על העירייה חבות כלשהי.
18. היה ובמהלך תקופת הביטוח יחולו שינויים בערכו של הפרויקט מכל סיבה שהיא, על המפתח חלה החובה לעדכן את סכום הביטוח בפוליסה מיידית, ולשלוח לעירייה את אישור המבטח על ביצוע העדכון האמור.
19. בכל מקרה במקרה בו תופסקנה העבודות על ידי המפתח טרם השלמתן מכל סיבה שהיא, על המפתח להמציא אישור ממבטח המפתח על המשך עריכת פוליסת ביטוח עבודות קבלניות כאמור בסעיף 1 לעיל, בידי העירייה ו/או כל גוף אחר שהעירייה יורו עליו, וזאת כתנאי מוקדם לעריכת חשבון סופי למפתח.

20. לדרישת העירייה, על המפתח לכלול במסגרת ביטוח עבודות קבלניות שנערך על ידי המפתח כאמור בסעיף 1 לעיל, כל גורם או בעל זכויות שלעירייה קיימת התחייבות כלפיו להיכלל בשם המבוטח טרם קרות מקרה הביטוח, כמבוטח או כמוטב לתגמולי הביטוח.
21. לעניין אבדן או נזק הנגרם לעבודות, הזכות לניהול משא ומתן נתונה לעירייה בשיתוף הבנק המלווה ותגמולי הביטוח ישולמו למי שעירייה תורה בתיאום עם הבנק וזאת בקביעה בלתי חוזרת.
22. **נספח הביטוח הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה של ההסכם.** על אף האמור לעיל, אי המצאת אישור הביטוח במועד לא תהווה הפרה יסודית אלא אם חלפו 10 יום ממועד בקשתו של העירייה בכתב להמצאת אישור כאמור.

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בלבד

נספח "ה1" לחוזה ההקמה

נוסח אישור ביטוח העבודות הקבלניות

תאריך _____

לכבוד

עיריית תל אביב יפו ו/או גופים עירוניים

(להלן, ביחד ולחוד: "העירייה")

מרח' אבן גבירול 69, תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: "המפתח")

הרינו לאשר כי ערכנו הביטוחים המפורטים, בין היתר בקשר לעבודות, כהגדרתן בחוזה ההקמה אשר נחתם בין עיריית תל אביב יפו לבין המפתח ("העבודות"):

פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____

ביטוח עבודות קבלניות ביטוח עבודות קבלניות, כמפורט בהמשך, נערך על שם המפתח, העירייה, קבלנים, קבלני משנה, המפקח (למעט אחריותו המקצועית היתה גאינו עובד של המבוטח) ומשכירי ציוד, מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות.

הביטוח כאמור כולל תקופת תחזוקה מורחבת של 24 חודשים ("תקופת התחזוקה").

היקף הכיסוי הניתן על פי הביטוח כאמור הינו בהתאם לנוסח הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות, הידוע כ"ביט" במועד עריכת הפוליסה.

הביטוח כולל את פרקי הביטוח המפורטים להלן, על כל ההרחבות הכלולות בפוליסה כאמור:

א. פרק א' - נזק לרכוש

ביטוח במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן או נזק פיזיים ובלתי צפויים שייגרמו לעבודות במשך תקופת העבודות ותקופת התחזוקה.

סכום הביטוח לא יפחת מעלות ההקמה מחדש של העבודות.

שווי העבודות _____ ₪.

הביטוח כולל את הכיסויים הבאים:

- 1) רכוש בהעברה ומחוך לאתר בסכום של 2,500,000 ₪.
 - 2) הוצאות בגין תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה של אדריכלים, מהנדסים ומומחים לצורך כינון הנזק בסכום של 7.5% משווי העבודות.
 - 3) ציוד קל, מתקנים ומבני עזר שאינם חלק מהפרויקט הסופי בסכום של 1,000,000 ₪.
 - 4) נזק ישיר כתוצאה מתכנון לקוי, חומרים ועבודה לקויים בסכום של 10% משווי העבודות.
 - 5) פינוי הריסות בסכום שלא יפחת מ- 10% משווי העבודות.
 - 6) נזק לרכוש סמוך ורכוש עליו עובדים השייך ליחיד מיחידי המבוטח בסכום של 1,000,000 ₪.
- תגמולי הביטוח ישולמו למי שהעירייה תורה וזאת בקביעה בלתי חוזרת.**

ב. פרק ב' - אחריות כלפי צד שלישי

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין חבות עקב נזק או אובדן הנובעים מהעבודות בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לאירוע ובמצטרף על-פי הפוליסה.

הפרק כולל סעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. רכוש העירייה נחשב לרכוש צד שלישי.

הפרק כאמור מורחב לכסות:

- 1) תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי.
- 2) נזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי ושאינן חובה לבטחו בביטוח חובה.
- 3) חבות בשל נזק הנגרם עקב רעידות והחלשת משען בגבול אחריות בסך 4,000,000 ₪ לאירוע ובסה"כ לתקופת הביטוח.
- 4) חבות בשל נזק עקיף הנגרם עקב פגיעה בכבלים, צינורות ומתקנים תת-קרקעיים עד לסך 5,000,000 ₪ לאירוע ובסה"כ לתקופת הביטוח.

ג. פרק ג' - אחריות מעבידים

חבות כלפי המועסקים בקשר עם העבודות, בגין נזק או אובדן הנגרמים באתר במשך תקופת הביצוע, תוך כדי או עקב ביצוע העבודות, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ לתובע, למקרה ולתקופת הביטוח.

ד. כללי לביטוח עבודות קבלניות

- 1) אנו מוותרים על זכות התחלוף כלפי העירייה והבאים מטעם העירייה ו/או המפקח ובלבד שוויתור כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
- 2) ביטוח העבודות הקבלניות כאמור אינו ניתן לביטול אלא מחמת אי תשלום פרמיה, ובכל מקרה בכפוף לכך שניתן לכם הודעה על כך מראש, בכתב ובדואר רשום של 60 יום לפחות מראש.
- 3) במקרה בו תופסק ההתקשרות עם המפתח מכל סיבה שהיא, המבטח מאשר כי הפוליסה תמשיך להיות בתוקף ותכסה את העירייה ויתר יחיד המבוטח, והכל בכפוף להמשך תשלום יתרת הפרמיה, באם תהיה.
- 4) אנו מאשרים בזה כי במקרה הארכת משך העבודה, נאריך את תקופת הביטוח בהתאם, בכפוף לפרמיה נוספת.

פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____

ביטוח "אש מורחב" על בסיס ערך כינון לכיסוי אובדן או נזק, לרבות גניבה ופריצה לכל רכוש, ציוד ומתקנים מכל סוג שהוא שהובאו על ידי המפתח או מטעם המפתח לאתר העבודות.

פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____

ביטוח "ציוד מכני הנדסי" לציוד ההנדסי המובא על ידי המפתח או מי מטעם המפתח לאתר העבודות, על בסיס "כל הסיכונים" כולל פריצה, שוד, רעידת אדמה, סיכוני טבע ונזק בזדון במלוא ערך כינון.

פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____

ביטוח אחריות מקצועית לכיסוי חבות המפתח על פי דין בשל תביעה או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בשל מעשה או מחדל מקצועי של המפתח או של מי מהבאים מטעם המפתח בקשר עם העבודות, בגבול אחריות בסך 4,000,000 ₪ (ארבעה מיליון שקלים חדשים) למקרה ולתקופת הביטוח. הביטוח לא כולל הגבלה בדבר אי-יושר עובדים, אבדן השימוש ועיכוב (עקב מקרה ביטוח). הביטוח מורחב לשפות את העירייה בגין חבות אשר עלולה להיות מוטלת עליה עקב העבודות, וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות המפתח כלפי העירייה. הביטוח כולל תקופת גילוי של 12 חודשים לאחר תום תוקף הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי המפתח ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל לעל מהאמור באישור זה. הביטוח כאמור כולל תאריך למפרע שאינו לפני _____.

פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____

ביטוח חבות המוצר לכיסוי אחריות המפתח על פי כל דין בגין כל נזק ו/או אובדן שייגרמו בקשר עם ו/או עקב העבודות בגבול אחריות בסך 8,000,000 ₪ (שמונה מיליון שקלים חדשים) למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לשפות את העירייה ו/או המפקח בגין חבות אשר עלולה להיות מוטלת עליהם עקב העבודות, בכפוף לסעיף בדבר "אחריות צולבת". הביטוח כולל תקופת גילוי בת 12 חודשים לאחר תום תוקף הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי המפתח ביטוח חלופי, המעניק כיסוי מקביל למתחייב מהאמור באישור זה. הביטוח כאמור יכול תאריך למפרע שאינו לפני _____.

ה. כללי

- 1) הביטוחים המפורטים בסעיפים 0 ו-3 לעיל כוללים ויתור על זכות התחלוף כלפי העירייה והבאים מטעמה ו/או המפקח, ובלבד שוויתור כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

- (2) הביטוחים המפורטים לעיל (למעט ביטוח עבודות קבלניות) לא יבוטלו ולא יצומצמו במשך תקופת הביטוח מבלי שניתנה לכם הודעה על כך בדואר רשום, 30 יום מראש.
- (3) אי קיום בתום לב החובות המוטלות על המבוטח לא תפגע בזכויות העירייה לקבלת שיפוי על פי הפוליסות.
- (4) על המפתח האחריות הבלעדית לשאת בתשלום הפרמיה וההשתתפות העצמית בביטוחים המפורטים לעיל.
- (5) הביטוחים לעיל ראשוניים וקודמים לכל ביטוח אחר שנערך על ידי העירייה או המפקח, ולא תהיה לנו כל טענת שיתוף בביטוחים הנערכים על ידי המפורטים לעיל.
- (6) נוסח הפוליסות (למעט אחריות מקצועית) הינו בהתאם לנוסח הידוע כביט _____, בכפוף לשינויים הנקובים לעיל.

בכפוף לתנאי הפוליסה המקורית וסייגיה עד כמה שלא שונו במפורש ע"י אישור זה, ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

בכבוד רב,

_____ (תפקיד החותם)	_____ (שם החותם)	_____ (חותמת המבטח)	_____ (חותמת המבטח)
---------------------------	---------------------	------------------------	------------------------

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בלבד

נספח "ו" לחוזה ההקמה

נוסח ערבות הביצוע

לכבוד
עיריית תל אביב יפו
כיכר יצחק רבין
תל אביב

בנק _____ סניף _____
כתובת _____

הנדון: **ערבות מס' _____**

1. על פי בקשת _____ ("המפתח") הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של 5,000,000 ₪ (חמישה מליון שקלים חדשים) ("**סכום הערבות**") בצרוף הפרשי הצמדה למדד וריבית, כמפורט בסעיף 2 להלן, בקשר עם ביצוע התחייבויות המפתח, על פי חוזה ההקמה מיום _____.
2. כל סכום שתדרשו מאתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה, בתנאים הבאים:
 - 2.1 "**מדד תשומות הבנייה**" - מדד תשומות הבנייה למגורים, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל ו/או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומו, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו בישראל;
 - 2.2 "**מדד הבסיס**" - מדד תשומות הבנייה, אשר פורסם ביום 15 לחודש פברואר שנת 2018 בגין חודש ינואר שנת 2018;
 - 2.3 "**מדד קובע**" - מדד תשומות הבנייה, אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד החזר הוצאה או תשלום;
 - 2.4 "**הפרשי הצמדה למדד**" - שיעור עליית המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. אם יתברר, לפני מועד תשלום סכום כלשהו על פי חוזה זה, כי המדד הקובע עלה לעומת מדד הבסיס, ישולם התשלום, כשהוא מוגדל, בהתאם לעליית המדד הקובע לעומת מדד הבסיס;
 - 2.5 "**ריבית**" - ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 4%, בחישוב חודשי;
3. כוחה של ערבות זו יפה למשך 12 חודשים ממועד הוצאתה ותתחדש מעת לעת על פי דרישת העירייה, בכתב, אשר תישלח עד מועד פקיעתה של הערבות בתוקף ובהתאם להוראות חוזה ההקמה.
4. כל דרישה בכתב של האדם שיכהן כגזבר עיריית תל-אביב-יפו, או ב"כ אשר תשלח אלינו עד למועד שבסעיף 3 לעיל ועד בכלל, תחייב אותנו לשלם לכם תוך שבעה (7) ימים מתאריך הדרישה על ידנו, כל סכום, או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית כבסעיף 2 לעיל, ולשם כך אתם לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראייה, פס"ד או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מחברת המגורים את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום שתדרשו.
5. ערבות זו היא ערבות עצמאית בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי.

בכבוד רב,

בנק

נספח ז' לחוזה ההקמה

נוסח ערבות הבדק

לכבוד
עיריית תל אביב יפו
כיכר יצחק רבין
תל אביב

בנק _____ סניף _____
כתובת _____

הנדון: **ערבות מס'** _____

1. על פי בקשת _____ ("המפתח") הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של 500,000 ₪ (חמש מאות אלף שקלים חדשים) ("סכום הערבות") בצרוף הפרשי הצמדה למדד וריבית, כמפורט בסעיף 2 להלן, בקשר עם ביצוע התחייבויות המפתח, על פי חוזה ההקמה מיום _____.
2. כל סכום שתדרשו מאתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומת הבנייה, בתנאים הבאים:
 - 2.1 "מדד תשומות הבנייה" - מדד תשומות הבנייה למגורים, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל ו/או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו בישראל;
 - 2.2 "מדד הבסיס" - מדד תשומות הבנייה, אשר פורסם ביום 15 לחודש פברואר שנת 2018 בגין חודש ינואר שנת 2018;
 - 2.3 "מדד קובע" - מדד תשומות הבנייה, אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד החזר הוצאה או תשלום;
 - 2.4 "הפרשי הצמדה למדד" - שיעור עליית המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. אם יתברר, לפני מועד תשלום סכום כלשהו על פי חוזה זה, כי המדד הקובע עלה לעומת מדד הבסיס, ישולם התשלום, כשהוא מוגדל, בהתאם לעליית המדד הקובע לעומת מדד הבסיס;
 - 2.5 "ריבית" - ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 4%, בחישוב חודשי;
3. כוחה של ערבות זו יפה למשך 12 חודשים ממועד הוצאתה ותתחדש מעת לעת על פי דרישת העירייה, בכתב, אשר תישלח עד מועד פקיעתה של הערבות בתוקף ובהתאם להוראות חוזה ההקמה.
4. כל דרישה בכתב של האדם שיכהן כגזבר עיריית תל-אביב-יפו, או ב"כ אשר תשלח אלינו עד למועד שבסעיף 3 לעיל ועד בכלל, תחייב אותנו לשלם לכם תוך שבעה (7) ימים מתאריך הדרישה על ידנו, כל סכום, או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית. כבסעיף 2 לעיל, ולשם כך אתם לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראייה, פס"ד או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מחברת המגורים את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום שתדרשו.
5. ערבות זו היא ערבות עצמאית בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי.

בכבוד רב,

בנק