

עיריית תל-אביב יפו

אגף נכסי העירייה

מכרז פומבי מס' 150/2026

**למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 103 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מסחר, תעסוקה ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 33 ו-40 בגוש 7108**

אוקטובר 2026

מכרז פומבי מס' 150/2026
למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 103 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מסחר, תעסוקה ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 33 ו-40 בגוש 7108

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' 2 למכרז - נוסח ערבות המכרז ;
	-	נספח מס' 3 למכרז - רשימת גופים מורשים להנפקת ערבות ;
	-	נספח מס' 4 למכרז - הצהרה על מעמד משפטי ;
	-	נספח מס' 5 למכרז - ההצעה הכספית של המשתתף במכרז ;

חלק ב' – חוזה החכירה

נספח מס' 6 למכרז - נוסח חוזה החכירה שייחתם בין העירייה לבין הזוכה ;

נספחים לחוזה החכירה :

- נספח מס' 1א' לחוזה החכירה - נסחי מקרקעין חלקות 33 ו-40 בגוש 7108 ;
- נספח מס' 1ב' לחוזה החכירה - תשריט המגרש ;
- נספח מס' 2א' לחוזה החכירה - נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר ;
- נספח מס' 2ב' לחוזה החכירה - נוסח פרוטוקול החוכר ;
- נספח מס' 3 לחוזה החכירה - נוסח התחייבות למוסד פיננסי ;
- נספח מס' 4 לחוזה החכירה - נוסח שטר חכירה ;
- נספח מס' 5 לחוזה החכירה - נוסח כתב ערבות ;
- נספח מס' 6 לחוזה החכירה - נספח הביטוח ;
- נספח מס' 6א' לחוזה החכירה - נוסח אישור הביטוח ;
- נספח מס' 6ב' לחוזה החכירה - אישור ביטוחי הקבע של המוכר ;

חלק א' של המכרז

**תיאור כללי
תנאי המכרז
ונספחים**

פרק א' - כללי

מכרז פומבי מס' 150/2026
למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 103 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מסחר, תעסוקה ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 33 ו-40 בגוש 7108

1. עיריית תל אביב יפו (להלן: "העירייה") מפרסמת בזאת מכרז פומבי למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 103 לפי תכנית מפורטת תא/מק/4301 (תכנית מס' 507-0469478) (להלן: "התוכנית") בשטח של כ- 5,411 מ"ר מדרום לרחוב יצחק שדה וממזרח לנתיבי איילון בתל אביב-יפו (להלן: "המגרש").
2. המגרש מהווה חלק מחלקות 33 ו-40 בגוש 7108 (להלן: "החלקות") שבבעלות העירייה.
3. במגרש פועל כיום מגרש חניה שמופעל על ידי מפעיל מטעם העירייה.
4. בהתאם לכך, העירייה מעוניינת לקבל הצעות לרכישה של זכויות החכירה מהוונות במגרש, כפי שמפורט בחוזה שייחתם בין העירייה לבין הזוכה במכרז, בנוסח המצורף **בנספח מס' 6** למכרז (להלן: "חוזה החכירה").
5. לאחר וכפוף למילוי כל התחייבויות המשתתף במכרז אשר הצעתו תוכרז כהצעה הזוכה במכרז (להלן: "הזוכה") כמפורט במסמכי המכרז, העירייה תקנה לזוכה זכויות חכירה מהוונות במגרש, בהתאם לשימושים ולזכויות הבניה שקבועים ביחס למגרש במסגרת התוכנית.
6. ההתקשרות בחוזה החכירה טעונה אישור מועצת העירייה ברוב הקבוע על פי הדין. נוסח חוזה החכירה כפוף לשינויים המחויבים, אם וככל שיהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.
7. במקרה של סתירה בין תנאי המכרז (פרק א' ופרק ב' לחוברת המכרז) לבין הוראות חוזה החכירה – הוראות החוזה תגברנה.

8. עיון במסמכי המכרז ורכישתם

- 8.1 ניתן לעיין במסמכי המכרז ולרכוש אותם באתר האינטרנט של העירייה שכתובתו: <https://www.tel-aviv.gov.il/AuctionAndCareers/Pages/Property.aspx> תמורת סך של 5,000 ₪ (חמשת אלפים שקלים חדשים), אשר לא יוחזרו בכל מקרה. **רכישת מסמכי המכרז (על ידי המשתתף במכרז או מי מטעמו) הינה תנאי להגשת הצעה.**
- 8.2 את מסמכי המכרז יש להדפיס מאתר האינטרנט העירוני כאמור, ולהגיש בהתאם לקבוע בפרק ב' לחוברת המכרז.
- 8.3 לבירורים בקשר לרכישת מסמכי המכרז והדפסתם ניתן לפנות לגב' מירית איב רוזנבאום, מנהלת יחידת שיווק ומכרזים באגף נכסי העירייה, בטלפון 03-7241457, או למר שלום עובדיה, בטלפון 03-7241460 או באמצעות דוא"ל ovadia_sh@mail.tel-aviv.gov.il, בימים א' - ה', בין השעות 09:00 – 15:00.

9. כנס משתתפים במכרז, סיור במגרש ושאלות הבהרה

- 9.1 כנס משתתפים במכרז ייערך ביום **25.10.2026 בשעה 09:00**, באמצעות אפליקציית ZOOM. להלן פרטי הישיבה:
Meeting URL: <https://tel-aviv.zoom.us/j/5577339717>
Meeting ID: 5577339717
טלפון להבהרות בקשר לכנס המשתתפים: 03-7241457 או 03-7241460.
- 9.2 **ההשתתפות בכנס המשתתפים אינה חובה ואינה מהווה תנאי להגשת הצעה.**
שאלות ובקשות להבהרות בנוגע למסמכי המכרז, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו באשר למובן המדויק של כל סעיף או באשר לפרט במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, תתקבלנה אך ורק מרוכשי מסמכי המכרז ומשתתפי הכנס ובכתב בלבד, וזאת לא יאוחר מיום **11.11.2026 בשעה 12:00**.
- 9.3 את השאלות ובקשות להבהרות יש להפנות לגב' מירית איב רוזנבאום, מנהלת יחידת שיווק ומכרזים באגף נכסי העירייה, בכתב בלבד, בקובץ WORD, באמצעות דוא"ל ovadia_sh@mail.tel-aviv.gov.il, בימים א' - ה' בין השעות 09:00 – 15:00.

9.4 תשובות לשאלות ולבקשות להבהרות יינתנו, בכתב בלבד, לכל רוכשי מסמכי המכרז ומשתתפי כנס המשתתפים, ויפורסמו באתר האינטרנט של העירייה. למען הסר ספק מובהר, כי העירייה לא תהיה אחראית לכל הסבר ו/או מידע ו/או פרשנות שיינתנו למשתתפים במכרז על ידי מאן דהוא בעירייה או על ידי מי מטעמה, שלא במסגרת של מענה בכתב כאמור.

10. מועד הגשת ההצעות

10.1 לאחר שעיין בכל המסמכים ובחן את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו במכרז ועל מילוי ההתחייבויות על פיו, ולאחר שרכש את מסמכי המכרז, מתבקש המשתתף במכרז להגיש את הצעתו, שבה ינקוב בסכום הכולל שהוא מציע לשלם לעירייה עבור זכויות החכירה במגרש.

10.2 המשתתף במכרז ידפיס ויגיש לעירייה שני עותקים זהים של חוברת המכרז ואת כל המסמכים הנקובים בסעיף 8.4 לפרק ב' למכרז, כשהם חתומים בכל עמוד ועמוד על ידי המוסמכים כדין מטעמו, בתוך מעטפה סגורה, עליה יודבק דף המעטפה למכרז המצורף בסוף פרק ב' למכרז.

10.3 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 28.12.2026 בשעה 14:00** (להלן: "**המועד הקובע**").

פרק ב' - תנאי המכרז

מכרז פומבי מס' 150/2026
למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 103 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מסחר, תעסוקה ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 33 ו-40 בגוש 7108

1. **כללי**
 - 1.1 העירייה היא הבעלים הרשום של חלקות 33 ו-40 בגוש 7108 (להלן: "החלקות") המהוות (במלואן או בחלקן) את תא שטח 103A בייעוד מסחר ותעסוקה ואת תאי שטח 103B ו-103C בייעוד שטח פרטי פתוח לפי תכנית מפורטת תא/מק/4301 (להלן: "התוכנית") בשטח של כ- 5,411 מ"ר מדרום לרחוב יצחק שדה וממזרח לנתיבי איילון (להלן ביחד: "מגרש 103" או "המגרש").
 - 1.2 נכון למועד פרסום המכרז, על המגרש פועל מגרש חניה ציבורי, אשר מופעל על ידי מפעיל מטעם העירייה.
 - 1.3 הממכר מושא מכרז זה הן זכויות חכירה לדורות במגרש, כשהוא במצבו (as-is) כפי שיהיה במועד מסירת החזקה, ופנוי מכל מחזיק ומשתמש. זכויות החכירה יתירו לזוכה במכרז (בכפוף להוראות כל דין) מימוש של מלוא השימושים וזכויות הבניה הקבועים ביחס למגרש במסגרת התוכנית.
 - 1.4 עם וכפוף לתשלום מלוא התמורה, יערך וייחתם בין הזוכה במכרז לבין העירייה חוזה חכירה ביחס למגרש (להלן: "חוזה החכירה") בנוסח המצ"ב **כנספח מס' 6** למכרז, במסגרתו יוקנו לזוכה במכרז זכויות חכירה מהוונות במוחזר ביחס למלוא השימושים וזכויות הבניה הקבוע בתוכנית, לתקופת חכירה בת 70 שנים שתחילתה במועד החתימה על חוזה החכירה, עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב- 49 שנים נוספות, בתנאים המפורטים בחוזה החכירה.
 - 1.5 החזקה בממכר תימסר לזוכה במכרז, כפוף לקיום התחייבויותיו על פי תנאי המכרז וחוזה החכירה, במועד שיקבע על ידי העירייה, שיהיה בתוך 90 ימים מהמועד שבו יודיע הזוכה לעירייה כי קיבל היתר בניה מלא ביחס למגרש. העירייה תאפשר לזוכה, בתיאום מראש, להיכנס למגרש לשם בדיקות קרקע או קידום תכנון של המגרש, אף טרם מסירת החזקה.
 - 1.6 הזוכה במכרז יהיה מחויב לבצע ולהשלים את הבניה במגרש בהתאם למותר על פי התוכנית, ובהתאם לאבני הדרך ולוח הזמנים הקבועים בחוזה החכירה.
 - 1.7 תשומת לב המשתתפים במכרז מופנית לתנאים הקבועים בתוכנית להוצאת היתר בניה ולמתן היתר אכלוס במגרש (כמפורט בין היתר בסעיפים 6.13 – 6.15 לתוכנית), לרבות (אך לא רק):
 - 1.7.1 אישורה של תוכנית עיצוב אדריכלי.
 - 1.7.2 תיאום עם חברת נתיבי איילון בע"מ וקבלת אישורה, בשים לב לאפשרות של קירוי נתיבי איילון, וחתימת הסכם עם העירייה ביחס להקמתם, רישומם ואחזקתם של התשתיות והמתקנים ההנדסיים לטובת פרויקט הקירוי.
 - 1.7.3 למגרש 103 ולמגרש 102 הצמוד אליו ממזרח תוקם כניסת רכב משותפת אחת ותירשם זיקת הנאה ביחס למעבר בין שני המגרשים מעל ו/או מתחת לקרקע. הכניסה תוקם במגרש הראשון מבין השניים שלגביו תוגש בקשה להיתר בניה.
- 1.8 למען הסר ספק מובהר, כי הזוכה במכרז הוא שיידרש לקיים את כל התנאים הקבועים בתוכנית, על אחריותו ועל חשבונו הבלעדיים.
- 1.9 הערות שרשומות על החלקות לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 בגין תת"ל 133 (מסילות רכבת 5 ו-6) אינן מתייחסות למגרש 103.
- 1.10 על הזוכה במכרז יהיה להקים על אחריותו ועל חשבונו תחנת שאיבה למי קיץ בתא שטח 103C, וזאת בהתאם להוראות הקבועות בתוכנית, הנחיות הגורמים הרלוונטיים בעירייה וכל רשות מוסמכת אחרת.
- 1.11 לאורך הגבול הצפוני (רחוב יצחק שדה) והגבול המזרחי (רחוב נירים) של המגרש קיימים קווי תיעול עירוניים. הזוכה במכרז יתאם את התכנון והעבודות במגרש עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים לעניין זה ויישא בכל העלויות שיהיו כרוכות בכך.

- 1.11 רישום זכויות החכירה במגרש על שם הזוכה במכרז בלשכת רישום המקרקעין יתאפשר רק לאחר ביצוע הפרצלציה בחלקות, באופן שהמגרש יירשם כיחידה רישומית נפרדת בלשכת רישום המקרקעין בבעלות העירייה.
- 1.12 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי כל האמור לעיל, הינו מידע כללי ובלתי ממצה, וכי על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את המצב התכנוני החל על המגרש, כאמור גם בסעיף 2 להלן.

2. בדיקות המשתתפים במכרז

- 2.1 על כל המשתתפים במכרז לראות ולבדוק את המגרש, לרבות התשתיות ויתר המחוברים שבו, מיקומו, סביבתו, מצבו והרישום לגביו בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות אחרת. כמו כן, על המשתתפים במכרז לבדוק בעצמם, על אחריותם ועל חשבונם, את כל הנתונים הקשורים לממכר אצל הרשויות השונות ואת כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על הממכר, לרבות שטחי הפקעה וכל הגבלה ו/או אפשרויות ביחס לבניה על הממכר לפי כל תכנית בת תוקף ו/או תוכנית בהליך ו/או כל דין, וכן לבדוק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה בממכר.
- 2.2 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי הנתונים המצורפים למכרז בקשר עם הממכר מובאים אך ורק לנוחות המשתתפים במכרז, כי העירייה ו/או מי מטעמה איננה אחראית על דיוקם או על שלמותם, וכי הצעות המשתתפים במכרז, לרבות המחיר הכלול בה, תוגש על יסוד בדיקותיהם העצמאיות שלהם, ובהתחשב בכל האמור לעיל.
- 2.3 למשתתפים במכרז לא תהיינה והם מוותרים על כל טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כנגד העירייה באשר לחלקה ו/או לממכר, לרבות מחמת טעות, הטעיה, אי התאמה או פגם כלשהם.

3. התמורה

- 3.1 הזוכה ישלם לעירייה את התמורה כפי שתוצע על ידו במסגרת הצעתו במכרז (להלן: "**התמורה הכספית**"), בהתאם לתנאים ובמועדים המפורטים בחוזה החכירה, בתוספת מע"מ כחוק, וכן הפרשי הצמדה וריבית כקבוע בחוזה החכירה.
- 3.2 בגין כל תשלום מתשלומי התמורה אשר ישולם לה ויפרע בפועל העירייה תנפיק לזוכה טופס עסקת אקראי.

4. תוקף ההצעה

- 4.1 הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף עד ליום 28.06.2027.
- 4.2 העירייה תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה בשישה חודשים נוספים, וזאת על פי דרישה שתינתן בכתב למשתתפים במכרז, לפני המועד הקבוע בסעיף 4.1 לעיל. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ההצעה בהתאם.

5. ערבות מכרז

- 5.1 כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות מכרז מאחד הגופים המורשים להנפקת ערבות כמפורט ברשימה ש**בנספח מס' 3** למכרז ("**ערבות המכרז**") להבטחת הצעתו במכרז וחתימתו על החוזים במועד שיקבע לכך על ידי העירייה.
- 5.2 במקרה בו מוגשת הצעה משותפת, כאמור בסעיף 7.6 להלן, יכלול שם הנערב בערבות המכרז לפחות את שמו של אחד הגורמים אשר הגישו את ההצעה המשותפת.
- 5.3 נוסח כתב הערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות המצורף **בנספח מס' 2** למכרז. כל חריגה מנוסח הערבות עלולה להביא לפסילת הצעת המשתתף במכרז.
- 5.4 תוקף ערבות המכרז יהיה עד ליום 28.06.2027. ערבות המכרז תהא ניתנת להארכה בשישה חודשים נוספים על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידו. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף הערבות בהתאם.
- 5.5 משתתף במכרז שלא יצרף ערבות מכרז כנדרש לעיל, לא תדון ועדת המכרזים בהצעתו כלל והיא תפסל.
- 5.6 משתתף במכרז אשר ההצעה אשר הוגשה על ידו לא זכתה, תוחזר לו ערבות המכרז שצירף להצעתו, תוך ארבעה עשר יום ממועד חתימת העירייה על חוזה החכירה עם הזוכה.

5.7 אם הזוכה במכרז לא ימציא לעירייה במועד שייקבע על ידי העירייה חוזה החכירה, בנוסח המצורף כנספח 6 למכרז זה, כשהוא חתום על פי הוראות מכרז זה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא יחד עם החוזה החתום, לרבות המחאות בגין מלוא הסכומים שהזוכה חייב בתשלומם במעמד חתימת חוזה החכירה (כמפורט בסעיף 6.2.1 לחוזה החכירה), תהיה העירייה רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז של הזוכה ולפעול כאמור בסעיפים 11.7 ו- 11.8 להלן.

6. תנאי סף

תנאי הסף להשתתפות במכרז הם:

- 6.1 המשתתף במכרז ו/או מי מטעמו רכש את מסמכי המכרז כאמור בסעיף 8.1 לפרק א' לעיל.
- 6.2 המשתתף במכרז המציא במצורף להצעתו את ערבות המכרז כמפורט בסעיף 5 לעיל.
- 6.3 סכום התמורה הכספית שהוצע על ידי המשתתף במכרז איננו נמוך מסך של 460,000,000 ₪ (ארבע מאות ושישים מיליון שקלים חדשים) בתוספת מע"מ (להלן: "**מחיר המינימום**").

7. תנאים כלליים

- 7.1 העירייה איננה 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 חוזה החכירה עם הזוכה, ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה או תביעה בעניין זה.
- 7.3 כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז, בבדיקות בנוגע לממכר ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.

7.4 במקרה שהמשתתף במכרז הוא חברה

- 7.4.1 על החברה לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6 לעיל.
- 7.4.2 על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז לחתום על ההצעה. על המשתתף להמציא פרוטוקול מאושר על ידי רואה חשבון או עורך דין וכן 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 מטעמו על מסמכי המכרז וההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את המשתתף ולהגיש הצעות מחייבות בשמו.

7.5 במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות רשומה

- 7.5.1 על השותפות הרשומה לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6 לעיל.
- 7.5.2 על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז ועל כל אחד מן השותפים במשתתף במכרז לחתום על ההצעה. על המשתתף להמציא פרוטוקול מאושר על ידי רואה חשבון או עורך דין וכן 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 מטעמו 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.

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

- 7.6.1 על מגישי ההצעה המשותפת לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6 לעיל. לעניין זה מובהר, כי ערבות המכרז בהצעה משותפת תהיה בהתאם לאמור בסעיף 5.2 לעיל.
- 7.6.2 על כל אחד ממגישי ההצעה המשותפת לחתום על ההצעה. אם מי ממגישי ההצעה המשותפת הוא חברה או שותפות רשומה, אזי מנהליו המוסמכים הם שיחתמו בשמו על ההצעה.
- 7.6.3 יש להמציא פרוטוקול כאמור בסעיפים 7.4.2 או 7.5.2 לעיל (לפי העניין) ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.
- 7.6.4 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי חתימה על הצעה משותפת כאמור מחייבת את כל מגישי ההצעה ביחד וכל אחד מהם לחוד, וכי במקרה שבו הצעה משותפת תבחר כהצעה הזוכה במכרז, אזי ההתקשרות בחוזה המכר תעשה מול כל מגישי ההצעה המשותפת, ואחריותם והתחייבויותיהם כלפי העירייה תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית.

- 7.7 לא ניתן להגיש הצעה ממשותפת במכרז שהינו "תאגיד בהליכי יסוד".
- 7.8 על המשתתף במכרז לציין מהו מעמדו המשפטי. טופס ההצהרה על מעמד משפטי מצורף **כנספת מס' 4** למסמכי המכרז. ככל שהמשתתף במכרז הינו תאגיד, עליו לצרף להצעתו תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס אליו, וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 7.4.2 או 7.5.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.
- 7.9 העירייה תהיה רשאית לדרוש מכל המשתתפים במכרז ו/או חלקם וכן מצדדי ג' אחרים, השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים ו/או הבהרות נוספות, על מנת לבחון את הצעת המשתתף במכרז ועמידתה בתנאי הסף, על פי שיקול דעתה ולשביעות רצונה המלא, וזאת למעט מסמכים הנוגעים לערבות המכרז ומסמכים הנוגעים להצעה הכספית של המשתתף במכרז.
- 7.10 כל משתתף במכרז רשאי להגיש הצעה אחת בלבד, אשר תהא בשמו בלבד וללא כל הסכם, קשר או תיאום עם גופים ו/או משתתפים אחרים המגישים הצעות במכרז, במישרין או בעקיפין.
- 7.11 משתתף במכרז לא יגיש הצעה אם בעל השליטה במשתתף זה הוא גם בעל שליטה במשתתף נוסף במכרז או שהוא עצמו משתתף במכרז. לעניין סעיף זה: "**בעל שליטה**" משמע תאגיד או אדם או בן משפחתו של אדם, לו שליטה במעל 25% מהון המניות המונפק של התאגיד או אם מדובר בשותפות יותר מ-25% מהשותפות; ו- "**בן משפחה**" משמע בן זוג, אח, הורה, הורה – הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג או בן הזוג של כל אחד מאלה.
- 7.12 היה ותמצאנה הצעות למכרז בניגוד לאמור בסעיף 7.10 או 7.11 לעיל, תהא ועדת המכרזים רשאית לפסול את ההצעות או אחת מהן או שלא לפסול כל הצעה, הכול בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
8. **הצעת המשתתף במכרז**
- 8.1 כל משתתף במכרז יגיש הצעה כספית בנוסח **כנספת מס' 5** למכרז (להלן: "**ההצעה הכספית**").
- 8.2 המשתתף במכרז מתבקש לעיין היטב בכל מסמכי המכרז ולהגיש לעירייה את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 8.4 להלן, כשהם כולם חתומים על ידו ו/או על ידי הגורמים המוסמכים כדין מטעמו בכל עמוד ועמוד, לרבות חתימה מלאה ומאומתת על ההצעה הכספית ועל חוזה החכירה ובכל מקום אחר במסמכי המכרז שמצריך חתימה מלאה ומאומתת כאמור.
- 8.3 המחיר בהצעה הכספית יינקב בשקלים חדשים. **המחיר שיינקב לא יהיה נמוך ממחיר המינימום**. למחיר שיינקב בהצעה הכספית יתווסף מע"מ כחוק.
- 8.4 הצעת המשתתף במכרז תכלול את כל המסמכים הבאים (להלן: "**מסמכי המכרז**") כאשר כל פרטיהם מלאים כנדרש וכשהם חתומים, על פי הוראות מכרז זה:
- 8.4.1 חוברת המכרז עם חתימת המשתתף על כל עמודיה.
- 8.4.2 הצהרת המשתתף במכרז בנוסח המצורף **כנספת מס' 1** למכרז (**בתוך חוברת המכרז**).
- 8.4.3 ערבות מכרז בנוסח המצורף **כנספת מס' 2** למכרז (**כמסמך נפרד**).
- 8.4.4 מסמך הצהרה על מעמד משפטי בנוסח המצורף **כנספת מס' 4** למכרז (**בתוך חוברת המכרז**). ככל שהמשתתף במכרז הינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה) עליו לצרף להצעתו תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס אליו וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 7.4.2 או 7.5.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה) כאמור בסעיף 7.6 לעיל.
- 8.4.5 ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתומה על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף **כנספת מס' 5** למכרז (**בתוך חוברת המכרז**).
- 8.4.6 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**).
- 8.4.7 חוזה החכירה המצורף **כנספת מס' 6** למכרז, על כל נספחיו, חתום על ידי המשתתף (**בתוך חוברת המכרז**).
- 8.4.8 אישור תשלום/קבלה על שמו של המשתתף או מי מטעמו בדבר רכישת מסמכי המכרז (**כמסמך נפרד**).

- 8.4.9 עותק מן התשובות לשאלות ההבהרה שנמסרו למשתתפי המכרז, ככל שימסרו, המהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז (כמסמך נפרד).
- 8.5 כל מסמכי המכרז כאמור יוגשו בשני עותקים זהים (מקור והעתק) בתוך מעטפה, שעליה יודבק הדף המצורף בסוף פרק זה (דף מעטפה למכרז) עם כל הפרטים הנדרשים שם.
- 8.6 הצעת המשתתף במכרז שנחתמה על ידי הזוכה, ובכלל זה כל מסמכי המכרז וכל יתר המסמכים הנזכרים לעיל, יהיו חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה 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 להן תוך פרק זמן שייקבע על ידה, מסמכים, השלמות והבהרות, בהקשר לאמור בסעיף 8.4 לעיל (למעט סעיפים 8.4.3 – ערבות מכרז ו- 8.4.5 – הצעתו הכספית של המשתתף במכרז).
10. **תקינות 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 החכירה, 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 לפירושים ו/או הסברים שיינתנו (אם יינתנו) בעל פה למשתתפים במכרז ואלה לא יחייבו את העירייה.
11. **הודעה על הזכייה וההתקשרות**
- 11.1 ההחלטה על הזוכה במכרז תתקבל על ידי האורגנים המוסמכים כדין של העירייה, בהתאם לקבוע בדיני המכרזים החלים על עיריות.
- 11.2 הצעות המשתתפים תובאנה בפני ועדת המכרזים של העירייה (להלן: "הועדה"), אשר תמליץ על ההצעה הזוכה במכרז בפני ראש העירייה.
- 11.3 העירייה תמסור לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על החלטת ראש העירייה.
- 11.4 ההתקשרות עם הזוכה תובא לאישור מועצת העירייה. מובהר בזאת, כי אם מועצת העירייה לא תאשר את ההתקשרות עם הזוכה, ברוב הנדרש על פי החוק, תבוטל החלטת ועדת המכרזים וראש העירייה בדבר זכיית הזוכה, וייראו בכך החלטה של העירייה, שלא לקבל את הצעת הזוכה. במקרה כזה, לזוכה ולכל יתר המשתתפים במכרז, לא תהיינה כל טענות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהן כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.
- 11.5 חוזה החכירה יחתם בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.
- 11.6 תוך 45 ימים מהמועד שבו תימסר לזוכה הודעה בכתב על אישור מועצת העירייה את זכייתו במכרז, בצירוף חוזה החכירה ונספחיו לחתימה, ימציא הזוכה לעירייה את חוזה החכירה על נספחיו, כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה בעקבות זכייתו במכרז, לרבות המחאות בגין התשלומים שעל הזוכה לבצע עם חתימת חוזה החכירה בהתאם לקבוע שם.
- 11.7 היה והזוכה לא יעמוד באיזו מהתחייבויותיו בסעיף 11.6 לעיל, תהא ועדת המכרזים של העירייה רשאית להמליץ לראש העירייה ומועצת העירייה על ביטול הזכייה במכרז. החלטת ראש העירייה ומועצת העירייה תובא לידיעת הזוכה בכתב.
- 11.8 במקרה שמשותף במכרז, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז (לרבות במקרה שהזוכה לא יחתום על חוזה החכירה) ו/או על פי תנאי חוזה החכירה ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה או בהתאם לחוזה החכירה, תהיה העירייה רשאית לפעול על פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות התקשרות עם כל משותף אחר ככל שתימצא לנכון. כן תהיה העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז אשר הופקד מטעמו בשלב המכרזי, כולה או חלקה, כפיצויים מוסכמים מראש לטובת העירייה, 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.

לכבוד

ועדת המכרזים

עיריית תל אביב - יפו

בניין העירייה – רחוב אבן גבירול 69 תל אביב - יפו 6416201

קומת מפלס הרחוב (1-) חדר 17, במשרד שירותי הדואר העירוניים

מכרז פומבי מס'

150/2026

**למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 103 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מסחר, תעסוקה ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 33 ו- 40 בגוש 7108**

שם המכרז

התאריך האחרון להגשת הצעות

28.12.2026

עד שעה

14:00

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 150/2026

**למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 103 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מסחר, תעסוקה ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 33 ו- 40 בגוש 7108**

נספח מס' 1 - הצהרת משתתף במכרז

הצהרת המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' 150/2026	שם המכרז: למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 103 לפי תא/מק/4301 מרחב תכנון סינרמה לשימושים של מסחר, תעסוקה ושטח פרטי פתוח חלק מחלקות 33 ו-40 בגוש 7108
-------------------------	--

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

- 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.
- 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.
- אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
- אנו מצהירים, כי הגשנו את הצעתנו למכרז בהתאם לנוסח המכרז המופיע באתר האינטרנט העירוני ובמשרדי העירייה, וידוע לנו, כי נוסח זה הינו הנוסח המחייב וכי לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או עדכון ו/או תוספת, למעט השינויים והעדכונים שנמסרו ע"י העירייה במסגרת הליכי המכרז.
- הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה עד יום 28.06.2027, או לתקופה נוספת בהתאם להארכת ערבות המכרז, בהתאם לסמכות העירייה ולכל זמן שהערבות על הארכותיה תהיה בתוקף.
- להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות מכרז בתוקף בנוסח ובסכום הנקובים במסמכי המכרז.
- אם נתקבל הצעתנו אנו מתחייבים, כי בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד שתימסר לנו הודעה בכתב, בדבר זכייתנו במכרז, בצירוף חוזה החכירה ונספחיו לחתימה, נמציא לכם את חוזה החכירה על נספחיו כשהוא חתום על ידינו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש לכם, בעקבות זכייתנו במכרז, לרבות המחאות בגין מלוא הסכומים שאנו חייבים בתשלומם במעמד חתימת חוזה החכירה, בהתאם לקבוע שם.
- עד המצאת חוזה החכירה חתום על ידינו ותשלום מלוא התמורה על ידינו, באופן ובמועדים בהתאם לחוזה החכירה, לפי המאוחר מביניהם, תשמש ערבות המכרז שמסרנו להבטחת כל התחייבויותינו על פי המכרז.
- 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.
- 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.
- אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי המכרז.

9/02 03099 5

פרטי המשתתף במכרז:

תאריך

חתימה וחתימת

שם המשתתף במכרז/החברה	כתובת	טלפון	שם איש הקשר
-----------------------	-------	-------	-------------

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 150/2026

**למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 103 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מסחר, תעסוקה ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 33 ו- 40 בגוש 7108**

נספח מס' 2 למכרז - ערבות המכרז

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 150/2026

**למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 103 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מסחר, תעסוקה ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 33 ו- 40 בגוש 7108**

נספח מס' 3 למכרז – רשימת גופים להנפקת ערבות

רשימת גופים המורשים להנפיק ערבות

להלן רשימת בנקים, חברות ביטוח וגופים אחרים מהם ניתן לקבל ערבות מכרז בנוסח **נספח מס' 2** למכרז:

<u>חברות ביטוח בארץ:</u>	<u>בנקים בארץ:</u>
איילון חברה לביטוח בע"מ	בנק אגוד לישראל בע"מ
אשרא החברה הישראלית לביטוח סיכוני סחר חוץ בע"מ	בנק דיסקונט לישראל בע"מ
ב.ס.ס.ח. - החברה הישראלית לביטוח אשראי בע"מ	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ
ביטוח חקלאי - אגודה שיתופית מרכזית בע"מ	בנק הפועלים בע"מ
הכשרה חברה לביטוח בע"מ	בנק יהב לעובדי המדינה בע"מ
הפניקס חברה לביטוח בע"מ	בנק ירושלים בע"מ
הראל חברה לביטוח בע"מ	בנק לאומי לישראל בע"מ
כלל ביטוח אשראי בע"מ	בנק מזרחי טפחות בע"מ
כלל חברה לביטוח בע"מ	בנק מסד בע"מ
מגדל חברה לביטוח בע"מ	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ
מנורה מבטחים ביטוח בע"מ	וואן זירו הבנק הדיגיטלי בע"מ
ש. שלמה חברה לביטוח בע"מ	מרכז סליקה בנקאי בע"מ
שומרה חברה לביטוח בע"מ	אייצ' אס בי סי בנק
	Barclays Bank PLC
	Citibank N.A
	SBI State Bank of India
	<u>סולקים בארץ:</u>
	ישראכרט בע"מ
	כרטיסי אשראי לישראל (כ.א.ל) בע"מ
	מקס איט פיננסים בע"מ
	דיינרס קלוב ישראל בע"מ
	פרימיום אקספרס בע"מ
<u>נותני אשראי בעלי רישיון למתן ערבות בארץ:</u>	
גולדנרוד פיננסים בע"מ	
אסטרון בולד קפיטל בע"מ	
רנטסייף ישראל בע"מ	
וויצ'ק בע"מ	
גמא ניהול וסליקה בע"מ	
אובלי ערבויות בע"מ	
גלובלטק מימון בע"מ	
אר טי אמ אי מערכות מידע בע"מ	
אי.בי.אי פתרונות אשראי בע"מ	
ע.ל.אגם ברוקרים בע"מ	
אולטרה פיננסים בע"מ	
פנינסולה בע"מ	
אמפא קפיטל בע"מ	
א.ר.א.ב.ב. בונוס בע"מ	
אלטשולר שחם אשראי לעסקים בע"מ	

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 150/2026

**למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 103 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מסחר, תעסוקה ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 33 ו-40 בגוש 7108**

נספח מס' 4 למכרז - הצהרה על מעמד משפטי

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' ו- ג' (ולצרף דו"ח מעודכן מרשם החברות)	יש למלא טבלאות ב' ו- ג' (ולצרף דו"ח מעודכן מרשם העמותות)	יש למלא טבלאות ב' ו- ג' (ולצרף דו"ח מעודכן מרשם האגודות השיתופיות)	יש למלא טבלאות ב', ג' ו- ד' (ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפויות)	יש למלא טבלאות ב' ו- ד' (ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפות לא רשומה)	יש למלא טבלאות ב' ו- ד' (ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפות לא רשומה)

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

שם המשתתף במכרז	
כתובת המשתתף במכרז	
כתובת דוא"ל	
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

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

דוגמת חתימה

שם משפחה

שם פרטי

חתימה

תאריך

0

03074

אני מאמת/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' 150/2026

**למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 103 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מסחר, תעסוקה ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 33 ו- 40 בגוש 7108**

נספח מס' 5 למכרז - הצעתו הכספית של המשתתף במכרז

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז

**מכרז פומבי מס' 150/2026
למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 103 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מסחר, תעסוקה ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 33 ו- 40 בגוש 7108**

לאחר שעיינו ובחנו את כל מסמכי המכרז על נספחיו, לרבות את חוזה החכירה - הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות חכירה לדורות מעיריית תל אביב יפו במגרש 103 לפי תא/מק/4301 מרחב תכנון סינרמה (חלק מחלקות 33 ו- 40 בגוש 7108), הינה בסך של _____ ₪
במילים: _____ ש"ח) (להלן: "**סכום ההצעה**") בתוספת מע"מ כחוק.
הכל בהתאם לתנאי המכרז, לרבות תנאי חוזה החכירה (על נספחיו) המצורף **כנספח מס' 6** למכרז.

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

- **סכום ההצעה לא יפחת ממחיר המינימום המפורט בתנאי הסף הקבוע בסעיף 6.3 לפרק ב' לתנאי המכרז.**
- **ככל שתהא סתירה בין הסכום במילים לבין הסכום בספרות, יקבע הגבוה מביניהם.**

חלק ב' של המכרז

חוזה החכירה

ח ו ז ה

שנחתם בתל אביב יפו ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י נ

עיריית תל-אביב יפו ("העירייה" או "המחכיר")
שכתובתה לצורך חוזה זה:
אבן גבירול 69, תל-אביב יפו 64162

מצד אחד;

ל ב י נ

(_____) ("החוכר")
שכתובתו לצורך חוזה זה:

מצד שני;

- הואיל** והעירייה היא הבעלים במגרש 103 לפי תכנית מפורטת תא/מק/4301 (תכנית מס' 507-0469478) (להלן: "המגרש" ו"התכנית" בהתאמה);
- והואיל** והעירייה פרסמה מכרז להחכרת המגרש (להלן: "המכרז");
- והואיל** והחוכר הגיש הצעה לחכירת המגרש במסגרת המכרז;
- והואיל** והעירייה קבעה כי הצעת החוכר הינה ההצעה הזוכה במכרז, על פי החלטה מס' _____ של ועדת המכרזים בעירייה, בישיבה מס' _____ שהתקיימה בתאריך _____ לחודש _____, שנת _____, ובהתאם להחלטה מס' _____ של מועצת העירייה, מישיבה מס' _____ שהתקיימה ביום _____ לחודש _____, שנת _____;
- והואיל** והעירייה מוכנה להחכיר לחוכר את המגרש בהתאם לחוזה זה, בכפוף ולאחר שהחוכר ימלא אחר כל התחייבויותיו בהתאם לחוזה זה, במלואן ובמועדן;
- והואיל** וברצון החוכר לחכור את המגרש 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 החוכר במכרז מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
 - 1.4 לצורך חוזה זה, בכל מקום בו נדרשת פעולה מטעם העירייה, ייעשה הדבר על ידי מנהל אגף נכסי העירייה או מי מטעמו, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.
 - 1.5 למונחים בחוזה זה תהא המשמעות שניתנה להם במסמכי המכרז, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.
 - 1.6 בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוזה לבין הוראה במסמך אחר ממסמכי המכרז אזי הוראות החוזה תגברנה, אלא אם כן מדובר במסמך מאוחר לחוזה, שנחתם בכתב על ידי כל הצדדים לחוזה.
 - 1.7 הגדרות
- למונחים המפורטים להלן תהיה המשמעות הכתובה בצידם, אלא אם נאמר אחרת במפורש בחוזה זה:

- 1.7.1 "דין" - כל החוקים, התקנות, הצווים, הכללים, המנהגים, הפקודות, התקנים, הצווים המנהליים בישראל, תוכניות או תוכניות דרך כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, כפי שיתקנו ו/או ישתנו מעת לעת;
- 1.7.2 "הבניין" - מבנה/מבנים בשטח בנוי בהיקף של **מלוא** זכויות הבנייה, עילי ותת קרקעי, אותן ניתן לנצל במגרש על פי התב"ע, אשר יוקם על ידי החוכר על המגרש;
- 1.7.3 "הועדה המקומית" - הועדה המקומית לתכנון ולבנייה מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו;
- 1.7.4 "החלקות" - חלקות 33 ו-40 בגוש 7108 הכלולות (במלואן או בחלקן) במגרש, אשר נסחי הרישום בגינן מצ"ב **כנספח 1א**;
- 1.7.5 "הלשכה" - לשכת רישום המקרקעין בתל אביב-יפו;
- 1.7.6 "המגרש" או "מגרש 103" או "המוחכר" - מגרש הכולל את תא שטח A103 בייעוד מסחר ותעסוקה ואת תאי שטח B103 ו-C103 בייעוד שטח פרטי פתוח לפי תכנית מפורטת תא/מק/4301 בשטח של כ-5,411 מ"ר מדרום לרחוב יצחק שדה וממזרח לנתיבי איילון בתל אביב-יפו; כמסומן לצרכי איתור וזיהוי על גבי התשריט המצ"ב **כנספח 1ב**;
- 1.7.7 "המהנדס" - מהנדס עיריית תל אביב-יפו;
- 1.7.8 "העבודות" או "הפרויקט" - תכנון והקמת הבניין על ידי הזוכה, עד וכולל רישום הבניין בבית משותף, ורישומו של החוכר כחוכר במוחכר; והכל על אחריותו ועל חשבונו של החוכר, בהתאם לתנאי המכרז וחווה זה;
- 1.7.9 "המועד הקובע" - המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, דהיינו _____;
- 1.7.10 "המכרז" - מכרז פומבי מס' 150/2026 שפורסם על ידי העירייה, על כל תנאיו;
- 1.7.11 "המנהל" - מנהל אגף נכסי העירייה ו/או מי מטעמו;
- 1.7.12 "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;
- 1.7.13 "התב"ע" - כל תוכנית בניין עיר החלה על המוחכר ועומדת בתוקף במועד הקובע, לרבות תא/מק/4301 (תכנית מס' 507-0469478) שאושרה למתן תוקף ביום 23.2.2025 (י.פ. 13209);
- 1.7.14 "התוכנית" - תכנית מפורטת תא/מק/4301 (תכנית מס' 507-0469478);
- 1.7.15 "חוזה החכירה" - חוזה זה;
- 1.7.16 "מדד הבסיס" - מדד המחירים לצרכן שפורסם לאחרונה לפני המועד הקובע כהגדרתו במכרז, דהיינו המדד אשר פורסם ביום _____ בגין חודש _____ שנה _____;
- 1.7.17 "מדד חדש" - המדד הידוע לפני ביצוע תשלום כלשהו על פי חוזה זה;
- 1.7.18 "מטרת החכירה" - כהגדרתה בסעיף 7.1 להלן.
- 1.7.19 "ריבית" - ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 6% בחישוב חודשי;
- 1.7.20 "ריבית הפיגורים" - ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 15% בחישוב חודשי;
- 1.7.21 "תכנית בניין עיר חדשה" - כל תכנית בניין עיר אשר ניתן לה ו/או יינתן לה תוקף כדין, אשר מכוחה ניתן לנצל זכויות בנייה, או שימושים, אשר אינם כלולים במטרת החכירה;

- 1.7.22 "תכנית עיצוב אדריכלי" – תוכנית העיצוב האדריכלי המפורטת הנדרשת (בין היתר) בהתאם להוראות סעיף 6.5 לתא/מק/4301.
- 1.7.23 "תקופת החכירה" – תקופה של 70 שנים, ממועד חתימת חוזה החכירה ונספחיו על ידי העירייה;
- 1.7.24 "תקופת החכירה הנוספת" – תקופה של 49 שנים מתום תקופת החכירה.

2. הצהרות העירייה

העירייה מצהירה בזה כדלקמן:

- 2.1 העירייה היא הבעלים הרשום של החלקות בלשכת רישום המקרקעין.
- 2.2 העירייה זכאית להירשם כבעלים של המגרש, לאחר רישומו כיחידה רישומית נפרדת בהתאם לתוכנית.
- 2.3 המגרש כולל את תא שטח 103A בייעוד מסחר ותעסוקה וכן את תאי שטח 103B ו-103C בייעוד שטח פרטי פתוח.
- 2.4 זכויותיה של העירייה במגרש חופשיות ונקיות מכל עיקול, שיעבוד, משכנתא וזכות צד ג' אחרת כלשהי, למעט הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל / משרד התחבורה מיום 19.5.2025 לפי שטר מס' 28516/2025/1 על חלקה 40 בגוש 7108 המתייחסת לשטחים שמחוץ לשטח המגרש ולמעט כאלו שירשמו לטובת החוכר ו/או בגין זכויות החוכר ו/או מי מטעמו ובכפוף לזכויות שמוקנות לציבור ו/או לצדדים שלישיים לפי הוראות התוכנית.
- 2.5 התוכנית כוללת תנאים להוצאת היתר בנייה ולמתן היתר אכלוס במגרש. קיום תנאים אלו הם באחריותו ועל חשבונו של החוכר.
- 2.6 למיטב ידיעת העירייה, קיימת אפשרות שמפלסים תת קרקעיים במגרש יהיו מתחת למפלס מי התהום.
- 2.7 על החוכר להקים על אחריותו ועל חשבונו תחנת שאיבה למי קיץ בתא שטח 103C, וזאת בהתאם להוראות הקבועות בתוכנית, הנחיות הגורמים הרלוונטיים בעירייה וכל רשות מוסמכת אחרת.
- 2.8 לאורך הגבול הצפוני (רחוב יצחק שדה) והגבול המזרחי (רחוב נירים) של המגרש קיימים קווי תיעול עירוניים. החוכר יידרש להתאים את התכנון והעבודות במגרש עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים לעניין זה ויישא בכל העלויות שיהיו כרוכות בכך.

3. הצהרות החוכר

החוכר מצהיר בזה כדלקמן:

- 3.1 החוכר ראה ובדק בעצמו ועל אחריותו את המוכר ואת הבנוי עליו, מיקומו, סביבתו ומצבו הפיזי, הרישומי, התכנוני והמשפטי.
- 3.2 החוכר בדק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים למוכר אצל הרשויות השונות וידועות לו כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על המוכר, לרבות שטחי הפקעה, אם קיימים, וכן בדק את כל אפשרויות הבניה על המוכר ואת כל ההגבלות הנוגעות לביצוע הבניה על המוכר, לפי כל תכנית בת תוקף ו/או תוכנית בהליך ו/או תוכניות עיצוב אדריכליות ו/או תכניות הנדסיות לביצוע ו/או כל דין.
- 3.3 החוכר בדק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה במוכר ומצא כי המוכר מתאים לצרכיו ולמטרותיו מכל הבחינות והוא לשביעות רצונו המלאה, וכי אין ולא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה באשר למוכר, והוא מוותר באופן מפורש על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום או אי התאמה או פגם כלשהו בנוגע למוכר ו/או לאפשרויות השימוש בו ו/או לייעוד ו/או בקשר לזכויות העירייה בו ו/או בקשר למצבו הפיזי ו/או הרישומי ו/או התכנוני ו/או המשפטי (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור טענות שעניינן זיהום בקרקע או מי תהום).
- 3.4 לחוכר לא יהיו תביעות ו/או טענות ו/או דרישות כלפי העירייה וגם לא כלפי צדדים שלישיים כלשהם, אם וככל שיתגלו זיהומים במגרש ו/או בסביבתו, וככל ויתגלה כל זיהום כאמור, יהא זה באחריות החוכר בלבד לדאוג לנקותו וכן לבצע כל פעולה למניעת זיהום עתידי, על חשבונו ואחריותו בלבד. לעניין זה מובהר, כי פעולות לניקוי ו/או מניעה של זיהום סביבתי ייעשו להנחת דעתם של המשרד להגנת הסביבה, רשות המים, הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב וכל רשות רלוונטית אחרת ובהתאם להנחיותיהם.
- 3.5 ידוע לחוכר כי במסגרת הליכי התכנון והרישוי במגרש, הוא יידרש לבצע תיאום עם חברת נתיבי איילון בע"מ ולקבל את אישורה, וזאת בשים לב לאפשרות של קירוי נתיבי איילון. כמו

כן, ככל שיידרש החוכר לערוך תיאום עם כל רשות ו/או גורם אחר שמופקד על פיתוח ו/או ניהול של תשתיות (כגון חברת נת"ע) החוכר יידרש להסדיר את הדבר, על אחריותו ועל חשבוננו הבלעדיים.

3.6 יש ברשות החוכר את כל הפרטים והנתונים הדרושים לו על מנת לחכור את המוכר לתקופת החכירה מושא המכרז והחווה ולבצע את הפרויקט בתנאים ובתמורה המפורטים בחווה זו, בין אם קיבלם מהמחכיר ובין אם הובאו לידיעתו בדרך אחרת.

3.7 ידוע לחוכר שהנתונים אשר הובאו לידיעתו במסגרת מסמכי המכרז בקשר עם המוכר הובאו אך ורק לנוחות המשתתפים במכרז וכי אין העירייה ו/או מי מטעמה אחראים על דיוקם או על שלמותם, וכי הוא מתקשר בחווה זו אך ורק על סמך בדיקותיו העצמאיות כאמור לעיל.

3.8 ידוע לחוכר שאין בעובדה שהעירייה היא המחכיר, כדי להוות הצהרה או מצג ביחס לאפשרויות הבניה במוחכר ו/או כדי ליתר או להמעיט מהצורך לבצע את כל הבדיקות וכל הפעולות הנדרשות על מנת לברר את אפשרויות הבניה והשימוש במוחכר ו/או על מנת לממשן ולהוציאן אל הפועל.

3.9 ידועים לחוכר התנאים והנסיבות בהם יהיה עליו לבצע את הפרויקט לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, טיב הקרקע, התשתיות באזור, צנרת ומתקנים אחרים, בין שהם קיימים ו/או מבוצעים ובין שהם מתוכננים, בין שהם עיליים ובין שהם תת קרקעיים, מפגעים ואלמנטים אחרים שיש לסלקם ו/או לעבוד במשנה זהירות בסמוך אליהם, והתנהלותה של תנועה ערה של רכבים ושל עוברים ושבים בסביבת המגרש, וחובתו להתאים פעולותיו של שלא יפריעו לה, דרכי גישה למגרש ובמגרש, מבנים סמוכים קיימים ומתוכננים, הימצאותה של פסולת מעל ומתחת לפני השטח ושל עודפי עפר אשר עליו לסלק כדון, והוא מכיר את כל דרישות הרשויות הנוגעות לעניינים אלה ולכל עניין אחר שהוא רלוונטי לביצוע הפרויקט ולא יהיו לו טענות כלשהן כלפי העירייה בקשר לכך.

3.10 ידוע לחוכר שהמגרש מצוי בסמיכות למבנים שונים המשמשים לעסקים ו/או למגורים וכי ביצוע הפרויקט מחייב משנה זהירות ונקיטת כל האמצעים הדרושים על ידו ועל חשבוננו על מנת למנוע נזקים למבנים האמורים ו/או לדיירים ולמשתמשים בהם ו/או לנזק גוף ו/או לרכוש של מי שנמצא בסביבת המגרש, וכי הוא יישא באחריות הבלעדית לכל נזק שיגרם למבנים ו/או לדיירים ו/או למשתמשים בהם ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מביצוע הפרויקט.

3.11 החוכר הינו בעל האמצעים הפיננסיים הנדרשים לשם התקשרות בחווה זו ועמידה בתנאיו, לרבות תשלום מלוא התמורה במועד.

3.12 התחייבות החוכר לשלם את מלוא התמורה, ולבצע את כל יתר התחייבויותיו והתשלומים החלים עליו על פי חוזה זה, במועדים הקבועים בחווה זו, הינה מוחלטת, ובלתי מותנית בקבלת מימון מאת "המוסד הפיננסי המממן" (כהגדרתו להלן) או מאת גורם אחר כלשהו.

3.13 אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת כלשהי (בין בחווה ובין בדיון) להתקשרות החוכר בחווה זה ולמילוי הוראותיו ולקיום ההתחייבויות החלות עליו על פי החווה, במלואן ובמועדן, וכי (ככל שהחוכר הוא תאגיד) חתימתו על חוזה זה וביצוע האמור בו הם בהתאם למסמכי ההתאגדות שלו והתקבלו אצלו כל ההחלטות והאישורים הנדרשים לשם כך.

3.14 החוכר יבטח את המוכר אצל חברת ביטוח מורשית לפעול כדון וימלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו כפי שיחודשו מעת לעת, באופן שבמשך כל תקופת החכירה יחול כיסוי ביטוחי ריאלי, על המוכר.

3.15 ידוע לחוכר שבתום תקופת החכירה, המוכר יחזור לרשות המחכיר מבלי שהחוכר יהיה זכאי לתמורה כלשהי מהמחכיר בגין השקעותיו של החוכר במוחכר, לרבות כל הבנוי והנטוע במוחכר.

3.16 החוכר ירשום זיקת הנאה לטובת הציבור, על כל חלק במוחכר, ככל שהדבר נקבע בהוראות התבי"ע ו/או בתכנית בניין עיר חדשה וזאת, ללא כל תמורה מכל מין וסוג שהוא לחוכר ו/או למי מטעמו.

3.17 החוכר מודע להוראות התוכנית לעניין קיומה של כניסה משותפת למגרש ולמגרש 102 לפי התוכנית, לרבות רישום של זיקת הנאה, והוא מתחייב לקיים אחר הוראות אלה, בלא שתהיה לו כל טענה או תביעה כלפי העירייה בהקשר זה.

3.18 להבטחת ביצוע האמור בסעיפים 3.16 ו- 3.17 לעיל, החוכר יפקיד בנאמנות, בידי היועץ המשפטי לעירייה או בידי המנהל, ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח 2א'** לחווה זו.

העירייה תהיה זכאית לעשות שימוש בייפוי הכח הבלתי חוזר, אם לא תירשם על ידי החוכר זיקת הנאה כאמור וזאת, לאחר חלוף תשעים (90) ימים, מיום דרישת העירייה בכתב לביצוע הרישום.

3.19 החוכר יחתום על חוזה חכירה ו/או על כל מסמך אחר עם חברת החשמל לישראל ו/או חברת הבזק ו/או כל רשות מוסמכת אחרת בהתאם להנחיות העירייה, בכל הקשור לחדר שנאים ו/או חדר בזק שיוקמו על ידו במגרש ו/או כל מבנה אשר יוקם על ידו בהתאם להוראות המכרז ונספחיו, אותו יש למסור לרשות מוסמכת.

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

4. התחייבויות החוכר

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

4.2 החוכר יקים וישלים את הפרויקט, בהתאם ובכפיפות להוראות כל דין, להיתר הבניה שינתן להקמת הפרויקט, ולכל יתר התנאים והדרישות הקבועים בתוכנית בניין העיר ובחוזה זה.

4.3 מבצעי הפרויקט (בין אם זה החוכר ובין אם קבלן ראשי ו/או קבלני משנה מטעמו) יהיו רשומים כדין במהלך כל תקופת ביצוע הפרויקט אצל רשם הקבלנים בהתאם לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסיות בנאיות, התשכ"ט-1969 ותקנותיו, בענף ובסיווג מתאימים לביצוע הפרויקט. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין בהעסקה של קבלנים כאמור כדי לגרוע מאחריות המלאה של החוכר לביצוע הפרויקט ומילוי אחר כל ההתחייבויות על פי חוזה זה ועל פי יתר מסמכי המכרז והוראות כל דין.

4.4 החוכר יבטח את המגרש אצל חברת ביטוח מורשית לפעול כדין וימלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו כפי שיחודשו מעת לעת, באופן שבמשך כל תקופת החכירה ותקופת החכירה הנוספת (כל שתמומש) יחול כיסוי ביטוחי ריאלי על המגרש, ובכל מקרה, כיסוי ביטוחי שלא יפחת מהנדרש על פי הוראות חוזה זה.

4.5 החוכר לא יגיש כל בקשה להיתר בנייה ו/או כל שינוי תכנוני במגרש ללא הסכמה מראש ובכתב של המנהל.

4.6 רישום המוכר על שם החוכר בלשכת רישום המקרקעין יתאפשר רק לאחר השלמת הפרצלציה ורישום המגרש כיחידה רישומית נפרדת. הפרצלציה של המגרש תבוצע על ידי העירייה. העירייה איננה נותנת מצגים או התחייבויות כלשהן באשר ללוח הזמנים להשלמת הפרצלציה.

4.7 יובהר כי הוראות סעיף זה לעיל אינן ממצות את התחייבויות החוכר על פי חוזה זה.

5. תקופת החכירה

5.1 המחכיר מחכיר לחוכר את המוכר לתקופת החכירה.

5.2 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, ניתנת למי שבתום תקופת החכירה יהיה בעל זכויות החכירה במגרש או בכל יחידה רישומית המהווה חלק מהמגרש (כגון תת חלקה בבית משותף), זכות ברירה (אופציה) להאריך את החכירה של המגרש או (לפי העניין) את החכירה של אותה יחידה רישומית שהוא בעל זכויות החכירה ביחס אליה, לתקופת החכירה הנוספת.

מובהר שלא ניתן יהיה לממש את זכות הברירה (אופציה) לחידוש החכירה לתקופת החכירה הנוספת שלא ביחס למגרש בשלמותו (על ידי מי שהוא בעל מלוא הזכויות במגרש) או (לפי העניין) ביחס ליחידה רישומית בשלמותה (על ידי מי שהוא בעל מלוא הזכויות באותה יחידה רישומית).

5.3 ביקש החוכר לממש את זכות הברירה (אופציה) כאמור בס"ק 5.2 לעיל, יודיע על כך בכתב למחכיר, לא לפני עשרים וארבעה (24) חודשים ולא יאוחר מששה (6) חודשים לפני מועד תום תקופת החכירה, וימלא אחר כל התנאים שיהיו נהוגים בעירייה, לרבות תשלום דמי חכירה מהוונים מראש בגין תקופת החכירה הנוספת, והכל עד ולא יאוחר מתום תקופת החכירה.

המחכיר יהיה רשאי לקבוע כי הודעה על מימוש זכות הברירה (אופציה) תימסר באופן מסוים ו/או בדרך של בקשה בנוסח מסוים, וככל שיעשה כן, הרי שהודעת המימוש תימסר באופן כפי שיקבע על ידי המחכיר.

- 5.4 מימש החוכר את זכות הברירה (האופציה) להארכת החכירה לתקופת החכירה הנוספת, ישלם החוכר למחכיר בגין חידוש החכירה לכל תקופת החכירה הנוספת מראש דמי חכירה מהוונים שיחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי המגרש כריק ופנוי ללא הבנוי עליו או (לפי העניין) שווי מרכיב הקרקע של היחידה הרישומית שביחס אליה יערך החידוש, מהוון בשיעור היוון של 5% לשנה, לתקופת החכירה הנוספת; דהיינו 91% משווי המגרש או משווי יחידת הרישום הרלוונטית (לפי העניין) (להלן: **"דמי החכירה המהוונים לתקופת החכירה הנוספת"**).
- 5.5 לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים לתקופת החכירה הנוספת, שווי המגרש או (לפי העניין) שווי רכיב הקרקע של יחידת הרישום הרלוונטית יוערך נכון למועד מימוש זכות הברירה (האופציה) כפנוי וריק בהתאם למטרת החכירה כפי שתהיה באותו מועד (לרבות כל שינוי מטרת חכירה ככל שיהיה עד לאותו מועד) זאת בהתאם למנגנון דלקמן:
- 5.5.1 לצורך קביעת שווי המגרש כריק ופנוי ללא הבנוי עליו או שווי מרכיב הקרקע של יחידת הרישום הרלוונטית (לפי העניין) נכון למועד מסירתה של הודעת המימוש (להלן: **"השווי"**) ימונו על ידי המחכיר שני שמאי מקרקעין, אשר ייבחרו על ידי החוכר, מתוך רשימה שתומצא לחוכר על ידי המחכיר. החוכר יודיע למחכיר בכתב, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קבלת הרשימה מן המחכיר, את שמות שני שמאי המקרקעין.
- 5.5.2 לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים לתקופת החכירה הנוספת, כל אחד משני שמאי המקרקעין אשר ייבחרו כאמור על ידי החוכר, יערך בחוות דעתו את השווי כהגדרתו לעיל. השווי לצורך חישוב דמי החכירה המהוונים לתקופת החכירה הנוספת יהיה הממוצע בין שתי הערכות השמאים, ובלבד שהפער בין שתי ההערכות לכל חלופת שווי לא יעלה על 15% (מלמעלה).
- 5.5.3 עלה הפער בין שתי ההערכות על 15%, יזמין המחכיר הערכה משמאי שלישי, אשר יבחר על ידי החוכר מתוך רשימה שתומצא לו על ידי המחכיר. שמאי זה יכריע לגבי השווי, ובלבד שקביעתו תהיה בתחום שבין שתי הערכות השמאים הנ"ל.
- היה והערכת השמאי השלישי תהיה גבוהה יותר מן ההערכה הגבוהה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו בהתאם לאמור לעיל, תיקבע עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, עפ"י הגבוה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו.
- היה והערכת השמאי השלישי תפחת מההערכה הנמוכה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו, תיקבע עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, עפ"י הנמוכה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו כאמור לעיל.
- 5.5.4 שכר טרחת שני השמאים (ובמקרה של מינוי שמאי שלישי אזי שכר טרחת שלושת השמאים) ישולם על ידי החוכר. המחאות על סך שכר טרחת שני השמאים תופקדנה על ידי החוכר אצל המחכיר יחד עם הודעתו של החוכר בכתב בדבר שמות שני שמאי המקרקעין כמפורט לעיל.
- 5.5.5 במהלך ביצוע ההערכה על ידי השמאים וטרם קביעת השווי על ידם, יהיה החוכר רשאי להעביר למחכיר (באמצעות המנהל או כל גורם אחר שיקבע על ידי המחכיר) טיעונים מטעמו לגבי השווי. המחכיר יעביר לשמאי המקרקעין טיעונים אלו בצירוף תגובת המחכיר לטיעוני החוכר. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי לא תהיה פנייה ישירה של החוכר אל שמאי המקרקעין.
- 5.5.6 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי השווי שייקבע על פי המנגנון המפורט לעיל, יהיה סופי ומוחלט, ולא ישתנה מכל סיבה שהיא. לא תתקבל כל טענה ו/או בקשה ו/או דרישה לשינוי השווי שנקבע כאמור לעיל, מכל סיבה שהיא.
- 5.6 הצדדים ידווחו לרשויות מיסוי מקרקעין על הקניית זכות הברירה (אופציה) לחידוש החכירה במוחכר לתקופת החכירה הנוספת, כנדרש על פי דין.
- 5.7 לא הודיע החוכר על רצונו במימוש זכות הברירה להארכת תקופת החכירה ו/או לא התמלאו התנאים לחידוש החכירה (לרבות במקרה שדמי החכירה המהוונים בגין תקופת החכירה הנוספת לא שולמו במלואם) ו/או לא חודשה תקופת החכירה על ידי המחכיר, מכל סיבה שהיא, תבוא החכירה לידי סיום בתום תקופת החכירה, ויחולו הוראות סעיף 19 לחוזה זה על סיום תקופת החכירה.

התמורה

.6

- 6.1 בתמורה להחכרת המוכר למשך תקופת החכירה, ישלם החוכר לעירייה את מלוא התמורה לכל תקופת החכירה בסך של _____ ₪ (ובמילים) _____ (להלן: "התמורה" או "דמי החכירה").
- 6.2 התמורה תשולם על ידי החוכר לעירייה בתשלומים ובמועדים כדלקמן:
- 6.2.1 במעמד חתימתו של החוכר על חוזה זה, ישלם החוכר לעירייה באמצעות המחאה בנקאית סך השווה ל-50% מהתמורה, דהיינו סך של _____ ₪ (ובמילים) _____ (שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כדין ("התשלום הראשון").
- 6.2.2 תוך 60 ימים ממועד חתימתו של החוכר על חוזה זה, ישלם החוכר לעירייה באמצעות המחאה בנקאית את יתרת התמורה, בסך השווה ל-50% מהתמורה, דהיינו סך של _____ ₪ (ובמילים) _____ (שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה למדד וכן בתוספת ריבית בגין התקופה שממועד חתימת חוזה זה ועד למועד התשלום בפועל ובתוספת מע"מ כדין ("התשלום השני").
- 6.3 לא שילם החוכר במועד את התשלום האמור בסעיף 6.2.2 לעיל ("הסכום שבפיגור"), ישלם החוכר לעירייה את הסכום שבפיגור בצירוף הפרשי הצמדה למדד לעיל וכן בתוספת ריבית פיגורים בגין התקופה שלמן המועד שבו היה אמור להיפרע הסכום שבפיגור ועד ליום התשלום בפועל לעירייה. למען הסר ספק מובהר, כי חיוב החוכר בריבית פיגורים לא יגרע מזכותה של העירייה לכל סעד אחר שהיא זכאית לו על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הוראות הדין.
- 6.4 החוכר יהיה רשאי להקדים את ביצוע התשלום השני, אם קיבל על כך הסכמה מראש ובכתב מאת המנהל, ובתנאים כפי שייקבעו על ידו, הכול על פי שיקול דעתו.
- 6.5 העירייה מצהירה, כי היא מוסד ללא כוונת רווח.
- 6.6 מס ערך מוסף כחוק יתווסף לתשלום התמורה וישולם על ידי החוכר לעירייה יחד עם כל אחד מתשלומי התמורה ובמועד תשלומם. לעניין זה מובהר, כי מס ערך מוסף כאמור ישולם, גם אם החוכר הוא קבוצת רכישה שחבריה (או מי מהם) אינם עוסקים.
- 6.7 העירייה תנפיק לחוכר עד למועד הקבוע בחוק לדיווח התשלום לרשויות מע"מ, בגין כל תשלום מתשלומי התמורה והמע"מ אשר נפרעו בפועל, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ.
- 6.8 למען הסר ספק, אין בביצוע התשלומים הנקובים בסעיף 6.2 לעיל על תתי סעיפיו בכדי להוות תשלום תמורה כלשהיא לעירייה, בגין תקופת החכירה הנוספת.
- 7. מטרת החכירה**
- 7.1 המחכיר מחכיר לחוכר את המוכר למטרות המותרות בהתאם לתב"ע; אך לא כולל מטרות שנקבעו ו/או יקבעו בתא/5000 ו/או תמ"א 70 ו/או תא/5500 (אם וכאשר תאושר) ו/או כל תכנית כוללנית אחרת כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "מטרת החכירה").
- 7.2 החוכר חוכר את המוכר למטרת החכירה בלבד. 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 המחכיר.
- 7.3 סעיף זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 8. דמי חכירה מהווים בגין שינוי מטרת החכירה**
- 8.1 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 המחכיר (כבעל המוכר) מראש ובכתב. המחכיר יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להתנות בתנאים את הסכמתו לשינוי מטרת החכירה.
- "שינוי מטרת החכירה" משמעו בחוזה זה, תוספת זכויות בנייה לקיבולת הבניה הכלולה במטרת החכירה ו/או שימושים נוספים ו/או אחרים, על אלו הכלולים במטרת החכירה, לרבות, אך לא רק, תוספת זכויות בנייה/קיבולת בנייה ו/או שימושים נוספים ו/או אחרים בגין או מכוח כל שינוי של התב"ע ו/או אישור של תוכנית חדשה (ובכלל זה גם כל תוכנית מפורטת שתאושר מכוח תוכנית תא/5000 ו/או תא/5500 (אם וכאשר תאושר) ו/או תמ"א 70) ו/או בגין כל הקלה ו/או שימוש חורג כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 ו/או בגין או מכוח כל שינוי תכנוני אחר, כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, אשר

יאושרו כדין החל מהמועד הקובע, לרבות כתוצאה מאיחוד וחלוקה ו/או איחוד של החלקה או חלק ממנה, עם חלקות נוספות.

לעניין סעיף קטן זה מוסכם, כי על אף שתוכנית תא/5000 ותמ"א 70 אושרו טרם המועד הקובע, המטרות הקבועות בתוכניות אלה וכן בתוכנית תא/5500 (אם וכאשר תאושר) אינן מהוות חלק ממטרת החכירה; ועל כן, לצורך קביעת "עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה" (כהגדרתו להלן) הן לא יובאו בחשבון. כלומר, עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה (כהגדרתה להלן) תחושב לעניין תוכניות אלו בלבד באותו אופן שבו מחושבת ההשבחה לצורך החיוב בהיטל השבחה בגין תכנית שאושרה מכח תכנית כוללת, כקבוע בסעיף 4(א5) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

8.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 8.1 לעיל ובנוסף לכך, בכל מקרה בו יבקש החוכר לשנות את מטרת החכירה, יגיש החוכר למחכיר, בקשה בכתב לשינוי מטרת החכירה ("הבקשה לשינוי מטרת החכירה").

8.3 המחכיר יבחן את הבקשה לשינוי מטרת החכירה ויודיע לחוכר, בכתב, את עמדתו בקשר עם הבקשה לשינוי מטרת החכירה. ככל שיסכים המחכיר (כבעל המוכר) לבקשה לשינוי מטרת החכירה, הכול בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, ישלם החוכר למחכיר (כבעל המוכר), בגין שינוי מטרת החכירה וכתנאי להסכמתו, דמי חכירה מהוונים בתוספת מע"מ כחוק, לגבי המגרש, שיחושבו באופן המפורט בסעיף 8.6 להלן ("דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה").

8.4 להבטחת תשלום דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, יפקיד החוכר, תוך שבעה (7) ימים ממועד הודעת המחכיר על הסכמתו לשינוי מטרת החכירה וכתנאי לקבלת הסכמה זו והסכמת המחכיר להגשת הבקשה לשינוי מטרת החכירה לאישור מוסדות התכנון המוסמכים, ערבות על סך השווה, על פי קביעת המחכיר, לדמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, בתוספת מע"מ כחוק, בנוסח המצורף **כנספח 5** לחוזה זה ("ערבות החוזה"). מוסכם בזאת, כי קביעת המחכיר לגבי גובה סכום ערבות החוזה תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור.

8.5 ערבות החוזה תוחזר לחוכר ע"י המחכיר, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום התשלום בפועל, ע"י החוכר, של דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה.

8.6 דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, יחושבו כדלקמן:

8.6.1 דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% מעליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, שיהוו בשיעור היוון של 5% לשנה, לתקופה שממועד אישור כדין על ידי מוסדות התכנון המוסמכים, של כל היתר ו/או רישיון שיינתנו לחוכר, בגין שינוי מטרת החכירה ועד למועד תום תקופת החכירה.

"עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה" משמעו, ההפרש בין שווי המגרש על פי מטרת החכירה, לבין שווי המגרש על פי מטרת החכירה החדשה, נכון למועד אישור כדין 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, שניתן לבנות על המגרש, הן על פי מטרת החכירה והן על פי שינוי מטרת החכירה ו/או כל השימושים המותרים במגרש, הן על פי מטרת החכירה והן על פי שינוי מטרת החכירה.

8.6.2 **מנגנון לקביעת עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה**

8.6.2.1 החוכר מתחייב לפנות למחכיר, בכתב, עד ולא יאוחר מתום שבעה (7) ימים ממועד אישור כדין של כל היתר ו/או רישיון שיינתן לחוכר בגין שינוי מטרת החכירה על ידי מוסדות התכנון המוסמכים, בבקשה לקביעת עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה.

8.6.2.2 לצורך קביעת עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, ימונו ע"י המחכיר שני שמאי מקרקעין, אשר ייבחרו על ידי החוכר, מתוך רשימה שתומצא לחוכר על ידי המחכיר. החוכר יודיע למחכיר בכתב, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קבלת הרשימה מן המחכיר, את שמות שני שמאי המקרקעין.

8.6.2.3 כל אחד משני שמאי המקרקעין אשר ייבחרו על ידי החוכר, יעריך בחוות דעתו, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת טיעוני הצדדים, כמפורט בסעיף

8.6.2.7 להלן ובכל מקרה לא יאוחר מתום עשרים ואחד (21) יום ממועד פניית המחכיר אליו, את עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, לצורך קביעת דמי החכירה המהווים.

8.6.2.4 עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, תהיה הממוצע בין שתי הערכות השמאים ובלבד, שהפער בין שתי הערכות לכל חלופת שווי לא יעלה על 15% (מלמעלה).

8.6.2.5 עלה הפער בין שתי הערכות על 15%, יזמין המחכיר הערכה משמאי שלישי, אשר ימציא את חוות דעתו למחכיר, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת טיעוני הצדדים, כמפורט בסעיף 8.6.2.7 להלן ובכל מקרה לא יאוחר מעשרים ואחד (21) יום ממועד פניית המחכיר אליו. השמאי השלישי, יבחר על ידי החוכר מתוך רשימת שמאי המקרקעין שתומצא על ידי המחכיר. שמאי זה יכריע לגבי עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, ובלבד, שקביעתו תהיה בתחום שבין שתי הערכות השמאים הנ"ל.

היה והערכת השמאי השלישי תהיה גבוהה יותר מן ההערכה הגבוהה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו בהתאם לאמור לעיל, תיקבע עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, עפ"י הגבוה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו.

היה והערכת השמאי השלישי תפחת מההערכה הנמוכה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו, תיקבע עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, עפ"י הנמוכה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו כאמור לעיל.

8.6.2.6 שכ"ט שני השמאים (ובמקרה של פער כאמור לעיל, שכ"ט שלושת השמאים) ישולם על ידי החוכר. המחאות ע"ס שכ"ט השמאים תופקדנה על ידי החוכר אצל המחכיר יחד עם הודעתו של החוכר בכתב בדבר שמות שני שמאי המקרקעין, כמפורט בסעיף 8.6.2.2 לעיל.

8.6.2.7 במהלך ביצוע ההערכה על ידי שמאי המקרקעין ולא יאוחר מתום ארבעה עשר (14) יום ממועד מינוי שמאי המקרקעין על ידי המחכיר, ובכל מקרה, טרם קביעת השווי על ידם, יהיה החוכר רשאי להעביר למחכיר, טיעונים מטעמו לגבי שווי המגרש. המחכיר יעביר לשמאי המקרקעין טיעונים אלו בצירוף תגובת המחכיר לטיעוני החוכר. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי לא תהיה פנייה ישירה של החוכר אל שמאי המקרקעין.

8.6.2.8 המחכיר יישא במחצית משכ"ט שמאי המקרקעין באופן שסכום זה, יקוזז מדמי החכירה המהווים.

8.6.3 החוכר ישלם למחכיר את דמי החכירה המהווים בגין מטרת החכירה החדשה, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קביעת עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, על פי סעיף 8.6.2 לעיל.

8.6.4 לא שילם החוכר את דמי החכירה המהווים בגין שינוי מטרת החכירה, יהיה רשאי המחכיר לחלט את ערבות החוזה, 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.

8.7 החל ממועד תשלום דמי החכירה המהווים בגין שינוי מטרת החכירה, מטרת החכירה החדשה, תהווה את מטרת החכירה על פי חוזה זה וזאת בכפוף לקבלת אישור מוסדות התכנון כנדרש על פי כל דין, ככל שיש בכך צורך.

8.8 בכפוף לתשלום דמי חכירה מהווים 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 אשר בגינם שולמו דמי חכירה מהווים בגין שינוי מטרת החכירה.

מובהר, כי בכפוף לתשלום דמי החכירה המהווים בגין שינוי מטרת החכירה, היטל השבחה שיחול בגין תוספת זכויות בנייה לקיבולת הבניה הכלולה במטרת החכירה ו/או בגין שימושים נוספים ו/או אחרים, מאלו הכלולים במטרת החכירה, וכן מס השבחת מטרו על פי הוראות

חוק רכבת תחתית (מטרו), תשפ"ב-2021 (להלן: "מס השבחת מטרו") אם יחולו, ישולמו על ידי המחכיר.

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

9. תכנית בניין עיר חדשה

9.1 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 (להלן- "שינוי תוכנית בניין העיר").

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

9.3 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הסכמת המחכיר, ככל שתינתן, לשינוי תוכנית בניין העיר, לא תהווה הסכמה לשינוי מטרת החכירה.

9.4 ככל שיבקש החוכר לשנות את מטרת החכירה בהתאם לתוכנית בניין עיר חדשה, יפנה החוכר בבקשה מתאימה למחכיר, כמפורט בסעיף 8 לעיל ויחולו בקשר לכך כל הוראות סעיף 8.6.2 לעיל, בשינויים המחויבים.

9.5 התחייבויות החוכר על פי סעיף 9 לעיל על כל תתי סעיפיו, הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

10. רישום החכירה

10.1 בכפוף למילוי כל התחייבויות החוכר על פי חוזה זה, לרבות השלמת הבנייה וקבלת אישור אכלוס ולאחר שהמוחכר יירשם כיחידה רישומית נפרדת בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין, תחתום העירייה על המסמכים הנדרשים לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר על שם החוכר בלשכת רישום המקרקעין.

10.2 החוכר אחראי על חשבונו לרשום את הבניין שיוקם על ידו במגרש כבית משותף ובהמשך לכך לרשום את זכויותיהם של מי שרכשו ממנו יחידות בנויות בבניין בלשכת רישום המקרקעין, והכל במועדים ובתנאים הקבועים בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973. מסמכי רישום הבית המשותף יהיו טעונים את אישורה וחתמתה של העירייה. העירייה תהיה רשאית לדרוש מאת החוכר שיעמיד לה ערבות רישום בנוסח כתב הערבות המצו"ב כנספת 5 לחוזה זה, בסכום של עד 200,000 ₪ להבטחת התחייבויותיו על פי סעיף קטן זה, וזאת כתנאי לקבלת אישור אכלוס לבניין. אולם, אם החוכר יותיר את הבניין כולו בבעלותו ו/או ימכור את הבניין בשלמותו כיחידה אחת, לא תחול עליו חובה כלפי המחכיר לרשום את הבניין כבית משותף.

10.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 10.2 לעיל, החוכר אחראי על חשבונו על ביצוע כל פעולות ההעברה והרישום, לרבות פתיחת התיק בלשכה לשם רישום זכויות החכירה ו/או רישום הערות אזהרה ו/או כל פעולה אחרת הקשורה בכך, הכל במועדים הקבועים בחוזה ולהכין את כל התשריטים, ככל שנדרש, כשהם ערוכים על ידי מודד מוסמך ומעודכנים לחצי השני האחרונה מיום הגשתם וכן, את כל המסמכים הדרושים לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר על שמו, לרבות לצורך תיקון רישום זכויות החכירה במוחכר או חידוש רישום המוחכר, איחוד, חלוקה, הפרדה, הוצאות המדידה וכן כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע תיקון רישום זכויות החכירה במוחכר בלשכת רישום המקרקעין ויישא בכל התשלומים וההוצאות הקשורים ברישום כאמור, לרבות אגרות.

10.4 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.

10.5 שטר החכירה לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר, יהיה בנוסח המצורף לחוזה זה כנספת מס' 4. שטר החכירה יחתם על ידי העירייה, במועד חתימת העירייה על חוזה זה, אולם יימסר לחוכר רק לאחר קיום התנאים לרישום החכירה המוגדרים בסעיף 10.1 לעיל.

10.6 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) ימים 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 הוצאות 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.

10.7 להבטחת ביצוע רישום זכויות החכירה, כאמור לעיל, יפקיד החוכר בידי המחכיר, במעמד חתימת חוזה זה, ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה זה כנספת 2א'. המחכיר רשאי

- לעשות שימוש בייפוי הכח הבלתי חוזר שהופקד בידיו, לאחר שניתנה לחוכר התראה של שלושים (30) ימים לביצוע הרישום בעצמו.
- 10.8 המחכיר מתחייב לחתום במידת הצורך על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר על שם החוכר, בתנאי שהחוכר יקיים את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, וזאת תוך שלושים (30) ימים מיום שיוגשו לו המסמכים לחתימה.
- 10.9 בד בבד עם רישום זכויות החכירה במוחכר על שם החוכר, תירשם הערת אזהרה על זכויותיו לטובת העירייה, אשר תבטיח שלא תבוצע על ידו העברת זכויות בלשכת רישום המקרקעין שלא בהתאם לקבוע בסעיפים 13.3 ו- 13.4 להלן.
- 10.10 התחייבויות החוכר על פי סעיף זה, הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 11. מיסים, אגרות, היטלים ותשלומי חובה אחרים**
- 11.1 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 וכן 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 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 ו/או כל תשתית אחרת וכיו"ב.
- 11.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החוכר יישא בכל האגרות וההיטלים, לרבות אגרות הבניה, אגרות הפיתוח והיטלי הפיתוח (ביוב, תיעול, כבישים, מים ומדרכות או כל היטל אחר שיחול במועד הוצאת ההיתר), לרבות בגין המגרש (הקרקע), לפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בניה או אישור עירייה לטאבו, לפי המועד הקבוע בדין, ככל שאלה חלים על המגרש ללא קשר למועד הקובע ו/או למועד ביצוע העבודה. חישוב אגרות והיטלי הפיתוח ובניה יערך כדלקמן:
- 11.2.1 חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה, יחול בגין מלוא שטח המגרש ובגין מלוא שטח/נפח הבניינים נשוא היתר הבניה, לרבות המפלסים התת קרקעיים של החניון.
- 11.2.2 במסגרת חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה, לא יוותרו זיכויים בגין תשלומים שנעשו בעבר, אם נעשו, על ידי המחכיר או על ידי אחרים.
- 11.2.3 במסגרת חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה, לא יינתן זיכוי בגין מבנים, מכל סוג ומין, שהיו במגרש קודם להוצאתו של היתר בניה על ידי החוכר.
- 11.2.4 החיוב בגין שטח הבניינים נשוא היתר הבניה ושטח המגרש, יחול על חוכר, במסגרת חוזה זה, גם בהתייחס לשטחים המיועדים במפלסים התת קרקעיים לחניונים.
- 11.2.5 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 בגין מלוא שטח המגרש ו/או הבנוי עליו קודם להוצאת היתר הבניה.
- 11.3 מס שבח אם יחול – יחול על העירייה וישולם על ידה.
- 11.4 תשלומי מס רכישה בגין חוזה זה, במידה ויחולו במועד חתימה חוזה זה או לאחריו, ישולמו על ידי החוכר.
- 11.5 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.
- 11.6 אם לאחר מועד פרסום המכרז, יוטלו על ידי רשות ממשלתית או עירונית, על המוחכר 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 החוכר וישולמו על ידו וזאת, אף אם החבות החוקית לתשלום תחול על העירייה.
- 11.7 סעיפים 11.1 – 11.6 לעיל הינם סעיפים יסודיים והפרתם, או הפרת אחד מהם, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

11.8 היטל השבחה בגין התב"ע, ככל שיחול, יחול על העירייה ויוסדר בין העירייה כבעלת הקרקע לבין הועדה המקומית. ככל שיחול מס השבחה מטרו על פי הוראות חוק רכבת תחתית (מטרו), תשפ"ב-2021 בגין תוכנית תא/מק/4301, אזי הוא יחול על העירייה.

12. הערת אזהרה

- 12.1 לא תירשם הערת אזהרה בגין חוזה זה, אלא כמפורט בסעיף 12.2 להלן.
- 12.2 מוסכם על הצדדים כי רק לאחר פירעון התשלום הראשון בפועל, כולל מע"מ כחוק, כאמור בסעיף 6.2.1 לעיל וחתימת העירייה על חוזה זה, ובכפוף לאמור בסעיף 12.3 להלן, יהיה החוכר רשאי לרשום הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 כדי למנוע כל עסקה הנוגדת עסקה זו. הערת האזהרה תירשם על חלקה 33 בגוש 7108, שהיא אחת החלקות שנכללות במגרש.
- 12.3 במעמד חתימת חוזה זה, יפקיד החוכר בידי העירייה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח **נספח 2א'** לחוזה זה ופרוטוקול בנוסח **נספח 2ב'** לחוזה זה, לצורך ייחוד ו/או צמצום ו/או מחיקת הערת האזהרה. החוכר מורה בזאת לעורכי הדין של השירות המשפטי של העירייה, באופן בלתי חוזר, לצמצם ו/או לייחד את הערת האזהרה למגרשים 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 החוכר ועל חשבונו. מיופיי הכוח יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח במקרה בו יידרש ייחוד הערת האזהרה.

13. העברת זכויות החוכר/שעבוד/המחאת

- 13.1 החוכר 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.

13.2 נטילת הלוואה לצורך מימון התמורה

- 13.2.1 על אף האמור בסעיף 13.1 לעיל, אם יחפוץ החוכר ליטול הלוואה מבנק ו/או מחברת ביטוח ("המוסד הפיננסי") לצורך החכרת המוחכר ומימון הקמת הבניין במוחכר ו/או קבלת מימון חוזר שניתן לצורך תשלום התמורה, אזי תחתום העירייה על כתב התחייבות לרישום משכנתה לטובת המוסד הפיננסי ועל מסמכים נלווים (ולא על שטרי משכנתה), בכפוף לפירעון התשלום הראשון בפועל, על ידי החוכר לעירייה, במועד חתימת חוזה זה ובכפוף להתקיימותם של כל התנאים המצטברים הבאים:

13.2.1.1 התשלום הראשון ישולם באמצעות הון עצמי, באמצעות המחאה בנקאית לפקודת העירייה במועד חתימת חוזה זה על ידי החוכר;

13.2.1.2 כתב התחייבות העירייה לרישום משכנתה לטובת המוסד הפיננסי יהיה בנוסח **נספח מס' 3 לחוזה** זה וייחתם רק לאחר פירעון התשלום הראשון בפועל וחתימת העירייה על חוזה זה;

13.2.1.3 כל תשלום מהמוסד הפיננסי על חשבון התמורה ישולם ישירות לעירייה;

13.2.1.4 המוסד הפיננסי יהיה זכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו, על זכויות החוכר במגרש, לאחר קבלת כתב התחייבות העירייה כאמור לעיל, ובתנאי שכנגד חתימת העירייה על מסמכי רישום הערת האזהרה לטובת המוסד הפיננסי, יפקיד המוסד הפיננסי בידי העירייה כתב הסכמה בנוסח אשר יסוכם בין העירייה לבין המוסד הפיננסי לייחוד הערת אזהרה אשר תירשם לטובתו בגין חוזה זה, כאמור;

13.2.2 החוכר 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 במועדים הקבועים בחוזה זה על ידי החוכר, ו/או לביטול חוזה זה על ידי החוכר, והחוכר ישלם לעירייה את מלוא התמורה, ובהתאם להוראות חוזה זה.

13.2.3 אי העמדת מימון בגין תשלום התמורה, או חלקה, או עיכוב בהעמדת המימון, או חלקו, עקב היות המגרש תפוס על ידי צד ג', לא תהווה עילה לדחיית תשלום מלוא התמורה לעירייה במועדים הקבועים בהסכם זה על ידי החוכר, ו/או לביטול חוזה זה על ידי החוכר, והחוכר ישלם לעירייה את מלוא התמורה, ובהתאם להוראות חוזה זה.

- 13.3 לאחר תשלום מלוא התמורה בפועל על ידי החוכר לעירייה על פי הוראות חוזה זה וחתימת העירייה על חוזה זה, יהיה החוכר רשאי להעביר לצד שלישי ("הנעבר"), את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן או בחלקן, בכפוף לקיום כל התנאים הבאים **במצטבר** :
- 13.3.1 החוכר עמד בכל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה עד לאותו מועד ;
- 13.3.2 הנעבר יאשר לעירייה מראש ובכתב שהוא מקבל על עצמו את כל התחייבויות החוכר על פי חוזה זה, לרבות עמידה בלוחות הזמנים הקבועים בתנאי המכרז ובחוזה זה, ויומצא לעירייה ייפוי כוח בלתי חוזר, כאמור בסעיף 12.3 לעיל, חתום על ידי הנעבר ;
- 13.3.3 ככל שנרשם שעבוד לטובת מוסד פיננסי מממן, על זכויות החוכר, יאשר המוסד הפיננסי המממן לעירייה את העברת הזכויות מראש ובכתב ;
- 13.3.4 ככל שהעברה תבצע לפני השלמת הבנייה (כהגדרתה בסעיף 15.13 להלן) אזי החוכר ישלם לעירייה, בגין הסכמתה להעברת הזכויות לנעבר, דמי הסכמה בשיעור של 8% (שמונה אחוזים) מסכום התמורה שהחוכר יקבל מהנעבר בגין ההעברה, בתוספת מע"מ כדין.
- 13.3.5 האמור לעיל בסעיף 13.3 זה לעיל יחול, עד מועד רישום החכירה בחלקה על שם החוכר. מובהר כי העברת המוחכר על שם החוכר בלשכת רישום המקרקעין תתאפשר רק לאחר השלמת הבנייה וקבלת תעודת גמר, ולאחר ביצוע פרצלציה ורישום המגרש כיחידת רישום עצמאית.
- 13.4 על אף האמור בסעיף 13.3 לעיל, בכפוף לתשלום מלוא התמורה לעירייה על פי מסמכי המכרז וחוזה החכירה וקיום כל התחייבויות החוכר כלפי העירייה והוצאת היתר בנייה לבניין, מכירת יחידות בנויות בבניין בהתאם לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 אינה מצריכה קבלת הסכמת העירייה ולא טעונה תשלום דמי הסכמה כאמור בסעיף 13.3.4 לעיל. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי :
- 13.4.1 רישום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת רוכשי יחידות בנויות ו/או לטובת מי שיעמיד מימון לרוכשי היחידות הבנויות יתאפשר רק ביחס לזכויות החכירה של החוכר (ולא ביחס לזכויות הבעלות של העירייה) ורק לאחר שהחוכר יירשם בלשכת רישום המקרקעין כבעל זכויות החכירה במוחכר.
- 13.4.2 רישום זכויותיהם של רוכשי יחידות בנויות ושל מי שיעמיד מימון לרוכשי היחידות הבנויות בלשכת רישום המקרקעין יתאפשר רק לאחר רישום הבניין בבית המשותף, כל אחד ביחס לתת החלקה (אחת או יותר) שזכויות החכירה בה נמכרו לו.
- 13.4.3 בעת רישום זכויות החכירה במוחכר על שם החוכר תרשם הערת אזהרה לטובת העירייה, אשר תמנע רישום זכויות על שם רוכשי יחידות בנויות ועל שם מי שיעמיד להם מימון, טרם רישום הבניין בבית משותף.
- 13.5 החוכר יצרף לכל פניה אשר תוגש על ידו לעירייה, בבקשה לקבל את הסכמתה לשעבוד הזכויות, או המחאתן, או העברתן לנעבר, בתנאים המפורטים לעיל, את המסמכים הדרושים מכוחם אמורים להתבצע השעבוד או המחאה או ההעברה ("מסמכי ההעברה") והסכמת העירייה, ככל ותינתן, תינתן בהתבסס על מסמכי ההעברה שנמסרו לה כאמור לעיל.
- 13.6 מובהר בזאת, כי זכויות שתועברנה לצדדים שלישיים (אם וככל שתועברנה), לרבות על ידי העברת זכות החכירה, חכירה 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.
- 13.7 מובהר, כי העברת זכויות על פי סעיף זה לעיל, משמעה גם שינוי בבעלות או בשליטה, בין במישרין ובין בעקיפין, בחוכר ויצירת שותפות של החוכר עם צדדים שלישיים כמו גם הנפקה פרטית ו/או הקצאה של מניות של החוכר ; אך למעט העברת מניות בחוכר שהינו חברה ציבורית (כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999) שאינה עולה כדי העברת שליטה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ט-1969).
- 13.8 סעיף 13 זה על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

14. מסירת חזקה

- 14.1 החזקה במוחכר תימסר לחוכר, כשהוא פנוי מכל אדם, במועד שיקבע על ידי המחכיר, שיהיה בתוך 90 ימים מהמועד שבו יודיע החוכר לעירייה כי קיבל היתר בניה מלא ביחס למגרש (להלן: "מועד המסירה"), וזאת, בכפוף לקיום התחייבויות החוכר על פי חוזה זה שהמועד לקיומן הינו עד וכולל מועד המסירה.
- 14.2 במהלך התקופה שלמן תשלום מלוא התמורה ועד למועד המסירה, החוכר יהיה רשאי להיכנס למוחכר, בתיאום מראש עם המחכיר, על מנת לבצע מדידות, בדיקות קרקע וכיוצ"ב פעולות שנדרשות על מנת לקדם את התכנון והבנייה במוחכר.
- 14.3 למען הסר ספק מובהר, כי בתקופה שעד למועד מסירת החזקה במוחכר, העירייה או מי מטעמה ימשיכו להחזיק במגרש ולעשות בו שימוש לפי שיקול דעתה, ובכלל זה ימשיכו לשאת בתשלומים הנובעים מהחזקה והשימוש (אך לא תידרש לשלם תמורה כלשהי לחוכר).
- 14.4 למען הסר ספק מובהר, כי המחכיר אינו נותן לחוכר מצגים כלשהם וגם אינו נוטל על עצמו התחייבויות כלשהן לעניין מצבו של המוחכר ומוסכם, כי המסירה תבוצע כאשר המוחכר במצבו כפי שיהיה במועד המסירה.
- 14.5 ממועד מסירת החזקה במוחכר לידי החוכר, כאמור להלן, יהיה החוכר רשאי לעשות שימוש במוחכר, וזאת בכפוף להוראות התב"ע ולהוראות כל דין.
- 14.6 החוכר מתחייב להחזיק את המוחכר במצב טוב ותקין באופן תמידי ושוטף ולתקן על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו במצב טוב, תקין ונאות במשך כל תקופת החכירה לרבות, ניקיון, תאורה, תחזוקה, שילוט, גינון בכל שטח המוחכר.
- 14.7 במשך תקופת החכירה יהיה החוכר אחראי הבלעדי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המוחכר והשימוש בו ובקשר עם הבניה על המוחכר 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.
- 14.8 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 במוחכר ו/או בקשר עם החזקתו והשימוש בו, לרבות עקב הבניה במוחכר, ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

15. תכנון ובניה

- 15.1 החוכר יכין ויגיש לאישורו של המנהל, כנציג העירייה בעלת המוחכר, את תכניות הבנייה של הבניין שהוא מבקש לבנות על המגרש וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הקמת הבניין ובכלל זה בקשה להיתר בניה בהתאם להוראות חוזה (להלן - "תכניות הבנייה") וזאת בתוך 6 חודשים ממועד חתימת חוזה זה על ידי החוכר.
- 15.2 החוכר הוא האחראי הבלעדי לתכנון הבנייה ואין באישור תכניות הבנייה על ידי המנהל כדי לשחרר את החוכר מאחריותו המלאה לכל מעשה ו/או מחדל מכל מין וסוג שהם בתכנון, אם יהיה כזה.
- 15.3 אין בקבלת אישור המנהל לתוכניות הבנייה כדי לגרוע מכל הליך שנדרש על פי הדין על מנת לבצע בניה במגרש ואין בו משום התחייבות או אינדיקציה לקבלת אישורן של רשויות התכנון לתוכניות הבנייה.
- 15.4 החוכר יגיש לרשויות התכנון המוסמכות בעירייה ו/או בוועדה המקומית לתכנון ולבניה (להלן: "רשויות התכנון") רק את תוכניות הבנייה שיאושרו על ידי המנהל. החוכר יעשה את כל הנדרש לקבלת היתר בניה כדין להקמת הבניין מרשויות התכנון בסמוך ככל הניתן לקבלת אישור המנהל לתכניות הבנייה.
- 15.5 תכניות הבנייה תהיינה תואמות את התב"ע ואת תכנית העיצוב האדריכלי וכל שינוי בהן שיאושר כחוק, וכן את הוראות חוק התכנון והבנייה ואת דרישות המהנדס והעירייה.
- 15.6 החוכר יהיה מחויב להגיש תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית, כתנאי להוצאת היתר בניה, והכל במפורט בסעיף 6.5 לתוכנית.
- 15.7 החוכר יהיה אחראי לקבל את הסכמתן ואישורן של כל הרשויות המוסמכות לתוכניות הבנייה ולהיתר הבניה להקמת הבניין, לרבות משרד התחבורה, המשרד להגנת הסביבה, כיבוי אש, פיקוד העורף, נת"ע וכל רשות אחרת שאישורה נדרש על פי כל דין.

- 15.8 ככל שיחליט החוכר להגיש בקשה לרשויות התכנון המוסמכות לשינוי תכנוני, יגיש קודם לכן את מסמכי הבקשה לאישור מראש ובכתב של העירייה (כבעלת הזכויות בחלקה). העירייה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי תבחן את הבקשה לשינוי התכנוני ותודיע לחוכר בכתב את עמדתה בקשר עם הבקשה. ככל שתסכים העירייה (כבעלת הזכויות בחלקה) לבקשה לשינוי תכנוני, יפעל החוכר בהתאם לסעיף 8 לעיל על תנאי סעיפיו. אין לראות באמור לעיל משום הסכמה של המחכיר ו/או הוועדה לכל שינוי תכנוני שהוא.
- 15.9 החוכר יבצע בתכניות הבנייה את כל התיקונים שידרשו על ידי רשויות התכנון וכל רשות מוסמכת אחרת שאישורה נדרש לצורך ביצוע הבניה של הבניין בחלקה, תוך 21 יום מקבלת הדרישה בנדון.
- 15.10 החוכר ישא בתשלום מלוא האגרות והיטלי הפיתוח והבנייה וכל תשלום אחר כנדרש על פי חוזה זה ועל פי כל דין וזאת תוך 15 ימים מהמועד שבו תינתן לו ההודעה של הרשות המוסמכת לכך בעיר תל אביב-יפו, כי ניתן להוציא היתר בנייה לבניין.
- 15.11 החוכר יגיש למנהל בטרם תחילת העבודות לוח זמנים מפורט לשלבים השונים של ביצוע הפרויקט, החל ממועד מסירת רשות השימוש ועד להשלמת הפרויקט (להלן: **"לוח הזמנים"**). החוכר יודיע למנהל בכתב על סיום כל שלב בלוח הזמנים, החוכר מתחייב לעמוד בלוחות הזמנים ולקבל את אישורו מראש ובכתב של המנהל לכל שינוי או עיכוב.
- 15.12 החוכר יתחיל בבניית הבניין על פי היתר הבנייה והתוכנית המאושרת בתוך שלושה חודשים מהמועד שבו תינתן לו ההודעה של הרשות המוסמכת לכך בעיר תל אביב-יפו, כי ניתן להוציא היתר בנייה לבניין (להלן: **"מועד תחילת ביצוע העבודות"**).
- 15.13 החוכר ישלים את הקמת הבניין לשביעות רצון המהנדס ויקבל תעודת אכלוס ותעודת גמר לבניין בתוך 4 שנים מהיום שהיה עליו להתחיל בהקמת הבניין כאמור בסעיף 15.11 לעיל או בתוך 6 שנים מיום חתימת חוזה זה על ידי החוכר, לפי המוקדם מבין שני המועדים (להלן: **"תקופת הבנייה"**).
- לעניין סעיף קטן זה, השלמת הבניה משמע קבלת אישור כי כל הבניין שנבנה במגרש (על כל חלקיו) ראוי לשימוש ולאכלוס בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: **"חוק התכנון והבניה"**) ולתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), התשע"ו - 2016 (להלן: **"תקנות התכנון והבניה"**).
- 15.14 בגין איחור מצד החוכר בקיום איזה מהתחייבויותיו שבסעיף 15 לעיל על תנאי סעיפיו, תהיה העירייה זכאית לדרוש ולקבל מהחוכר פיצוי מוסכם בסך של 10,000 ש"ח בתוספת מע"מ לכל שבוע של איחור (וחלק יחסי מהסכום האמור לחלק משבוע). תשלום הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף זה, אם וככל שהחוכר יהיה חייב בתשלום, יהווה תנאי לאכלוס הבניין. החוכר לא יהיה רשאי לבקש תעודת אכלוס לבניין כל עוד לא שילם את הפיצוי המוסכם ולא תהייה לו טענות מכל מין וסוג כלפי המחכיר ו/או כלפי הוועדה אם אלה לא תאפשרנה את אכלוס הבניין כל עוד לא שילם את הפיצוי המוסכם.
- 15.15 איחור של למעלה מששה חודשים בתחילת העבודות להקמת הבניין או בסיומן ביחס למועדים שנקבעו בסעיף 15.13 ובסעיף 15.14 לעיל יהווה הפרה יסודית של חוזה זה שבגינה המחכיר יהיה זכאי לכל סעד שיעמוד לו על פי חוזה זה (לרבות על פי סעיף 15.14 לעיל) ועל פי כל דין.
- 15.16 החוכר יעסיק בתכנון ובביצוע של הבניה בחלקה בעלי מקצוע מקצועיים ומנוסים המחזיקים בכל ההיתרים והרישיונות הדרושים על פי דין, ינהג בזהירות ויקיים בקפידה אחר כל הוראות הדין ואחר כל דרישותיהן של כל הרשויות המוסמכות בכל הקשור בתכנון ובביצוע של הבניה, לרבות בכל הנוגע בגידור, בטיחות בעבודות, מניעת מפגעים ופגיעה בציבור, דרכי גישה, מניעת הפרעה לתנועה, זהירות מפגיעה במתקנים ותשתיות, העברת משאות מיוחדים, העמסות, עתיקות ואוצרות טבע, שמירה על זכויות עובדים, וכיוצא באלה עניינים.
- 15.17 כמו כן, מצהיר החוכר כי ידוע לו שכל אוצרות טבע, כגון: נפט, גז, מעיינות חמים, 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.
- 15.18 החוכר לא יבצע חפירות במוחכר מעבר למידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה ובכפוף לכל דין.

15.19.1 אחריות לנזק לרכוש ציבורי

15.19.1.1. על החוכר לדאוג מראש לקבל מהרשויות המוסמכות תכניות עדכניות על כל הקווים התת-קרקעיים העוברים במגרש.

15.19.1.2. לפני תחילת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט, על החוכר לפנות לעירייה, חברת החשמל, בזק, שירותי הכבאות, חברות התקשורת השונות, תאגיד המים והביוב ויתר הרשויות המוסמכות, לשם קבלת מידע בדבר קווי טלפון, חשמל, טלוויזיה, תקשורת, אינטרנט, כיבוי אש, מים, ניקוז או ביוב, בשטח המגרש ובסביבתו, וכן תכניות הפיתוח שלהם, ולשם תאום מוקדם של העבודות להקמת הפרויקט עם גורמים אלה.

15.19.1.3. מבלי לגרוע מהאמור בס"ק 15.19.1.1 ו- 15.19.1.2 לעיל, על החוכר לבצע איתור תשתיות על מנת לאתר כבלים או צנרת או תשתיות אחרות שקיימים במגרש, ובמידה וקיימים, באחריותו להעתיקם בתאום ובאישור עם כל הרשויות המתאימות.

15.19.1.4. החוכר לבדו 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 לביצוע של העבודות להקמת הפרויקט. החוכר מתחייב לתקן כל נזק שייגרם על חשבונו. החוכר יישא בכל ההוצאות, הן הישירות והן העקיפות, שייגרמו כתוצאה מהנזק ו/או תיקונו.

15.19.2 אחריות לנזק גוף או רכוש

15.19.2.1. החוכר 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 החוכר 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.

15.19.2.2. החוכר 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 החוכר אחראי לכל נזק אחר במידה שאחריות כזאת מוטלת על פי הדין לנזקים שייגרמו כאמור לעירייה ו/או לכל צד שלישי במהלך ביצוע העבודות להקמת הפרויקט וביצוע תיקונים.

15.19.3. המחכיר וכל הפועלים מטעמו (לרבות תאגידיים עירוניים) לא יישאו בשום אחריות לכל נזק שיגרם למי מהן ו/או למי מטעמן ו/או לחוכר ו/או לרכושו ו/או לעסקו ו/או למי מטעמו ו/או לצד שלישי כלשהו בגין או בקשר למוחכר ובכלל זה בגין או בקשר עם התכנון והביצוע של הבניה במוחכר החל ממועד מסירת החזקה במוחכר לידי החוכר, וכי החוכר לבדו יהיה אחראי לכל נזק כאמור.

15.19.4. החוכר יישא באחריות בלעדית כלפי המחכיר לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו לחוכר ו/או תאגיד ו/או לכל אדם (לרבות עובדי החוכר) ו/או למחכיר ו/או לתאגידיים עירוניים ו/או לכל הפועל מטעם מי מהם ו/או למבקרים במוחכר ו/או לכל אדם אחר, בקשר עם המוחכר ו/או עם השימוש במוחכר.

15.19.5. החוכר יפצה את המחכיר וכל הפועלים מטעמו (לרבות תאגידיים עירוניים) על כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו להן בגין או בקשר למוחכר ובכלל זה בגין או בקשר עם התכנון והביצוע של הבניה במוחכר החל ממועד מסירת החזקה במוחכר לידי החוכר, וזאת בתוך 30 יום ממועד קבלת דרישה ראשונה בכתב ממי מהם.

- 15.19.6. החוכר ישפה את המחכיר על כל הוצאה שתיגרם לו עקב נזק שהחוכר הוא האחראי לו על פי דין ו/או על פי הוראות חוזה זה בגין או בקשר עם המוכר ובכלל זה בגין או בקשר עם התכנון והביצוע של הבניה במוכר החל ממועד מסירת החזקה במוכר לידי החוכר, וזאת בתוך 30 יום ממועד קבלת דרישה ראשונה בכתב מהמחכיר.
- 15.19.7. למען הסר ספק מובהר, כי התחייבות החוכר לפיצוי ולשיפוי כאמור לעיל תחול גם (אך לא רק) על כל נזק ו/או הוצאה ו/או חיוב במסגרת תביעה אזרחית או פלילית וכל ההוצאות אשר המחכיר ו/או תאגידים עירוניים ו/או כל הפועל מטעם מי מהם ישאו בהם לשם התגוננות מפני דרישה ו/או תביעה בגין האמור, לרבות שכר טרחת עורכי דין. המחכיר יודיע לחוכר אודות קבלת כל תביעה ו/או דרישה בגין האמור, בסמוך לאחר קבלתה, ותאפשר לחוכר, ככל שהדבר תלוי בה, להתגונן באופן סביר מול התביעה ו/או הדרישה.
- 15.20. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 19 לעיל, החוכר מתחייב בעשר (10) השנים האחרונות של תקופת החכירה, לערוך ולקיים אצל חברת ביטוח המורשית לפעול כדין את הביטוחים המפורטים להלן:
- 15.20.1. ביטוח המחוברים במוכר, בערכי כינון, כנגד אובדן או נזק עקב סיכונים שנהוג לבטחם בפוליסה לביטוח אשר 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, שביטות ונזק בזדון.
- 15.20.2. ביטוח אחריות כלפי צדדים שלישיים בגבול אחריות נאות וסביר, המבטח את חבותו החוקית של החוכר.
- 15.20.3. 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.
- 15.20.4. הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו הוא קודם לכל ביטוח אשר נערך על ידי המחכיר.
- 15.20.5. שם המבוטח בפוליסת הביטוח יורחב לכלול גם את שם המחכיר.
- 15.21. לא ערך החוכר את הביטוחים המפורטים בסעיף 15.20 או שלא קיים במלואן ו/או במועדן את כל דרישות חוזה הביטוח יחולו ההוראות הבאות:
- 15.21.1. המחכיר רשאי, אך לא חייב, לאחר שנתן לחוכר התראה של ארבעה עשר (14) ימים, להתקשר בחוזה ביטוח תחתיו ו/או לשלם את דמי הביטוח.
- 15.21.2. עשה המחכיר כאמור בפסקה זו יחולו כל הוצאותיו על החוכר והחוכר מתחייב לשלם את כל ההוצאות שנגרמו למחכיר בעניין זה, תוך ארבעה עשר (14) ימים 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.
- 15.21.3. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות החוכר, או כדי להטיל על המחכיר חבות כלשהי, ואחריותו של החוכר לביצוע הביטוחים הינה מוחלטת.
- 15.22. מבלי לגרוע מאחריותו של החוכר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מוסכם כי אם יתקבל על ידי המחכיר מחברת הביטוח אשר תבטח את הנכס כאמור בסעיף זה, כספים בגין נזק למוכר, ישמשו כספים אלה לכינון הנזק בלבד.
- 15.23. למען הסר ספק, המחכיר לא יישא בכל תשלום בגין נזק כלשהו שייגרם למוכר מעבר לכספים שיתקבלו על ידו בפועל, אם יתקבלו, מחברת הביטוח.
- 15.24. 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.
- 15.25. סעיף 15 לעיל, על כל תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 15.26. **בטיחות וגהות בעבודה - קבלן ראשי**
- 15.26.1. החוכר - קבלן ראשי במוכר - בכל הנוגע לבטיחות וגהות בעבודה על פי כל דין, ישמש החוכר, החל ממועד קבלתו את החזקה במוכר, כ"קבלן ראשי" במוכר, בין היתר, כ"מבצע הבניה" כהגדרת מונחים אלו בתקנות הבטיחות בעבודה.

- 15.26.2. רישום כקבלן ראשי - תנאי למתן גישה למוחכר - תנאי לכך כי תינתן לקבלן גישה למוחכר הינה המצאת אסמכתא על-ידו למחכיר כי הינו רשום בכל המרשמים הדרושים בדין ואצל כל רשות מוסמכת רלוונטית כקבלן ראשי במוחכר.
- 15.26.3. כשירות וניסיון בתפקוד כקבלן ראשי - החוכר מצהיר כי הוא מכיר ומודע לכל הוראות הדין ובפרט אלה הקשורות בבטיחות וגהות בעבודה, והוא מתחייב למלא באופן דווקני, רציף, יסודי ובלתי מתפשר אחר כל דרישות הדין הנגזרות מהיותו קבלן ראשי כאמור, ולשאת בכל המחויבויות והאחריות הנובעות מכך, לפעול על פי הוראות אלו ולוודא כי כל גורם מטעמו וכל גורם אחר המצוי באתרים וסביבתם יפעל לפיהם.
- 15.26.4. אמצעי בטיחות וזהירות - החוכר מתחייב לנקוט על-חשבונו בכל אמצעי-הזהירות, הבטיחות והגהות לגוף ולרכוש המתחייבים או מתבקשים מביצוע העבודות, ולשמור על הוראות כל דין והרשויות המוסמכות בנדון, לרבות הוראותיה של העירייה וכל מי מטעמה במוחכר, ככל שהדבר נדרש ביחס לעבודות ולפרויקט, ולהדריך את עובדיו, קבלני המשנה, הספקים וכל גורם אחר מטעמו בהתאם. החוכר יהא אחראי לכל נזק אשר ייגרם לעבודות מטעם כלשהו, לכל אורך תקופת ההתקשרות.
- 15.26.5. מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה או מאיזו מזכויותיה וסמכויותיה של העירייה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, העירייה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לנכות מכל תשלום המגיע לחוכר על פי חוזה זה, סכומים שונים בגין הפרה כלשהי של איזו מהוראות הבטיחות על ידו או על ידי מי מטעמו. מובהר ומודגש כי אין בכך כדי לגרוע מאחריותו הבלעדית והמוחלטת של הרוכש לבטיחות כמפורט בחוזה זה ועל פי כל דין.
- 15.26.6. הפרת חובות גהות ובטיחות בעבודה - הפרה יסודית - החוכר מודע לכך כי כל סטייה מהאמור לעיל או מהוראות הדין מהווה הפרה יסודית של חוזה זה, כהגדרת המונח בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, ותקים לעירייה, בין היתר, את הזכות להורות על הפסקת העבודות בפרויקט באופן מיידי.
- 15.26.7. דרישות החוזה הולמות ומותאמות לכהונת הקבלן כקבלן ראשי - החוכר לא יהיה זכאי לתשלום או לעדכון לוח הזמנים להשלמת הפרויקט, כתוצאה ממילוי איזו מהוראות הדין בכל הנוגע לבטיחות ובגין כל תקופה בה תופסקנה העבודות ע"י העירייה או כל רשות מוסמכת בגין ליקוי ו/או אירוע בטיחותי כלשהו במוחכר. כן לא יהיה החוכר זכאי לכל פיצוי, התאמת או עדכון לוח הזמנים או כל שינוי אחר בהוראות החוזה בגין תקופה כאמור. על החוכר לוודא כי שיתוף הפעולה והפיקוח מתקיימים עם כל הקבלנים הפועלים או שיפעלו במוחכר, לרבות מטעם העירייה.

16. שינויים במוחכר

- 16.1. מבלי לגרוע מההוראות הקבועות בסעיפים 8 ו-9 לעיל, ובכל מקרה שאינו בא בגדר סעיפים אלה, מתחייב החוכר בזאת לבקש את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב, בגין ביצוע השינויים המפורטים להלן:
- 16.1.1. 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 מעליהם.
- 16.1.2. כל שינוי בהסדר קרקע החל על המוחכר כגון: איחוד חלקות, חלוקת המוחכר 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 וכיוצ"ב.
- 16.2. החוכר מתחייב לצרף לבקשתו תכניות ומסמכים בקשר עם השינוי המבוקש על ידו.
- 16.3. 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.
- 16.4. 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.
- 16.5. קיבל החוכר את הסכמת המחכיר כאמור בסעיף 16.3 לעיל, לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור מוסדות התכנון המוסמכים.

- 16.6 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) ימים מתאריך הדרישה, את כל אשר שונה במוחכר ועליו יהיה לקבל היתר להריסה, אם יידרש היתר כזה.
- 16.7 קיבל החוכר את הסמכת המחכיר כאמור בסעיף 16.3 לעיל, וביצע את השינויים במוחכר, יהיו השינויים חלק בלתי נפרד מן המוחכר וכל תנאי חוזה זה יחולו עליהם.
- 16.8 סעיף זה, על תנאי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתנאי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
17. **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, ובלבד שזכויות החוכר על פי חוזה זה לא תפגענה. החוכר מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי החוזה, כלפי מקבל ההעברה.
18. **דמי טיפול**
- 18.1 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.
- 18.2 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.
19. **תום תקופת החכירה**
- 19.1 בתום תקופת החכירה, מתחייב החוכר להחזיר לרשותו וחזקתו הבלעדית של המחכיר את המוחכר, במצב סביר ונאות, עם כל הבנוי והמחובר אליו חיבור של קבע, ללא כל תמורה מצד המחכיר לחוכר, כשהמוחכר 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 מנהלי.
- סעיף זה, הינו יסודי והפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 19.2 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 במוחכר והוא מוותר מראש על כל זכות שהיא, במידה וקיימת, לפיצוי ו/או להשבה בגין השקעות אלה.
- 19.3 בגין אי פינוי המוחכר במועד, יחול האמור בסעיף דמי השימוש להלן.
20. **הפרות**
- 20.1 הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970, יחולו במקרה של הפרת חוזה זה, אלא אם כן הדבר עומד בסתירה להוראות החוזה.
- 20.2 המחכיר יהיה רשאי, מבלי לפגוע בכל סעד לו הינו זכאי על פי חוזה ו/או על פי הדין, לבטל חוזה זה, בהודעה בכתב של שבעה (7) ימים מראש, בקרות אחד או יותר, מן המקרים המפורטים להלן:
- 20.2.1 החוכר הפר חוזה זה בהפרה יסודית.
- 20.2.2 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.
- 20.2.3 הוגשה בקשה להסדר נושים של החוכר.
- 20.2.4 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.

- 20.2.5 אם תוגש נגד החוכר בקשה למתן צו ו/או למינוי בעל תפקיד, כאמור בסעי' 20.2.4 לעיל, אשר לא בוטלה, הוסרה או נמחקה בתוך שלושים (30) ימים ממועד הגשתה.
- 20.2.6 ניתן לבקשת צד ג', נגד החוכר צו לפירוק ו/או צו כינוס נכסים וצו כזה לא בוטל תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד הינתנו.
- 20.2.7 החוכר המחזיק ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, שלא בהתאם להוראות חוזה זה.
- 20.2.8 החוכר נטש את המוחכר.
- 20.3 תוך מאה ועשרים (120) ימים ממועד ביטול החוזה על ידי המחכיר מתחייב החוכר:
- 20.3.1 לפנות מיד את המוחכר.
- 20.3.2 להחזיר את המוחכר מיד 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 מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול כל שיעבוד.
- 20.3.3 אם יסרב החוכר לפנות את המוחכר כאמור, יהא המחכיר רשאי להיכנס למוחכר, לתפסו ולהחזירו לרשותו ולחזקתו ובלבד שיפעל על פי דין ויהיה רשאי לפנות את המוחכר מכל אדם וחפץ וזאת על חשבון החוכר בלבד אשר אף יהיה אחראי לכל ההוצאות ו/או הנזקים שיגרמו, אם יגרמו, עקב תפיסת המוחכר על ידי המחכיר וביצוע הפינוי כאמור.
- 20.3.4 לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול רישום זכות החכירה שנרשמה לפי חוזה זה, כולל תשלום כל האגרות, מיסים והוצאות אחרות הכרוכות בכך. חתימת החוכר על יפוי הכוח הבלתי חוזר לטובת המחכיר, נספח 2' לחוזה זה, תשמש להבטחת קיום התחייבות זו והמחכיר יהיה זכאי לעשות שימוש בייפוי הכח ולפעול בשם החוכר, לצורך ביצוע הפעולות לעיל, אם החוכר לא יפעל בהתאם להתחייבותו לעיל.
- 20.3.5 במקרה של ביטול החוזה עקב הפרה יסודית מתחייב החוכר לשלם למחכיר פיצויים מוסכמים בשיעור של חמישה אחוזים (5%) מערך המוחכר, נכון ליום ביטול החוזה כפי שיקבע על ידי שמאי מקרקעין מטעם המחכיר וזאת, מבלי לפגוע בכל סעד אחר על פי החוזה ו/או הדין.
- 20.3.6 מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י החוזה ו/או הדין, לרבות תשלום הפיצויים המוסכמים הקבועים לעיל, ישלם החוכר למחכיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו, כולל נזק והפסד עקב החכרת המוחכר לאחר.
- 20.3.7 במקרה בו החוכר לא יקיים את המוטל עליו לפי סעי' 20.3.4, 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) ימים מיום שיידרש לך 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.
- 20.3.8 במקרה של ביטול החוזה על ידי המחכיר יהיה המחכיר רשאי להחכיר את המוחכר לכל אדם או תאגיד.
- 20.3.9 תוך תשעים (90) ימים מיום שיוחזר המוחכר לידי המחכיר, ישיב המחכיר לחוכר את החלק היחסי של דמי החכירה המהוונים ששולמו על ידו בהתאם לחוזה זה, בגין התקופה שמיום השבת המוחכר בפועל למחכיר ועד לתום תקופת החכירה, בגינה שולמו דמי החכירה, בניכוי הפיצויים המוסכמים וכל סכום המגיע למחכיר (להלן - "**סכומי ההחזר**"). סכומי ההחזר יישאו הפרשי הצמדה למדד הבסיס כהגדרת מונח זה בחוזה.
- 20.3.10 סעיף זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

21.1	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.
21.2	מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה בו החוכר יפר את הוראות סעיף 16 לעיל, רשאי המחכיר לנקוט בכל אחת מאלה, לפי שיקול דעתו הבלעדי:
21.2.1	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) ימים מראש ובכתב. המחכיר לא יהיה חייב להרחיק את ההריסות מהמוכר.
21.2.2	לחייב את החוכר בתשלום כספי מלא בגין השינוי שיחול בערך המוכר כתוצאה מביצוע איזה מהשינויים שבוצעו על ידי החוכר, וזאת כפי שייקבע על ידי שמאי מטעם המחכיר.
21.2.3	החוכר יהיה חייב לשלם למחכיר תוך ארבעה עשר (14) ימים מיום שידרש לכך על ידי המחכיר, את ההוצאות כאמור בסעיף 21.2.1 לעיל או את התשלום הכספי כמפורט בסעיף 21.2.2 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 הפועל, על ידי החוכר למחכיר.
21.3	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.
22	<u>הוראות כלליות</u>
22.1	<u>ויתור או שינוי</u>
22.1.1	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.
22.1.2	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.
22.2	<u>תיקון לחוזה</u>
	כל תיקון או תוספת לחוזה זה ייערכו בכתב ויחתמו על ידי כל הצדדים, שאם לא כן, לא יהא להם כל תוקף.
22.3	<u>קיזוז</u>
22.3.1	החוכר מוותר בזה על כל זכות קיזוז שהיא הנתונה לו על פי כל דין כנגד העירייה.
22.3.2	העירייה תהא זכאית לקזז ו/או לעכב תחת ידה ו/או לגבות כל סכום שמגיע ו/או שיגיע לה מן החוכר מתוך כספים שיגיעו ממנו מטעמה לחוכר, ככל שיגיעו, מכל מין וסוג שהם, לרבות כל סכום שהיא עלולה לשאת בו ו/או תשא בו בגין מעשי ו/או מחדלי החוכר, בין שהסכום קצוב ובין שאינו קצוב.
22.3.3	קיזוז בגין חיוב עתידי, יתבע מקום בו יש למחכיר חשש של ממש שלא יהיה בידי החייב העתידי לפרוע את החוב.
22.4	<u>עיכוב</u>
	החוכר מצהיר ומתחייב בזה כי לעניין כל טענה, תביעה או דרישה, מכל סוג שהוא, שתהינה לו לפי חוזה זה או מכוחו או בקשר אליו, במישרין או בעקיפין, הינו מוותר ולא יהיה זכאי, לזכות עכבון במוכר, או לכל סעד או תרופה, בין זמניים ובין קבועים, בדרך של צו עשה, צו אל תעשה, צו עיכוב, צו מניעה או כל תקופה 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.
22.5	<u>התניית ביצוע ושילוב חיובים</u>

אלא אם נאמר מפורשות אחרת בחוזה זה, החוכר לא יהיה זכאי להתנות ביצוע ו/או קיום כל התחייבויות על פי חוזה זה בביצוע או קיום תחילה של התחייבות כלשהי מצד העירייה.

22.6 סמכות שיפוט והדין החל

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

22.6.2 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.

22.7 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.

23. הודעות

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

23.2 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 השלחה מבית דואר בישראל.

24. כתובות הצדדים

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

24.2 **החוכר** - _____ ;

ולראייה באו הצדדים על החתום:

החוכר

המחכיר

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 החוכר, כי התקבלו במוסדותיו המוסמכים של החוכר כל ההחלטות הנדרשות להתקשרות החוכר בחוזה וכי חתימתם של הנ"ל בצירוף חותמת החוכר או שמו המודפס, מחייבת את הרוכש.

עו"ד

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 150/2026

**למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 103 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מסחר, תעסוקה ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 33 ו- 40 בגוש 7108**

נספח מס' 1א לחוזה החכירה – נסחי רישום מקרקעין של החלקות

310266

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7108 חלקה: 33

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין		
עיריית תל אביב - יפו	19,616	מירי		

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
2120/1956	01/02/1956	רישום בעלות לאחר הסדר	עיריית תל-אביב יפו		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח

310267

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7108 חלקה: 40

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	2,580	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
2120/1956	01/02/1956	רישום בעלות לאחר הסדר	עיריית תל-אביב יפו
		החלק בנכס	בשלמות

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
28516/2025/1	19/05/2025	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	מדינת ישראל/משרד התחבורה
		הערות:	פורסם בילקוט פרסומים מס' 13439 מיום 12.5.2025 עמוד 3776

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 150/2026

**למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 103 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מסחר, תעסוקה ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 33 ו- 40 בגוש 7108**

נספח מס' 1 לחוזה החכירה – תשריט

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 150/2026

**למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 103 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מסחר, תעסוקה ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 33 ו-40 בגוש 7108**

נספח מס' 2א לחוזה החכירה – נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

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

הואיל:

וביום _____ נחתם בינינו לבין עיריית תל אביב יפו חוזה ("החוזה"), בקשר עם המגרש כהגדרתו בחוזה (להלן - "המגרש").

והואיל:

ובהתאם לחוזה (שייפוי כוח זה מהווה נספח מס' 2א לו) נרשמה לטובתנו הערת אזהרה על חלקה 33 ו/או על חלקה 40 בגוש 7108 אשר המגרש מהווה חלק מהן (להלן: "החלקות");

לפיכך:

אנו הח"מ, _____, כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנים בזאת את עורכי הדין עוזי סלמן ו/או איילת בנימיני ו/או אורנה אחרק – פרלוק ו/או נ. לויבין ו/או שירי אשכנזי ו/או נטלי שמואלי- מעודי ו/או ירון מאיר ו/או _____, כל אחד מהם לחוד, להיות באי-כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו, לפי שיקול דעתם הבלעדי ובהתאם למיטב הבנתם, את כל ו/או כל 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 החלקות, איחודן, פיצולן מחדש וכן להמשך הבניה עליהן ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ("חוק התכנון והבניה").
2. לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לטובתנו על החלקות או איזה מהחלקות בדבר קיומו של החוזה בהתאם להוראות החוזה.
3. לבטל ו/או למחוק ו/או לצמצם ו/או לשנות ו/או לייחד הערות אזהרה שנרשמו לטובתנו על החלקות או איזה מהחלקות ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.
4. לרשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות 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.
5. להופיע ולהצהיר בשמנו ועבורנו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם (הכול כמובנם בחוק המקרקעין), רשות מקרקעי ישראל 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. הואיל וזכויות עיריית תל אביב יפו ו/או צדדים שלישיים עומדות ותלויות ביפויי כח זה, ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, הוא יחייב אותנו, את יורשינו ו/או מנהלי עזבוננו לאחר פטירתנו ואת כל הבאים מכוחנו או במקומנו, לרבות אך לא רק, לאחר מתן צו פשיטת רגל ו/או מינוי נאמן ו/או אפוטרופוס ו/או כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסינו או לאחר מתן צו פירוק קבוע או זמני ו/או צו להקפאת הליכים ו/או מתן צו קבלת נכסים ו/או מינוי מפרק ו/או כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסינו ו/או מינוי נאמן לנכסינו ו/או מנהל מיוחד ואין אנו או כל מי שיבוא במקומנו או תחתינו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו.
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 _____

החוכר

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 150/2026

**למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 103 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מסחר, תעסוקה ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 33 ו- 40 בגוש 7108**

נספח מס' 2 לחוזה החכירה – נוסח פרוטוקול הרוכש למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

פרוטוקול החוכר למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

_____ בע"מ חברה מס' _____ ("החברה")

פרטיכל

של החלטה משיבת דירקטוריון החברה שנתקבלה ביום _____

משתתפים: _____ ;

הוחלט פה אחד:

בהמשך לחכירת המוכר, כהגדרתו בחוזה אשר נחתם בין עיריית תל אביב יפו לבין החברה:

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 למוכר, לרבות רישום חכירת המוכר על שם החברה ורישום שעבודים לטובת גוף מממן אשר יעמיד מימון לחברה וכן למחוק ו/או לייחד את הערות האזהרה שתרשמה לטובת החברה ("ייפוי הכוח").
2. להסמיק 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 והחלטה לעיל נעשתה במסגרת סמכויותיה.

כן הריני לאשר כי _____, חתמו על מסמך זה.

עו"ד ,

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 150/2026

**למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 103 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מסחר, תעסוקה ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 33 ו- 40 בגוש 7108**

נספח מס' 3 לחוזה החכירה – נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי

נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי

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

הנדון: **כתב התחייבות לרישום משכנתא**

חוזה מתאריך ____ בין עיריית תל אביב יפו ("העירייה") לבין הלווה ("החוזה") למכירת זכויות חכירה במגרש 103 לפי תא/מק/4301 מרחב תכנון סינרמה ("המוכר")

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

והואיל והלווה יהיה זכאי לרשום על שמו זכויות החכירה במוכר (כהגדרתו בחוזה) בהתאם ובכפוף לתנאי החוזה ;

לפיכך, אנו מסכימים ומתחייבים כדלקמן :

1. מיד לכשתיווצר אפשרות חוקית לכך, לרבות כמפורט בתנאי החוזה, בקשר לרישום זכויות הלווה במוכר בלשכת רישום המקרקעין, ובכפוף לכך שהלווה יהיה זכאי לכך, על פי תנאי החוזה, אנו נחתום על המסמכים הדרושים לצורך העברת רישום הזכויות במוכר מהעירייה ללווה ולרישום משכנתא לטובת המלווה על זכויות הלווה במוכר ("**המשכנתא**"), אשר תירשם כאמור בסעיף 2 להלן.
2. אנו מתחייבים לאפשר ללווה לרשום לטובת המלווה משכנתא במועד רישום העברת הזכויות במוכר 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 להתחייבויותינו 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/כתב הסכמה לייחוד הערת אזהרה אשר תירשם לטובתו כאמור ;
4. אנו מתחייבים שלא לאפשר רישום הזכויות במוכר על שם הלווה, ללא רישום המשכנתא והכל בכפוף לאמור בחוזה.
5. התחייבות זו על כל סעיפיה תהיה בתוקף במשך התקופה שממועד חתימתה ועד לרישום זכויות הלווה במוכר, בהתאם להוראות החוזה.
6. כל האמור במסמך זה בלשון רבים, משמע - גם בלשון יחיד במשתמע.
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.

אלי לוי
מנהל אגף נכסי העירייה
בשם ראש העירייה

מנחם לייבה
מנכ"ל העירייה
ומזכיר העיר

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

חתימת עו"ד

תאריך

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

חתימת המלווה

תאריך

אישור עו"ד

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

חתימת עו"ד

תאריך

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 150/2026

**למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 103 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מסחר, תעסוקה ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 33 ו- 40 בגוש 7108**

נספח מס' 4 לחוזה החכירה – שטר חכירה

מדינת ישראל

משרד המשפטים / הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב-

מס' השטר: /

שטר שכירות

השטר הזה מעיד שבת מורה שקיבל/ה"ה

שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי*	מס' זיהוי	החלק בזכות

להלן "המשכיר/ים"

מאת ה"ה

שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי*	מס' זיהוי	החלק בזכות

להלן "השוכר/ים"

משכיר/ים בזה ה"ה

לה"ה

את המקרקעין המפורטים ברשימה דלהלן לתקופה של _____ שנים המסתיימת בתאריך _____ ומצהיר/ים בזה שהוא/הם בעל/י המקרקעין הנזכרים ברשימה והם נקיים מכל ערעור זכות צד שלישי, פרט למפורטים להלן, כן מצהיר/ים הצדד/ים שהתמורה הנזכרת בשטר שכירות זה היא התמורה המלאה הנכונה ששולמה.

הרשימה

הישוב: _____

מס' הגוש או הספר	מס' החלקה או הדף	השטח במ"ר	החלק בנכס	תיאור המקרקעין המושכרים ו/או גבולותיהם והשעבודים
				כמפורט בפנקסי המקרקעין

חתימת "השוכרים"

חתימה	השם

חתימת "המשכיר/ים"

חתימה	השם

** ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'

שטר שכירות- נספח א' פרטי המשכירים

<u>החלקה / הדף</u>	<u>הגוש / הספר</u>	<u>הישוב</u>

[illegible]

שטר שכירות- נספח ב' פרטי השוכרים

<u>הישוב</u>	<u>הגוש / הספר</u>	<u>החלקה / הדף</u>

[illegible]

אימות חתימות הצדדים לעסקה

אימות חתימה ע"י עו"ד או רשם

אני מעיד כי בתאריך _____ התייצבו לפניי המשכיר/ים והשוכר/ים הנ"ל ובכללם כל החתומים בנספחים א, ב** ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם, ובאמצעות חתימתי (הידנית/הדיגיטאלית ובהגשה מקוונת גם האלקטרונית) על גבי מסמך זה אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 12 (ב), תקנה 14 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011. אני מאשר כי בדקתי את הדרוש בהתאם לתקנה 14 (ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.¹

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
**יש למחוק במקרה שלא מוגש נספח		
<u>אימות חתימה ע"י עו"ד</u>		

אני מעיד כי בתאריך _____ התייצבו לפניי המשכיר/ים והשוכר/ים הנ"ל ובכללם כל החתומים בנספח א** ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם, ובאמצעות חתימתי (הידנית/הדיגיטאלית ובהגשה מקוונת גם האלקטרונית) על גבי מסמך זה אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011. אני מאשר כי בדקתי את הדרוש בהתאם לתקנה 14 (ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.¹

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
**יש למחוק במקרה שלא מוגש נספח		
<u>אימות חתימה ע"י עו"ד</u>		

אני מעיד כי בתאריך _____ התייצבו לפניי השוכר/ים הנ"ל ובכללם כל החתומים בנספח ב** ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם, ובאמצעות חתימתי (הידנית/הדיגיטאלית ובהגשה מקוונת גם האלקטרונית) על גבי מסמך זה אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011. אני מאשר כי בדקתי את הדרוש בהתאם לתקנה 14 (ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.¹

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
**יש למחוק במקרה שלא מוגש נספח		

אישור עורך דין עפ"י תקנה 14 (ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 (נדרש כשאין אישור של עו"ד המאמת)

באמצעות חתימתי (הידנית/הדיגיטאלית ובהגשה מקוונת גם האלקטרונית) על גבי מסמך זה אני מאשר כי 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.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
אישור עו"ד במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד (לכל תאגיד בנפרד)		

אישור עורך דין עפ"י תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011

באמצעות חתימתי (הידנית/הדיגיטאלית ובהגשה מקוונת גם האלקטרונית) על גבי מסמך זה אני מאשר כי התאגיד, שם התאגיד: _____ מ"ס תאגיד: _____ קיים. כי החלטנו מיום _____, המצורפת בזה², התקבלה כדין והיא עודנה בתוקף. וכי הוא כשיר לבצע את העסקה המבוקשת באמצעות החתומים על שטר זה.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

¹ במקרה שעורך הדין המאמת לא ביצע את הבדיקה ניתן למחוק פסקה זו, אך יש להקפיד שהשטר יישא חתימת עורך דין בדבר התקיימות הבדיקה לפי סעיף 14 (ב) כאמור.

² אין באישור זה כדי לפטור מהמצאת החלטה/פרוטוקול כנדרש בתקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב – 2011.

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 150/2026

**למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 103 לפי תא/מק/4301
מרחב תכנון סינרמה
לשימושים של מסחר, תעסוקה ושטח פרטי פתוח
חלק מחלקות 33 ו- 40 בגוש 7108**

נספח מס' 5 לחוזה החכירה – נוסח כתב ערבות

נוסח כתב ערבות

לכבוד
עיריית תל אביב יפו
כיכר יצחק רבין
תל אביב

בנק / הגוף מוציא הערבות _____
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 שיכנה 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 לשינוי ובלתי ניתנת להסבה או להעברה.

בכבוד רב,

בנק / הגוף מוציא הערבות:

סניף: