עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 136/2016

למכירת זכויות לבניית כ-41.86 יחידות דיור (מתוך 212) במושע
במגרשים 121, 122 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"

ולמכירת זכויות לבניית שטחי מסחר של כ-181.06 מ"ר (מתוך 3,178 מ"ר) במושע
במגרש 121 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"

חודש יולי שנת 2016

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 136/2016
למכירת זכויות לבניית כ-41.86 יחידות דיור (מתוך 212) במושע
במגרשים 121, 122 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"
ולמכירת זכויות לבניית שטחי מסחר של כ-181.06 מ"ר (מתוך 3,178 מ"ר) במושע
במגרש 121 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"

חלק א' – תיאור כללי, תנאי המכרז ונספחים

פרק א'	-	תיאור כללי
פרק ב'	-	תנאי המכרז
נספחים:	**נספח מס' 1 למכרז -**	הצהרת המשתתף במכרז;
	נספח מס' 2א למכרז -	נוסח ערבות המכרז (**זכויות לבניית יחידות דיור מגרש 121**);
	נספח מס' 2ב למכרז -	נוסח ערבות המכרז (**זכויות לבניית שטחי מסחר 121**);
	נספח מס' 2ג למכרז -	נוסח ערבות המכרז (**זכויות לבניית יחידות דיור מגרש 122**);
	נספח מס' 3 למכרז -	רשימת בנקים וחברות ביטוח להנפקת ערבות;
	נספח מס' 4 למכרז -	הצהרה על מעמד משפטי;
	נספח מס' 5א למכרז -	ההצעה הכספית של המשתתף במכרז (**זכויות לבניית יחידות דיור מגרש 121**);
	נספח מס' 5ב למכרז -	ההצעה הכספית של המשתתף במכרז (**זכויות לבניית שטחי מסחר מגרש 121**);
	נספח מס' 5ג למכרז -	ההצעה הכספית של המשתתף במכרז (**זכויות לבניית יחידות דיור מגרש 122**);
	נספח מס' 6 למכרז -	תקנון תוכנית מתאר מקומית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון";
	נספח מס' 7 למכרז -	העמוד הרלוונטי לממכר, מתוך לוח הקצאות וטבלת איזון תכנית תא/מק/2988ב' סמל צפון;

חלק ב' – חוזה המכר

נספחים:	**נספח מס' 8 למכרז -**	נוסח חוזה המכר;

נספחים לחוזה המכר:

נספח מס' 1 לחוזה המכר -	תשריט מגרש 121;
נספח מס' 2 לחוזה המכר -	תשריט מגרש 122;
נספח מס' 3א לחוזה המכר -	נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר;
נספח מס' 3ב לחוזה המכר -	נוסח פרוטוקול למחיקת הערת אזהרה (**במקרה בו הזוכה עימו ייחתם חוזה המכר הינו תאגיד**);
נספח מס' 4 לחוזה המכר -	נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי;

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

חלק א' של המכרז

תיאור כללי
תנאי המכרז
ונספחים

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

פרק א' - כללי

מכרז פומבי מס' 136/2016
למכירת זכויות לבניית כ-41.86 יחידות דיור (מתוך 212) במושע
במגרשים 121, 122 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"
ולמכירת זכויות לבניית שטחי מסחר של כ-181.06 מ"ר (מתוך 3,178 מ"ר) במושע
במגרש 121 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"

1. עיריית תל-אביב יפו (להלן: "**העירייה**") הינה הבעלים הרשום של חלקות 22, 23, 243, 408, 433,616, 634, 778, 779, 813, 831, 832, 1222 ו-1240 ושל חלקי חלקות 1210, 1219 ו-1231 בגוש 6213 ושל חלקות 536, 540 ו-642 ושל חלק מחלקה 541 בגוש 6214 ("**החלקות**").

2. בהתאם לטבלת הקצאות ולוח איזון המהווה נספח לתוכנית מס' תא/מק/2988/ב "סמל צפון", לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת כל הבעלים, במתחם סמל בתל-אביב יפו ("**תוכנית 2988ב**"), הוקצו לעירייה מכוח היותה הבעלים בחלקות, זכויות, בין היתר:

בחלק ממגרש 121 כהגדרתו בתוכנית 2988ב, התחום בקו שחור מעובה בתשריט המצורף **כנספח מס' 1 לחוזה המכר נספח מס' 8** למכרז ("**מגרש 121**").

בחלק ממגרש 122 כהגדרתו בתוכנית 2988ב, התחום בקו שחור מעובה בתשריט המצורף **כנספח מס' 2 לחוזה המכר נספח מס' 8** למכרז ("**מגרש 122**").

(מגרש 121 ומגרש 122 ייקראו ביחד: "**המגרשים**").

3. זכויות העירייה במגרש 121, על פי תוכנית 2988ב, מקנות לעירייה, על פי לוח ההקצאות זכויות לבניית 2.160 יחידות דיור (מתוך 38) ("**זכויות העירייה ליחידות הדיור במגרש 121**") ו-181.06 מ"ר שטח מסחרי (מתוך 3,178 מ"ר) ("**זכויות העירייה לשטח המסחרי במגרש 121**").

זכויות העירייה במגרש 122, על פי תוכנית 2988ב, מקנות לעירייה, על פי לוח ההקצאות זכויות לבניית 39.700 יחידות דיור (מתוך 174) ("**זכויות העירייה ליחידות הדיור במגרש 122**").

(זכויות העירייה ליחידות דיור במגרש 121 וזכויות העירייה ליחידות דיור במגרש 122, ביחד: "**זכויות העירייה ליחידות הדיור**").

4. מובא לידיעת המשתתפים במכרז, כי קיימים במגרשים מחזיקים אשר עתידים להיות מפונים על ידי הבעלים של כל מגרש ומגרש וכי על עיריית תל אביב לא חלה חובת פינוי מחזיקים.

5. העירייה מעוניינת לקבל הצעות לרכישת זכויות העירייה ליחידות הדיור במגרש 121 וגם/או לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרש 122 וגם/או לרכישת זכויות העירייה לשטח המסחרי במגרש 121 ("**הממכר**"), כפי שיפורט בחוזה המכר **נספח מס' 8** למכרז ("**חוזה המכר**").

6. המשתתף במכרז יהיה רשאי להגיש הצעה לרכישת זכויות העירייה ליחידות הדיור במגרש 121 וגם/או לרכישת זכויות העירייה ליחידות הדיור במגרש 122 וגם /או לזכויות העירייה לשטח המסחרי במגרש 121. מובהר, כי במקרה בו משתתף במכרז יגיש יותר מאחת מבין שלוש ההצעות אותן ניתן להגיש למכרז, תהיה זכאית העירייה להכריז על הצעתו כהצעה זוכה לגבי אחת מהצעותיו, או לגבי שתיים מהצעותיו, או לגבי כל הצעותיו, הכל בהתאם להוראות המכרז.

7. לאחר מילוי כל התחייבויות המשתתף במכרז אשר הצעתו תזכה במכרז, לגבי אחד או יותר מן המגרשים ("**הזוכה**") כמפורט במסמכי המכרז, תמכור לו העירייה את מלוא הזכויות בממכר, כמפורט בחוזה המכר. חוזה המכר ייחתם, בין העירייה לבין הזוכה, ביחס למכירת זכויות העירייה, לגביהן הוכרזה הצעתו כהצעה הזוכה, בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעיריית.

מודגש בזאת, כי ההתקשרות בחוזה המכר טעונה אישור מועצת העירייה ברוב הקבוע בחוק ועל פי הדין.

לעיון בלבד

8. **רכישת מסמכי המכרז**

8.1 את מסמכי המכרז ניתן לרכוש **באגף נכסי עיריית תל אביב יפו, בניין עיריית תל אביב יפו, קומה 8, רחוב אבן גבירול 69 (כיכר רבין) תל אביב יפו**, החל מיום **18 לחודש יולי שנת 2016, תמורת סך של 5,000 ₪ (חמשת אלפים שקלים חדשים)**, כולל מע"מ כדין, אשר ישולמו באמצעות המחאה, שזמן פירעונה יום רכישת מסמכי המכרז, לפקודת עיריית תל אביב יפו ואשר לא יוחזרו בכל מקרה.

8.2 לבירורים בקשר לרכישת מסמכי המכרז ניתן לפנות למשרדי אגף נכסי העירייה, לגב' מירית איב רוזנבאום בטלפון 03-5218089, או למר צח קוזניצקי, בטלפון 03-5218019, או באמצעות פקסימיליה מס' 03-5216419, אגף נכסי העירייה, בימים א' - ה', בין שעות 08:00 – 15:00.

9. **כנס משתתפים במכרז, עיון במסמכי המכרז, ושאלות והבהרה**

9.1 כנס משתתפים במכרז ייערך **ביום 03 לחודש אוגוסט שנת 2016 בשעה 10:00**, מפגש בלשכת מנהל אגף נכסי העירייה, חדר 827, קומה 8 בניין עיריית תל אביב יפו, (טלפון להבהרות בקשר למקום המפגש 03-5218019; 03-5218089). **ההשתתפות בכנס המשתתפים אינה חובה ואינה מהווה תנאי להגשת הצעה**.

9.2 ניתן לעיין במסמכי המכרז קודם לרכישתם וללא תשלום, במשרדי אגף נכסי עיריית תל אביב, בכתובת שלעיל בתיאום מראש בטלפון 03-5218089, או בטלפון 03-5218019 ובאתר האינטרנט: **http://www.tel-aviv.gov.il**.

9.3 לאחר שעיין בכל המסמכים וקיבל את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו במכרז זה ועל מילוי ההתחייבויות על פיו רכש את מסמכי המכרז, מתבקש המשתתף במכרז להחזיר את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 8.7 לפרק ב' למכרז, כשהכל חתום על ידי המוסמכים כדין מטעמו המשתתף במכרז בכל עמוד ועמוד.

9.4 שאלות והבהרות 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 01 לחודש ספטמבר שנת 2016 שעה 15:00**. תשובות תינתנה בכתב בלבד לכל רוכשי המכרז בצירוף השאלות שנשאלו בכתב.

למען הסר ספק, העירייה לא תהיה אחראית לכל הסבר ו/או מידע ו/או פרשנות שינתנו למשתתפים במכרז, שלא במסגרת הליך מתן התשובות המתואר לעיל.

9.5 את השאלות וההבהרות יש להפנות לגב' מירית איב רוזנבאום/למר צח קוזניצקי, אגף נכסי העירייה, בכתב בלבד, באמצעות פקסימיליה 03-5216419, בימים א' – ה' בין השעות 08:00 – 15:00.

10. **מועד הגשת ההצעות**

שני עותקים זהים של חוברת המכרז (**אין להפריד את דפי החוברת**) וכל מסמכי המכרז הנקובים בסעיף 8.7 לפרק ב' למכרז יש להכניס למעטפה סגורה אשר נמסרה למשתתף במכרז ואשר תישא את מספר המכרז ושם המכרז.

את המעטפה הסגורה יש **למסור במסירה ידנית** לפי הכתובת: עיריית תל-אביב-יפו, שירותי הדואר העירוניים, קומה (1-), חדר 17, ככר יצחק רבין, תל-אביב, **עד ליום 26 לחודש ספטמבר שנת 2016 בשעה 14:00** ("**המועד הקובע**").

לעיון באתר אינטרנט עיריית תל אביב-יפו בלבד

פרק ב' - תנאי המכרז

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 136/2016
למכירת זכויות לבניית כ-41.86 יחידות דיור (מתוך 212) במושע
במגרשים 121, 122 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"
ולמכירת זכויות לבניית שטחי מסחר של כ-181.06 מ"ר (מתוך 3,178 מ"ר) במושע
במגרש 121 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"

1. **כללי**

1.1 המגרשים נמצאים במתחם סמל צפון (הידוע בשם "סומל") תל אביב, אשר מצוי בין הרחובות ז'בוטינסקי מצפון, בן סרוק במזרח, ארלוזורוב בדרום ואבן גבירול במערב.

1.2 על המגרשים חלות, בין היתר, הוראותיהן של תוכניות בנין עיר כדלקמן:

1.2.1 תוכנית מתאר מס' תא/2988 "פרוייקט סמל", אשר אושרה למתן תוקף ביום 15.01.2005.

1.2.2 תוכנית מתאר מקומית מס' תא/מק/2988/ב "סמל צפון", אשר אושרה למתן תוקף ביום 23.06.2015.

כל התכניות החלות על המגרשים, נכון למועד הקובע, לרבות התוכניות הנזכרות לעיל ייקראו להלן: "**התב"ע**".

1.3 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל האמור לעיל, הינו מידע כללי ובלתי ממצה ועל המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את המצב התכנוני החל על המגרשים וזאת, מבלי לגרוע מן מהאמור בסעיף 2 להלן.

1.4 לאחר מילוי כל התחייבויות הזוכה על פי מסמכי המכרז ולאחר שהמגרשים יירשמו בלשכת רישום המקרקעין, כחלקת רישום נפרדת ולאחר שהבניינים אשר ייבנו על המגרשים ואשר יכללו את הממכר יירשמו כבית משותף, תחתום העירייה על המסמכים הנדרשים לצורך העברת זכויות הבעלות שלה בממכר ע"ש הזוכה בלשכת רישום המקרקעין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הזוכה אחראי להכנת כל המסמכים הדרושים כאמור לעיל והמצאתם לעירייה, וכן אחראי הזוכה על ביצוע כל פעולות הרישום הנ"ל ועל חשבונו. העירייה אינה אחראית ולא תהיה אחראית, לרישום המגרשים כחלקות רישום נפרדות ו/או לרישום הבניינים אשר ייבנו, ככל שייבנו, על המגרשים כבתים משותפים ולזוכה לא תהא כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה בגין כך.

2. **בדיקות המשתתף במכרז**

2.1 על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את המגרשים, מיקומם, סביבתם ומצבם והרישום לגביהם בלשכת רישום המקרקעין. כן, על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים למגרשים ולממכר אצל הרשויות השונות ואת כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על המגרשים והממכר, לרבות שטחי הפקעה וכל הגבלה ו/או אפשרויות בניה על המגרשים, לפי כל תכנית ברת תוקף ו/או תוכנית בהליך ו/או כל דין וכן לבדוק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה במגרשים ובממכר.

2.2 למשתתף במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה באשר למגרשים ו/או לממכר 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 המגרשים מובאים אך ורק לנוחות המשתתף במכרז ואין העירייה ו/או מי מטעמה, אחראית על דיוקם, או על שלמותם.

לעיון באתר הרשת של עיריית תל אביב-יפו בלבד

3. **התמורה**

3.1 על המשתתף במכרז לציין בטופס ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, **נספח מס' 5א למכרז** (זכויות לבניית יחידות דיור מגרש 121) וגם/או **נספח מס' 5ב למכרז** (זכויות לבניית שטחי מסחר מגרש 121) **וגם/או נספח מס' 5ג למכרז** (זכויות לבניית יחידות דיור מגרש 122), את סכום התמורה שישולם על י"ח לעירייה עבור רכישת הממכר, לא כולל מע"מ.

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

3.3 העירייה תנפיק לזוכה, 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 26 לחודש ינואר שנת 2017**.

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 בהתאם.

5. **ערבות למכרז**

5.1 כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית, מבוילת כחוק, מבנק או מחברת ביטוח על פי הרשימה המפורטת **בנספח מס' 3** ("**ערבות המכרז**") להבטחת הצעתו במכרז וחתימתו על החוזה במועד שיקבע לכך על ידי העירייה.

5.2 **במקרה בו מוגשת הצעה משותפת כמפורט בסעיף 7.8 להלן, יכלול שם הנערב בערבות המכרז, לפחות, את שמו של אחד היחידים אשר הגישו את ההצעה המשותפת.**

5.3 נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות המצורף **כנספח מס' 2א** למכרז, לגבי הצעה לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרש 121.

נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות המצורף **כנספח מס' 2ב** למכרז, לגבי הצעה לרכישת זכויות העירייה לשטח המסחרי במגרש 121.

נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות המצורף **כנספח מס' 2ג** למכרז, לגבי הצעה לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרש 122.

5.4 תוקף הערבות המכרז יהיה **עד יום 26 לחודש ינואר שנת 2017**. ערבות המכרז תהא ניתנת להארכה בארבעה (4) חודשים נוספים על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידו. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ערבות המכרז בהתאם.

5.5 משתתף במכרז שלא יצרף ערבות מכרז כנדרש לעיל, לא תדון ועדת המכרזים בהצעתו כלל והיא תפסל.

5.6 משתתף במכרז שהצעה אשר הוגשה על ידו לא זכתה לגבי רכישת זכויות העירייה נשוא אותה הצעה, תוחזר לו ערבות המכרז שצירף להצעתו הנ"ל, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד חתימת העירייה על חוזה המכר עם הזוכה ביחס למכירת אותן זכויות של העירייה.

5.7 מובהר בזאת במפורש, כי אם לא ימציא הזוכה לעירייה את חוזה המכר בנוסח המצורף כחלק ב' למכרז זה, כשהוא חתום על פי הוראות מכרז זה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא יחד עם החוזה החתום, לרבות המחאות בגין מלוא סכום התמורה בצירוף מע"מ כחוק כמפורט בחוזה המכר, במועד שייקבע על ידי העירייה, תהא העירייה רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז שהזוכה הפקיד לטובתה ולפעול כאמור בסעיפים 11.6 ו- 11.7 להלן.

6. **תנאי סף**

המשתתף במכרז המציא ערבות מכרז כמפורט בסעיף 5 לעיל.

7. **תנאים כלליים**

7.1 אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא.

לעיון באתר אינטרנט בלבד

7.2 במקרה בו תוגש על ידי משתתף במכרז הצעה לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרש 121 וגם/או לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרש 122 וגם/או לרכישת זכויות העירייה לשטח המסחרי במגרש 121, או יותר, תהיה העירייה זכאית להכריז על כל הצעותיו כהצעות זוכות, או על חלקן כהצעות זוכות, או על אף לא אחת מהן כהצעה זוכה, על פי שיקול דעתה ותנאי מכרז זה ולמשתתף במכרז, או למשתתפים אחרים במכרז, לא תהא כל טענה ו/או תביעה נגד העירייה, בגין כך.

7.3 אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של העירייה להתקשר בעסקה. מובהר, כי העירייה תהיה רשאית לבטל אות המכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת החוזה עם הזוכה, ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה או תביעה בעניין זה.

7.4 כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.

7.5 על המשתתף במכרז להגיש את כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים להוכחת עמידתו בתנאי הסף המפורטים לעיל ובתנאים המפורטים בסעיף זה להלן.

7.6 **<u>במקרה שהמשתתף במכרז הוא חברה</u>**

7.6.1 על החברה לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6 לעיל.

7.6.2 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.

7.7 **<u>במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות רשומה</u>**

7.7.1 על השותפות הרשומה לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6 לעיל.

7.7.2 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 המשתתף במכרז ולהגיש הצעות מחייבות בשמו. בנוסף, יש להמציא פרוטוקול כאמור לעיל ביחס לכל אחד מן השותפים במשתתף במכרז שהינו תאגיד.

7.8 **<u>במקרה של הצעה משותפת מטעם מספר גורמים שונים (לרבות שותפות שאינה רשומה)</u>**

7.8.1 במסגרת ההצעה המשותפת, תוגש מטעם כל מגישי ההצעה המשותפת ערבות מכרז, כאמור בסעיף 5.2 לעיל.

7.8.2 יש להמציא פרוטוקול כאמור בסעיפים 7.6.2 ו-7.7.2 לעיל, ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.

7.8.3 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.

7.8.4 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.

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

7.10 על המשתתף במכרז לציין מהו מעמדו המשפטי. טופס ההצהרה על מעמד משפטי מצורף **<u>כנספח מס' 4</u>** 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 7.6.2 ו-7.7.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור לעיל ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.

לעיון באתר הרשות לחידוש אזורים בלבד

7.11 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' 2א** ו/או **נספח מס' 2ב** ו/או **נספח מס' 2ג** למכרז) ולמסמכים הנוגעים להצעה הכספית של המשתתף במכרז (**נספח מס' 5א** ו/או **נספח מס' 5ב** ו/או **נספח מס' 5ג** למכרז) ו/או הבהרות נוספות, על מנת לבחון את הצעת המשתתף במכרז ועמידתה בתנאי הסף על פי שיקול דעתה ולשביעות רצונה המלא.

8. הצעת המשתתף במכרז

8.1 כל משתתף במכרז רשאי להגיש הצעה כספית בנוסח **נספח מס' 5א למכרז** וגם/או הצעה כספית **בנוסח נספח 5ב למכרז** וגם/או הצעה כספית בנוסח **נספח מס' 5ג למכרז**.

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

8.3 המשתתף במכרז מתבקש לעיין היטב בכל מסמכי המכרז ולהחזיר לעירייה את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 8.7 להלן, כשהכל חתום על ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף במכרז בכל עמוד ועמוד.

8.4 המחיר בהצעה הכספית יינקב בשקלים חדשים.

8.5 הצעת המשתתף במכרז תהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה שיחתם בין הזוכה במכרז לבין העירייה.

8.6 להצעת המשתתף במכרז יתווסף מע"מ כחוק.

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

8.7.1 חוברת מסמכי המכרז.

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

8.7.3 ערבות מכרז, בנוסח המצורף **כנספח מס' 2א** למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרש 121) (**כמסמך נפרד**) ו/או ערבות מכרז, בנוסח המצורף **כנספח מס' 2ב** למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת זכויות העירייה לשטח המסחרי במגרש 121) (**כמסמך נפרד**) ו/או ערבות מכרז, בנוסח המצורף **כנספח מס' 2ג** למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרש 122) (**כמסמך נפרד**).

8.7.4 מסמך הצהרה על מעמד משפטי בנוסח המצורף **כנספח מס' 4** למכרז (**בתוך חוברת המכרז**). 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, תדניס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס למשתתף במכרז וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 7.6.2 ו-7.7.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור בסעיף 7.8 לעיל ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה) (**במסמך נפרד**).

8.7.5 מסמך ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתום על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף **כנספח מס' 5א** למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרש 121) (**בתוך חוברת המכרז**) ו/או מסמך ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתום על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף **כנספח מס' 5ב** למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת זכויות העירייה לשטח המסחרי במגרש 121) (**בתוך חוברת המכרז**) ו/או מסמך ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתום על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף **כנספח מס' 5ג** למכרז (במקרה של הגשת הצעה לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרש 122) (**בתוך חוברת המכרז**).

8.7.6 תקנון תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' ("סמל צפון") **נספח מס' 6** למכרז (**בתוך חוברת המכרז**).

8.7.7 העמוד הרלוונטי לממכר, מתוך טבלאות הקצאה ואיזון, **נספח מס' 7** למכרז (**בתוך חוברת המכרז**).

לעיון באתר האינטרנט של הרשות בלבד

8.7.8 אישורים כדין על ניהול ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובות מס ושכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדין), התשל"ו – 1976, או אישור מאת רשות המסים, או רואה חשבון על פטור מניהולם (**בנוסמך נפרד**).

8.7.9 חוזה המכר המצורף **כנספח מס' 8 למכרז**, על נספחיו (**בתוך חוברת המכרז**).

8.7.10 קבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז (**במסמך נפרד**).

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

8.7.12 מעטפה עליה רשום מכרז **מס' 136/2016** בתוכה יש להגיש את כל מסמכי המכרז בשני עותקים.

8.8 למען הסר ספק, מובהר, כי מסמכי המכרז בצירוף מסמכים הנזכרים לעיל, יהוו חלק בלתי נפרד מחוזה המכר שיחתם בין הזוכה לבין העירייה.

9. **הבהרות למסמכי ההצעה**

העירייה תהיה 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 8.7.1, 8.7.2, 8.7.4, 8.7.8 - 8.7.11 לעיל.

10. **תקינות ההצעה**

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

10.2 כל שינוי או תוספת שייעשו במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, לרבות בתנאי חוזה המכר, 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 תוגשנה בפני ועדת המכרזים של העירייה (להלן: "**הועדה**"), אשר תמליץ על ההצעה הזוכה/ההצעות הזוכות במכרז לראש העירייה.

11.2 העירייה תמסור לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על החלטת ראש העירייה.

11.3 ההתקשרות עם הזוכה/הזוכים תובא לאישור מועצת העירייה. מובהר בזאת, כי אם לא תאשר מועצת העירייה את מכירת הממכר לזוכה/לזוכים, ברוב הנדרש על פי החוק, תבוטלנה החלטות ועדת המכרזים וראש העירייה בדבר זכיית הזוכה/הזוכים ויראו בכך החלטה של העירייה לא לקבל את הצעת הזוכה/הצעות הזוכים. במקרה כזה, לזוכה/לזוכים ולכל יתר המשתתפים במכרז, לא תהיינה כל טענות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהן כנגד העירייה ו/או הרשות ו/או מי מטעמן.

11.4 חוזה המכר/חוזי המכר ייחתמו בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה. מובהר, כי ייחתם חוזה מכר אחד עם כל זוכה לגבי כל הצעותיו אשר תוכרזנה כהצעות זוכות.

11.5 תוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד שתימסר לו הודעה בכתב על זכייתו במכרז, בצירוף חוזה המכר ונספחיו לחתימה, ימציא הזוכה לעירייה את חוזה המכר על נספחיו כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה בעקבות זכייתו במכרז, לרבות המחאה בגין תשלום מלוא התמורה בצירוף מע"מ כחוק בהתאם לחוזה המכר.

לעיון באתר הפורטל של עירית תל אביב-יפו בלבד

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 ותנאי 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 משתתף אחר ככל שתמצא לנכון. כן תהא העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז כולה, או חלקה, 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.

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 136/2016

למכירת זכויות לבניית כ-41.86 יחידות דיור (מתוך 212) במושע
במגרשים 121, 122 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"
ולמכירת זכויות לבניית שטחי מסחר של כ-181.06 מ"ר (מתוך 3,178 מ"ר) במושע
במגרש 121 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"

נספח מס' 1 - הצהרת משתתף במכרז

לעיון באתר האינטרנטי של עיריית תל אביב-יפו בלבד

נספח מס' 1 למכרז

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

הצהרת המשתתף במכרז

שם המכרז:	למכירת זכויות לבניית כ-41.86 יחידות דיור (מתוך 212) במושע במגרשים 121, 122 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון" ולמכירת זכויות לבניית שטחי מסחר של כ-181.06 מ"ר (מתוך 3,178 מ"ר) במושע במגרש 121 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"	**מס' מכרז 136/2016**

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 המכר 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 26.01.2017, 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 תתקבל הצעתנו אנו מתחייבים, כי בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד שתימסר לנו הודעה בכתב, בדבר זכייתנו במכרז, בצירוף חוזה המכר ונספחיו להתימה, נמציא לכם את חוזה המכר על נספחיו כשהוא חתום על ידינו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש לכם, בעקבות זכייתנו במכרז, לרבות המחאה בגין תשלום מלוא התמורה בצירוף מע"מ כחוק בהתאם לחוזה המכר.
7. עד המצאת חוזה המכר חתום על ידינו ותשלום מלוא התמורה על ידינו, בהתאם לחוזה המכר, 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 שההצעה 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: _____ _____

תאריך **חתימה וחותמת**

שם המשתתף במכרז/החברה	כתובת	טלפון	שם איש הקשר

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 136/2016

למכירת זכויות לבניית כ-41.86 יחידות דיור (מתוך 212) במושע
במגרשים 121, 122 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"
ולמכירת זכויות לבניית שטחי מסחר של כ-181.06 מ"ר (מתוך 3,178 מ"ר) במושע
במגרש 121 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"

נספח מס' 2א למכרז - ערבות המכרז (רכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרש 121)

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

נספח מס' 2א למכרז

נוסח ערבות המכרז (לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרש 121)

לכבוד עיריית תל-אביב, יפו
רחוב אבן גבירול 69
תל-אביב, יפו 6416201

כתב ערבות (בש"ח)

כתב ערבות מספר:

מספר הערבות בבנק	תאריך	לשימוש העירייה
		מספר אסמכתא

הואיל ועל

פרטי הנערב

(להלן "**הנערב**") להמציא

לכם ערבות בנקאית בסך של **250,000** ₪ (**מאתיים וחמישים אלף שקלים חדשים**) כערובה
סכום הערבות (בש"ח) **סכום הערבות (במילים)**

להבטחת הצעה במכרז
למכירת זכויות לבניית כ-41.86 יחידות דיור (מתוך 212) במושע
במגרשים 121, 122 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"
ולמכירת זכויות לבניית שטחי מסחר מסחר של כ-181.06 מ"ר (מתוך 3,178 מ"ר) במושע
במגרש 121 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון" **שמספרו 136/2016**
מטרת הערבות **מס' המכרז**

הרי תמורת הסכמתכם לקבלת ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב יפו בעד הנערב, בש"ח, עד סכום השווה ל-250,000 ₪.

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 26.01.2017** ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר 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 לתאריך 26.01.2017** ועד בכלל.

בברכה

בנק: _____ **קוד בנק:** _____

רחוב: _____ **עיר:** _____ **טלפון:** _____

לעיון באתר הרשמי של עיריית תל אביב-יפו בלבד

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 136/2016

למכירת זכויות לבניית כ-41.86 יחידות דיור (מתוך 212) במושע
במגרשים 121, 122 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"
ולמכירת זכויות לבניית שטחי מסחר של כ-181.06 מ"ר (מתוך 3,178 מ"ר) במושע
במגרש 121 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"

נספח מס' 2ב למכרז - ערבות המכרז (לרכישת זכויות העירייה לשטח המסחרי במגרש 121)

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

Document Number: 1158419

נספח מס' 2ב למכרז

נוסח ערבות המכרז (לרכישת זכויות העירייה לשטח המסחרי במגרש 121)

לכבוד עיריית תל-אביב, יפו
רחוב אבן גבירול 69
תל-אביב, יפו 6416201

כתב ערבות (בש"ח)

לשימוש העירייה		
מספר אסמכתא	תאריך	מספר הערבות בבנק

כתב ערבות מספר:

הואיל ועל

לכם (להלן "**הנערב**") להמציא

פרטי הנערב

ערבות בנקאית בסך של **150,000 ₪ (מאה וחמישים אלף שקלים חדשים)** כערובה
סכום הערבות (בש"ר) **סכום הערבות (במילים)**

להבטחת הצעה במכרז
למכירת זכויות לבניית כ-41.86 יחידות דיור (מתוך 212) במושע
במגרשים 121, 122 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"
ולמכירת זכויות לבניית שטחי מסחר של כ-181.06 מ"ר (מתוך 3,178 מ"ר) במושע
במגרש 121 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון" **שמספרו 136/2016**
מטרת הערבות **מס' המכרז**

הרי תמורת הסכמתכם לקבלת ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב יפו בעד הנערב, בש"ח, עד סכום השווה ל-150,000 ₪.

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 26.01.2017** ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר 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 לתאריך 26.01.2017** ועד בכלל.

בברכה

בנק: _____ **קוד בנק:** _____

רחוב: _____ **עיר:** _____ **טלפון:** _____

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 136/2016

למכירת זכויות לבניית כ-41.86 יחידות דיור (מתוך 212) במושע
במגרשים 121, 122 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"
ולמכירת זכויות לבניית שטחי מסחר של כ-181.06 מ"ר (מתוך 3,278 מ"ר) במושע
במגרש 121 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"

<u>נספח מס' 2ג למכרז - ערבות המכרז (לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרש 122)</u>

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

נספח מס' 2ג למכרז

נוסח ערבות המכרז (לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרש 122)

לכבוד עיריית תל-אביב, יפו
רחוב אבן גבירול 69
תל-אביב, יפו 6416201

כתב ערבות (בש"ח)

לשימוש העירייה
מספר אסמכתא

תאריך	מספר הערבות בבנק

כתב ערבות מספר:

הואיל ועל

לכם (להלן "**הנערב**") להמציא

פרטי הנערב

ערבות בנקאית בסך של **4,000,000** ₪ (**ארבעה מליון שקלים חדשים**) כערובה
סכום הערבות (בש"ח) **סכום הערבות (במילים)**

להבטחת הצעה במכרז
למכירת זכויות לבניית כ-41.86 יחידות דיור (מתוך 212) במושע
במגרשים 121, 122 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"
ולמכירת זכויות לבניית שטחי מסחר של כ-181.06 מ"ר (מתוך 3,278 מ"ר) במושע
במגרש 121 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון" **שמספרו 136/2016**
מטרת הערבות **מס' המכרז**

הרי תמורת הסכמתכם לקבלת ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב יפו בעד הנערב, בש"ח, עד סכום השווה ל-4,000,000 ₪.

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 26.01.2017** ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר 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 26.01.2017** ועד בכלל.

בברכה

בנק: _____ **קוד בנק:** _____

רחוב: _____ **עיר:** _____ **טלפון:** _____

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 136/2016

למכירת זכויות לבניית כ-41.86 יחידות דיור (מתוך 212) במושע
במגרשים 121, 122 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"
ולמכירת זכויות לבניית שטחי מסחר של כ-181.06 מ"ר (מתוך 3,178 מ"ר) במושע
במגרש 121 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"

<u>נספח מס' 3 למכרז - רשימת בנקים וחברות ביטוח לקבלת ערבות</u>

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

נספח מס' 3 למכרז

רשימת בנקים וחברות ביטוח המורשים להנפיק ערבות

להלן רשימת בנקים וחברות ביטוח מהם ניתן לקבל ערבות מכרז בנוסח **נספחים מס' 2א, 2ב ו2ג למכרז**:

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

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 136/2016

למכירת זכויות לבניית כ-41.86 יחידות דיור (מתוך 212) במושע
במגרשים 121, 122 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"
ולמכירת זכויות לבניית שטחי מסחר של כ-181.06 מ"ר (מתוך 3,178 מ"ר) במושע
במגרש 121 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"

<u>נספח מס' 4 למכרז - הצהרה על מעמד משפטי</u>

לעיון באתר האינטרנט שעיריית תל אביב-יפו בלבד

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 התברות	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם העמותות	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם האגודות	(יש למלא טבלאות ב' ג' ד') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפויות	(יש למלא טבלאות ב' ד')	(יש למלא טבלאות ב' ד')

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

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

0
03074

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

דוגמת חתימה

שם פרטי _____ שם משפחה _____

תאריך _____ חתימה _____

❖ 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.

רואה חשבון/עורך דין _____ **תאריך** _____

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 136/2016

למכירת זכויות לבניית כ-41.86 יחידות דיור (מתוך 212) במושע
במגרשים 121, 122 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"
ולמכירת זכויות לבניית שטחי מסחר של כ-181.06 מ"ר (מתוך 3,178 מ"ר) במושע
במגרש 121 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"

נספח מס' 5א למכרז - הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרש 121)

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

נספח מס' 5א למכרז

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרש 121)

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 136/2016
למכירת זכויות לבניית כ-41.86 יחידות דיור (מתוך 212) במושע
במגרשים 121, 122 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"
ולמכירת זכויות לבניית שטחי מסחר של כ-181.06 מ"ר (מתוך 3,178 מ"ר) במושע
במגרש 121 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכו"ז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות העירייה לבניית 2.160 יחידות דיור (מתוך 38) במושע, במגרש מס' 121, לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון" בהתאם לתנאי תוזה המכר המצורף **כנספח מס' 8 למכרז**, על נספחיו, הינה סך של _____ ₪
(_____ שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

_____ _____
חתימת וחותמת המשתתף במכרז **תאריך**

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 136/2016

למכירת זכויות לבניית כ-41.86 יחידות דיור (מתוך 212) במושע
במגרשים 121, 122 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"
ולמכירת זכויות לבניית שטחי מסחר של כ-181.06 מ"ר (מתוך 3,178 מ"ר) במושע
במגרש 121 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"

נספח מס' 5ב למכרז - הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(לרכישת זכויות העירייה לשטח המסחרי במגרש 121)

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

נספח מס' 5ב למכרז

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(לרכישת זכויות העירייה לשטח המסחרי במגרש 121)

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 136/2016
למכירת זכויות לבניית כ-41.86 יחידות דיור (מתוך 212) במושע
במגרשים 121, 122 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"
ולמכירת זכויות לבניית שטחי מסחר של כ-181.06 מ"ר (מתוך 3,178 מ"ר) במושע
במגרש 121 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות העירייה לבניית שטח מסחרי של כ-181.06 מ"ר (מתוך 3,178 מ"ר) במושע, במגרש מס' 121, לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון", בהתאם לתנאי חוזה הנכר המצורף **כנספח מס' 8 למכרז**, על נספחיו, הינה סך של _____ ש"ח (_____ שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

_____ _____
חתימת וחותמת המשתתף במכרז **תאריך**

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 136/2016

למכירת זכויות לבניית כ-41.86 יחידות דיור (מתוך 212) במושע
במגרשים 121, 122 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"
ולמכירת זכויות לבנייה שטחי מסחר של כ-181.06 מ"ר (מתוך 3,178 מ"ר) במושע
במגרש 121 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"

נספח מס' 5ג למכרז - הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרש 122)

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

נספח מס' 5ג למכרז

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז
(לרכישת זכויות העירייה ליחידות דיור במגרש 122)

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 136/2016
למכירת זכויות לבניית כ-41.86 יחידות דיור (מתוך 212) במושע
במגרשים 121, 122 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"
ולמכירת זכויות לבניית שטחי מסחר של כ-181.06 מ"ר (מתוך 3,178 מ"ר) במושע
במגרש 121 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות העירייה לבניית 39.700 יחידות דיור (מתוך 174) במושע, במגרש מס' 122, לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון", בהתאם לתנאי חוזה המכר המצורף **כנספח מס' 8 למכרז**, על נספחיו, הינה סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

_____ _____
חתימת וחותמת המשתתף במכרז **תאריך**

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 136/2016

למכירת זכויות לבניית כ-41.86 יחידות דיור (מתוך 212) במושע
במגרשים 121, 122 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"
ולמכירת זכויות לבניית שטחי מסחר של כ-181.06 מ"ר (מתוך 3,178 מ"ר) במושע
במגרש 121 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"

<u>נספח מס' 6 למכרז – תקנון תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"</u>

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מתאר מקומית מס' תא/מק/2988/ב

"סמל צפון"

מ.א.ר.ש.ר.ת
מחלקת מקומית

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית תא/מק/2988ב מתחם סמל צפון - 2988ב' (3)

אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):

תאריך 06/09/2006	פרוטוקול 2006-19ב	החלטה 16
תאריך 20/09/2006	פרוטוקול 2006-20ב	החלטה 14
תאריך 13/12/2006	פרוטוקול 2006-28ב	החלטה 10
תאריך 14/05/2008	פרוטוקול 08-0016ב	החלטה 9
תאריך 09/09/2009	פרוטוקול 09-0020ב	החלטה 6
תאריך 21/07/2010	פרוטוקול 10-0017ב	החלטה 1

החלטת ועדת ערר מיום 22.04.2014

מנהל תא"ג	מהנדס העיר	יו"ר ועדה המשנה
		תאריך 27/5/14

דורון ספיר, עו"ד
מ"מ וסגן ראש העירייה

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

מחוז תל אביב

תכנית מתאר מקומית מס' תא/מק/2988/ב

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית		סמל צפון
1.2 שטח התכנית		20,925 דונם
1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה	05
	תאריך עדכון	12.03.2015
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מקומית
	אופי התכנית	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל-אביב-יפו
	קואורדינטה מערב מזרח – Y	179650
	קואורדינטה דרום צפון – X	666050
1.5.2 תאור מקום		שטח התחום בצפון ברח' ז'בוטינסקי, במערב ברח' אבן גבירול, במזרח ברח' בן סרוק ובדרום במתחם "סמל דרום".
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	תל אביב-יפו
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	תל-אביב-יפו
	שכונה	
	רחוב	אבן גבירול, ז'בוטינסקי, בן-סרוק
	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6213	מוסדר	חלק מהגוש	13-20,22-24 104,408,616,634, 776,779,830-832 1210-1212, 1218-1223, 1231,1240	26,106,433,778,813
6214	מוסדר	חלק מהגוש	535,536,541	192,540,642

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
6213,6214	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
תא/2988	51 חלק, 52 חלק, 12

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

אין

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ות/2988	שינוי	התכנית קובעת בינוי ואיתוד וחלוקה חדשה	5367	15.1.2005

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
אין	-	-	-

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תיחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	-	16	-	25.6.07	יער אדריכלים	ועדה מקומית	
תשריט	מחייב	1:500	-	1	25.6.07	יער אדריכלים	ועדה מקומית	
לוח הקצאות וטבלת איזון	מחייב	-	13	-	4.12.06	אברהם כץ-שמאות מקרקעין	ועדה מקומית	
נספח בינוי ופיתוח	מחייב	1:500	-	1	25.6.07	יער אדריכלים	ועדה מקומית	
נספח תנועה	מנחה	1:500	-	1	14.5.07	דגש הנדסה	ועדה מקומית	
דוח בדיקת שדה זרימת רוח	רקע	-	11	-	02/2006	אביב-ניתול,הנדסה ומע' מידע	ועדה מקומית	
נספח פינויים ושלביות ביצוע מנחה	מנחה	1:1000	3	3	7.6.07	יער אדריכלים	ועדה מקומית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

הדפס מתוך מערכת מידע תכנוני ארצי

| | | |

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

| | | |

שלום מרכזית		מלון							
	מנהל	מנהל							
מנהל מרכז	מנהל מרכז	מנהל מרכז							
מנהל	מנהל	מנהל							
מנהל מרכז	מנהל	מנהל מרכז							
מנהל	מנהל מרכז / מנהל מרכז	מנהל מרכז	מנהל מרכז	מנהל מרכז	מנהל מרכז / מנהל מרכז	03-5187766	03-5441412	03-5731403	03-6208978

						מנהל	מנהל	מנהל	מנהל
						מנהל	מנהל	מנהל	מנהל
						מנהל	מנהל	מנהל	מנהל
						מנהל	מנהל	מנהל	מנהל
03-9024224	03-7554435	03-6208978	03-5731402	03-5441284	03-5187766	מנהל	מנהל	מנהל	

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	תכנית מתאר מקומית תא\2988 "פרויקט סמל"
תכנית עיצוב אדריכלי	כהגדרתה בסעיף 10.5 בתכנית הראשית תא\2988

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

עיצוב של המתחם הצפוני כפי שנקבע בתכנית מתאר תא\2988 "פרויקט סמל" וביצוע איחוד וחלוקה חדשה של המתחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת גבולות למגרשים שבתחום התכנית וחלוקתם (לפי הוראות סעיפים 10.4.1 ו-10.4.2 בתכנית הראשית).

2.2.2 קביעת לוח הקצאות וטבלת איזון, ללא הסכמת הבעלים, לשטח התכנית, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן : "החוק").

2.2.3 קביעת בינוי ופיתוח למגרשים שבתחום התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	שה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	20,925		
מגורים – מספר יח"ד	436	0	
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	47,960	0	
מסחר (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	3,500	0	
שימושים ציבוריים (שטח בניה עיקרי)-מ"ר	1,500*	0	
מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	7,750	0	

*הערה-שטחים אלה כוללים 1500 מ"ר הנכללים במגרש 122.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	121,122,123,124	-	-
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	512	-	-
מבנים ומוסדות ציבור	522	-	-
דרכים	1B,3	-	-
דרך משולבת	4B	-	-

לעיון באתר הינו מדגם של מערכת תל אביב-יפו בלבד

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים,מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

4.1.1 שימושים
מגורים,מסחר, משרדים, מלונאות, שימושים בעלי אופי ציבורי ומוסדות ציבור,חניה וכו', כמפורט בהוראות התכנית הראשית.

4.1.2 הוראות
יחולו כל ההוראות שבתכנית המתאר מס' תא\2988 (התכנית הראשית) לגבי איזור מגורים מיוחד, למעט ההוראות ששונו בתכנית זו- תכנית מתאר מקומית תא\מק\2988\ב.

4.2 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.2.1 שימושים
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור כמפורט בהוראות התכנית הראשית וכפי שיקבעו על ידי עיריית תל-אביב-יפו.

4.2.2 הוראות
א. יחולו כל ההוראות שבתכנית המתאר תא\2988 (התכנית הראשית) לגבי שטח ציבורי פתוח.
ב. יותר גינון זמני בשטח המיועד למוסדות ציבור עד לבנותם.

4.3 מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1 שימושים
בית כנסת קיים ומוסדות ציבור על פי ההוראות שבתכנית תא\2988 (התכנית הראשית)

4.3.2 הוראות
יחולו כל ההוראות שבתכנית תא\2988 (התכנית הראשית) לגבי שטח לבינייני ציבור.

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

5. טבלת זכויות והוראות בנית

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)								אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% משטח תא השטח)	מספר יח"ד (2)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) מעפ"י	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה								מעל לכניסה הקובעת (6)	מתחת לכניסה הקובעת (7)	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות (7)															
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	121	3130	5360	2280	1200	3520		12360			397.4%	100%	38	12.2	52	8	6	(אבן גבירול) 0 5 למרתף	(למגרש 124) 0	(זיבוטי- סנקין) 0	(למגרש 122) 0
	122	2871	21510	7472	0	11533		40515			1426.5%	100%	174	61.9	200	50	6	(זיבוטי- נסקי) 0 5 למגדל	(למגרש 121) 0	(בן- סרוק) 0 5 למרקמי	(למגרש 123) 0
	123	1644	2140	743	0	1147		4030			250.3%	100%	24	14.9	52	8	6	(בן- סרוק) 0 5 למרקמי	(למגרש 122) 0	(למגרש 512) 0	(למגרש 124) 0
	124	3191	22750	7905	0	12200		42855			1353.1%	100%	200	62.5	200	50	6	(אבן גבירול) 0 5 למרתף	(למגרש 512) 0	(למגרש 121) 0	(למגרש 123) 0
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	512	4386	7750	2600	0	14260		24610			560.6%	50%	0	0	70	7	6	0	0	0	0
מבנים ומוסדות ציבור	322	29	-	-	-	-		-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
דרכים	1B ,3, 4	5674	-	-	-	-		-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	20925	59510	21000	1200	42660		124370			-	-	436	-	-	-	-	-	-	-	-

הערות לטבלה

1. תותר העברת שטחי מסחר בין הקומות במסגרת אישור הועדה המקומית את תכנית העיצוב והאדריכלי.
2. על פי האמור בסעיף 10.1 בתכנית הראשית תותר הוספת לזכויות הבניה ולמספר יחידות הדיור כמנוף לפינויים.
3. זכויות הבניה לשימושים חציבורים שהוגדרו למגרש 12 בתכנית הראשית יומרשו במגרש 122.
4. מתוך זכויות הבניה במגרש 121 מיועדים למסחר 3178 מ"ר.
5. מתוך זכויות הבניה במגרש 124 מיועדים למסחר 322 מ"ר.
6. מספר הקומות בטבלה כולל את כל קומות המבואה, השירות, קומות טכניות וכיו"ב.
7. תותר תוספת שטחים ו/או קומות מרתף למטרות תנועה וחנייה בכפוף להוראת סעיף 11 לתכנית הראשית.

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ורישום

האיחוד והחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים תבוצע בלשכת רישום המקרקעין על פי לוח ההקצאות, בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק, והרישום ייעשה לפי סעיף 125 לחוק.

6.2 הוראות בינוי

6.2.1. התכנית קובעת אות קוי הבניין המזעריים והגבהים המירביים כמפורט בהוראות התכנית הראשית בתשריט ובנספח הבינוי.

6.2.2. מספר קומות המגורים במגדלים יהיה עד 45 קומות בנוסף לקומות כניסה,שירות וגג ולא יעלה על גובה של 200+ מ' מעל פני הים.

6.2.3. מספר קומות המגורים בבניה המרקמית יהיו עד שמונה קומות (בהתאם להוראות התכנית הראשית) ולא יפחת משש קומות ובגובה שלא יעלה על 52+ מ' מעל פני הים.

6.3 הוצאות הכנת התכנית

כל הוצאות התכנית וביצועה, לרבות תכנון מפות לצרכי רישום ורישומן, יחולו על הבעלים באופן יחסי לחלקם בזכויות עפ"י טבלאות האיזון, בהתאם לסעיף 69 (ס"ק 12) לחוק התכנון והבניה.

6.4 חזית מסחרית

יותרו שינויים במיקום החזיתות המסחריות למעט בחזית המערבית הפונה לרחוב אבן גבירול.

6.5 רישום זיקות הנאה

כל זיקות ההנאה וזכויות המעבר לציבור כמפורט בסעיף 10.2, 11.8 ו-11.10 בהוראות התכנית הראשית יסומנו ו/או יובטחו בתכנית העיצוב האדריכלי ו/או במסגרת היתרי הבניה.

6.6 איכות הסביבה

המלצות הדוח הסביבתי על שדה זרימת הרוח והשפעת הפרויקט על נוחות האדם יוטמעו בתכנית העיצוב האדריכלי.

6.7 תנאים למתן היתר בניה

תנאי לחוצאת היתר בניה יהיה מילוי התנאים על פי המפורט בסעיף 17 בתכנית הראשית כדלקמן:

6.7.1. הבטחת ביצוע פתרונות להסדרי תנועה שיאפשרו גישה למבנים הנבנים בהתאם לדרישות הקבועות בנספחי התנועה של התכנית ודרישות אגף התנועה של עיריית תל-אביב יפו.

6.7.3 הבטחת הקמתן של הברת / חברות ניהול, אחזקה והפעול לחניונים, לשטחים הפתוחים, לשטחי המסחר ולמבני המגורים (להלן: "חברת האחזקה") אשר תבטיח את הניהול והתפעול השוטף של אחזקת המתחמים בתחום התכנית, ע"י רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

6.7.4 קבלת אישור לתכניות ממינהל התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לגבהי המבנים בתחום התכנית. גובה הבניינים בתכנית לא יעלה על הגובה המאושר על ידי מינהל התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.

6.7.5 אישור רשות העתיקות המאשרת את הבנייה עפ"י ההיתר.

6.7.6 א. אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי כמפורט בסעיף 10.5.3 בתכנית הראשית.

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

ב. במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלית ע"י הוועדה המקומית וכחלק מהבקשה להיתר הבניה במגרשים ביעוד המשולב מגורים, מסחר ומבנים למוסדות ציבור, יובטח שטח תפעולי לפריקה, טעינה ואצירה ופינוי אשפה עבור המרכז המסחרי הממוקם במבנה המסד של מגדל המאה (להלן: "**המרכז המסחרי**"). מיקומו וגבולותיו הסופיים של השטח התפעולי ומתקן אצירת האשפה למרכז המסחרי האמור יפורטו בתכנית העיצוב האדריכלית, ויאושרו על ידי הוועדה המקומית על פי המפורט להלן:

1. הוועדה המקומית תקבע את ההסדרים שיבטיחו שימוש של המרכז המסחרי בתחום השטח התפעולי ומתקן אצירת האשפה. הוועדה תבחן ותקבע את ההסדרים כאמור, לרבות ע"י רישום זיקות הנאה.

2. שטחו וגובהו של השטח התפעולי ומרחב התמרון והתנועה בו יהיו בהתאם לתקנים המקובלים והנחיות משרד התחבורה, לפי העניין, ובאופן שיאפשר תמרון ותנועה, פריקה וטעינה בתחום השטח התפעולי.

3. תובטח האפשרות לשינוע סחורות מהשטח התפעולי למרכז המסחרי תוך הבטחת המידות המדרשות למעבר זה;

4. הוועדה המקומית תאפשר לבעלי המרכז המסחרי וליזמי הבנייה להציג את עמדתם בפניה בקשר לנושאים הנ"ל, לפני שהוועדה המקומית תאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפתוח.

6.7.7 אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב יפו, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית.

6.7.8 הבטחת זיקות הנאה ורישומן ע"י הערה כמפורט בסעיף 6.5 לעיל.

6.7.9 הבטחת רישום השטחים הציבוריים כמפורט בסעיף 14 בתכנית הראשית.

6.7.10 הבטחת וביצוע הפינויים והריסות ופינוי המבנים, כמפורט בסעיף 13 בתכנית הראשית.

6.7.11 הבטחת ביצוע המנהרה הזמנית- קרקעית לכל אורך רח' בן סרוק כמפורט בסעיף 11 לתכנית הראשית ובנספח התנועה .

6.7.12 תנאי להיתרי בניה במקרקעין אשר בעלי הזכויות בהם לא המציאו כתבי שיפוי לועדה המקומית טרם מתן תוקף לתכנית זו, יהיו שני התנאים המצטברים גם יחד: מתן כתב שיפוי מלא לועדה המקומית בנוסח כפי שנחתם על ידי בעלי הזכויות שהמציאו כתבי שיפוי טרם מתן תוקף לתכנית כאמור, תשלום מלא הסכומים שהועדה המקומית נדרשה לשלם, עד אותה עת, ככל שנדרשה בגין תביעות לפי סעיף 197 כאמור, בהתאם לחלק היחסי של אותם מקרקעין בתכנית.

6.8 תנאים למתן היתר אכלוס

תנאי להוצאת היתר אכלוס יהיה על פי המפורט בסעיף 18 בתכנית הראשית כדלקמן-

6.8.1 הקמה והפעלת בפועל של חברת/חברות האחזקה כמפורט בסעיף 6.7.2 לעיל.

6.8.2 ביצוע בפועל של הפיתוח של כל השטחים הציבוריים הפתוחים והמבונים כפי שיקבע בתכנית זו בסעיף 6.7.5 ובהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 10.5.3 בהוראות התכנית הראשית.

6.8.3 ביצוע הפינויים כנדרש בסעיף 6.7.9 לעיל.

6.8.4 רישום בפועל של כל השטחים הציבוריים כמפורט בסעיף 6.7.8 לעיל.

6.8.5 רישום בפועל של זיקות ההנאה בלשכת רישום המקרקעין כמפורט בסעיף 6.7.7 לעיל.

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

6.9 הנחיות מיוחדות

על השטח המסומן בתשריט כ"הנחיות מיוחדות" יחולו הוראות תכנית תא\2988, סעיף 9.1.5- "שטח פרטי פתוח".

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

שלביות הפינויים וביצוע התכנית תוזיה בהתאם לנספח שלביות הפינויים והביצוע המנחה בתכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

מיידי

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
	שם בעל התפקיד במוסד התכנון הרחוקם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד
ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו שם התכנית: תכנית מס' תא\מק\2988\ב "סמל צפון" אושרה להפקדה בישיבת: תאריך 13.12.06 פרוטוקול 9 החלטה 28-ב2006 מחלקה / מהנדס העיר / יו"ר ועדת המשנה תאריך:
ועדה מחוזית	לא רלוונטי	לא רלוונטי

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

8.2 חתימות

	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגישי התכנית	יורוקום נדל"ן בע"מ			אזולאי גלית, עו"ד מרכז עזריאלי 1 הבנייין המגדל קומה 38 ת"א 67021	30.3.2015
	הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו				
יזם בפועל	יורוקום נדל"ן בע"מ			אזולאי גלית, עו"ד מרכז עזריאלי 1 הבנייין המגדל קומה 38 ת"א 67021	30.3.2015
	הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו				
בעלי עניין בקרקע	יורוקום נדל"ן בע"מ			אזולאי גלית, עו"ד מרכז עזריאלי 1 הבנייין המגדל קומה 38 ת"א 67021	30.3.2015
	עיריית ת"א-יפו		עיריית ת"א-יפו	מנהל אגף נכסי העירייה אלי לוי	7.6.15
עורך התכנית	יער אדריכלים ומתכנני ערים (2001) בע"מ		ח.פ.513066951	יער אדריכלים ומתכנני ערים (2001) בע"מ	

25.06.2007 doc.11 W:\YAAR\DOCS\SUMEII.

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 136/2016

למכירת זכויות לבניית כ-41.86 יחידות דיור (מתוך 212) במושע
במגרשים 121, 122 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"
ולמכירת זכויות לבניית שטחי מסחר של כ-181.06 מ"ר (מתוך 3,178 מ"ר) במושע
במגרש 121 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"

נספח מס' 7 למכרז
<u>העמוד הרלוונטי לממכר, מתוך לוח הקצאות וטבלת איזון תכנית תא/מק/2988ב' סמל צפון</u>

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

תכנית תא/מק/2988/ב/ שמל צפון

לוח הקצאות וטבלת איזון ללא הטבמת בעלים

פרטי המגרשים המוקצים - מתוקן בהתאם להחלטת ועדת ערר מחוזית

מחוז תל-אביב, מיום 26.12.2013

וכן ע"פ הודעת מנהל תחום מקרקעין זהשעונת הנשפטית בשורה המקוצרת מיום 12.11.2014, לפיה 12 יחידות הדיור יוכרתו מגרש 122 ויחולקו בין בעלי הזכויות בהתאם לחלקם היחסי לזכות להם במגרש 122.

מס"ד	מספר בוש	מספר מגרש	מספר חלקה ארעי/סופי	שם בעלים רשום	מספר זהות / מספר תאגיד	שטח המגרש (מ"ר)	חלק במגרש	יעוד	שווי יחסי כולל של המגרש	שטח מסחרי (מ"ר)	שווי החלק היחסי במגרש	תשלומי איזון מקבל	תשלומי איזון משלם
42		122		זמברג יעקב	293287	2,840	48 / 1000000	מגורים מיוחד	39.18%	0.008			אין תשלומי איזון
43		121		זמברג יצחק בן דוד		3,110	13534 / 1000000	מגורים מיוחד	13.38%	0.510	43.01	0.1810%	
43		122		זמברג יצחק בן דוד		2,840	98 / 1000000	מגורים מיוחד	39.18%	0.017			
44		121		חברת חלקה 14 בגוש 6213 בע"מ		3,110	82773 / 1000000	מגורים מיוחד	13.38%	3.150	263.05	1.1073%	
44		122		חברת חלקה 14 בגוש 6213 בע"מ		2,840	586 / 1000000	מגורים מיוחד	39.18%	0.102			
46-45		122		חברת חלקות 17,16 בגוש 6213 בע"מ		2,840	111820 / 1000000	מגורים מיוחד	39.18%	19.421	0.00	4.2347%	
47		121		חוה (קרקן) אשת זמברג יצחק		3,110	13534 / 1000000	מגורים מיוחד	13.38%	0.510	43.01	0.1810%	
47		122		חוה (קרקן) אשת זמברג יצחק		2,840	98 / 1000000	מגורים מיוחד	39.18%	0.017			
50-48		122		לביא (ליבוב) מישון	877697	2,840	25839 / 1000000	מגורים מיוחד	39.18%	4.512	0.00	0.9846%	
53-51		122		לביא (ליבוב) זאב	0877698	2,840	25839 / 1000000	מגורים מיוחד	39.18%	4.512	0.00	0.9846%	
54		121		לוסטיג אפרים	7178541	3,110	35411 / 1000000	מגורים מיוחד	13.38%	1.350	112.64	0.4741%	
54		122		לוסטיג אפרים	7178541	2,840	253 / 1000000	מגורים מיוחד	39.18%	0.044			
55		121		לוסטיג משה	005434295	3,110	8860 / 1000000	מגורים מיוחד	13.38%	0.340	28.16	0.1185%	
55		122		לוסטיג משה	005434295	2,840	65 / 1000000	מגורים מיוחד	39.18%	0.011			
58-56		122		ליכטה (לימור) אורי	0977699	2,840	25833 / 1000000	מגורים מיוחד	39.18%	4.512	0.00	0.9846%	
68-59		124		ליברמן פרופרטיס בע"מ	514073453	3,167	421149 / 1000000	מגורים מיוחד	43.78%	64.230	135.64	18.4392%	
68-59		122		ליברמן פרופרטיס בע"מ	514073453	2,840	15719 / 1000000	מגורים מיוחד	39.18%	2.735			
67		121		ליבון זאב	30758985	3,110	8860 / 1000000	מגורים מיוחד	13.38%	0.340	28.16	0.1185%	
67		122		ליבון זאב	30758985	2,840	63 / 1000000	מגורים מיוחד	39.18%	0.011			
68		122		מגדלי סופיל בע"מ	512737073	2,840	12702 / 1000000	מגורים מיוחד	39.18%	2.210	0.00	0.4815%	
68		123		מגדלי סופיל בע"מ	512737073	1,810	250000 / 1000000	מגורים מיוחד	3.66%	8.000	0.00	0.9157%	
68		122		מגדלי סופיל בע"מ	512737073	2,840	1121 / 1000000	מגורים מיוחד	39.18%	0.195			
70-69		121		מדינת ישראל		3,110	55350 / 1000000	מגורים מיוחד	13.38%	2.100	175.43	0.7405%	
70-69		122		מדינת ישראל		2,840	391 / 1000000	מגורים מיוחד	39.18%	0.068			
71		122		סאר ראשון בת חיים	1035241	2,840	24828 / 1000000	מגורים מיוחד	39.18%	4.285	0.00	0.9343%	
93-72		121		עירית תל-אביב יפו		3,230	58974 / 1000000	מגורים מיוחד	13.38%	2.160	181.08	0.7621%	
93-72		122		עירית תל-אביב יפו		2,840	226116 / 1000000	מגורים מיוחד	39.18%	39.700	0.00	11.6387%	
93.3-93.1		124		עירית תל-אביב יפו		3,167	82733 / 1000000	מגורים מיוחד	43.78%	12.560	20.21	2.7486%	
94		121		ציגלר שמעון	007514805	3,110	8860 / 1000000	מגורים מיוחד	13.38%	0.340	28.16	0.1185%	
94		122		ציגלר שמעון	007514805	2,840	63 / 1000000	מגורים מיוחד	39.18%	0.011			
95		122		קורסינט פ. ישראל (1994) בע"מ	512025256	2,840	15783 / 1000000	מגורים מיוחד	39.18%	2.746	0.00	0.5992%	

אברהם בן
שמאי מקרקעין
מהנדס בנין ותוכנון מוסמך

אלרום בע"מ
שמאות הנדסה, הנדסה מקרקעין, בנין ותכנון

לעיון באתר בלבד

חלק ב' של המכרז

חוזה המכר

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 136/2016

למכירת זכויות לבניית כ-41.86 יחידות דיור (מתוך 212) במושע
במגרשים 121, 122 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"
ולמכירת זכויות לבניית שטחי מסחר של כ-181.06 מ"ר (מתוך 3,178 מ"ר) במושע
במגרש 121 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"

נספח מס' 8 למכרז - נוסח חוזה המכר

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

חוזה

שנחתם בתל אביב ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

עיריית תל-אביב יפו ("העירייה")
שכתובתה לצורך הסכם זה:
כיכר רבין, תל-אביב 64162

מצד אחד;

לבין

_____ ("הרוכש")
שכתובתו לצורך הסכם זה:
_____

מצד שני;

הואיל והעירייה היא הבעלים הרשום של מלוא הזכויות בחלקות, כהגדרתן להלן;

והואיל ובהתאם לטבלת הקצאות ולוח איזון המהווה נספח לתוכנית 2988ב, כהגדרתה להלן, הוקצו לעירייה מכוח היותה הבעלים בחלקות, זכויות, בין היתר, בחלק מהמגרשים, כהגדרתם להלן;

והואיל וזכויות העירייה במגרשים מקנות לעירייה את הממכר;

והואיל והעירייה פרסמה את המכרז, כהגדרתו להלן, בקשר עם מכירת זכויותיה בממכר על פי לוח הקצאות וטבלת איזון תכנית תא/מק/2988ב' סמל צפון, לבניית 2.160 יחידות דיור (מתוך 38) ו/או לבניית שטח מסחרי של 181.06 מ"ר (מתוך 3,178 מ"ר) ו/או זכויות לבניית 39.700 יחידות דיור (מתוך 174);

והואיל והרוכש הגיש לעירייה הצעה לרכישת הממכר;

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

והואיל והעירייה תהיה מוכנה למכור ולהעביר את מלוא הזכויות בממכר לרוכש בהתאם לחוזה זה, בכפוף ולאחר שהרוכש ימלא אחר כל התחייבויותיו בהתאם לחוזה זה, במלואן ובמועדן;

והואיל וברצון הרוכש לרכוש את זכויות העירייה בממכר והינו מסכים ומתחייב למלא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **כללי**

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 הרוכש במכרז מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

1.4 לצורך חוזה זה ובכל מקום בו נדרשת פעולה מטעם העירייה, ייעשה הדבר על ידי מנהל אגף נכסי העירייה או מי מטעמו.

1.5 למונחים בחוזה זה תהא המשמעות שניתנה להם במסמכי המכרז, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

1.6 בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוזה לבין הוראה במסמך אחר ממסמכי המכרז - הוראות המסמך האחרון שפרסמה העירייה בכתב, תגברנה.

1.7 **הגדרות**

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

1.7.1	**"החלקות" -**	חלקות/חלקי חלקות 22, 23, 408, 433, 616, 634, 813, 831, 1222 ו-1240 וחלקות 536, 540 ו-642 ובגוש 6214;
1.7.2	**"המגרש" -**	מגרש מס' _____[1] לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב, לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת כל הבעלים, במתחם סמל ("סומל") בתל-אביב יפו, התחום בקו מעובה שחור בתשריט;
1.7.3	**"המכרז" -**	מכרז פומבי מס' 136/2016 שפורסם על ידי העירייה, על כל תנאיו;
1.7.4	**"המועד הקובע" -**	המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז;
1.7.5	**"הממכר" -**	זכויות לבניית _____[2] (מתוך ____[3]) במגרש מכוח תוכנית 2988ב;
1.7.6	**"הרנב"ע" -**	כל תוכנית בנין עיר החלה על המגרש הנמצאת בתוקף במועד הקובע, לרבות: * תוכנית 2988ב; * תוכנית מתאר מס' תא/2988 "פרוייקט סמל" אשר אושרה למתן תוקף ביום 15.01.2005.
1.7.7	**"התשריט" -**	תשריט תיחום המגרש **נספח מס' 1 ו/או נספח מס' 2**[4] לחוזה זה;
1.7.8	**"טבלת ההקצאה והאיזון" -**	לוח הקצאות וטבלת איזון תכנית תא/מק/2988ב' סמל צפון המצורף **כנספח מס' 7 למכרז**;
1.7.9	**"תוכנית 2988ב" -**	תוכנית מס' תא/מק/2988/ב "סמל צפון", אשר אושרה למתן תוקף ביום 23.06.2015;

2. **העסקה**

העירייה מתחייבת בזה למכור לרוכש את כל זכויות הבעלות בממכר והרוכש מתחייב בזה לרכוש מאת העירייה את כל זכויות הבעלות בממכר.

3. **הצהרת העירייה**

העירייה מצהירה בזאת, כי זכויותיה בממכר הן כמתואר במבוא לחוזה זה וכי הינן חופשיות מכל עיקול, שיעבוד, משכנתא וזכות צד ג' אחרת כלשהי.

---

[1] כאן יושלם מספר המגרש בהתאם להחלטות העירייה לגבי הזוכה;

[2] כאן יושלם מס' יחידות הדיור/היקף שטחי המסחר העירייה במגרש נשוא ההצעה הזוכה;

[3] כאן יושלם מספר יחידות הדיור/היקף שטחי המסחר שניתן לבנות במגרש כולו;

[4] יצורף תשריט המגרש בהתאם להחלטות העירייה לגבי הזוכה;

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

4. **רישום זכויות הרוכש בממכר**

4.1 לאחר מילוי כל התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה ולאחר שהמגרש יירשם בלשכת רישום המקרקעין ("**הלשכה**"), כחלקת רישום נפרדת ולאחר שהבניין אשר ייבנה על המגרש יירשם כבית משותף, תחתום העירייה על המסמכים הנדרשים לצורך העברת זכויות הבעלות שלה בממכר ע"ש הרוכש בלשכת רישום המקרקעין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הרוכש אחראי להכנת כל המסמכים הדרושים כאמור לעיל והמצאתם לעירייה, וכן אחראי הרוכש על ביצוע כל פעולות הרישום הנ"ל ועל חשבונו.

4.2 ידוע לרוכש, כי הפרצלציה לצורך רישום המגרש כחלקת רישום נפרדת בלשכה, מבוצעת על ידי כלל היזמים ולעירייה אין מחויבות לנושא זה.

4.3 העירייה אינה אחראית ולא תהיה אחראית, לרישום המגרש כחלקת רישום נפרדת ו/או לרישום הממכר ו/או לרישום הבניין אשר ייבנה, ככל שייבנה, על המגרש כבית משותף ולרוכש לא תהא כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה בגין כך.

4.4 פתיחת התיק בלשכה לשם ביצוע העברת הממכר לבעלות הרוכש ו/או רישום הערת אזהרה ו/או כל פעולה אחרת הקשורה בכך יעשו ע"י הרוכש ועל חשבונו, הכל במועדים הקבועים בחוזה.

5. **הצהרות הרוכש**

5.1 הרוכש מצהיר ומאשר בזה, כי ראה ובדק את המגרש, מיקומו, סביבתו ומצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי.

5.2 הרוכש מצהיר, כי בדק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים למגרש ולממכר אצל הרשויות השונות וידועות לו כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על המגרש והממכר, לרבות שטחי הפקעה, אם קיימים וכן, ידועה לו כל הגבלה ו/או אפשרויות בניה על המגרש, לפי כל תכנית בת תוקף ו/או תוכנית בהליך ו/או כל דין.

5.3 הרוכש מצהיר כי ידוע לו שקיימים מחזיקים אשר עתידים להיות מפונים על ידי הבעלים של כל מגרש ומגרש. על עיריית תל אביב לא חלה חובת פינוי מחזיקים. לרוכש לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מן העירייה ו/או מי מטעמה בגין כך.

5.4 הרוכש מצהיר, כי בדק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה במגרש ומצא כי הממכר מתאים לצרכיו ולמטרותיו מכל הבחינות והוא במצב טוב ותקין, לשביעות רצונו המלאה וכי אין ולא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה 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 בנוגע למגרש.

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

6. **התחייבויות הרוכש**

6.1 הרוכש ירכוש את זכויות הבעלות בממכר מהעירייה, ויעבירן על שמו בלשכה בעצמו ועל חשבונו, כאשר יתאפשר הדבר, לרבות לאחר השלמת רישום פרצלציה ולאחר שהבניין אשר ייבנה על המגרש יירשם כבית משותף על תתי יחידותיו.

6.2 הרוכש מתחייב לשלם לעירייה את מלוא התמורה הנקובה בסעיף 7 להלן, בתנאים ובמועדים שנקבעו בחוזה זה.

6.3 בגין כל תוכנית בניין עיר בקשר עם הממכר, או שינוי של התב"ע, או בגין הקלה כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, או בגין כל שינוי תכנוני אחר, שיאושרו כדין בתקופה שמיום פרסום המכרז ועד למועד קבלת אישור כי הממכר ראוי לשימוש ולאכלוס בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה –1965 ותקנות התכנון והבניה (חיבור מבנה לתשתיות לפני השלמת תנאי ההיתר) תשנ"ב – 1992, ישלם הרוכש לעירייה (כבעלת הזכויות בממכר), קודם להוצאות היתר הבנייה או מועד רישום הזכויות בממכר על שם הרוכש, המוקדם מבין השניים, את מלוא שווי ההשבחה שתתווסף. שווי ההשבחה שתתווסף ייקבע ע"י שמאי מקרקעין מטעם העירייה, מבלי שהרוכש יוכל להשיג על קביעתו. אין לראות באמור לעיל התחייבות של העירייה ו/או של הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, להסכמה לשינוי ת.ב.ע, או להקלה, או לשינוי תכנוני אחר.

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

6.4 בכל מקרה בו ישלם הרוכש את מלוא שווי ההשבחה שתתווסף כאמור בסעיף 6.3 לעיל, יהיה הרוכש פטור מתשלום היטל ההשבחה כאמור בסעיף 8.5 להלן.

7. **התמורה**

7.1 בתמורה לרכישת הזכויות בממכר ישלם הרוכש לעירייה סך של _____ ₪ (ובמילים _____ שקלים חדשים), כפי שנקבע בהצעתו **נספח מס' 5 למכרז** בתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית כאמור בסעיפים 7.2 ו-7.4 להלן ("**התמורה**") ובתוספת מע"מ כחוק.

7.2 **בחוזה זה**:

7.2.1 "**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.

7.2.2 "**מדד הבסיס**" - מדד המחירים לצרכן הידוע במועד הקובע.

7.2.3 "**המדד החדש**" - מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד פירעונו בפועל של כל תשלום על פי חוזה זה.

7.2.4 "**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 המדד הבסיס כאילו הוא המדד החדש.

7.3 במעמד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש, ישלם הרוכש לעירייה, באמצעות המחאה בנקאית שזמן פירעונה, מועד חתימת הרוכש על חוזה זה, את מלוא סכום התמורה, בתוספת מע"מ כחוק, דהיינו סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כחוק.

7.4 לא שילם הרוכש את התמורה באופן ובמועד המפורט בסעיף 7.3 לעיל ("**הסכום שבפיגור**"), ישלם הרוכש לעירייה את הסכום שבפיגור בצירוף הפרשי הצמדה למדד כמפורט בסעיף 7.2 לעיל ובתוספת ריבית צמודה בשיעור שנתי של 15% (חמישה עשר אחוז), בחישוב חודשי, לתקופה שלמן המועד שבו היה אמור להיפרע הסכום שבפיגור ועד ליום התשלום בפועל ("**ריבית פיגורים**"). למען הסר ספק, חיוב הרוכש בריבית פיגורים לא יגרע מזכותה של העירייה לכל סעד אחר שהיא זכאית לו על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הוראות הדין.

7.5 מס ערך מוסף כחוק יתווסף לתשלום התמורה וישולם ע"י הרוכש לעירייה יחד עם התמורה ובמועד תשלומה.

7.6 העירייה תנפיק לזוכה טופס עסקת אקראי בגין תשלום התמורה בכפוף לפירעונה המלא בפועל.

8. **מיסים, אגרות ושונות**:

8.1 מס שבח אם יחול – יחול על העירייה וישולם על ידה.

8.2 מס רכישה – יחול על הרוכש וישולם על ידו.

8.3 כל המיסים, האגרות, הארנונות השונים שיוטלו על הממכר ו/או על בעליו יחולו מהמועד הקובע על הרוכש וישולמו על ידו.

8.4 הרוכש יישא בכל האגרות וההיטלים, לרבות אגרות הבניה, אגרות הפיתוח היטלי הפיתוח (ביוב, תיעול, כבישים, מים ומדרכות) וכל התשלומים הכרוכים בהוצאת כל היתר בנייה לפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בניה בקשר לממכר וכל עבודה אחרת הטעונה היתר. על חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה יחולו ההוראות כדלקמן:

8.4.1 חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה, יחול בגין מלוא שטח הממכר ובגין מלוא שטח/נפח הבניין, לרבות המפלסים התת קרקעיים לחניונים.

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

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

8.4.3 במסגרת חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה, לא יינתן זיכוי בגין מבנים שהיו בממכר קודם להוצאתו של כל היתר בניה על ידי הרוכש.

8.4.4 החיוב בגין שטח הבניין ושטח הממכר, יחול על הרוכש, במסגרת חוזה זה, גם בהתייחס לשטחים המיועדים במפלסים התת קרקעיים לחניונים.

8.4.5 מיבהר, כי כל עבודות פיתוח שיבוצעו, אם יבוצעו, על ידי הרוכש, מכל סיבה שהיא, לא ייגרעו מחובתו של הרוכש לשלם את אגרות והיטלי הפיתוח במלואם וללא אפשרות קיזוז.

8.5 **היטל השבחה**

8.5.1 היטל השבחה בקשר עם הממכר בגין כל תוכנית בניין עיר חדשה בקשר עם המגרש ו/או הממכר, או בגין כל שינוי של התב"ע, או בגין כל הקלה, או בגין כל שינוי תכנוני אחר, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, אשר יאושרו כדין עד למועד פרסום המכרז, יחול על העירייה.

8.5.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 6.3 לעיל, ובכפוף לתשלום ההשבחה המלאה על ידי הרוכש בפועל, בגין השינוי תכנוני כמפורט בסעיף 6.3 לעיל, יחול היטל ההשבחה (ככל שיחול) בגין השינוי התכנוני נשוא תשלום ההשבחה המלאה על העירייה (כבעלת הזכויות בממכר). למען הסר ספק, לא יחויב הרוכש בתשלום היטל השבחה בגין הזכויות הנ"ל.

8.5.3 כל היטל השבחה, מכל מין וסוג שהוא, בקשר עם הממכר, אשר יוטל לאחר מועד קבלת אישור כי הממכר ראוי לשימוש ולאכלוס בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה –1965 ותקנות התכנון והבניה (חיבור מבנה לתשתיות לפני השלמת תנאי ההיתר) תשנ"ב – 1992, יחול על ידי הרוכש וישולם על ידו.

8.6 אם לאחר מועד פרסום המכרז, יוטלו על ידי רשות ממשלתית או עירונית, על הממכר ו/או בגין מכירתו, מס, אגרה, היטל או תשלום חובה אחר בנוסף לאלה הקיימים ושבתוקף במועד פרסום המכרז, כי אז יחולו המס, האגרה, ההיטל ו/או התשלום על הרוכש וישולמו על ידו וזאת, אף אם החבות החוקית לתשלומם תחול על העירייה.

9. **הערת אזהרה**

9.1 לא תירשם הערת אזהרה בגין חוזה זה, אלא כמפורט בסעיף 9.2 להלן.

9.2 העירייה מסכימה בזה כי רק לאחר תשלום בפועל של מלוא התמורה בתוספת מע"מ כחוק, כאמור בסעיף 7 לעיל, וחתימת העירייה על חוזה זה ובכפוף לאמור בסעיף 9.3 להלן ורישום המגרש כחלקת רישום נפרדת בלשכה, יהיה הרוכש רשאי לרשום הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 על זכויות העירייה בממכר, כדי למנוע כל עסקה הנוגדת עסקה זו.

9.3 במעמד חתימת חוזה זה, יפקיד הרוכש בידי העיריית ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח **נספח מס' 3 לחוזה המכר**, לצורך ייחוד ו/או צמצום ו/או מחיקת הערת האזהרה. הרוכש מורה בזאת לעורכי הדין של השירות המשפטי של העירייה, באופן בלתי חוזר, לצמצם ו/או לייחד את הערת האזהרה למגרש וכן, 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 הרוכש ועל חשבונו. מיופיי הכוח יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח במקרה של ביטול חוזה זה וכן, יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח במקרה בו יידרש ייחוד הערת האזהרה.

10. **העברת זכויות הרוכש/שעבודן/המחאתן**

10.1 הרוכש אינו זכאי לשעבד ו/או להמחות ו/או להעביר לצד ג' את זכויותיו, או כל חלק מהן על פי חוזה זה, קודם לתשלום מלוא התמורה ולחתימת העירייה על חוזה זה.

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בלבד

10.2 **נטילת הלוואה לצורך מימון התמורה**

10.2.1 על אף האמור בסעיף 10.1 לעיל, אם יחפוץ הרוכש ליטול הלוואה מבנק ו/או מחברת ביטוח ("**המוסד הפיננסי**") לצורך רכישת הממכר ומימון הבנייה בממכר, אזי תתתום העירייה על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הפיננסי ועל מסמכים נלווים (ולא על שטרי משכנתא), בכפוף לתשלום מלוא התמורה על ידי הרוכש לעירייה במועד חתימת חוזה זה ובכפוף להתקיימותם של כל התנאים **המצטברים** הבאים:

10.2.1.1 ככל שחלק מן התמורה משולם באמצעות הון עצמי, ישולם סכום זה באמצעות המחאה בנקאית לפקודת העירייה במועד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש;

10.2.1.2 כתב התחייבות העירייה לרישום משכנתא לטובת המוסד הפיננסי יהיה בנוסח **נספח מס' 4** לחוזה זה וייחתם רק לאחר חתימת החוזה וקבלת מלוא התמורה במועד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש;

10.2.1.3 כל תשלום מהמוסד הפיננסי ישולם ישירות לעירייה במועד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש;

10.2.1.4 המוסד הפיננסי יהיה זכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו, על זכויות הרוכש במגרש, במועד בו תירשם הערת אזהרה לטובת הרוכש בהתאם להוראות חוזה זה, ובתנאי שכנגד חתימת העירייה על מסמכי רישום הערת האזהרה לטובת המוסד הפיננסי, יפקיד המוסד הפיננסי בידי העירייה ייפוי כוח בלתי חוזר לייחוד הערת אזהרה אשר תירשם לטובתו בגין חוזה זה, כאמור;

10.2.2 הרוכש בלבד נושא באחריות לקבלת מלוא המימון בגין תשלום התמורה, או כל חלק ממנה מהמוסד הפיננסי ואי קבלת המימון, או כל חלק ממנו, מהמוסד הפיננסי, מכל סיבה שהיא, לא תהווה עילה לדחיית תשלום מלוא התמורה לעירייה במועד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש, ו/או לביטול חוזה זה על ידי הרוכש, והרוכש ישלם לעירייה את מלוא התמורה, מהונו העצמי, במועד חתימתו על חוזה זה, ובהתאם להוראות חוזה זה.

10.3 לאחר תשלום מלוא התמורה בפועל, על ידי הרוכש לעירייה, על פי הוראות חוזה זה וחתימת העירייה על חוזה זה, יהיה הרוכש זכאי להעביר לצד שלישי ("**הנעבר**"), את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה, בכפוף לקיום כל התנאים הבאים **במצטבר**:

10.3.1 הרוכש עמד בכל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה עד לאותו מועד;

10.3.2 הנעבר יאשר לעירייה מראש ובכתב שהוא מקבל על עצמו את כל התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה ויומצא לעירייה ייפוי כוח בלתי חוזר, כאמור בסעיף 9.3 לעיל, חתום על ידי הנעבר;

10.3.3 ככל שנרשם שעבוד לטובת מוסד פיננסי מממן, על זכויות הרוכש, יאשר המוסד הפיננסי המממן לעירייה את העברת הזכויות מראש ובכתב;

10.3.4 שולמו לעירייה דמי הסכמה כמפורט בסעיף 10.4 להלן;

10.4 בגין העברת זכויות והתחייבויות הרוכש לנעבר, בתקופה שממועד חתימת חוזה זה ועד קבלת היתר בנייה ראשון בקשר עם הממכר, ישלם הרוכש לעירייה דמי הסכמה בשיעור של 6% (שישה אחוזים) מסכום התמורה (כולל מע"מ), שיקבל הרוכש מן הנעבר.

10.5 הרוכש יצרף לכל פניה אשר תוגש על ידו לעירייה, בבקשה לקבל את הסכמתה לשעבוד הזכויות, או המחאתן, או והעברתן, בתנאים המפורטים לעיל, את המסמכים הדרושים מכוחם אמורים להתבצע השעבוד או ההמחאה או ההעברה ("**מסמכי ההעברה**") והסכמת העירייה, ככל ותינתן, תינתן בהתבסס על מסמכי ההעברה שנמסרו לה כאמור לעיל.

10.6 סעיף 10 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

11. **הפרות**

11.1 הצדדים מסכימים בזה, כי סעיפים 5, 6, 7, 8, 9 ו-10 לחוזה זה הינם סעיפים עיקריים בחוזה זה אשר הפרתם תחשב כהפרה יסודית של החוזה.

11.2 הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970 יחולו במקרה של הפרת חוזה זה, אלא אם כן הדבר עומד בסתירה להוראות החוזה.

11.3 במקרה שהרוכש לא ישלם את התמורה, על פי הוראות חוזה זה, על אף התראה של שבעה (7) ימים שניתנה לו, תהיה העירייה, באמצעות מנהל אגף נכסי העירייה, רשאית לבצע כל אחת מהפעולות להלן או כולן ביחד, ללא צורך בפסק דין או החלטה שיפוטית אחרת, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחר שעומדים לזכותה לפי חוזה זה ו/או הדין ומבלי שלרוכש תהא כל טענה ו/או תביעה כלפיה:

11.3.1 לבטל את ההחלטה בדבר הכרזת הצעת הרוכש במכרז כהצעה הזוכה, ובמידת הצורך לבטל חוזה זה.

11.3.2 לחלט את ערבות המכרז כמפורט בסעיף 11.7 לפרק ב' למכרז.

11.3.3 למכור את הממכר לאחר.

11.3.4 לגבות מן הרוכש את מלוא הנזקים אשר נגרמו לה בגין אי תשלום התמורה.

11.4 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי בכל מקרה לא ישולמו ולא יושבו לרוכש על ידי העירייה ו/או מי מטעמה, סכומים כלשהם ששולמו על ידי הרוכש לרשויות בגין מיסים ו/או אגרות ו/או היטלים. לרוכש ו/או למי מטעמו לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בגין כך כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.

12. **הוראות כלליות**

12.1 **ויתור או שינוי**

12.1.1 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.

12.1.2 שוכי 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.

12.2 **תיקון לחוזה**

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

12.3 **קיזוז**

12.3.1 הרוכש מוותר בזה על כל זכות קיזוז שהיא הנתונה לו על פי כל דין כנגד העירייה.

12.3.2 העירייה תהיה זכאית לקזז ו/או לעכב תחת ידה ו/או לגבות כל סכום שמגיע ו/או שיגיע לה מן הרוכש מתוך כספים שיגיעו ממנה לרוכש, ככל שיגיעו, מכל מין וסוג שהם, לרבות כל סכום שהיא עלולה לשאת בו ו/או תשא בו בגין מעשי ו/או מחדלי הרוכש, בין שהסכום קצוב ובין שאינו קצוב.

12.4 **תשלום במקום הצד האחר**

12.4.1 כל צד רשאי לשלם במקום הצד האחר כל סכום שתשלומו חל על פי חוזה זה על הצד האחר, וזאת לאחר שהתרה בצד האחר בהודעה בכתב לשלמו, והצד האחר לא שילמו, תוך שבעה (7) ימים מיום שנדרש לעשות כן.

12.4.2 שילם צד סכום כלשהו החל על פי חוזה זה על הצד האחר, יהיה הצד המשלם רשאי לדרוש את השבתו מהצד האחר. הצד המשלם יהיה זכאי להחזר הסכום מיד עם דרישתו הראשונה, כשסכום זה ישא, החל מיום תשלום הסכום ועד ליום השבתו בפועל, הפרשי הצמדה למדד וריבית צמודה למדד בשיעור שנתי של 6% (שישה אחוז).

לעיון באתר הרשמי של עיריית תל אביב-יפו בלבד

12.5 **סמכות שיפוט והדין החל**

12.5.1 הצדדים מסכימים כי הדין הישראלי יחול על חוזה זה, ללא כללי ברירת הדין שלו.

12.5.2 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.

12.6 **מיצוי התנאים המוסכמים**

חוזה זה מכיל, מגלם, ממזג ומבטא את כל התנאים המוסכמים בין הצדדים. כל הבטחות, ערובות, הסכמים בכתב או בעל-פה, התחייבויות או מצגים בדבר נשוא חוזה זה שניתנו או נעשו על-ידי הצדדים לפני כריתת חוזה זה ואשר לא באו לידי ביטוי מפורש בו, אין בהם כדי להוסיף על החיובים והזכויות הקבועים בחוזה זה או הנובעים הימנו, לגרוע מהם או לשנותם, והצדדים לא יהיו קשורים בהם החל מתאריך חוזה זה.

13. **הודעות**

13.1 כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו - למען המצוין להלן - תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.

13.2 כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום על פי הכתובת המצוינת להלן ותוך ציון הנמען המצויין להלן - תחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך שבעים ושתיים (72) שעות ממועד השלחה מבית דואר בישראל.

14. **כתובות הצדדים**

14.1 **העירייה** - עירית תל אביב - יפו, רחוב אבן גבירול 69, ככר רבין, תל-אביב;

14.2 **הרוכש** - _____;

ולראייה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
העירייה	**הרוכש**

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד מאשר בזאת כי ביום _____ ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- ה"ה _____ ת.ז. _____, חתמו בפני על חוזה זה בשם הרוכש, כי התקבלו במוסדותיו המוסמכים של הרוכש כל ההחלטות הנדרשות להתקשרות הרוכש בחוזה וכי חתימתם של הנ"ל בצירוף חותמת הרוכש או שמו המודפס, מחייבת את הרוכש.

_____
עו"ד

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 136/2016

למכירת זכויות לבניית כ-41.86 יחידות דיור (מתוך 212) במושע
במגרשים 121, 122 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"
ולמכירת זכויות לבניית שטחי מסחר של כ-181.06 מ"ר (מתוך 3,178 מ"ר) במושע
במגרש 121 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"

נספח מס' 1 לחוזה המכר - תשריט מגרש 121

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

אגף נכסי העירייה

מגרש מס' 121 תב"ע 2988 ב'

לעיון באתר האינטרנטי של עיריית תל אביב-יפו בלבד

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 136/2016

למכירת זכויות לבניית כ-41.86 יחידות דיור (מתוך 212) במושע
במגרשים 121, 122 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"
ולמכירת זכויות לבניית שטחי מסחר של כ-181.06 מ"ר מתוך 3,178 מ"ר) במושע
במגרש 121 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"

<u>נספח מס' 2 לחוזה המכר - תשריט מגרש 122</u>

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

אגף נכסי העירייה

מגרש מס' 122 תב"ע 2988 ב'

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 136/2016

למכירת זכויות לבניית כ-41.86 יחידות דיור (מתוך 212) במושע
במגרשים 121, 122 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"
ולמכירת זכויות לבניית שטחי מסחר של כ-181.06 מ"ר (מתוך 3,178 מ"ר) במושע
במגרש 121 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"

<u>נספח נס' 3א לחוזה המכר – נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר</u>

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

נספח מס' 3א לחוזה המכר

ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

הואיל: וביום _____ נחתם בינינו לבין העירייה חוזה ("**החוזה**"), בקשר עם המגרש כהגדרתו בחוזה (להלן - "**המגרש**").

והואיל: ובהתאם לסעיף 9 לחוזה (שייפוי כוח זה מהווה נספח מס' 3א 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 בהרב ו/או אורנה אתרק – פרלוק ו/או שני לוי – גצוביץ' ו/או נ. ליובין ו/או ש. אשכנזי_____, 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. להסכים או לגרום לפיצול המגרש, איחודו, פיצולו מחדש וכן להמשך הבניה עליו ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ("**חוק התכנון והבניה**").

2. לרשום הערת אזהרה על המגרש לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין בדבר קיומו של החוזה בהתאם להוראות החוזה.

3. לבטל ו/או למחוק ו/או לצמצם ו/או לשנות ו/או ליחד הערות אזהרה שנרשמו לטובתנו על המגרש ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.

4. לרשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או במינהל מקרקעי ישראל כל עסקת מקרקעין ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי תוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות האזהרה הרשומות או על אף הערות האזהרה הרשומות.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, הוא יחייב אותנו, את יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו ואין אנו או כל מי שיבוא במקומנו או תחתינו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו הואיל וזכויות צדדים שלישיים דהיינו תלויות בו.

9. 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.

10. 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 _____

_____

הרוכש

לעיון בלבד

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 136/2016

למכירת זכויות לבניית כ-41.86 יחידות דיור (מתוך 212) במושע
במגרשים 121, 122 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"
ולמכירת זכויות לבניית שטחי מסחר של כ-181.06 מ"ר (מתוך 3,178 מ"ר) במושע
במגרש 121 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"

נספח מס' 3ב לחוזה המכר – נוסח פרוטוקול הרוכש למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

נספח מס' 3ב לחוזה המכר

פרוטוקול הרוכש למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

_____ בע"מ חברה מס' _____("החברה")

פרטיכל

של החלטה מישיבת דירקטוריון החברה שנתקבלה ביום _____

משתתפים: _____;

הוחלט פה אחד:

בהמשך לרכישת הממכר, כהגדרתו בחוזה אשר נחתם בין עיריית תל אביב יפו לבין החברה ומאחר שרישום זכויות החברה בממכר בלשכת רישום המקרקעין יתאפשר רק לאחר השלמת רישום פרצלציה:

1. לאשר מתן ייפוי כוח בלתי חוזר לעורכי הדין מהשירות המשפטי של עיריית תל אביב יפו ולעורך דין _____ ("**עורכי הדין**"), המאפשר לעורכי הדין לבצע פעולות שונות בקשר לממכר, לרבות רישום הממכר על שם החברה ורישום שעבודים לטובת גוף מממן אשר יעמיד מימון לחברה וכן למחוק ו/או לייחד את הערות האזהרה שתרשמנה לטובת החברה ("**ייפוי הכוח**").

2. להסמיך את _____, לחתום בשם החברה על כל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, כאשר חתימתם של _____ מעל לחותמת החברה או שמה המודפס, יחייבו את החברה לכל דבר ועניין בקשר לנושאים דלעיל.

_____

_____, יו"ר הדירקטוריון

אישור עו"ד

כיועצה המשפטי של החברה, הריני לאשר בזה כי המסמך לעיל הינו עותק נכון של החלטת דירקטוריון החברה הנ"ל, כי החברה רשומה כדין ומספרה הוא _____, וכי החברה פעילה וקיימת וההחלטה לעיל נעשתה במסגרת סמכויותיה.

כן הריני לאשר כי _____, חתמו על מסמך זה.

_____

עו"ד

לעיון באתר מאגר נכסי של עיריית תל אביב-יפו בלבד

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 136/2016

למכירת זכויות לבניית כ-41.86 יחידות דיור (מתוך 212) במושע
במגרשים 121, 122 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"
ולמכירת זכויות לבניית שטחי מסחר של כ-181.06 מ"ר מתוך 3,178 מ"ר) במושע
במגרש 121 לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב' "סמל צפון"

<u>נספח מס' 4 לחוזה המכר – נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי</u>

לעיון באתר האינטרנט שלעיריית תל אביב-יפו בלבד

נספח מס' 4 לחוזה המכר

נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי

לכבוד	**לכבוד**	**לכבוד** **לשכת רישום המקרקעין** **קרית הממשלה, מנחם בגין 125, תל אביב**
("המלווה")	("הלווה")	

הנדון: **מתב התחייבות לרישום משכנתא**
חוזה מתאריך ___ בין עיריית תל אביב יפו ("העירייה") לבין הלווה ("החוזה") למכירת זכויות לבניית ____[5] (מתוך ___[6]) במגרש, כהגדרתו להלן, מכוח תוכנית 2988ב תוכנית מס' תא/מק/2988/ב "סמל צפון", אשר אושרה למתן תוקף ביום 23.06.2015 ("הממכר")
מגרש מס' _____[7] לפי תוכנית מס' תא/מק/2988/ב, לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת כל הבעלים, במתחם סמל ("סומל") בתל-אביב יפו, התחום בקו מעובה שחור בתשריט כהגדרתו בחוזה ("המגרש")

הואיל והמלווה הסכים להעמיד לטובת הלווה, הלוואות, אשראים, ערבויות ושירותים בנקאיים אחרים, בין היתר, לצורך תשלום התמורה כהגדרתה בחוזה ומילוי יתר התחייבויות הלווה בחוזה ("**ההלוואה**");

והואיל והלווה יהיה זכאי לרישום זכויות הבעלות בממכר על שמו בהתאם ובכפוף לתנאי החוזה שבנדון;

לפיכך, אנו מסכימים ומתחייבים כדלקמן:

1. מיד לכשתיווצר אפשרות חוקית לכך, לרבות כמפורט בתנאי החוזה, בקשר לרישום זכויות הלווה בממכר, ובכפוף לכך שהלווה יהיה זכאי לכך, על פי תנאי החוזה, אנו נחתום על המסמכים הדרושים לצורך העברת רישום הזכויות בממכר מהעירייה ללווה ולרישום משכנתא לטובת המלווה על זכויות הלווה בממכר ("**המשכנתא**"), אשר תירשם כאמור בסעיף 2 להלן.

2. אנו מתחייבים לאפשר ללווה לרשום לטובת המלווה משכנתא במועד רישום העברת הזכויות בממכר מהעירייה ללווה, באופן הקבוע בהוראות החוזה.

3. אנו מסכימים, כי עד לרישום המשכנתא, כאמור בסעיף 2 לעיל, תירשם, במועד בו תירשם הערת אזהרה לטובת הלווה, על פי הוראות החוזה, הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, לטובת המלווה בנוגע להתחייבויותיגו על פי האמור בכתב זה ובתנאי, שכנגד חתימת העירייה על מסמכי רישום הערת האזהרה לטובת המלווה, יפקיד המוסד המלווה בידי העירייה ייפוי כוח בלתי חוזר לייחוד הערת אזהרה אשר תירשם לטובתו כאמור;

4. אנו מתחייבים שלא לאפשר רישום הזכויות בממכר על שם הלווה, ללא רישום המשכנתא והכל בכפוף לאמור בחוזה.

5. התחייבות זו על כל סעיפיה תהיה בתוקף במשך התקופה שממועד חתימת החוזה על ידי העירייה ועד לרישום זכויות הלווה בממכר, בהתאם להוראות החוזה.

6. כל האמור במסמך זה בלשון רבים, משמע - גם בלשון יחיד במשתמע.

---

[5] כאן יושלם מס' יחידות הדיור/היקף שטחי המסחר העירייה במגרש נשוא ההצעה הזוכה;

[6] כאן יושלם מספר יחידות הדיור/היקף שטחי המסחר שניתן לבנות במגרש כולו;

[7] כאן יושלם מספר המגרש בהתאם להחלטות העירייה לגבי הזוכה;

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד

7. על התחייבות זו יחול הדין בישראל, ללא כללי ברירת הדין שלו. מקום השיפוט הייחודי של כל תובענה ו/או הליך אחר שעל פי התחייבות זו יהא אך ורק בבית משפט בעל סמכות עניינית אשר מקום מושבו בתל-אביב יפו.

8. כל הודעה בקשר עם כתב התחייבות זה, תימסר לעירייה באמצעות מנהל אגף נכסי העירייה והיועץ המשפטי לעירייה.

מנחם ליי"בה	**אלי לוי**
מנכ"ל העירייה	**מנהל אגף הנכסים**
	בשם ראש העירייה

אני מאמת/ת את חתימות מו"שי עיריית תל אביב יפו ומאשר/ת כי חתימתם מחייבת את עיריית תל אביב יפו.

תאריך	**חתימת עו"ד**

אנו מבקשים לרשום בפנקסי המקרקעין הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום המשכנתא.

תאריך	**חתימת המלווה**

<u>אישור עו"ד</u>

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

תאריך	**חתימת עו"ד**

לעיון באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בלבד