עיריית תל־אביב-יפו
אגף נכסי העירייה

מדריך מתוקן לחוכר

(חודש פברואר שנת 2018)

"מתחם גבעון" (הארבעה)

שיפוץ חזיתות

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

2049198

מדריך מתוקן לחוכר

(חודש פברואר שנת 2018)

"מתחם גבעון" (הארבעה)

שיפוץ חזיתות

1. **מבוא**

1.1 העירייה הינה הבעלים הרשום של חלקות 1 - 4, 14 - 27, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58 ו-61 בגוש 7459, המהוות חלק ממתחם גבעון כהגדרתו להלן.

1.2 החלקות הוחכרו על ידי העירייה לחוכרים שונים ("**החוכרים המקוריים**"), לתקופת החכירה שמסתיימת ביום 31 לחודש אוגוסט שנת 2025, ללא זכות להארכת תקופת החכירה.

1.3 על מתחם גבעון חלה, בין היתר, תוכנית בניין עיר מפורטת מס' 2465 א', הקובעת הוראות בקשר עם תוספת זכויות בנייה, הקמת חניון ציבורי תת קרקעי ("**החניון**") ושיקום מתחם גבעון.

1.4 העירייה חתמה על חוזה להקמת והפעלת החניון, אשר כולל ארבעה מפלסים תת קרקעיים המיועדים לכ-1,000 מקומות חניה. החניון הוקם ומפלס פני הקרקע שמעל החניון הינו כיכר עירוית ומסביבה שטחי מסחר, הכלולים במבננים.

1.5 כחלק ממטרת העירייה לשקם את מתחם גבעון, מודיעה בזאת העירייה, על מבצע לשיפוץ חזיתות המבננים ("**מבצע השיפוץ**") על פי העקרונות המפורטים בסעיף 3 להלן.

1.6 מובהר בזאת, כי הוראות מדריך מתוקן זה לחוכר ("**המדריך**"), הינן לצורך מתן הסברים, הבהרות והנחיות בלבד, וכי את העירייה והחוכרים תחייבנה הוראות חוזה השיפוץ ונספחיו, **נספח "ד"** למדריך ("**חוזה השיפוץ**"), כפי שייחתם ביניהם.

2. **הגדרות**

2.1	"**בניין**" -	מבנה המהווה חלק ממבנן, הכולל חדר מדרגות אחד, הבנוי על אחת או יותר מן החלקות;
2.2	"**החוכר**" -	מי שרשום בנסח רישום המקרקעין, כבעל זכויות החכירה במוחכר, או שהינו זכאי להירשם כבעל זכויות החכירה במוחכר, בלשכת רישום המקרקעין;
2.3	"**החלקות**" -	חלקות 1 - 4, 14 - 27, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58 ו-61 בגוש 7459;
2.4	"**המוחכר**" -	מבנן בשלמות או חלק ממנו, ללא זכויות הבנייה הנוספות, כהגדרתן להלן;
2.5	"**המבננים**" -	שבעה (7) מבננים, המסומנים באותיות א' עד ז', בתכנית בניין העיר, אשר הוקמו על החלקות, הכוללים 4 - 6 קומות בנויות, מעל קומת מרתף ומשמשים למטרות מסחר ומשרדים (ללא זכויות בנייה בלתי מנוצלות);
2.6	"**העירייה**" -	עיריית תל אביב יפו;
2.7	"**העבודות**" -	עבודות שיפוץ חזיתות מבנן בשלמות בהתאם להוראות חוזה השיפוץ;
2.8	"**חוכר/חוכרים של מבנן**" -	חוכר של מבנן בשלמות, או מספר חוכרים החוכרים ביחד מבנן בשלמות;
2.9	"**חוכר/חוכרים של חלקה בשלמות**" -	חוכר של חלקה בשלמות, או מספר חוכרים שהינם בעלי זכויות החכירה בחלקה בשלמות;
2.10	"**חלק מחוכרים של מבנן בשלמות**" -	חוכרים של חלק ממבנן בשלמות, שיצטרפו למבצע השיפוץ;
2.11	"**זכויות בניה נוספות**" -	זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, הניתנות לניצול בכל אחד מהמבננים, לפי תכנית בניין העיר;
2.12	"**חזיתות המבנן**" -	כל חזיתות המבנן בשלמות;
2.13	"**מבנן בשלמות**" -	מבנן אחד מבין המבננים;

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עירייה תל אביב יפו

2049198

2.14	**"מתחם גבעון" -**	השטח הנמצא בין הרחובות החשמונאים - בדרום, הארבעה - בצפון, קרליבך - במערב, ארניא - במזרח;
2.15	**"סכום השתתפות העירייה" -**	סכום השתתפות העירייה בעלויות השיפוץ;
2.16	**"עלויות השיפוץ" -**	אומדן עלויות שיפוץ של מבנן בשלמות (לא כולל מע"מ), כפי שייקבע על ידי העירייה;
2.17	**"תקופת החכירה" -**	תקופת חכירה שתחילתה ביום 1.9.1950 וסיומה ביום 31.8.2025;
2.18	**"תקופת החכירה הנוספת הראשונה" -**	תקופת חכירה שתחילתה ביום 1.9.2025 וסיומה ביום 31.8.2050;
2.19	**"תקופת החכירה הנוספת השנייה" -**	תקופת חכירה שתחילתה ביום 1.9.2050 וסיומה ביום 31.8.2075;
2.20	**"תקופת מבצע השיפוץ" -**	תקופה שתחילתה ביום 01.03.2018 וסיומה ביום 29.02.2020;
2.21	**"תוכנית בניין העיר" -**	תכנית בנין עיר מפורטת מס' 2465 א' - "מתחם גבעון";

3. **<u>עקרונות מבצע השיפוץ</u>**

3.1 חוכר/חוכרים של מבנן בשלמות, המעוניינים להצטרף למבצע השיפוץ, יידרשו לשפץ בעצמם, או באמצעות מי מטעמם, את חזיתות המבנן, על פי הוראות חוזה השיפוץ.

3.2 חוכר/חוכרים של מבנן בשלמות או חוכרים של חלק ממבנן, אשר יחתמו על חוזה השיפוץ ויבצעו את העבודות, יהיו זכאים, בכפוף לכל דין:

3.2.1 לחדש את החכירה במוחכר, לשתי (2) תקופות נוספות עוקבות, כל אחת בת עשרים וחמש (25) שנים ("**תקופות החכירה הנוספות**"), החל ממועד תום תקופת החכירה המקורית, בכפוף לביצוע שיפוץ חזיתות מבנן בשלמות על ידי החוכרים, בתמורה לתשלום דמי החכירה מהוונים כמפורט בסעיף 4.1 להלן ולתנאים הקבועים בחוזה השיפוץ.

3.2.2 לחכור מהעירייה, את זכויות הבנייה הנוספות, ליתרת תקופת החכירה, בתמורה לתשלום דמי החכירה המהוונים בגין זכויות הבניה הנוספות עד תום תקופת החכירה המקורית, כמפורט בסעיף 5.1 להלן.

3.2.3 בכפוף לחידוש החכירה במוחכר כאמור בסעיף 3.2.1 לעיל, ובכפוף לחכירת זכויות הבנייה הנוספות ליתרת תקופה החכירה, כאמור בסעיף 3.2.2 לעיל, לחדש את החכירה בזכויות הבנייה הנוספות, לתקופת החכירה הנוספת הראשונה ולתקופת החכירה הנוספת השנייה, בתמורה לתשלום דמי חכירה מהוונים, כמפורט בסעיף 5.2 להלן.

3.3 ההצטרפות למבצע השיפוץ, תתאפשר לחוכר/חוכרים של מבנן בשלמות ו/או מי מטעמם. יחד עם זאת, ככל שרק חלק מחוכרים של מבנן בשלמות, יצטרפו למבצע השיפוץ ויבצעו את העבודות על חשבונם, יהיו זכאים, חוכרים אלו, בכפוף לכל דין ולכך שהוכיחו לשביעות רצון העירייה, כי אותם חוכרים של אותו מבנן אשר אינם כלולים בבקשת ההצטרפות למבצע השיפוץ, סירבו אכן להצטרף למבצע השיפוץ, לחדש את החכירה במוחכר כאמור בסעיף 3.2.1 לעיל ו/או לרכוש מהעירייה את זכויות הבנייה הנוספות באותו מבנן כאמור בסעיפים 3.2.2 - 3.2.3 לעיל.

3.4 כל חוכר אשר לא הצטרף למבצע השיפוץ ולא חתם על חוזה שיפוץ, לא יהיה זכאי לחדש את החכירה במוחכר ו/או לחכור מהעירייה את זכויות הבנייה הנוספות. מובהר, כי האמור חל גם לגבי כל חוכר אשר לא הצטרף למבצע השיפוץ ולא חתם על חוזה שיפוץ, במועד בו נחתם חוזה השיפוץ לגבי אותו מבנן בו יש לו זכויות חכירה.

4. **<u>דמי החכירה בגין חידוש החכירה במוחכר לתקופות החכירה הנוספות</u>**

4.1 העירייה תהיה מוכנה לאפשר את מימוש האופציה לחידוש החכירה במוחכר, לתקופות החכירה הנוספות, בתמורה לתשלום דמי חכירה מהוונים, שיחושבו כדלקמן:

4.1.1 דמי החכירה בגין חידוש תקופת החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, במקרה של מימוש האופציה לחידוש החכירה במוחכר, לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, במועד סיום תקופת החכירה המקורית, לכל תקופת החכירה הנוספת הראשונה, יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי מרכיב הקרקע של המוחכר, שיהוונו

לעיון בלבד מהעתק נכון לשר עדי תל אביב יפו

בשיעור היוון של 5% לשנה, לתקופת החכירה הנוספת הראשונה (**"דמי חכירה מהוונים לתקופה הראשונה"**).

4.1.2 דמי החכירה בגין חידוש תקופת החכירה לתקופת החכירה הנוספת השנייה, במקרה של מימוש האופציה לחידוש החכירה במוחכר, לתקופת החכירה הנוספת השנייה, במועד סיום תקופת החכירה הנוספת הראשונה, לכל תקופת החכירה הנוספת השנייה, יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי מרכיב הקרקע של המוחכר, שיהוונו בשיעור היוון של 5% לשנה, לתקופת החכירה הנוספת השנייה (**"דמי חכירה מהוונים לתקופה השנייה"**).

4.2 **<u>הקדמת מועד מימוש האופציה לחידוש תקופת החכירה במוחכר, לתקופות החכירה הנוספות:</u>**

4.2.1 החוכר יהיה רשאי להקדים את מועד מימוש האופציה לחידוש תקופת החכירה לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, לכל מועד החל ממועד חתימת חוזה השיפוץ (**"מועד מימוש האופציה"**). דמי החכירה המהוונים לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, יהוונו לפי שיעור היוון שנתי של 5% מתום תקופת החכירה המקורית למועד מימוש האופציה (**"דמי חכירה מהוונים מוקדמים לתקופת החכירה הנוספת הראשונה"**).

לחלופין,

החוכר יהיה רשאי להקדים את מועד מימוש האופציה לחידוש תקופת החכירה לתקופות החכירה הנוספות למועד מימוש האופציה. דמי החכירה המהוונים לתקופות החכירה הנוספות, יהוונו לפי שיעור היוון שנתי של 5% מתום תקופת החכירה המקורית למועד מימוש האופציה, לגבי תקופת החכירה הנוספת הראשונה ולפי שיעור היוון שנתי של 5% מתום תקופת החכירה הנוספת הראשונה למועד מימוש האופציה, לגבי תקופת החכירה הנוספת השנייה (**"דמי החכירה המהוונים המוקדמים לתקופות החכירה הנוספות"**).

4.3 **<u>קביעת שווי מרכיב הקרקע של המוחכר</u>**

4.3.1 שווי מרכיב הקרקע של המוחכר, לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, ייקבע למועד תחילתה של תקופת החכירה הנוספת הראשונה, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף **8** להלן.

4.3.2 שווי מרכיב הקרקע של המוחכר, לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים לתקופת החכירה הנוספת השנייה, ייקבע למועד תחילתה של תקופת החכירה הנוספת השנייה, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף **8** להלן.

4.3.3 שווי מרכיב הקרקע של המוחכר, לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים המוקדמים לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, או דמי החכירה המהוונים המוקדמים לתקופות החכירה הנוספות, ייקבע למועד מימוש האופציה, כדלקמן:

4.3.3.1 בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 8 להלן;

או לחלופין,

4.3.3.2 בהתאם לתעריף בטבלה שבסעיף 7 להלן (**"התעריף"**), ובלבד שמועד מימוש האופציה יחול לפני תום תקופת החכירה המקורית.

4.3.4 לשווי מרכיב הקרקע של המוחכר, ככל שייקבע בהתאם לתעריף, יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וכן, ריבית בשיעור של 1% לשנה, מחושבים מתאריך 15.12.2014 ועד לביצוע התשלום בפועל, הכל בתוספת מע"מ כחוק.

4.3.5 ככל שהחוכר יבחרו בחלופה בסעיף 4.3.3.1 לעיל, לצורך קביעת שווי מרכיב הקרקע, לא יוכל לשלם את דמי החכירה המהוונים המוקדמים לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, או דמי החכירה המהוונים המוקדמים לתקופות החכירה הנוספות, על בסיס התעריף.

5. **<u>דמי החכירה בגין זכויות הבנייה הנוספות</u>**

5.1 העירייה תאפשר לחוכרים לחכור את זכויות הבנייה הנוספות, לתקופה שממועד חתימת חוזה השיפוץ ועד תום תקופת החכירה המקורית, בתמורה לדמי חכירה מהוונים, שיחושבו כמפורט להלן:

5.1.1 דמי חכירה מהוונים עבור חכירת זכויות הבנייה הנוספות, לתקופה שממועד חכירת זכויות הבנייה הנוספות ועד תום תקופת החכירה המקורית, יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי זכויות הבניה הנוספות, מהוונים בשיעור היוון של 5% לתקופה

לעיון בלבד מלאת אלקטרוני עדכנית תאריך אלבר מיל

שממועד חכירת זכויות הבנייה הנוספות ועד תום תקופת החכירה המקורית (**"דמי החכירה בגין זכויות הבניה הנוספות עד תום תקופת החכירה המקורית"**).

5.1.2 ככל שזכויות הבנייה הנוספות תיחכרנה במועד חתימת חוזה השיפוץ, שווי זכויות הבנייה הנוספות, לצורך קביעת דמי החכירה בגין זכויות הבנייה הנוספות עד תום תקופת החכירה המקורית, ייקבע בהתאם לתעריף, או אם יבחרו בכך החוכרים, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף **8** להלן. ככל שהחוכרים יבחרו בחלופה שבסעיף **8** להלן, לצורך קביעת שווי זכויות הבנייה הנוספות עד תום תקופת החכירה המקורית, לא יוכלו לשלם את דמי החכירה בגין זכויות הבניה הנוספות עד תום תקופת החכירה המקורית, על בסיס התעריף.

5.2 בכפוף לחידוש החכירה במוחכר כאמור בסעיף 3.2.1 לעיל, ובכפוף לחכירת זכויות הבנייה הנוספות ליתרת תקופה החכירה, תאפשר העירייה לחוכרים לחדש את החכירה בזכויות הבניה הנוספות, לתקופות החכירה הנוספות, בתמורה לתשלום דמי חכירה מהוונים, שיחושבו כדלקמן:

5.2.1 דמי החכירה בגין רכישת זכויות הבנייה הנוספות לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, במועד סיום תקופת החכירה המקורית, לכל תקופת החכירה הנוספת הראשונה, יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי זכויות הבניה הנוספות, שיהוונו בשיעור היוון של 5% לשנה, לתקופת החכירה הנוספת הראשונה וישולמו בתום תקופת החכירה המקורית (**"דמי חכירה מהוונים בגין זכויות הבניה הנוספות לתקופת החכירה הנוספת הראשונה"**).

5.2.2 דמי החכירה בגין רכישת זכויות הבנייה הנוספות, לתקופת החכירה הנוספת השנייה, במועד סיום תקופת החכירה הנוספת הראשונה, לכל תקופת החכירה הנוספת השנייה, יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי זכויות הבניה הנוספות, שיהוונו בשיעור היוון של 5% לשנה, לתקופת החכירה הנוספת השנייה וישולמו בתום תקופת החכירה הנוספת הראשונה (**"דמי חכירה מהוונים בגין זכויות הבניה הנוספות לתקופת החכירה הנוספת השנייה"**).

5.3 **<u>הקדמת מועד מימוש האופציה לחידוש זכויות החכירה של זכויות הבנייה הנוספות לתקופות החכירה הנוספות</u>**:

5.3.1 חוכר יהיה רשאי להקדים את מועד מימוש האופציה לחידוש החכירה בזכויות הבנייה הנוספות, לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, לכל מועד החל ממועד חתימת חוזה השיפוץ (**"מועד מימוש האופציה לזכויות הנוספות לתקופה הנוספת הראשונה"**). דמי החכירה המהוונים בגין זכויות הבניה הנוספות לתקופת החכירה הנוספת הראשונה, יהוונו לפי שיעור היוון שנתי של 5% מתום תקופת החכירה המקורית למועד מימוש האופציה לזכויות הנוספות לתקופה הנוספת הראשונה (**"דמי חכירה מהוונים מוקדמים בגין זכויות הבנייה הנוספות לתקופת החכירה הנוספת הראשונה"**).

5.3.2 החוכר יהיה רשאי להקדים את מועד מימוש האופציה לחידוש החכירה בזכויות הבנייה הנוספות לתקופות החכירה הנוספות, ודמי החכירה המהוונים בגין חידוש החכירה לזכויות הבנייה הנוספות לתקופות החכירה הנוספות, יחושבו כדלקמן:

5.3.2.1 ככל שמועד מימוש האופציה לחידוש החכירה בזכויות הבנייה הנוספות לתקופות החכירה הנוספות, יהא החל מ-01.09.2022 ועד תום תקופת החכירה המקורית (**"מועד מימוש האופציה לזכויות הנוספות לתקופות החכירה הנוספות"**). דמי החכירה המהוונים בגין זכויות הבניה הנוספות לתקופות החכירה הנוספות, יהוונו לפי שיעור היוון שנתי של 5% מתום תקופת החכירה המקורית למועד מימוש האופציה, לגבי תקופת החכירה הנוספת הראשונה, ולפי שיעור היוון שנתי של 5% מתום תקופת החכירה הנוספת הראשונה למועד מימוש האופציה, לגבי תקופת החכירה הנוספת השנייה (**"דמי חכירה מהוונים מוקדמים בגין זכויות הבנייה הנוספות לתקופות החכירה הנוספות"**).

5.3.2.2 ככל שמועד מימוש האופציה לחידוש החכירה בזכויות הבנייה הנוספות לתקופות החכירה הנוספות יהא לא יאוחר מ-31.08.2022 (**"מועד המימוש המוקדם"**), דמי החכירה המהוונים אשר ישולמו לעירייה עבור זכויות הבנייה הנוספות, יחושבו כדלקמן:

5.3.2.2.1 דמי החכירה המהוונים עבור חכירת זכויות הבנייה הנוספות, לתקופה שממועד המימוש המוקדם ועד תום תקופת החכירה הנוספת השנייה (1.9.2075), יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי זכויות הבניה

לעיון בלבד מדגם אינטרנטי שאינו מחייב לגבי

הנוספות, מהוונים בשיעור היוון של 5% לתקופה שממועד המימוש המוקדם ועד לתום תקופת החכירה הנוספת השנייה (1.9.2075) (**"דמי החכירה המהוונים בגין זכויות הבניה הנוספות"**).

5.3.2.2.2 דמי החכירה המהוונים בגין זכויות הבניה הנוספות, יהוונו לפי שיעור היוון שנתי של 5% מיום 31.08.2022 למועד המימוש המוקדם (**"דמי החכירה המהוונים המוקדמים"**).

5.3.3 **<u>קביעת שווי זכויות הבנייה הנוספות</u>**

5.3.3.1 שווי זכויות הבנייה הנוספות, לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים בגין זכויות הבנייה הנוספות לתקופת החכירה הראשונה, ייקבע למועד תום תקופת החכירה המקורית, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף **8** להלן.

5.3.3.2 שווי זכויות הבנייה הנוספות, לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים בגין זכויות הבנייה הנוספות לתקופת החכירה השנייה, ייקבע למועד תום תקופת החכירה הנוספת ראשונה, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף **8** להלן.

5.3.3.3 שווי זכויות הבניה הנוספות לצורך קביעת דמי חכירה מהוונים מוקדמים בגין זכויות הבנייה הנוספות לתקופת החכירה הנוספת הראשונה ייקבע, למועד מימוש האופציה כדלקמן:

5.3.3.3.1 בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 8 להלן;

או לחלופין,

5.3.3.3.2 בהתאם לתעריף.

5.3.3.4 שווי זכויות הבנייה הנוספות, לצורך קביעת דמי חכירה מהוונים מוקדמים בגין זכויות הבנייה הנוספות לתקופות החכירה הנוספות, ייקבע, למועד מימוש האופציה כדלקמן:

5.3.3.4.1 בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 8 להלן;

או לחלופין,

5.3.3.4.2 בהתאם לתעריף, ובלבד שמועד מימוש האופציה יחול לפני תום תקופת החכירה המקורית

5.3.3.5 שווי זכויות הבנייה הנוספות, לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים המוקדמים, ייקבע למועד מימוש האופציה בהתאם לתעריף בלבד.

5.3.4 לשווי זכויות הבנייה הנוספות, ככל שייקבע בהתאם לתעריף, יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וכן, ריבית בשיעור של 1% לשנה, מחושבים מתאריך 15.12.2014 ועד לביצוע התשלום בפועל, הכל בתוספת מע"מ כחוק.

5.3.5 ככל ששווי זכויות הבניה הנוספות, ייקבע בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 8 להלן, לא יוכל החוכר לשלם את דמי החכירה המהוונים בגין זכויות הבניה הנוספות על בסיס התעריף.

6. מימוש אופציה על פי תנאי מדריך זה, הן לגבי המוחכר והן לגבי זכויות הבנייה הנוספות, משמעו, תשלום דמי חכירה מהוונים, עד תום תקופת החכירה המקורית (בגין זכויות הבנייה הנוספות) ו/או בגין תקופת החכירה הנוספת הראשונה ו/או בגין תקופת החכירה הנוספת השנייה, בהתאם לתנאי המדריך, והחתימת החוכר על חוזה חכירה **<u>נספח "א2" לחוזה השיפוץ</u>**.

7. **<u>התעריף</u>**

7.1 להלן טבלה בה מפורטים תעריפי שווי מרכיב הקרקע של המוחכר בחלוקה למבנים ולמפלסים:

מספר מבנן	שווי מ"ר מבונה מרתף אחסנה	שווי מ"ר מבונה מסחר ק"ק	שווי מ"ר מבונה מרפסות	שווי מ"ר מבונה בקומות טיפוסיות 2-4	שווי מ"ר מבונה בקומות טיפוסיות 5-7
א'	3,883 ₪	11,100 ₪	1,050 ₪	4,200 ₪	4,410 ₪

לעיון בלבד מאתר הרשות לעיון בתעריפי אגרות ותשלומים

ב'	3,883 ₪	11,100 ₪	1,050 ₪	4,200 ₪	4,410 ₪
ג'	3,883 ₪	11,100 ₪	1,050 ₪	4,200 ₪	4,410 ₪
ד'	3,883 ₪	13,870 ₪	1,050 ₪	4,200 ₪	4,410 ₪
ה'	3,883 ₪	11,100 ₪	1,050 ₪	4,200 ₪	4,410 ₪
ו'	3,883 ₪	11,100 ₪	1,050 ₪	4,200 ₪	4,410 ₪
ז'	3,883 ₪	11,100 ₪	1,050 ₪	4,200 ₪	4,410 ₪

7.2 שווי מרכיב הקרקע של מבנן בשלמות, ייקבע על ידי מכפלה של שטח כל אחד ממפלסי המבנן, בשווי למ"ר, כמפורט בטבלה.

7.3 התערוך יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית כמפורט להלן:

7.3.1 **"המדד" -** מדד המחירים לצרכן (המדד הכללי), כולל ירקות ופירות, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. היה ויופסק פרסומו כאמור יבוא במקומו מדד דומה שיפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או, אם הלשכה תחדל מלפרסמו, ע"י מוסד דומה לה;

7.3.2 **"מדד הבסיס" -** המדד שפורסם בתאריך 15 לחודש דצמבר שנת 2014 בגין חודש נובמבר שנת 2014;

7.3.3 **"המדד החדש" -** המדד האחרון שיהיה ידוע במועד בו ישלם החוכר דמי חכירה מהוונים בהתאם לתעריף;

7.3.4 **"הפרשי הצמדה למדד" -** אם יתברר במועד תשלום כלשהו אשר בו ישלם החוכר דמי חכירה מהוונים, בהתאם לתעריף, כי המדד החדש עלה לעומת מדד הבסיס, אזי, יוגדל הסכום הקבוע בתעריף, בהתאם לשיעור השינוי היחסי שבין המדד החדש לבין מדד הבסיס. ירד המדד החדש לעומת מדד הבסיס, ישולם התשלום בהתאם למדד הבסיס;

7.3.5 **"ריבית" -** ריבית בשיעור של 1% לשנה;

8. **<u>מנגנון לקביעת שווי מרכיב הקרקע/זכויות הבנייה הנוספות</u>**

8.1 לצורך קביעת שווי מרכיב הקרקע/זכויות הבניה הנוספות (**"השווי"**), ימונו ע"י העירייה שני שמאי מקרקעין, אשר ייבחרו על ידי החוכר, מתוך הרשימה המצ"ב **<u>כנספח "א" למדריך</u>** ובהתאם, לנוסח כתב המינוי המצ"ב **<u>כנספח "ב" למדריך</u>**.

8.2 העירייה רשאית לשנות ו/או להוסיף ו/או לגרוע, מעת לעת, את הרכב רשימת שמאי המקרקעין.

8.3 כל אחד משני שמאי המקרקעין אשר ייבחרו על ידי נציג חוכר/חוכרים של מבנן בשלמות, או של חלק מחוכרים של מבנן בשלמות (**"הנציג"**), יעריך בחוות דעתו את השווי, לצורך קביעת דמי חכירה מהוונים.

8.4 השווי ייקבע כקרקע ריקה ופנויה ללא המבנים הבנויים.

8.5 השווי יהיה הממוצע בין שתי הערכות השמאים ובלבד, שהפער בין שתי ההערכות לא יעלה על 15% (מלמעלה).

8.6 עלה הפער בין שתי ההערכות, על 15%, תזמין העירייה הערכה משמאי שלישי. השמאי השלישי, ייבחר על ידי החוכר מתוך הרשימה **<u>שבנספח "א" למדריך</u>**. שמאי זה יכריע לגבי השווי ובלבד, שקביעתו תהיה בתחום שבין שתי הערכות השמאים הנ"ל.

8.7 היה והערכת השמאי השלישי תהיה גבוהה יותר מן ההערכה הגבוהה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו בהתאם לאמור לעיל, ייקבעו דמי החכירה המהוונים, עפ"י השווי הגבוה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו לפי סעיף 7 לעיל.

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית אור יהודה

8.8 היה והערכת השמאי השלישי תפחת מההערכה הנמוכה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו בהתאם לסעיף 8.1 לעיל, ייקבעו דמי החכירה המהוונים, עפ"י השווי הנמוך מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו כאמור לעיל.

8.9 שכ"ט שני השמאים (ובמקרה של פער כאמור לעיל, שכ"ט שלושת השמאים) ישולם על ידי החוכר. המחאה ע"ס שכ"ט השמאים תופקד על ידי החוכר בעירייה, קודם להזמנת השמאות.

8.10 במהלך ביצוע ההערכה על ידי השמאים וטרם קביעת השווי, על ידם, יהיה הנציג רשאי להעביר לאגף נכסי העירייה, טיעונים מטעמו לגבי השווי. אגף נכסי העירייה יעביר לשמאים טיעונים אלו בצירוף תגובת אגף נכסי העירייה לטיעוני הנציג. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי לא תהיה פנייה ישירה של החוכר אל השמאים.

8.11 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.

8.12 ככל שהחוכרים שילמו דמי חכירה מהוונים, על בסיס השווי שנקבע על פי סעיף 8 זה יקוזז מדמי החכירה מהוונים אלו, סכום השווה למחצית משכ"ט שמאי המקרקעין, שקבעו את השווי.

9. <u>סכום השתתפות העירייה</u>

9.1 סכום השתתפות העירייה יוענק לחוכר/חוכרים של מבנן בשלמות, או לחלק מאותם חוכר/חוכרים של מבנן בשלמות, אשר יחתמו על חוזה השיפוץ, אך ורק בדרך של הפחתה מדמי חכירה שישלם החוכר לעירייה, על פי הוראות מדריך זה ונספחיו, ולא בכל דרך אחרת.

9.2 סכום השתתפות העירייה היחסי, יופחת בהתאם לטבלה בנוסח **<u>נספח "ג3" למדריך</u>**, אשר תומצא לעירייה כשהיא חתומה על ידי כל החוכרים באותו מבנן, אשר יחתמו על חוזה השיפוץ ואשר תכלול את החלק היחסי לו זכאי כל חוכר הכלול בטבלה, מסך סכום השתתפות העירייה.

9.3 סכום השתתפות העירייה הינו כמפורט להלן:

9.3.1 **<u>למבננים א, ב, ג, ה, ו, ז, בשלמות</u>**:

9.3.1.1 כל החוכרים באותו מבנן, אשר יחתמו על חוזה השיפוץ עד ליום 28.02.2019, יהיו זכאים ביחד, להפחתה של סכום השתתפות העירייה בסכום של 4,000,000 ש"ח, כאמור בסעיף 9.2 לעיל.

9.3.1.2 כל החוכרים באותו מבנן, אשר יחתמו על חוזה השיפוץ בשנה השנייה של מבצע השיפוץ, דהיינו מיום 01.03.2019 ועד ליום 29.02.2020, יהיו זכאים ביחד, להפחתה של סכום השתתפות העירייה, בסכום של 3,200,000 ₪ , כאמור בסעיף 9.2 לעיל.

9.3.2 **<u>למבנן ד' בשלמות (עקב היקף שטחי החזיתות)</u>**:

9.3.2.1 כל החוכרים באותו מבנן, אשר יחתמו על חוזה השיפוץ עד ליום 28.02.2019, יהיו זכאים ביחד, להפחתה של סכום השתתפות העירייה, בסכום של 12,000,000 ₪, כאמור בסעיף 9.2 לעיל.

9.3.2.2 כל החוכרים באותו מבנן, אשר יחתמו על חוזה השיפוץ בשנה השנייה של מבצע השיפוץ, דהיינו מיום 01.03.2019 ועד ליום 29.02.2020 יהיו זכאים ביחד, להפחתה של סכום השתתפות העירייה, בסכום של 9,600,000 ₪, כאמור בסעיף 9.2 לעיל.

9.4 הסכומים המפורטים בסעיף 9.3 לעיל, הינם סופיים ומוחלטים, ולא ייתווסף אליהם כל סכום שהוא, לרבות הפרשי הצמדה ו/או ריבית והם כוללים מע"מ.

9.5 בכל מקרה, סכום השתתפות העירייה לא יהיה גבוה מסכום דמי חכירה אשר ישולמו לעירייה על ידי החוכר, על פי תנאי מדריך זה.

9.6 ניתן יהא להצטרף למבצע השיפוץ ולחתום על חוזה השיפוץ, החל ממועד פרסום המדריך ובמהלך תקופת מבצע השיפוץ.

10. <u>נוהל הצטרפות למבצע השיפוץ</u>

10.1 חוכרים המבקשים להצטרף למבצע השיפוץ, על פי תנאי המדריך, מתבקשים להמציא לאחוזות החוף, שכתובתה רחוב גרשון 6, תל אביב, מכתב בנוסח המצ"ב **<u>כנספח "ג1" למדריך</u>** (**"כתב הבקשה לשיפוץ"**).

לעיון בלבד. מלא הוראות מדריך זה ניתן לקבל מאחוזות החוף

10.2 חוכרים אשר יבקשו לחכור את זכויות הבנייה הנוספות לתקופה שעד תום תקופת החכירה המקורית ו/או להקדים את מועד מימוש הזכות (האופציה) לחידוש החכירה במוחכר ו/או לזכויות הבנייה הנוספות, לתקופה הנוספת הראשונה ו/או לתקופה הנוספת השנייה, למועד חתימת חוזה השיפוץ, על פי תנאי המדריך, ימציאו לאחוזות החוף, במועד הגשת כתב הבקשה לשיפוץ, כתב בקשה בנוסח המצ"ב **כנספח מס' "ג2"** (**"כתב הבקשה להקדמה"**) וכן את טבלה חתומה בנוסח **נספח "ג3"** כאשר כל פרטיה מלאים בהתאם להנחיות בנספח זה.

10.3 לכתב הבקשה לשיפוץ ולכתב הבקשה להקדמה (**"כתבי הבקשה"**) יצורפו כל המסמכים המפורטים בהם.

10.4 אם לאחר בדיקת המסמכים שצורפו לכתבי הבקשה, יתברר לעירייה כי יש צורך בקבלת מסמכים ו/או פרטים נוספים מן החוכרים, יומצאו אלה על ידי החוכרים לעירייה. אם יתברר כי החוכרים אינם זכאים להצטרף למבצע השיפוץ, יוחזר מענה מנומק לחוכרים, בהתאם.

10.5 לאחר בדיקת המסמכים שהוגשו על ידי החוכרים של מבנן בשלמות או של חלק מחוכרים של מבנן בשלמות וקביעת העירייה, כי החוכר/חוכרים של מבנן בשלמות, או חלק מחוכרים של מבנן בשלמות, זכאים להצטרף למבצע השיפוץ ו/או זכאים לחכור זכויות בנייה נוספות, יפעלו הצדדים, בהתאם לכתבי הבקשה לשיפוץ, הוראות המדריך לחוכר והוראות העירייה.

10.6 **תהליך קביעת השווי בהתאם לסעיף 8 לעיל**

לגבי חוכרים אשר יבחרו לקבוע את שווי מרכיב הקרקע של המוחכר ו/או שווי זכויות הבנייה הנוספות, על פי סעיף 8 לעיל, תחולנה ההוראות הבאות:

10.6.1 העירייה תשלח לחוכרים, הודעה בדבר גובה שכר טרחת שני שמאי המקרקעין, שנבחרו על ידי החוכרים.

10.6.2 תוך עשרה (10) ימים ממועד קבלת הודעת העירייה, בדבר גובה שכר טירחת שמאי המקרקעין, ימציאו החוכרים לעירייה, שתי המחאות, כמפורט בסעיף 8 לעיל.

10.6.3 עם קבלת ההמחאות יעבור שכ"ט שני שמאי המקרקעין, כמפורט לעיל, תפנה העירייה לשני שמאים אלו, לצורך קביעת השווי.

10.6.4 סמוך לאחר קביעת השווי, תשלח העירייה לחוכרים מפרט כספי.

10.6.5 החוכרים ישיבו לעירייה, תוך שלושים (30) יום ממועד קבלת המפרט הכספי, את המפרט הכספי חתום על ידם. עם קבלת המפרט הכספי החתום, על ידם, תעביר העירייה את בקשתם, לקביעת השווי בתנאי המפרט הכספי והמדריך, לאישור גורמי העירייה.

10.6.6 לאחר אישור גורמי העירייה, יומצא לחוכרים נוסח חוזה שיפוץ, בנוסח **נספח "ד" למדריך**, ובהתאם להוראות המדריך לחוכר, וגם את חוזה החכירה **נספח "א2" לחוזה השיפוץ.** הנוסח הסופי של חוזה החכירה עליו יחתום החוכר, יותאם לאותה חלופת תשלום דמי החכירה המהוונים, אשר ישולמו בפועל על ידי החוכר, בהתאם להוראות מדריך זה ולפי מאפייני המוחכר, על פי קביעת העירייה.

10.6.7 החוכרים את חוזה השיפוץ ואת חוזה החכירה, לפי העניין, כשהם חתומים על ידי החוכרים ומאומתים כדין, בהתאם להנחיות העירייה, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קבלתם, בצירוף כל המסמכים, הבטחונות והתשלומים שעליהם להמציא ולשלם במעמד חתימת חוזה השיפוץ.

11. **עריכת ביטוחים על ידי החוכרים**

11.1 תשומת לב החוכר/החוכרים, לדרישות והוראות בחוזה השיפוץ, בדבר קיום ביטוחים על ידי החוכרים ו/או על ידי כל הבאים מטעמם, לרבות קבלנים וקבלני משנה.

11.2 החוכרם ו/או הבאים מטעמם, לרבות קבלנים וקבלני משנה, יידרשו לערוך ולקיים על חשבונם את דרישות והוראות הביטוח בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה השיפוץ (פרק יא' "אחריות, שיפוי וביטוח") **ובנספחים "ח", "ח'1" ו-"ח'2" לחוזה השיפוץ**.

11.3 החוכרים מתחייבים בטרם חתימתם על חוזה השיפוץ, להביא לידיעת מבטחיהם, את דרישות והוראות הביטוח המפורטות בחוזה השיפוץ (פרק יא' "אחריות, שיפוי וביטוח") **ובנספחים "ח", "ח'1" ו-"ח'2" לחוזה השיפוץ** ואת מהות העבודות לפי מסמכי חוזה השיפוץ, במלואן ולקבל ממבטחיהם התחייבות לערוך עבורם את כל הביטוחים הנדרשים כמפורט לעיל.

11.4 החוכרים מתחייבים להפקיד בידי העירייה, במועדים הקבועים בחוזה השיפוץ וכתנאי לתחילת ביצוע עבודות השיפוץ, את כל המסמכים הבאים כשהם חתומים במקור, כדין, על ידי המבטחים:

לעיון בלבד מלאי תחילת אביב יפו

11.4.1 **נספח "ח" לחוזה השיפוץ**, "אישור ביטוחי החוכרים";

11.4.2 **נספח "ח'1" לחוזה השיפוץ**, "פטור מאחריות - הצהרה";

11.4.3 **נספח "ח'2" לחוזה השיפוץ**, הצהרת חוכרים - עבודות בחום".

11.5 למען הסר ספק, מובהר בזאת במפורש, כי לא תתקבלנה כל הסתייגות לגבי דרישות והוראות הביטוח המפורטות בפרק "יא" לחוזה השיפוץ "אחריות, שיפוי וביטוח" **ובנספחים "ח", "ח'1" ו-"ח'2" לחוזה השיפוץ**.

12. אחוזות החוף תפעל מטעם העירייה בכל הקשור לליווי, פיקוח וריכוז של מבצע השיפוץ. לשאלות והבהרות ניתן לפנות, באמצעות נציגות חוכרים במבנן בלבד, לאחוזות החוף בע"מ בכתובת: רחוב גרשון 6, תל אביב, מס' טלפון 03-7610330, פקסימיליה 03-7610332, דוא"ל givon-leas@ahuzot.co.il;

13. עזרה וביצרון חברה לשכון בע"מ (**"עזרה ובצרון"**), בעלת ניסיון רב בהליכי שיפוץ בניינים ובליווי בעלי דירות בהליכים דומים בעיר תל אביב יפו, תלווה, מטעם העירייה, את החוכרים בהליך תכנון וביצוע עבודות שיפוץ חזיתות המבננים.

עזרה ובצרון תסייע לחוכרים בכל הקשור בהתארגנות לביצוע שיפוץ החזיתות, בליווי התקשרות החוכרים עם בעלי המקצוע השונים (אדריכלים, יועצי תכנון אחרים, קונסטרוקטורים, קבלני ביצוע וכד'), לצורך עבודות התכנון והביצוע של עבודות השיפוץ ואף בביצוע עבודות השיפוץ עצמן. הכל לפי בחירת החוכרים ועל חשבונם בלבד.

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

נספח "א" למדריך

רשימת שמאי המקרקעין

1. אנזנברג דוד ;
2. מישל אשור ;
3. בן ציון גולדשטיין ;
4. יגבל דנוס ;
5. אלי לוצה ;
6. גדעון פולמן ;
7. דוד ברוך ;
8. אמיר חופשי ;
9. אלפרד אירני ;
10. יעקב בירנבאום ;
11. שמואל פן ;
12. גבי קיינר ;
13. אברהם כץ ;
14. מאיר צור ;
15. מלכה דור ;
16. תמר אברהם ;
17. אריק אביגד ;
18. סיגל יואלי ;
19. צבי רון ;
20. יומיק שמר ;

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

נספח "ב" למדריך

נוסח כתב המינוי לשמאי המקרקעין

לכבוד **תאריך** _____

_____ , שמאי מקרקעין

ג.א.נ,

הנדון: **מבנן המסומן באות ____' בתוכנית בניין עיר 2465 א'**

חלקה _____ בשלמות, או חלקות משנה _____ בחלקה\ות _____ בגוש 7459

1. הינך מתבקש, להעריך את שווי מרכיב הקרקע, על פי אחת משתי החלופות, כדלקמן[1]:

1.1 שוק חלקה בשלמות, על פי זכויות בנייה המנוצלות בחלקה, בהתאם להיתר בנייה מאושר כדין ובהתאם לשימושים המותרים על פי תוכנית בניין העיר שבתוקף, במועד כתב מינוי זה.

1.2 של חלקות המשנה שבנדון, בהתאם לשטחן ומיקומן (מפלס) של חלקות המשנה הנ"ל, כולל חלקן היחסי ברכוש המשותף וההצמדות להן, ככל שקיימות, בהתאם לתשריט ולתקנון הבית המשותף ובהתאם לשימושים המותרים על פי תוכנית בניין העיר שבתוקף, במועד כתב מינוי זה.

1.3 בהערכתך, אין לקחת בחשבון כלל, זכויות בנייה בלתי מנוצלות.

2. כמו כן, הינך מתבקש להעריך את שווי זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות במבנן _____.[2]

3. את הערכותיך הינך מתבקש להעביר בתוך עשרים ואחד (21) יום, ממועד קבלת הזמנת עבודה זו, למנהל אגף נכסי העירייה (חדר 812 , קומה 8 בנין עיריית תל אביב יפו).

בכבוד רב,

_____

אלי לוי, מנהל אגף נכסי העירייה

אישור והצהרת שמאי המקרקעין:

הנני מקבל על עצמי ביצוע הערכה זו ומצהיר בזה כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית משפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית משפט.

הנני מצהיר כי אין לי כל נגיעה לנכס נשוא חוות הדעת ו/או נגיעה כלשהי, לרבות קשר עסקי לחוכרי חלקות המשנה נשוא חוות הדעת, או מי מטעמם.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין _____ **תאריך** _____

העתק: מר מנחם לייבה, מנכ"ל העירייה;

מר רוני איכר, מנכ"ל יפו אחוזות החוף בע"מ;

מר משה גילצר, גזבר העירייה;

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

[1] תימחק החלופה הבלתי רלוונטית להערכה.
[2] כאן ימולא מספר המבנן, ככל שהחוכר יבקש לרכושאת זכויות הבנייה הנוספות, בהתאם לתנאי המדריך לחוכר.

2049198

נספח "ג1" למדריך

נוסח כתב הבקשה לשיפוץ

תאריך _____

לכבוד

עיריית תל אביב- יפו

רחוב אבן גבירול 69

תל אביב

המדון: **בקשה להצטרפות למבצע השיפוץ - מתחם גבעון**

מבנן המסומן באות ____' בתוכנית בניין עיר 2465 א'

חלקה/חלקות _____ בגוש 7459

אנו הח"מ _____, בעלי זכויות החכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין, בחלקה/ות שבנדון, עליהן בנוי המבנן שבנדון ("**המבנן**") ו/או זכאים להירשם ככאלה, לאחר שקראנו את המדריך לחוכר על כל נספחיו, ולרבות נוסח חוזה השיפוץ על נספחיו, מבקשים בזאת להצטרף למבצע השיפוץ.

על מנת שתמציאו לנו את נוסח חוזה השיפוץ על נספחיו, הננו מצרפים את המסמכים הבאים:

1. נסח/נסחי רישום מלשכת רישום המקרקעין, המעודכן/נים למועד פנייתנו זו, המעיד על היותנו בעלי מלוא זכויות החכירה הרשומות בחלקות שבנדון בצירוף מסמכי תנאי שטר החכירה המקורי וכל תיקון להם, מכוחם רשומות זכויות החכירה בלשכת רישום המקרקעין וכן כל מסמך מכוחו נרשמו זכויות החכירה שלנו בלשכת רישום המקרקעין.
2. במקרה בו זכויות החכירה שלנו או של חלק מאיתנו אינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין, היננו מצרפים את כל המסמכים המעידים על היותנו (אותם החוכרים שאינם רשומים כבעלי זכויות חכירה במבנן) בעלי זכויות החכירה והזכאים להירשם כבעלי מלוא זכויות החכירה בחלקות, בלשכת רישום המקרקעין, בצירוף מסמכי תנאי שטר החכירה המקוריים וכל תיקון להם.
3. _____ ת.ז. _____ שכתובתו _____ מונה על ידינו לשמש כנציג החוכר/חוכרים של מבנן בשלמות, לצורך מסירת הודעות על פי המדריך לחוכר.

_____

חתימת וחותמת בעלי זכויות החכירה במבנן

(יש למלא שם, מס' ת.ז., כתובת, וחתימה/ חותמת של כל אחד מן החוכרים במבנן)

כאשר החתימה הינה בשם תאגיד, יש למלא, בנוסף את שם התאגיד, מס' התאגיד, ושמות מורשי החתימה)

לעיון בלבד באתר האינטרנט עיריית תל אביב יפו

נספח "ג2" למדריך

נוסח כתב הבקשה להקדמת מימוש האופציה לחידוש החכירה במוחכר/בזכויות הבנייה הנוספות

תאריך _____

לכבוד

עיריית תל אביב- יפו

רח' אבן גבירול 69

תל אביב

הנדון: **בקשה להקדמת מימוש האופציה לחידוש החכירה במוחכר - מתחם גבעון**

מבנן המסומן באות ___' בתוכנית בניין עיר 2465 א'

חלקה ____ בשלמות או חלקות משנה _____ בחלקה/חלקות _____ בגוש 7459

1. אנו הח"מ _____, בעלי זכויות החכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין, בחלקה שבנדון בשלמות/[3]בחלקות המשנה שבנדון ו/או זכאים להירשם ככאלה, לאחר שקראנו את המדריך לחוכר על כל נספחיו, לרבות נוסח חוזה השיפוץ על נספחיו, מבקשים בזאת במסגרת חתימתנו על חוזה השיפוץ, לרכוש את זכויות הבנייה הנוספות ליתרת תקופת החכירה ו/או להקדים את מועד מימוש האופציה לחידוש תקופת החכירה ב_____[4], לתקופת החכירה ה_____[5], למועד חתימת חוזה השיפוץ.

2. לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים, על פי תנאי והוראות המדריך לחוכר אנו מבקשים כי**:

☐ תמציאו לנו מפרט כספי, על בסיס התעריף.

☐ _____* יעריכו את שווי מרכיב הקרקע/זכויות הבנייה הנוספות לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים על בסיס המנגנון הקבוע בסעיף 8 למדריך לחוכר וכי תמציאו לנו מפרט כספי, על בסיס הערכת שווי הקרקע/זכויות הבנייה הנוספות.

* כאן ימולאו שמות שני שמאי המקרקעין שייבחרו על ידי החוכר מתוך הרשימה המפורטת **בנספח "א"** למדריך לחוכר.

** יש לסמן אחת משתי החלופות, בהתאם להוראות ותנאי המדריך לחוכר.

3. _____ ת.ז. _____ שכתובתו _____, מונה על ידינו לשמש כנציג החוכרים המבקשים להקדים את מימוש האופציה לחידוש החכירה במוחכר/בזכויות הבנייה הנוספות, לצורך מסירת הודעות על פי המדריך לחוכר.

_____

חתימת וחותמת בעלי כל זכויות החכירה בחלקות המשנה

(יש למלא שם, מס' ת.ז., כתובת, וחתימה/חותמת של כל אחד מן החוכרים בחלקות המשנה)

כאשר החתימה הינה בשם תאגיד, יש למלא, בנוסף את שם התאגיד, מס' התאגיד, ושמות מורשי החתימה)

[3] יש למחוק את החלופה הבלתי רלוונטית.
[4] במוחכר/בזכויות הבנייה הנוספות, לפי בקשת החוכרים ובהתאם לתנאי המדריך לחוכר.
[5] כאן תושלם תקופת/תקופות החכירה הרלוונטית/הרלוונטיות בהתאם לבקשת החוכרים ובהתאם לתנאי המדריך לחוכר.

2049198

עיון בלבד מאחר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

נספח "ג3" למדריך

נוסח טבלת חלוקת סכום השתתפות העירייה

מבנן ____:

שם החוכר	מס' ת.ז./מס' חברה	החלק היחסי בסכום השתתפות העירייה	חתימת החוכר*
		סה"כ:	

* טבלה זו תמולא ותיחתם על ידי כל המצטרפים מהמבנן למבצע השיפוץ. אותם חוכרים אשר לא יבקשו להקדים את מועד מימוש האופציה לחידוש תקופת החכירה במוחכר, בהתאם לתנאי המדריך, ירשמו בעמודה "החלק היחסי בסכום השתתפות העירייה" לצד שמם, את המספר אפס. חוכר אשר לא יבקש להקדים את מועד מימוש האופציה לחידוש תקופת החכירה, בהתאם לתנאי המדריך, לא יהא זכאי לכל חלק מסכום השתתפות העירייה ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך נגד העירייה ו/או מי מטעמה, בגין כך.

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

נספח "ד" למדריך

נוסח חוזה שיפוץ – מתחם גבעון

שנערך ונחתם בתל אביב יפו ביום ___ לחודש _____ שנת _____

בין: עיריית תל אביב - יפו
("**העירייה**")

- מ צ ד א ח ד -

ובין: _____
ת.ז./ח.פ._____
(ביחד ולחוד: "**החוכרים**")[6]

- מ צ ד ש נ י -

הואיל והעירייה הינה הבעלים הרשום של החלקות, כהגדרתן להלן, עליהן בנוי המבנן, כהגדרתו להלן;

והואיל: והחוכרים הנם בעלי זכויות חכירה בחלקות;

והואיל: והחוכרים מתחייבים לבצע את העבודות, כהגדרתן להלן, בהתאם להוראות חוזה זה;

לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

[6] כאן תוכנס רשימת החוכרים במבנן לגביו ייחתם חוזה השיפוץ;

פרק א' – מבוא, הגדרות ונספחים

1. **מבוא, נספחים, כותרות ופרשנות**

1.1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. **הגדרות**:

בחוזה זה יהיה פירושם של המונחים הבאים, כפי הרשום לצידם, אלא אם מתחייב אחרת מהקשר הדברים:

1.2.1. "**אחוזות החוף**" -	חברת אחוזות החוף בע"מ;
1.2.2. "**האתר**" -	המקום בו מבוצעות העבודות וסביבתו;
1.2.3. "**החלקות**" -	חלקות מס' _____* בגוש 7459 עליהן בנוי המבנן;
	* **אחת או יותר מחלקות 1 - 4, 14 - 27, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58 ו-61 בגוש 7459, עליהן בנוי המבנן, כהגדרתו להלן;**
1.2.4. "**היתר השיפוץ**" -	היתר לשיפוץ חזיתות המבנן בהתאם לפרק ח' לחוק עזר לתל-אביב-יפו (שמירת הסדר והניקיון), התש"ם – 1980 ובהתאם להוראות חוזה זה;
1.2.5. "**הכיכר**" -	שטח ציבורי, המוגדר כ"שצ"פ" בתוכנית בניין העיר וכמצוין במסמכי תוכנית בניין העיר, תוכנית העיצוב האדריכלי והתוכניות;
1.2.6. "**המבנן**" -	מבנה המסומן באות ____ בתוכנית בניין העיר, הכולל במועד חתימת חוזה זה _____[7], אשר נבנו על פי היתר בנייה כדין, על החלקות, וללא זכויות בנייה בלתי מנוצלות;
1.2.7. "**המבקר**"-	מי שימונה מעת לעת על ידי העירייה ומטעמה, לבצע בקרה על ביצוע העבודות;
1.2.8. "**המנהל**" -	מנכ"ל אחוזות החוף, אשר תנהל את העבודות כנותן שירותים לעירייה, או מי מטעמו;
1.2.9. "**המפקח**" -	מי שימונה, על ידי הוכרים לפקח על ביצוע העבודות ואשר הודעה על זהותו תימסר בכתב לעירייה;
1.2.10. "המפרט הכללי" -	המפרט הכללי לעבודות בנייה הוצאת הועדה הבין משרדית בהשתתפות משרד הביטחון/אגף בינוי, משרד הבינוי והשיכון/מינהל התכנון וההנדסה ומע"צ, במהדורתו האחרונה במועד חתימת החוזה, או במועד ביצוע המבנה, או כל עדכון למפרט זה, או לפרק מפרקיו, לפי המאוחר;

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

[7] כאן יושלם מספר הקומות במבנן והיקף השטחים הבנויים והשימושים המותרים על פי היתרי הבנייה בכל קומה במבנן;

1.2.11. **"המפרט המיוחד" -**	מפרט מיוחד לביצוע עבודות שיפוץ חזיתות כחלק מן העבודות, **נספח "ד"** לחוזה זה;
1.2.12. **"המפרט" -**	המפרט המיוחד והמפרט הכללי ביחד;
1.2.13. **"העבודות"-**	עבודות שיפוץ חזיתות המבנן בהתאם להיתר השיפוץ, לתוכניות ולמפרט;
1.2.14. **"העירייה" -**	עיריית תל אביב יפו;
1.2.15. **"הקבלן" -**	הקבלן אשר יבצע את העבודות מטעם החוכרים;
1.2.16. **"התוכניות" -**	התוכניות המצורפות **כנספחים "ה" ו-"ו"** לחוזה זה וכן, כל תוכנית, מסמך, תוספת, שיוכנו על ידי החוכרים ויאושרו על ידי העירייה;
1.2.17. **"זכויות הבנייה הנוספות" -**	זכויות בניה בהיקף של _____** מ"ר הניתנות לניצול, לפי תכנית בנין העיר, במבנן, בנוסף לשטחים הבנויים הקיימים של המבנן במועד חתימת חוזה זה;
	** כאן יושלם סה"כ שטח תוספת הבניה הניתנת לניצול במבנן לפי תכנית בניין העיר;
1.2.18. "השטח שבחכירה של אחד מיחידי החוכרים במבנן" -	השטחים המפורטים בטבלה **נספח "יא"** לחוזה זה;

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

1.2.19. **"חוזה זה"** -	חוזה זה, על כל נספחיו;
1.2.20. **"חוזה החכירה המקורי"** -	חוזה חכירה לתקופת חכירה המסתיימת בתאריך 31.08.2025, המהווה את תנאי החכירה בשטר החכירה המקורי **נספח "א1"** לחוזה זה;
1.2.21. **"חוזה החכירה"** -	חוזה חכירה לתקופה שמסתיימת בתאריך 31.08.2075 **נספח "א2"** לחוזה זה;
1.2.22. **"חזיתות המבנן"** -	כל חזיתות המבנן ובכלל זה החזיתות הפונות לרחוב, לרחבה הפנימית, לצידי המבנן ולגג;
1.2.23. **"הפרשי הצמדה למדד"** -	אם ביום פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חוזה זה יהיה המדד החדש גבוה ממדד הבסיס, ישולם אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. אם ביום פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חוזה זה, יהיה המדד החדש נמוך ממדד הבסיס, יראו את המדד הבסיס כאילו הוא המדד החדש;
1.2.24. **"מדד"** -	מדד המחירים לצרכן המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו;

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

1.2.25. **"מדד חדש"** -	המדד אשר פורסם לאחרונה לפני ביצועו של תשלום כלשהו על פי חוזה זה;
1.2.26. **"מדד הבסיס"** -	מדד חודש ___ שנת _____, אשר פורסם ביום __ לחודש ___ (או בסמוך לכך) שנת _____;[8]
1.2.27. **"מנהל אגף נכסי העירייה"** -	מנהל אגף נכסי עיריית תל אביב – יפו ו/או מי מטעמו;
1.2.28. **"נציג החוכרים"** -	אדם (ולא תאגיד), שימונה על ידי החוכרים ואשר ישמש כבא-כוחם וכנציגם המוסמך של החוכרים לכל דבר ועניין בקשר עם חוזה זה, לרבות ביצוע העבודות, כמפורט בסעיף 14 להלן;
1.2.29. **"סכום השתתפות העירייה"**-	_____ ₪ (כולל מע"מ כדין);
1.2.30. **"ריבית"** -	ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 4%, בחישוב חודשי;
1.2.31. **"ריבית הפיגורים"** -	ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 15%, בחישוב חודשי;
1.2.32. **"תוכנית בניין העיר"**-	כל מסמכי תוכנית בנין עיר מפורטת מס' 2465 א' - "מתחם גבעון", **נספח "ו"** לחוזה זה;
1.2.33. **"תקופת החכירה המקורית"** -	תקופה שתחילתה ביום 1.9.1950 וסיומה ביום 31.8.2025;
1.2.34. **"יתרת תקופת החכירה המקורית"** -	תקופת החכירה שמתאריך חתימת חוזה זה ועד ליום 31.08.2025;
1.2.35. **"תקופת החכירה הנוספת"** -	_____;[9]
1.2.36. **"תקופת החכירה"** -	יתרת תקופת החכירה המקורית בצירוף תקופת החכירה הנוספת;
1.2.37. **"תקופת ביצוע העבודות"** -	תקופה של 20 חודשים ממועד חתימת חוזה זה;

1.3. הנספחים לחוזה זה הינם, כדלקמן:

1.3.1. **נספח "א1"** -	חוזה החכירה המקורי;
1.3.2. **נספח "א2"** -	נוסח חוזה החכירה[10];
1.3.3. **נספח "ב"** -	תשריט המבנן;
1.3.4. **נספח "ג"** -	נסחי רישום של החלקות;
1.3.5. **נספח "ד"** -	המפרט המיוחד וכן, שתי חוברות הנחיות פרטיות שטנדרטים לכיכר ולרחובות ההיקפיים;

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

[8] הערה: המדד שיהיה ידוע במועד חתימת החוזה;

[9] הערה: בהתאם לתקופת החכירה, בגינה ישולמו דמי חכירה מהוונים, במעמד חתימת חוזה זה, על פי הוראות המדריך לחוכר;

[10] הערה: נוסח חוזה החכירה יהיה בהתאם לתקופת החכירה בגינה ישולמו דמי חכירה מהוונים על ידי החוכרים על פי הוראות המדריך לחוכר: עד תום תקופת החכירה המקורית, הקדמה של אופציות לגבי המוחכר, רכישת זכויות חכירה נוספות, הקדמה של אופציה לגבי זכויות החכירה הנוספות;

1.3.6. **נספח "ה"** - מסמכי תוכנית בניין עיר מפורטת מס' 2465 א' - "מתחם גבעון";

1.3.7. **נספח "ו"** - מסמכי תוכנית עיצוב אדריכלי לתכנית בניין ערים מס' 2465 א' "מתחם גבעון";

1.3.8. **נספח "ז"** - נוסח תעודת השלמה;

1.3.9. **נספח "ח"** - נוסח אישור ביטוחי החוכרים;

1.3.10. **נספח "ח1"** - פטור מאחריות - הצהרה;

1.3.11. **נספח "ח2"** - הצהרת החוכרים - עבודות בחום;

1.3.12. **נספח "ט"** - נספח תחזוקת המבנן;

1.3.13. **נספח "י"** - נוסח הערבות;

1.3.14. **נספח "יא"** - טבלת פירוט שטחי החוכרים במבנן;

1.3.15. **נספח "יב"** - המדריך לחוכר;

1.4. הנספחים לחוזה זה המפורטים לעיל ו/או כל נספח שייחתם על ידי הצדדים ויצורף לחוזה זה, מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

1.5. כותרות הסעיפים בחוזה זה אינן מהוות חלק מן החוזה, ואין להיזקק להן בפירוש הוראותיו.

1.6. כל האמור בחוזה זה בלשון יחיד, אף ברבים במשמע, וכן להיפך, וכל האמור בו במין זכר, אף במין נקבה במשמע, וכן להיפך.

1.7. להסיר ספק, כל האמור בחוזה זה, בא אך ורק להוסיף על התחייבויותיהם של החוכרים על פי כל דין ולא לגרוע מהן, ושום דבר האמור בחוזה זה לא יתפרש בשום מקרה כגורע מהתחייבויותיהם של החוכרים על פי הוראות כל דין.

לעיון בלבד מאחר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

2049198

פרק ב' –הצהרות והתחייבויות החוכרים

2. **מבצע שיפוץ חדש**

2.1. ככל שהעירייה תערוך מבצע שיפוץ חדש שיחול על חלקות 1 - 4, 14 - 27, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58 ו-61, בגוש 7459 ועל חלקות אלו בלבד, עד תום תקופת החכירה המקורית ("**מבצע השיפוץ החדש**"), יוכלו החוכרים לפנות לעירייה בבקשה כי יחולו עליהם כל תנאי מבצע השיפוץ החדש, והם בלבד, לרבות תנאים שיחולו על חוכרים שחתמו על חוזה זה.

2.2. יובהר, כי ככל והצדדים יחתמו על חוזה שיפוץ בהתאם לתנאי מבצע השיפוץ החדש, יבוא חוזה השיפוץ החדש במקום חוזה זה.

3. **הצהרות והתחייבויות החוכרים**

החוכרים מצהירים ומתחייבים בזאת, כדלקמן:

3.1. כי קראו בעיון ובקפידה את הוראות חוזה זה, על כל נספחיו, וכי כל תנאי והוראות החוזה נהירים, מובנים להם, ומוסכמים עליהם.

3.2. כי הם מכירים את המבנן וסביבתו, ובדקו את מכלול הנתונים, התנאים, הגורמים והשיקולים הנוגעים לתנאי חוזה זה, ובכלל זה את מצבו הפיזי של המבנן, דרכי הגישה אליו, תוכניות בנין עיר החלות על המבנן, התשתיות הקיימות במבנן, וכל דבר ועניין אחר המשפיעים, או העשויים להשפיע על חוזה זה, כדאיותו, כולו או חלקו, וכן על ביצוע יתר התחייבויות החוכרים על פי חוזה זה ועל זכויות החוכרים על פי חוזה זה.

3.3. כי החוכרים מתחייבים לשתף פעולה ולתאם מול העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או מי מטעמן את ביצוע העבודות על פי חוזה זה, ולהימנע מביצוע כל פעולה העלולה לגרום נזק כלשהו לחניון ו/או לכיכר, במתחם גבעון ו/או למשתמשים בהם. למען הסר ספק, ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה, החוכרים יהיו אחראים לנקיטת כל האמצעים הדרושים למניעת כל נזק כאמור ויישאו באחריות הבלעדית לכל נזק, בין בגוף ובין ברכוש, שיגרם, אם יגרם, לחניון ו/או לכיכר במתחם גבעון ו/או למשתמשים בהם ו/או בקשר עם כל נזק שיגרם לגוף ולרכוש למי שנמצא בסביבת החניון ו/או הכיכר במתחם גבעון, כתוצאה מביצוע העבודות או הנובע מביצוען.

3.4. כי מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל הם מודעים לכך שהמבנן מצוי בסמיכות למבננים ולבניינים אחרים ולפיכך, ביצוע העבודות מחייב משנה זהירות ונקיטת כל האמצעים הדרושים על מנת למנוע נזקים למבננים האחרים, לבניינים סמוכים ו/או לדיירים ולמשתמשים בהם ו/או לנזק לגוף ו/או לרכוש של מי שנמצא בסביבת המבנן. למען הסר ספק, ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה, החוכרים יהיו אחראים לנקיטת כל האמצעים האמורים ויישאו באחריות הבלעדית לכל נזק, בין בגוף ובין ברכוש, שיגרם, אם יגרם, לבניינים ולמבנים האמורים ו/או לדיירים ולמשתמשים בהם ו/או בקשר עם כל נזק שיגרם לגוף ולרכוש למי שנמצא בסביבת האתר, כתוצאה מביצוע העבודות או הנובע מביצוען.

3.5. כי בחנו ובדקו היטב את כל היבטי העבודות, לרבות כל ההיבטים המקצועיים, התכנוניים, הביצועיים והמשפטיים, הכרוכים בביצוע העבודות, לרבות כל הדרישות הנדרשות על פי כל דין ו/או על ידי הרשויות המוסמכות, הן לעניין האישורים, הרישיונות, ההיתרים והתקנים הדרושים לצורך ביצוע העבודות בהתאם לתנאי החוזה והן לעניין התשלומים, ההוצאות והמיסים, מכל מין וסוג, החלים על ביצוע העבודות בהתאם לתנאי החוזה.

3.6. החוכרים ישלמו לעירייה (כבעלת הזכויות בחלקות), את מלוא שווי ההשבחה של המבנן, בגין כל תוספת זכויות בנייה למבנן ו/או שימושים נוספים ו/או אחרים, לאלו הקיימים במבנן ו/או כל שינוי תכנוני אחר של המבנן ("**השינוי התכנוני**"), אשר יאושרו כדין, ככל שיאושרו, לאחר מועד חתימת חוזה זה ועד מועד חתימת חוזה החכירה על ידי העירייה. מלוא שווי ההשבחה, בתוספת מע"מ כחוק, ישולם ע"י החוכר לעירייה, קודם וכתנאי להסכמת העירייה (כבעלת החלקות) להוצאת כל היתר בגין השינוי התכנוני. שווי ההשבחה ייקבע על ידי שמאי מקרקעין מטעם העירייה. למען הסר ספק מובהר בזה, כי אין לראות באמור לעיל משום התחייבות של העירייה ו/או של הועדה המקומית להסכים לשינוי תכנוני כלשהו.

3.7. כי ברשותם האמצעים – הכספיים והאחרים – הדרושים על מנת לבצע את העבודות ואת כל יתר התחייבויותיהם על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן, ביעילות, במיומנות ובהתאם ללוחות הזמנים ולכל יתר התנאים והדרישות הכלולים בחוזה זה.

3.8. כי הינם מתחייבים להשלים את העבודות עד ולא יאוחר מתום תקופת ביצוע העבודות וכי ידוע להם, שהעירייה רואה חשיבות עליונה לעמידתם בהתחייבות זו.

לעיון בלבד מאחר הנתונים שלו עירייה תל אביב יפו

2049198

3.9. כי אין שום מניעה או הגבלה, בין על פי הסכם ובין על פי כל דין, להתקשרותם בחוזה זה ולביצוע כל התחייבויותיהם על פיו.

3.10. כי לא יהיו זכאים להשבת כל סכום שהוא אשר הוצא על ידם בקשר עם ביצוע העבודות ו/או כל סכום אחר אשר שולם על ידם בקשר עם חוזה זה, אלא אם נאמר הדבר במפורש אחרת בחוזה זה.

3.11. כי לא יהיו רשאים לבצע כל שינוי שהוא בחזיתות המבנן, לאחר קבלת תעודת ההשלמה, על פי הוראות חוזה זה, ללא קבלת אישור העירייה מראש ובכתב וכי ידוע להם, שהעירייה (כבעלת החלקות), תהיה רשאית להסיר, על חשבונם, כל שינוי שבוצע על ידם בחזיתות המבנן ללא קבלת אישור העירייה מראש ובכתב.

3.12. כי יבצעו תחזוקה של המבנן בהתאם להוראות **נספח "ט"** לחוזה זה.

3.13. כי אם יתברר שהשטחים אשר הוצהרו על ידם **בנספח "יא"**, כשטחי המוחכר, אינם תואמים את השטח שהינם זכאים לזכויות חכירה בו, תתוקן הגדרת המוחכר, בחוזה החכירה **נספח "א2"** ותבוצע התחשבנות להתאמת התשלומים לעירייה בהתאם לשטחים המדויקים. בנוסף, ומבלי שגרוע מן האמור לעיל, יהיו החוכרים אחראים לכל כל נזק ו/או הוצאה ו/או תשלום אשר ייגרמו לעירייה ו/או לכל צד ג' עקב כך וישפו את העירייה בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או תשלום אשר ייגרמו לעירייה עקב כך, בהתאם להוראות סעיפים 34 ו-35 להלן.

3.14. סעיף 3 זה, על כל תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

פרק ג' – בטחונות

4. **ערבות**

4.1. להבטחת מילוי כל התחייבויות החוכרים לפי הוראות החוזה במלואן ובמועדן, ימציאו החוכרים לעירייה, במועד חתימת חוזה זה על ידם, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית, בסך של 1,000,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק, בתנאים ובנוסח הקבועים **בנספח "י"** לחוזה (להלן: "**הערבות**").

4.2. הערבות תישאר בתוקף עד מועד מתן תעודת ההשלמה לביצוע העבודות.

4.3. למען הסר ספק יובהר כי המצאת הערבות, מהווה תנאי לחתימת העירייה על חוזה זה.

4.4. הפרו החוכרים התחייבות כלשהי מהתחייבויותיהם על פי החוזה, תהיה העירייה רשאית לחלט את הערבות, כולה או חלקה וזאת, מבלי לגרוע או לפגוע, בכל זכות הקיימת לעירייה על פי החוזה ו/או הדין.

4.5. סדר זקיפת הסכומים בקשר עם חילוט הערבות ייקבע על פי שיקול דעתו הבלעדי של המנהל.

4.6. כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבות, לרבות עמלות הוצאות ביול וכל כיוצא בזה יחולו על החוכרים לבד.

4.7. מומשה הערבות, יהיו החוכרים חייבים להפקיד בידי העירייה, מיד עפ"י דרישתה הראשונה בכתב, ערבות, בתנאים ובסכום זהים לערבות. על הערבות החדשה, שתופקד בהתאם להוראות סעיף זה, יחולו כל הוראות חוזה זה, המתייחסות לערבות.

4.8. מוסכם ומוצהר בזאת במפורש בין הצדדים כי אין במתן הערבות ו/או מימושה, משום ויתור מצד העירייה על זכותה לסעדים אחרים כנגד החוכרים, בין אם אלה סעדים המפורטים בגוף החוזה ובין אם אלה סעדים העומדים לעירייה מכוח כל דין הקיים בעת חתימת החוזה או שיהיה קיים בישראל במועד ההפרה.

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

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

2049198

פרק ד' – הוראות כלליות בקשר לביצוע העבודות

5. **סתירות בין מסמכים**

5.1. בכל מקרה של סתירה ו/או הבדל ו/או אי-התאמה ו/או דו-משמעות בין הוראות החוזה ונספחיו, יהיה סדר העדיפות בין המסמכים השונים, בכל הנוגע לביצוע העבודות, כדלקמן (בסדר עדיפות יורד):

5.1.1. המפרט המיוחד;

5.1.2. התוכניות;

5.1.3. חוזה זה;

5.1.4. תקנים ישראליים;

5.1.5. תקנים זרים;

5.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 5.1 לעיל, בכל מקרה של אי בהירות ו/או דו משמעות במסמכי החוזה ו/או סתירה ו/או אי התאמה בין הוראות המסמכים השונים המהווים את מסמכי החוזה, אשר לא ניתן להבהירן ו/או ליישבן בעזרת הוראות סעיף 5.1 לעיל, כי אז יחולו תמיד אותן הוראות שיוחסו תמיד אותם פירושים הנותנים לעירייה את מירב הזכויות ויחול תמיד אותו פירוש שהוא לטובת העירייה בנסיבות העניין. הוראות מסמכי החוזה תפורשנה תמיד כבאות להוסיף על זכויות העירייה ולא לגרוע מהן.

5.3. גילו החוכרים אי בהירות ו/או דו משמעות במסמכי החוזה ו/או סתירה ו/או אי התאמה בין הוראות המסמכים השונים המהווים את מסמכי החוזה, יפנו בכתב למנהל, והמנהל ייתן הוראות בכתב בדבר הפירוש שיש לנהוג לפיו, ופירוש זה יחייב את החוכרים לכל דבר ועניין.

6. **ביצוע התחייבויות החוכרים בהתאם להנחיות העירייה ו/או מנהל אגף נכסי העירייה ו/או המנהל ולהוראות הדין**

6.1. החוכרים מתחייבים בזאת לבצע את העבודות ולהשלימן, על חשבונם בלבד, בהתאם להוראות החוזה, והכל לשביעות רצונה המלא של העירייה ו/או של מנהל אגף נכסי העירייה ו/או של המנהל.

6.2. החוכרים מתחייבים שהעבודות, על כל שלביהן וחלקיהן, תבוצענה ותושלמנה, במיומנות, ביעילות, בזהירות סבירה, ברמה מקצועית גבוהה ובהתאם להוראות הרשויות המוסמכות ו/או כל דין, תוך שימוש בחומרים התואמים את דרישות החוזה וכן, בהתאם להיתר השיפוץ ולכל יתר האישורים, התקנים והרישיונות, שנתקבלו, או שצריכים להתקבל, על פי דרישות הרשויות המוסמכות ו/או כל דין בקשר לביצוע העבודות, וכן בהתאם לכל ההנחיות וההוראות שתינתנה להם, מעת לעת, על ידי העירייה ו/או המנהל ו/או מנהל אגף נכסי העירייה ו/או המבקר.

6.3. למען הסר ספק, מתן, או אי מתן, הנחיות ו/או הוראות כאמור על ידי העירייה ו/או המנהל ו/או המבקר, לא יגרעו מאחריות החוכרים כאמור בחוזה זה, ולא יהא במתן, או באי מתן, הנחיות ו/או הוראות כאמור, כדי להטיל על העירייה ו/או המנהל, ו/או מנהל אגף נכסי העירייה ו/או המבקר, ו/או מי מטעמם, אחריות כלשהי.

7. **עבודה בשעות היום ובימי חול**

7.1. אלא אם כן הותנה במפורש אחרת בחוזה זה, לא תבוצע עבודה כלשהי במסגרת העבודות בשעות הלילה ובימי שבת ומועדי ישראל, כהגדרתם בחוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א – 1951.

7.2. האמור לעיל לא יחול על עבודות הצריכות, מטבע הדברים, להתבצע ללא הפסק או במשמרות רצופות, או עבודות שהינן בלתי נמנעות והכרחיות לצורך הצלת נפש או רכוש, ובלבד שהחוכרים המציאו למנהל, מראש ובכתב, לצורך ביצוען אישורים מכל הרשויות המוסמכות לצורך ביצוע העבודות בשעות הלילה ובימי שבת ומועדי ישראל.

7.3. שעות פעילות ציוד מכאני תהיינה בהתאם לאישורי העירייה.

8. **הקבלן**

8.1. החוכרים יבצעו את העבודות באמצעות הקבלן, על חשבונם וללא כל תמורה מן העירייה ו/או המבקר ו/או מי מטעמם, בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו.

לעיון בלבד! אין לראות כעותק רשמי! אביב יפה

8.2. הקבלן יהיה קבלן רשום בפנקס הקבלנים על פי חוק רשום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט – 1969 ("החוק"), המורשה על פי סיווגו ועל פי כל דין לבצע את העבודות.

8.3. החוכרים מתחייבים, כי בהתקשרות בינם לבין הקבלן בקשר עם העבודות, תיכללנה ההוראות הרלוונטיות מתוך מסמכי החוזה, באופן שיבטיח, שכל התחייבויות החוכרים, על פי מסמכי החוזה, הרלוונטיות, במישרין או בעקיפין, לקבלן ו/או לסוג העבודה לשמה נשכרו שירותיו של הקבלן, תחולנה, ללא יוצא מן הכלל, על הקבלן כאמור.

8.4. מובהר בזאת, כי ביצוע העבודות באמצעות הקבלן, לא ישחרר את החוכרים מאחריותם כלפי העירייה לביצוע העבודות בהתאם למסמכי החוזה, כאילו הביצוע האמור נעשה על ידיהם במישרין, וכי כל בעיה ו/או תקלה ו/או סכסוך עם הקבלן, לא יקנו לחוכרים כל עילה, לדרוש, או לקבל, ארכה בלוחות הזמנים ו/או לביצוע שינוי כלשהו בעבודות ו/או לזכות אותם בתשלום כלשהו.

9. התמורה[11]

9.1. דמי החכירה המהוונים עבור חידוש החכירה ב_____ למשך כל תקופת החכירה ה_____, הינם בסך של _____₪ (_____ שקלים חדשים), ("**דמי החכירה המהוונים**"), בתוספת מע"מ כדין.

9.2. מלוא דמי החכירה המהוונים ישולמו במועד חתימת החוכרים על חוזה זה, על ידי כל יחידי החוכרים ביחד, כל אחד בהתאם לחלקו, כמפורט בטבלת פירוט השטחים **נספח "יא"**.

9.3. מסכום דמי החכירה המהוונים בתוספת מע"מ כדין, יופחת סכום השתתפות העירייה ("**התמורה המופחתת**").

9.4. התמורה המופחתת תשולם על ידי החוכרים לעירייה בתשלומים ובמועדים כדלקמן:

9.4.1. במעמד חתימתו של חוזה זה, ישלמו החוכרים לעירייה באמצעות המחאה בנקאית סך השווה ל-50% (חמישים אחוז) מהתמורה המופחתת, דהיינו סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) ("**התשלום הראשון**").

9.4.2. תוך 60 ימים ממועד חתימת החוכר על חוזה זה, ישלמו החוכרים לעירייה, באמצעות המחאה בנקאית את יתרת התמורה המופחתת (50% הנוספים), דהיינו סך של _____ (במילים: _____ שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת ריבית, לתקופה שממועד חתימת חוזה זה ועד למועד התשלום בפועל ("**התשלום השני**").

9.5. לא שילמו החוכרים את אחד התשלומים באופן ובמועדים המפורטים בסעיף 9.4 לעיל ("**הסכום שבפיגור**"), ישלמו החוכרים לעירייה את הסכום שבפיגור, בצירוף הפרשי הצמדה למדד, בתוספת ריבית ובתוספת ריבית הפיגורים, שתיהן, לתקופה שמהמועד בו היה אמור להיפרע הסכום שבפיגור על פי חוזה זה ועד ליום התשלום בפועל. למען הסר ספק, חיוב החוכרים בריבית ו/או בריבית פיגורים, לא יגרע מזכותה של העירייה לכל סעד אחר שהיא זכאית לו על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הוראות הדין.

9.6. העירייה מצהירה כי היא מלכ"ר.

מס ערך מוסף כחוק יתווסף לכל אחד מהתשלומים הנ"ל וישולם ע"י החוכרים לעירייה יחד עם כל תשלום.

העירייה תמסור לחוכרים, עד המועד הקבוע בחוק, לדיווח ולתשלום לרשויות מע"מ, בגין כל תשלום מתשלומי דמי החכירה המהוונים והמע"מ, טופס עסקת אקראי בגין תשלום המע"מ.

החוכרים ימסרו לעירייה, עד המועד הקבוע בחוק, לדיווח ולתשלום לרשויות מע"מ, בגין סכום השתתפות העירייה, חשבונית מס כחוק.

9.7. סעיף 9 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

[11] סעיף זה יותאם בהתאם לשטח שבחכירת כל יחידי החוכרים במבנן/להיקף זכויות הבנייה הנוספות, לדמי החכירה המהוונים אשר ישולמו על ידי החוכרים, ולתקופת/תקופות החכירה וזכויות החכירה, על פי תנאי והוראות המדריך לחוכר.

לעיון בחברי סאתר רשת תל אביב בלבד

פרק ה' – מנהל אגף נכסי העירייה, המנהל, המבקר ונציג החוכרים

10. מנהל אגף נכסי העירייה והמנהל

10.1. מנהל אגף נכסי העירייה, המנהל והמבקר, ביחד ולחוד, הינם באי-כוחה המוסמכים של העירייה ("**באי כוח העירייה**") בכל דבר ועניין בקשר עם חוזה זה בכלל, וביצוע העבודות בפרט.

10.2. מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סמכות אחרת הנתונה לבאי כוח העירייה על פי חוזה זה, יהיו הנ"ל מוסמכים לבדוק, בכל עת, מטעם העירייה, את ביצוע העבודות על ידי החוכרים, לרבות את טיב העבודות והחומרים שנעשה בהם שימוש בביצוע העבודות והתאמתם של כל אלה להוראות החוזה. כן יהיו באי כוח העירייה מוסמכים לקבוע לחוכרים סדרי עדיפויות, לפיהן תבוצענה העבודות, או כל חלק מהן.

10.3. החוכרים ישתפו פעולה עם באי כוח העירייה ו/או מי מטעמם, ויסייעו להם ו/או למי מהם בביצוע תפקידם, ובכלל זה יאפשרו להם ו/או למי מטעמם, כניסה וגישה, בכל עת, לאתר ויספקו להם ו/או למי מהם את כל המידע והמסמכים, שיתבקשו על ידיהם בקשר עם ביצוע העבודות.

10.4. כל הוראה, שתינתן לחוכרים על ידי באי כוח העירייה ו/או על ידי מי מטעמם, כמוה כהוראה שניתנה על ידי העירייה. החוכרים מתחייבים בזאת, לציית לכל הוראה שלהם ושל מי מטעמם, למלאן במלואן ובמועדן, ולגרום לכך שכל המועסקים על ידי החוכרים, בקשר עם ביצוע העבודות, יציתו אף הם לכל הוראות באי כוח העירייה וימלאו אותן, במלואן ובמועדן.

10.5. כל המסמכים הדרושים את אישורם של באי כוח העירייה על פי חוזה זה, יועברו אליהם בכתב על ידי החוכרים. הוגרם המאשר אליו הועברו המסמכים יבחן את המסמכים האמורים ויודיע לחוכרים, בכתב, תוך זמן סביר, בנסיבות העניין, ממועד קבלת המסמך הרלוונטי, על אישור המסמך הרלוונטי, או על דחייתו, ובמקרה של דחייה – ימסרו החוכרים מסמך מתוקן לאישור. האמור לעיל יחול גם על אישורו, או על דחייתו של מסמך מתוקן וחוזר חלילה, עד לאישורו של המסמך הרלוונטי על ידי באי כוח העירייה.

10.6. החלטותיהם של באי כוח העירייה, בעניינים הנתונים לסמכויותיהם על פי מסמכי החוזה, תהיינה סופיות ומוחלטות ותחייבנה את החוכרים ו/או מי מטעמם.

10.7. באי כוח העירייה, יהיו רשאים, למנות מטעמם, לפי שיקול דעתם הבלעדי, כל אדם או גוף, ולהקנות להם מסמכויותיהם על פי חוזה זה. באי כוח העירייה, ימסרו הודעה לנציג החוכרים, בדבר מינוי כאמור וממועד המינוי, תהיינה למונה, כל הסמכויות שהוקנו לו בהתאם להודעת באי כוח העירייה.

10.8. אין, ולא יהא, בסמכויות באי כוח העירייה, על פי מסמכי החוזה ו/או במימושן, או באי מימושן, על ידיהם ו/או על ידי מי מטעמם, כדי לשחרר את החוכרים מאחריותם ומהתחייבויותיהם על פי חוזה זה, לרבות לגבי אופן וטיב ביצוע העבודות, ו/או כדי לגרוע מהן באופן כלשהו, ולא יהא בהן כדי להטיל על העירייה ו/או על מנהל אגף נכסי העירייה ו/או על המנהל, ו/או על מי מטעמם, אחריות כלשהי, והחוכרים יהיו האחראים הבלעדיים לביצוע העבודות ולקיום כל יתר התחייבויותיהם על פי חוזה זה.

11. חובות דיווח

11.1. מבלי לגרוע מכל התחייבות אחרת של החוכרים על פי מסמכי החוזה לעניין מתן דיווחים, הסברים, מידע או הודעות לעירייה ו/או למנהל אגף נכסי העירייה ו/או למנהל ו/או למי מטעמם, ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת הנתונה לעירייה ו/או למנהל אגף נכסי העירייה ו/או למנהל ו/או למבקר, ו/או למי מטעמם, מעת לעת, לקבלת דיווחים, הסברים, מידע או הודעות מאת החוכרים, מתחייבים החוכרים להגיש למנהל, על פי דרישתו, במהלך ביצוע העבודות, דיון וחשבון מפורט, בכתב, במתכונת ובמועדים שיקבע המנהל.

11.2. בנוסף, יודיעו החוכרים למנהל, באופן מיידי, במקרה של התקיימות כל אירוע, נסיבה או תנאי, המשפיעים, או עלולים להשפיע, על יכולתם לקיים את התחייבויותיהם על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן, ויעדכנו את המנהל בדבר הצעדים שנקטו, או שהינם מתעתדים לנקוט, נוכח האירוע, הנסיבה או התנאי האמורים. להסיר ספק, התקיימות אירוע, נסיבה או תנאי כאמור לעיל, לא תהווה, כשלעצמה, משום עילה לשינוי כלשהו בהתחייבויותיהם ו/או בזכויותיהם של החוכרים על פי חוזה זה.

לעיון בלבד אינו מהווה מסמך רשמי

12. <u>השגחה מטעם החוכרים</u>

החוכרים מתחייבים בזאת, להעסיק מטעמם באופן קבוע ורציף, במשך כל תקופת ביצוע העבודות, מפקח, מנהל עבודה וממונה בטיחות וכן, הינם מתחייבים כי הקבלן מטעמם יעסיק באופן קבוע ורציף, במשך כל תקופת ביצוע העבודות, מנהל עבודה. המפקח ומנהל העבודה יידרשו לעמוד בתנאים הבאים, אלא אם הורה המנהל אחרת, על-פי שיקול דעתו הבלעדי ובכפוף להוראת כל דין.

12.1. **<u>מנהל העבודה</u>**

12.1.1. יהיה רשום כדין במשרד העבודה והרווחה כמנהל עבודה מוסמך, בעל תעודת הסמכה, לביצוע עבודות בענף הבניה.

12.1.2. יהיה מוסמך כאחראי בטיחות במקום ביצוע העבודה, במסגרת הכשרתו כמנהל עבודה ובמסגרת תפקידו כמנהל עבודה.

12.1.3. יהיה בעל ותק של חמש (5) שנים, לפחות, כמנהל עבודה, בביצוע עבודות מסוג דומה לעבודות על פי חוזה זה.

12.1.4. יהיה נוכח במקום ביצוע העבודות במשך כל שעות העבודה המקובלות ולאורך כל תקופת ביצוע העבודות.

12.2. **<u>המפקח</u>**

12.2.1. יהיה מהנדס אזרחי הרשום כדין, בהתאם לחוק המהנדסים והאדריכלים, התשמ"ח – 1958, ובדרשם המהנדסים.

12.2.2. לא יועסק על ידי הקבלן, בכל צורה ואופן שהם, במישרין, או בעקיפין.

12.2.3. יהיה בעל ניסיון של חמש (5) שנים, לפחות, כמפקח על ביצוע עבודות מסוג דומה לעבודות על פי חוזה זה.

13. **<u>זכות הבקרה של העירייה</u>**

13.1. מבלי לגרוע מכל זכות אחרת המונה לעירייה ו/או למנהל אגף נכסי העירייה על פי מסמכי החוזה, ו/או על פי כל דין, תהא העירייה, באמצעות המבקר, רשאית בכל עת לבקר ולהשגיח, בכל אופן שתמצא לנכון, על ביצוע העבודות ועל קיום התחייבויותיהם של החוכרים על פי מסמכי החוזה, ובכלל זה לנקוט את כל הצעדים, ולדרוש מן החוכרים לנקוט את כל הצעדים, אשר נדרשים, לפי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה, על מנת להבטיח את קיומן, במלואן, של כל התחייבויות החוכרים על פי מסמכי החוזה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה המבקר רשאי, בכל עת, להיכנס לאתר ולעשות בו כל פעולה שהיא, בין כדי לבקר על ביצוע העבודות ובין לכל מטרה אחרת.

13.2. החוכרים מתחייבים בזאת, לנקוט, בכל עת, את כל הצעדים הדרושים על מנת לאפשר למבקר, לממש את זכויותיו על פי חוזה זה.

13.3. אין, ולא יהא, בזכות הבקרה שניתנה למבקר על פי חוזה זה, במימושה, או באי מימושה, על ידיו, כדי לשחרר את החוכרים מאחריותם ומהתחייבויותיהם על פי מסמכי החוזה, לרבות לגבי אופן וטיב ביצוע העבודות, ו/או כדי לגרוע מהן באופן כלשהו, ולא יהא בה כדי להטיל על העירייה ו/או מי מטעמה, אחריות כלשהי, והחוכרים יהיו האחראים היחידים והבלעדיים לביצוע העבודות ולקיום כל יתר התחייבויותיהם על פי מסמכי החוזה.

13.4. מבלי לגרוע מכל סמכות שהוקנתה לעירייה בחוזה זה, יהיה המבקר מוסמך:

13.5. לקבוע, כי חומרים או ציוד אשר החוכרים בעצמם ו/או מי מטעמם ו/או המועסקים על ידם, לרבות קבלני משנה, משתמשים בהם, אינם באיכות הדרושה, ולדרוש מהם לסלקם ולהחליפם בחומרים או ציוד מתאימים.

13.6. לקבוע, כי כל חלק של העבודה המתבצע או שבוצע, אינו בהתאם למפרט ו/או אינו עומד ברמה הדרושה על פי תנאי חוזה זה ולדרוש את תיקונה של אי ההתאמה על ידי ביצוע תיקונים, שינויים, הריסה, בניה מחדש וכיוצ"ב של כל חלק של העבודה שאינו לשביעות רצון המבקר.

13.7. להפסיק את ביצוע העבודות או חלק מהן, אם לפי דעתו אין העבודות מבוצעות בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו.

14. <u>נציג החוכרים</u>

14.1. תוך עשרה (10) ימים ממועד חתימת חוזה זה, ימסרו החוכרים למנהל את פרטיו (שם, כתובת, מספר טלפון, מספר פקסימיליה ומספר טלפון סלולרי) של נציג החוכרים.

14.2. ביקשו החוכרים להחליף את נציג החוכרים, יודיעו על כך למנהל מראש ובכתב.

לעיון בלבד
מאת: אדר' אבי פר
עדיר ת.ז. 2049198

14.3. נציג החוכרים ישמש כבא כוחם וכנציגם המוסמך של החוכרים לכל דבר ועניין בקשר עם העבודות ועם חוזה זה.

14.4. כל פניה של החוכרים אל העירייה ו/או אל באי כוח העירייה ו/או אל מי מטעמם, בקשר עם העבודות, תעשה באמצעות נציג החוכרים. כל פניה ו/או הודעה, שתעשה או תימסר, על ידי העירייה ו/או על ידי באי כוח העירייה ו/או על ידי המבקר ו/או על ידי מי מטעמם, לנציג החוכרים, תחשב, לכל דבר ועניין, כפניה ו/או הודעה, שנעשתה או נמסרה כדין, לכל אחד מיחידי החוכרים.

14.5. למען הסר ספק, אין, ולא יהא, במינוי נציג החוכרים כדי לגרוע באופן כלשהו מהתחייבויות החוכרים על פי חוזה זה.

14.6. החוכרים מוותרים בזאת על כל טענה בדבר חריגה מסמכות, רשלנות, מעשה או מחדל של נציג החוכרים, אשר יש בהם כדי לגרוע מאחריות החוכרים כלפי העירייה ו/או כלפי באי כוחה העירייה ו/או כלפי המבקר.

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

פרק ו' – מהלך ביצוע העבודות

15. **תוכניות ומסמכי העבודה**

15.1. המפרט המיוחד **נספח "ד"** לחוזה זה והתוכניות **נספח "ה" ונספח "ו"** לחוזה זה, הינם מחייבים, והחוכרים לא יהיו רשאים לסטות מהם ו/או לעשות בהן כל שינוי, אלא אם קיבלו את אישור מנהל אגף נכסי העירייה לכך, באופן האמור בסעיף 10.5 להלן.

15.2. החוכרים יכינו באמצעות אדריכל מטעמם תוכנית לביצוע העבודות, על בסיס המפרט **נספח "ד"** ותוכנית העיצוב האדריכלית **נספח "ו"** לחוזה זה וכל מסמך אחר אשר יידרש בקשר לכך (**"התוכנית"**).

15.3. מובהר ומוסכם בזאת, כי אם לא תאשר מועצת העירייה את ההתקשרות בחוזה זה, לא תהיה לחוכרים כל דרישה ו/או תביעה נגד העירייה ו/או מי מטעמה, לשיפוי והשבה של הוצאות בגין הכנת התכניות, או בגין כל הוצאה אחרת.

15.4. החוכרים יכינו על חשבונם ויגישו את התוכנית לאישור מנהל אגף נכסי העירייה, תוך 90 (תשעים) יום ממועד אישור מועצת העירייה את ההתקשרות בחוזה זה.

15.5. מנהל אגף נכסי העירייה יבדוק את התוכניות ויעיר הערותיו ככל שתהיינה כאלה. החוכרים יבצעו בתוכניות את כל התיקונים הנדרשים, בהתאם להערות מנהל אגף נכסי העירייה (**"התוכניות המתוקנות"**). החוכרים יגישו למנהל אגף נכסי העירייה את התוכניות המתוקנות, תוך עשרים ואחד (21) יום, ממועד קבלת הערות מנהל אגף נכסי העירייה.

15.6. מנהל אגף נכסי העירייה יבדוק את התוכניות המתוקנות וככל שלא תהיינה לו הערות נוספות, יאשר לחוכרים בכתב את התוכניות המתוקנות (**"התוכניות המאושרות"**). ככל שתהיינה למנהל אגף נכסי העירייה הערות נוספות לתוכניות המתוקנות, יחול האמור בסעיף 15.5 לעיל, עד לקבלת אישור מנהל אגף נכסי העירייה לתוכניות המתוקנות.

15.7. אין במתן אישור מנהל אגף נכסי העירייה לתוכנית, כדי לגרוע מכל הליך שנדרש על פי דין, על מנת לבצע את העבודות ולא יהווה בו משום התחייבות לקבלת אישורן של רשויות התכנון לתוכנית.

15.8. החוכרים יגישו רק את התוכניות המאושרות למינהל ההנדסה של עיריית תל אביב יפו. החוכרים מתחייבים לעשות את כל הנדרש לצורך קבלת כל האישורים מכל הרשויות המוסמכות לצורך קבלת כל ההיתרים והרישיונות הנדרשים לביצוע העבודות, לרבות היתר השיפוץ. החוכרים יבצעו בתכניות המאושרות, את כל התיקונים שדרשו ע"י מינהל ההנדסה של עיריית תל אביב יפו, תוך שלושים (30) יום ממועד קבלת הערות אלו, ככל שתתקבלנה.

15.9. החוכרים יישאו בכל ההוצאות, האגרות והתשלומים, ככל שיחלים, הכרוכים בקבלת היתר שיפוץ ו/או כל היתר או רישיון, אשר יידרשו לצורך ביצוע העבודות. ההוצאות והתשלומים ישולמו על ידי החוכרים מיד עם דרישת הרשויות המוסמכות ולא יוחזרו להם, בכל מקרה.

15.10. התוכניות תתאמנה לתוכנית בניין העיר ו/או לכל שינוי בתוכנית בניין העיר ו/או לכל תכנית בניין עיר חדשה שתחול על המבנן ותהיה בתוקף כדין במועד הכנת התוכניות וכן, להוראות חוזה זה ונספחיו ותעמודנה בכל הדרישות של כל הרשויות המוסמכות השונות שאישורן נדרש על פי הדין.

15.11. החוכרים הינם האחראים הבלעדיים על התכנון. אישור התוכניות ע"י מנהל אגף נכסי העירייה אינו משחרר את החוכרים מאחריות מלאה לכל מעשה ו/או מחדל מכל מין וסוג שהוא, בתכנון, אם יהיה כזה. בנוסף, לא יהיה באישור הנ"ל משום התחייבות לקבלת אישורה של הועדה המקומית ו/או כל רשות ו/או מוסד אחר להיתר השיפוץ.

15.12. החוכרים מתחייבים להעסיק אדריכלים, מהנדסים ויועצים שונים (**"המתכננים"**) הרשומים לפי "חוק המהנדסים והאדריכלים, התשמ"ח - 1958", לצורך התכנון ולצורך ביצוע העבודות.

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

15.14. התחייבויות החוכרים על פי סעיף 15 לחוזה, הינן התחייבויות יסודיות שהפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

לעיון בלבד מאחר ולא נחתם ע"י הצדדים לא ניתן לעדכן

16. **תחילת ביצוע העבודות ותקופת ביצוען**

16.1. החוכרים יחלו לבצע את העבודות, תוך שישים (60) יום מתאריך הודעת הרשות המוסמכת לכך בעיר תל אביב –יפו כי ניתן להוציא את היתר השיפוץ (**"מועד תחילת ביצוע העבודות"**). כל עוד לא ניתן היתר השיפוץ, אין החוכרים רשאים להחל בביצוע העבודות.

16.2. החוכרים ימשיכו בביצוע העבודות בקצב הדרוש לשם השלמתן עד ולא יאוחר מתום תקופת ביצוע העבודות, בכפוף לאמור בלוחות הזמנים ובכפוף לכל ארכה שנקבעה (אם נקבעה) על פי הוראות חוזה זה.

16.3. החוכרים יהיו אחראים על חשבונם, לקבלת כל אישור ו/או רישיון ו/או היתר הדרושים על פי דין ו/או על פי דרישות הרשויות המוסמכות, לצורך ביצוע העבודות, לרבות היתר השיפוץ. יובהר בזאת, כי תחילת ביצוע העבודות בפועל מותנית בחתימה על כל המסמכים אשר ידרשו, ככל שידרשו, על ידי העירייה ו/או הרשויות המוסמכות ו/או על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.

16.4. החוכרים לא יהיו רשאים להתחיל בביצועה של עבודה כלשהי הכלולה בעבודות, אשר ביצועה כפוף, על פי כל דין ו/או על פי דרישות הרשויות המוסמכות, לקבלת אישור, רישיון ו/או היתר שלשהו, בטרם התקבלו בידיהם כל האישורים, הרישיונות וההיתרים האמורים כדין.

16.5. החוכרים ישלימו את ביצוע העבודות עד תום תקופת ביצוע העבודות.

16.6. החוכרים ישלמו לעירייה, בגין איחור מצידם בקיום איזה מהתחייבויותיהם שבסעיף 16 זה, פיצוי מוסכם בסך של 100,000 ₪ (מאה אלף שקלים חדשים), בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כחוק, לכל חודש של איחור (וחלק יחסי מהסכום האמור לחלק חודש) (**"סכום הפיצוי המוסכם בגין איחור בביצוע העבודות"**). החוכרים מסכימים כי לא יהיו רשאים לבקש תעודת אכלוס, כל עוד לא שילמו את סכום הפיצוי המוסכם בגין איחור בביצוע העבודות ולא תהיינה להם טענות מכל מין וסוג כלפי העירייה ו/או כלפי הועדה המקומית ו/או כלפי מי מטעמן, אם אלה לא יאפשרו את האכלוס כל עוד לא שילמו החוכרים את סכום הפיצוי המוסכם בגין איחור בביצוע העבודות. למען הסר ספק, ובכפוף לאמור בסעיף 16.7 להלן, מובהר כי אין בתשלום סכום הפיצוי המוסכם בגין איחור בביצוע העבודות, כדי לגרוע ו/או לפגוע מכל זכות או סעד העומדים לעירייה על פי חוזה זה.

16.7. איחור של למעלה מ-6 חודשים, בהתחלת ביצוען של העבודות, או בסיומן, ביחס למועד שנקבע בסעיף 16.5 לעיל, יהווה הפרה יסודית של חוזה זה, שבגינה, תהיה העירייה רשאית לבטל חוזה זה וזאת, בנוסף ומבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לה על פי חוזה זה (לרבות על פי סעיף 16.6 לעיל) ו/או על פי הדין ובלבד, שניתנה על ידי העירייה לחוכרים התראה בכתב לעניין זה. למען הסר ספק, מובהר, כי קביעת העירייה כי החוכרים אינם מתחילים בביצוע העבודות במועד שנקבע, או כי הפסיקו את מהלך ביצוען ללא צידוק, או כי החוכרים אינם עומדים בלוח הזמנים שנקבע לביצוע העבודות, תהיה ראיה לכאורה, כי החוכרים אינם ממלאים אחר התחייבויותיהם על פי חוזה זה.

16.8. סעיף 16 זה על תתי סעיפיו הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

17. **קצב ביצוע העבודות**

17.1. החוכרים ינקטו בכל האמצעים הדרושים על מנת להבטיח, שהעבודות תבוצענה ברציפות ובקצב הדרוש להשלמתן בהתאם ללוח הזמנים.

17.2. סבר המבקר כי קצב ביצוע העבודות, כולו או חלקו, איטי מכדי להבטיח את השלמתו, או כל חלק ממנו, כאמור לעיל, יודיע על כך לחוכרים, והחוכרים ינקטו, ללא כל דיחוי, בכל האמצעים הדרושים, על מנת להחיש את קצב ביצוע העבודות ולגרום להשלמתן במועדים הקבועים בחוזה זה. היה המבקר בדעה, כי האמצעים שננקטו כאמור על ידי החוכרים אינם מספקים, יהא רשאי להורות להם על האמצעים בהם עליהם לנקוט, ובמקרה כאמור ינקטו החוכרים ללא דיחוי בכל האמצעים עליהם הורה המבקר.

17.3. סעיף 17 זה על כל תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

לעניין הלוח המתוקן – עמדת עיריית תל אביב-יפו

פרק ז' – ארגון האתר; בטיחות; שמירה על שלום הציבור והסביבה

18. **ארגון האתר**

18.1. החוכרים יארגנו את האתר בהתאם לנתוני השטח, להנחיות המבקר ולהוראות כל דין.

18.2. תוך שבעה (7) ימים מיום קבלת היתר השיפוץ, יגישו החוכרים לאישור המנהל תרשים של האתר, המתאר את אופן ארגון האתר, דרכי גישה, שערי כניסה, תוואי הגדר, השילוט וכיוצא באלה, הכל ברמת פירוט כפי שתידרש על ידי המבקר ("**תוכנית ארגון האתר**").

18.3. לצורך ביצוע העבודות, יתוכננו ויבוצעו רק פיגומים זיזיים מעל מפלס קומת הקרקע, בהתאם להנחיות ופרטים במפרט. תכנון הפיגומים הנ"ל ייכלל במסגרת תוכנית ארגון האתר.

18.4. תכנון, ארגון והעמדה של עבודות הרמה ומנופים תבוצע עפ"י כל דין ורק מתחום המבנן/גג המבנן בלבד.

18.5. תוכנית ארגון האתר תעמוד בכל התנאים של איכות הסביבה, רעש, אבק ובטיחות.

18.6. אספקת חומרים לאתר תתאפשר אך ורק מהרחובות ההיקפיים ולא מתוך הכיכר.

19. **גידור ושילוט**

19.1. תוך שבעה (7) ימים מהמועד שנקבע בצו ההתחלה לביצוע העבודות כמועד תחילת ביצוע העבודות, יגדרו החוכרים, על חשבונם, את כל האתר בגדר תקנית, בהתאם להוראות המנהל, הוראות העיר"לה, הוראות כל רשות מוסמכת והוראות הדין ("**הגידור**").

19.2. גידור כלפי הכיכר יעשה אך ורק באמצעות גדר ניידת ללא ניעוץ בקרקע. מיקום הגדר ייכלל בתוכנית ארגון האתר. בכל מקרה, כאמור לעיל, הפיגומים יהיו זיזיים בלבד מעל מפלס קומה ראשונה ולא יחרגו מגבולות המגרש ביותר מ- 1.5 מ'.

19.3. לצורך הגנה על העוברים והשבים, ובהתאם להנחיות יועץ הבטיחות, ישולב גגון על זיז הפיגום ו/או הגדר הניידת למניעת נפילת חומרים. תוכנית הגגון תוגש לאישור המנהל.

19.4. הגדר הזמנית תבוצע מפח ותכלול חזית גרפית והתקנה של לוחות עץ או פח. תוכנית הגידור תוגש לאישור המנהל.

19.5. החוכרים ו/או מי מטעמם, יאפשרו, בכל עת (שבעה (7) ימים בשבוע, עשרים וארבע (24) שעות ביממה), במהלך ביצוע העבודות, כניסה וגישה לעירייה ו/או למי מטעמה, לצורך טיפול, מדידה ותחזוקה של מערכות עירוניות.

19.6. הגידור ייחשב כמושלם רק לאחר שהמבקר יאשר בכתב, כי בוצע בהתאם לכל האישורים הנדרשים להקמת הגידור כמפורט לעיל.

19.7. מובהר בזאת, כי השלמת הקמת הגדר, בהתאם להוראות חוזה זה, מהווה תנאי לתחילת ביצוע העבודות.

19.8. על החוכרים לתאם עם אגף התנועה בעירייה ו/או עם משטרת ישראל את כל ההגנות הנדרשות לגדר כאשר הגדר מקבילה לכביש.

19.9. החוכרים יציבו על הגידור שילוט בהתאם לדרישות הדין, ככל שקיימות, בקשר עם ביצוע העבודות.

19.10. הגידור יהיה שלם ותקין במשך כל תקופת ביצוע העבודות. החוכרים יהיו אחראים לתחזוקת הגידור והינם מתחייבים לתקן באופן מיידי כל פרצה ו/או ליקוי שיתגלו בגידור.

19.11. בגמר ביצוע העבודות, יפרקו החוכרים את הגידור ויפנו אותו מהאתר, אלא אם יורה להם המבקר אחרת.

19.12. כל ההוצאות הכרוכות בהקמת הגידור, אחזקתו, הסטתו מעת לעת על פי הצורך, וסילוקו מהאתר בגמר ביצוע העבודות, במועד שייקבע על ידי המבקר, תחולנה על החוכרים בלבד.

20. **ניקיון פינוי פסולת**

20.1. במשך כל תקופת ביצוע העבודות, ישמרו החוכרים על ניקיון האתר, וידאגו לבצע, על חשבונם, את כל עבודות הניקיון ופינוי הפסולת מהאתר לאתר פינוי פסולת מאושר על פי דין, לרבות על ידי המשרד להגנת הסביבה. החוכרים ידאגו לקבל מכל הרשויות המוסמכות הרלוונטיות את כל האישורים הדרושים לעניין זה.

20.2. פינוי הפסולת ייעשה על ידי החוכרים מדי יום ביומו, ובכל מקרה לפי הנחיות המנהל.

לעיון בלבד מסמך זה אינו מהווה הצעה לרכישת אתר אבן יפה

20.3. ככל וקיימות הוראות מיוחדות על פי כל דין לסילוק הפסולת, לרבות הוראות המשרד להגנת הסביבה, מתחייבים החוכרים לסלק את הפסולת בהתאם להנחיות הללו ובהתאם להנחיות המבקר כפי שינתנו מעת לעת.

20.4. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בכל הנוגע לפירוק ופינוי אסבסט - צמנט, מתחייבים החוכרים לפעול בהתאם לסעיף 2 ב (3) (ב) לתקנות הבטיחות בעבודה (גהות תעסוקתית ובריאות הציבור והעובדים באבק מזיק), התשמ"ד - 1984, לתקנה 29(ה) לתקנות הבטיחות בעבודה (גהות תעסוקתית ובריאות הציבור והעובדים באבק מזיק), התשמ"ד-1984 ובהתאם ל"הנחיות הועדה הטכנית לאבק מזיק בעניין עבודות בניה, פירוק והריסה של מוצרי אסבסט-צמנט במבנים".

20.5. החוכרים מתחייבים, לפני תחילת ביצוע עבודה כלשהי בקשר עם אסבסט - צמנט, לפנות לוועדה הטכנית ולהגיש בקשה מפורטת לאישור העבודה.

20.6. כל ההוצאות הכרוכות בניקיון האתר ובפינוי האשפה ממנו, לרבות כל ההוצאות הכרוכות בתשלום אגרות, לרבות אגרות כניסה לאתר פינוי פסולת ו/או בהוצאת אישורים הדרושים לעניין זה, וכן קנסות שיוטלו (אם יוטלו) בגין שפיכת פסולת במקום שאינו מאושר, תחולנה על החוכרים.

21. <u>בטיחות בביצוע העבודות</u>

21.1. החוכרים מצהירים כי הינם מכירים ומתחייבים לשמור על כל חוקי הבטיחות בעבודות, התקפים במדינת ישראל, לרבות כל התקנות הקשורות בבטיחות ואת הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל – 1970 ומצהירים כי הינם מקבלים על עצמם לנהוג לפי הקבוע בהם ובהתאם לכל דין. החוכרים מתחייבים כי כל מי שיבצע מטעמם את העבודות יחוייב לפעול על פי האמור בסעיף זה, לרבות הקבלן.

21.2. בכל מהלך ביצוע העבודות, ינקטו החוכרים, על חשבונם, בכל אמצעי הזהירות והבטיחות הנדרשים להבטחת חיים ורכוש באתר ובסביבתו, וכן את כל האמצעים הנדרשים להבטחת העבודות, כולן או חלקן, הכל על פי הנחיות המנהל, הרשויות המוסמכות ועל פי כל דין.

21.3. החוכרים יישאו באחריות זהה לזו המוטלת על קבלן ראשי בפקודת הבטיחות בעבודה, (נוסח חדש), התש"ל – 1970 ובתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), התשמ"ח – 1988.

21.4. החוכרים מקבלים על עצמם את האחריות הכוללת לביצוע הוראות תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח - 1988, ומצהירים כי תישלח על ידם הודעה על המינוי, כאמור בתקנה 2 לתקנות אלו, למפקח העבודה האזורי שבאזורו מתבצע העבודות.

21.5. ידוע לחוכרים כי מתן הודעה למפקח האזורי כאמור, מהווה תנאי מוקדם לתחילת ביצוע העבודות.

21.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, על החוכרים לנקוט בכל האמצעים הדרושים לשמירה על בטיחות העובדים, ובכלל זה לדאוג לכך שכל העובדים באתר יצוידו בכלי עבודה ובציוד מגן תקניים, שהציוד ו/או המתקנים שיובאו ו/או יותקנו על ידיהם באתר יהיו תקינים ובעלי תעודות בדיקה עדכניות ותקפות, ויופעלו אך ורק על ידי עובדים המורשים ומוסמכים לכך.

21.7. לינת פועלים באתר אסורה.

21.8. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת לעניין זה במסמכי החוזה, החוכרים יהיו האחראים הבלעדיים לכל הנעשה והמתרחש באתר ו/או בכל מקום אחר בקשר עם ביצוע העבודות לרבות כל הנוגע לבטיחות בעבודות, וזאת בין אם הביצוע נעשה על ידיהם במישרין, ובין אם נעשה באמצעות מי מטעמם.

21.9. כל ההוצאות הכרוכות בנקיטת אמצעי בטיחות וזהירות כאמור, וכל הנחיה של המנהל ו/או המבקר בנושא בטיחות תחולנה על החוכרים ותבוצענה על ידם ללא תוספת תשלום כלשהי.

21.10. סעיף 21 זה, הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

22. <u>שמירה על שלום הציבור והסביבה</u>

22.1. החוכרים מתחייבים, כי תוך כדי ביצוע העבודות לא תהיה פגיעה, הפרעה או מטרד לנוחות הציבור ו/או לגורמים אחרים אשר יעבדו ו/או יימצאו באתר או בסמוך אליו וכי לא תהיה הפרעה בזכות שימוש ומעבר או חזקה של כל אדם בכביש, דרך שביל וכיו"ב או ברכוש ציבורי או פרטי המצוי בתחומי האתר או בסמוך אליו.

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית הר אביב יפו

22.2. החוכרים מתחייבים לנקוט בכל האמצעים הדרושים לשם כך ובכלל כך להימנע מביצוע עבודות הגורמות רעש בשעות עליהן יורו המנהל ו/או המבקר, לא להניח חומרים, ציוד או חפצים מחוץ לאתר אלא על פי היתר ובהתאם לתנאיו, להתקין כל אמצעי זהירות הנדרשים לשם הגנה על הציבור הרחב ועל המצויים באתר, כפי שיידרש על ידי המנהל ו/או המבקר ולדאוג כי הדרכים המובילות לאתר לא תהיינה נתונות להפרעה שתקשה על התנועה הרגילה בשל ביצוע העבודות או בשל הובלה לאתר.

22.3. נוצרו הפרעה, פגיעה או מטרד כאמור, אשר לא הוסרו על ידי החוכרים, תוך הזמן שנדרש לעשות כן על ידי המנהל ו/או המבקר, יהא המנהל רשאי לסלקם בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, על חשבונם של החוכרים.

22.4. החוכרים ינקטו בכל האמצעים הדרושים במגמה לא לפגוע בכל כביש, כבל, צנרת תת קרקעית, או עבודות כלשהן המבוצעות באתר, הן תוך כדי ביצוע העבודות והן כתוצאה מהובלת חפצים כלשהם ובכלל כך, יהיו אחראים להודיע לרשויות המוסמכות לפני העברת חפץ כלשהו העלול לגרום נזק כאמור, ולקבל כל אישור הנדרש לכך. החוכרים לבדם, יישאו בכל נזק שייגרם לכל רשות או גורם כלשהו כתוצאה מפגיעה כאמור.

22.5. כל אימת שביצוע העבודות יצור תנאים, אשר סביר להניח כי הם מהווים סכנה לציבור, לכלי רכב או לרכוש אחר באתר או בסמוך אליו, או שעלול לגרום למפגע סביבתי או בטיחותי, על החוכרים להקים ולתחזק, גדרות, מעקות זמניים, מתרסים, פנסים, שלטים ואמצעים אחרים הדרושים למניעת תאונה, נזק או פגיעה, בציבור או ברכוש, ולמניעת מפגעים כאמור.

22.6. החוכרים מתחייבים לשמור על שלמות מבנים ומתקנים קיימים, בין עיליים ובין תת קרקעיים, באתר, בסביבתו ובדרכי הגישה אליו, ולתקן כל נזק שיגרם להם בגין ביצוע העבודות. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייבים החוכרים לנקוט משנה זהירות ואת כל האמצעים הנדרשים על מנת להבטיח שלא יגרם נזק, בגוף או ברכוש, למבני המגורים ולמבנים האחרים המצויים בסמיכות לאתר ו/או לדייריהם ולמשתמשים בהם.

22.7. החוכרים אחראים, בטרם ביצוע חפירה כלשהי במסגרת ביצוע העבודות, בין בידיים ובין באמצעות כלי מכאני, לכך שלא יהיו במקום המיועד לחפירה כבלים או צינורות, כגון, אך לא רק, כבלי חשמל, תקשורת, ביוב ומים, ולכך, שלא תבוצע כל עבודת חפירה כאמור בטרם יקבלו לידיהם את כל האישורים הדרושים על פי כל דין ו/או הנחיות הרשויות המוסמכות הרלוונטיות לצורך כך, ובכלל זה אישורים מאת העירייה, חברת החשמל, בזק, ורשות העתיקות, לפי העניין. החוכרים יהיו האחראים הבלעדיים לכל נזק שיגרם לכל רשות ו/או גורם שהוא בגין עבודות חפירה כאמור.

22.8. כל ההוצאות הכרוכות בשמירה על שלום הציבור והסביבה כאמור לעיל, תחולנה על החוכרים.

22.9. סעיף 22 זה לעיל, הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

23. **<u>שמירה על איכות הסביבה</u>**

23.1. החוכרים יבצעו את העבודות בהתחשב, בין היתר, בצורך למנוע מפגעים אקולוגיים ואחרים כתוצאה מביצוען של העבודות, וינקטו, על חשבונם, בכל האמצעים הנדרשים לשם השגת מטרה זו, הכל בהתאם להוראות והנחיות כל דין בנושא, לרבות הוראות והנחיות המשרד להגנת הסביבה.

23.2. מבלי לגרוע מאחריותם, כאמור לעיל, מתחייבים החוכרים לפעול בהתאם לכל ההנחיות שתינתנה להם על ידי המנהל ו/או המבקר והמיועדות להבטיח את שמירת איכות הסביבה ומניעת מפגעים כאמור. להסיר ספק, מתן, או אי מתן, הנחיות כאמור על ידי המנהל ו/או המבקר, לא יגרעו מאחריות החוכרים כאמור לעיל, ולא יהא במתן, או באי מתן, הנחיות כאמור על ידי המנהל ו/או המבקר, כדי להטיל על העירייה ו/או על באי כוח העירייה ו/או על המבקר, ו/או מי מטעמם, כל אחריות שהיא.

23.3. כל ההוצאות הכרוכות בשמירה על איכות הסביבה כאמור לעיל, תחולנה על החוכרים.

לעיון בלבד מאחר ולא נחתם שום עדכון חדש לאחר מכן

פרק ח' – ציוד, חומרים ומלאכה

24. כללי

24.1. החוכרים מתחייבים לספק, על אחריותם ועל חשבונם, את כל הציוד, הכלים, המתקנים, החומרים, וכל יתר האמצעים הדרושים לביצוען של העבודות, בהתאם ובכפיפות להיתר שיפוץ, למפרט, לתוכניות, ללוח הזמנים ולכל יתר התנאים והדרישות הקבועים במסמכי החוזה.

סעיף 24.1 זה לעיל, הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

24.2. להסיר ספק, הוראות פרק זה נועדו אך ורק להוסיף על כל ההוראות והדרישות הכלולות בהיתר שיפוץ ובמפרט לעניין חומרים, בדיקות, ציוד, מתקנים ומלאכה ואין בהן כדי לגרוע מהן באופן כלשהו.

25. החומרים באתר

25.1. לענין פרק זה, המונח "חומרים" משמעו: כל החומרים הדרושים לצורך ביצוע העבודות כאמור בסעיף 24.1 לעיל, לרבות אביזרים, מוצרים, בין מוגמרים ובין בלתי מוגמרים, וכן כלים, מתקנים, ומנגנים וציוד המשמשים לצורך ביצוע העבודות כאמור.

25.2. החוכרים יחזיקו ויאחסנו את החומרים באתר, בהתאם להנחיות, שתינתנה להם לעניין זה על ידי המבקר, ויהיו אחראים לשמירתם הבטוחה של כל החומרים במשך כל תקופת ביצוע העבודות.

26. טיב החומרים והמלאכה וביצוע בדיקות

26.1. טיב החומרים והמלאכה

26.1.1. לצורך ביצוע העבודות, ישתמש החוכרים אך ורק בחומרים חדשים מהמין המשובח ביותר ובכמויות מספיקות, כל המלאכות הנדרשות במסגרת ביצוע העבודות תבוצענה ברמה מעולה.

26.1.2. כל החומרים בהם יעשו החוכרים שימוש, לצורך העבודות, יהיו בעלי תו תקן. מקום שבו הדרישות במפרט לגבי חומרים מסוימים גבוהות מדרישות תו התקן הקיים לגבי החומרים האמורים, יעמדו החומרים האמורים בדרישות הכלולות במפרט. מקום שבו התקן מבחין בין כמה רמות של חומרים, ובהעדר הוראה אחרת במפרט, יתאימו החומרים לרמת התקן הגבוהה ביותר.

26.2. סילוק חומרים פסולים והריסת מלאכה פסולה

26.2.1. המבקר יהיה רשאי, בכל עת, ולפי שיקול דעתו הבלעדי, להורות לחוכרים ו/או לקבלן, ואלו מתחייבים לציית לכל הוראה כאמור, לסלק מהאתר חומרים בלתי מתאימים ו/או באיכות בלתי מתאימה ו/או בניגוד לדרישות החוזה, להביא חומרים אחרים במקומם, וכן להרוס ולהקים מחדש כל חלק מן העבודות שהוקם על ידי שימוש בחומרים כאמור, והכל על חשבון החוכרים ועל אחריותם.

26.2.2. ככל וקיימות הוראות מיוחדות על פי כל דין לסילוק פסולת, לרבות הוראות המשרד להגנת הסביבה, מתחייב הקבלן לסלק את הפסולת בהתאם להנחיות אלו ובהתאם להנחיות המבקר כפי שינתנו מעת לעת.

26.2.3. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בכל הנוגע לפירוק ופינוי אסבסט - צמנט, מתחייב הקבלן לפעול בהתאם לסעיף 2 ב (3) (ב) לתקנות הבטיחות בעבודה (גהות תעסוקתית ובריאות הציבור והעובדים באבק מזיק), התשמ"ד -1984, לתקנה 29(ה) לתקנות הבטיחות בעבודה (גהות תעסוקתית ובריאות הציבור והעובדים באבק מזיק), התשמ"ד-1984 ובהתאם ל"הנחיות הועדה הטכנית לאבק מזיק בעניין עבודות בניה, פירוק והריסה של מוצרי אסבסט-צמנט במבנים".

הקבלן מתחייב, לפני תחילת ביצוע עבודה כלשהי בקשר עם אסבסט - צמנט, לפנות לוועדה הטכנית ולהגיש בקשה מפורטת לאישור העבודה.

לעיון בלבד! אלא רק עדכון מנהל עירייה אלעד

26.2.4. החוכרים מתחייבים למנוע את כיסויו או הסתרתו של חלק כלשהו מהעבודות, שנועד להיות מכוסה או מוסתר, בטרם קיבלו לכך את אישור המבקר, בכתב. הושלם חלק כלשהו מהעבודות שנועד להיות מכוסה או מוסתר כאמור, יודיעו החוכרים למבקר על כך בכתב, לכל הפחות שבעה (7) ימים מראש, ויאפשר למבקר לבדוק, למדוד ולבחון את טיב החלק האמור לפני כיסויו או הסתרתו.

27. <u>כוח אדם ותנאי עבודה</u>

27.1. החוכרים יספקו, על חשבונם, את כוח האדם הדרוש לביצוע העבודות, את ההשגחה על כוח אדם זה, את אמצעי התחבורה עבורם אל האתר וממנו, וכל דבר אחר הכרוך בכך.

27.2. החוכרים מתחייבים להעסיק עובדים, מקצועיים ואחרים, במספר הדרוש לשם ביצוע העבודות תוך תקופת ביצוע העבודות.

27.3. בעבודה שלביצועה יש צורך ברישום, רישיון או היתר לפי כל דין, חייבים החוכרים להעסיק רק מי שרשום או בעל רישיון או היתר כאמור, לפי העניין. כן מתחייבים החוכרים לדאוג לכך שמנהל העבודה מטעמם יהיה נוכח באתר במשך כל שעות העבודה.

27.4. החוכרים מצהירים כי כל העובדים המועסקים ו/או שיועסקו על ידם, בין במישרין ובין בעקיפין, לצורך ו/או בקשר עם ביצוע העבודות ("**העובדים**") הינם עובדיהם בלבד, כי החוכרים הינם המעסיק היחיד והבלעדי, וכי לא מתקיימים ולא יתקיימו בין העובדים לעירייה ו/או מי מטעמה ו/או לתאגידים הקשורים עמה, יחסי שותפות ו/או שליחות ו/או יחסי עובד מעביד כמשמעותם עפ"י כל דין, על כל המשתמע מיחסים כאמור. החוכרים מתחייבים להימנע מכל מעשה ו/או מחדל, העלול לגרום או לגרום את הרושם, כי המצב העובדתי ו/או המשפטי הינו שונה באופן כלשהו מהאמור.

27.5. הביטוי "בין במישרין ובין בעקיפין", לעיל, משמעו: בין כעובד שכיר, עצמאי, נותן שירותים, יועץ, קבלן, קבלן משנה, שותף, בעל מניות, ו/או כל מתקשר אחר עם החוכרים לצורך ו/או בקשר עם ביצוע העבודות לפי חוזה זה.

27.6. החוכרים מצהירים ומתחייבים, כי כל העובדים יועסקו על ידם בהתאם לכל הוראות הדין החלות במדינת ישראל, ובכלל זה, אין היתר, כי כל העובדים הינם עובדים המורשים על פי הדין לעבוד בישראל ו/או לשהות בשטח האתר ו/או לפעול לצורך ו/או בקשר עם האמור בחוזה זה.

27.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מצהירים החוכרים ומתחייבים, כי יהיו האחראים המלאים והבלעדיים, כלפי כל העובדים, בגין כל אחריות, חובה או חבות על פי כל דין, ויישאו באופן בלעדי בכל הסכומים, התשלומים והתנאים הסוציאליים על פי כל דין בגין ובקשר עם כל העובדים לרבות ובהתאם לצורך, מיסים, תשלומי חובה, תשלומים בגין חובות מעביד ותשלומים למוסד לביטוח הלאומי ו/או כל התשלומים האחרים המוטלים על מעסיק על פי כל דין, לרבות כל הסכם ו/או הסכם קיבוצי כללי ו/או מיוחד ו/או צו הרחבה ו/או נוהג.

27.8. החוכרים יפצו ו/או ישפו את העירייה, מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לה, לרבות שכ"ט עו"ד והוצאות משפט, בגין ו/או בקשר עם הפרת איזה מהתחייבויות ו/או הצהרות החוכרים כאמור לעיל וכן, בגין ו/או בקשר עם כל טענה, תביעה או דרישה מצד מי מהעובדים ו/או מי מטעמם, לרבות אך לא רק, כל טענה דרישה או תביעה שעילתה בקיומם כביכול של יחסי עבודה בין העירייה לבין העובדים ו/או שעילתה קבלת הטבות ו/או זכויות ו/או סכומים כלשהם הנובעים ו/או הקשורים בטענה כאמור.

27.9. מבלי לגרוע מכל האמור בחוזה זה מוסכם, כי כל סכום אשר העירייה תחויב על פי סעיף זה לעיל, יהיה ניתן לקיזוז מכל סכום או זכות המגיעים ו/או שיגיעו לחוכרים מאת העירייה, לרבות על פי חוזה זה.

27.10. האמור בסעיף זה לעיל, על כל תתי סעיפיו, יחול על הצדדים לתקופה בלתי מוגבלת, גם לאחר סיומו של חוזה זה.

27.11. להסרת ספק מובהר כי האמור בסעיף זה, על כל תתי סעיפיו, אינו מהווה חוזה לטובת צד שלישי, לרבות למי מעובדי החוכרים והוא לא מקנה ולא נועד להקנות לעובדים כל זכות ו/או טענה, לרבות כלפי החוכרים ו/או העירייה.

27.12. סעיף 27 לעיל, על תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

28. **<u>המשך ביצוע העבודות</u>**

מובהר בזאת, כי בשום תנאי, לא יהיו החוכרים רשאים להפסיק ו/או לעכב באופן כלשהו את ביצוע העבודות, כולן או חלקן, מחמת אי הסכמתם להחלטות כלשהן של העירייה ו/או באי כוח העירייה ו/או

לעיון בלבד מאחר ואינו חתום אחר פר

המבקר, לפי העניין, והם יהיו חייבים להמשיך, בכל מקרה, בביצוע העבודות ובכל יתר התחייבויותיהם על פי חוזה זה, ברציפות ובהתמדה.

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

פרק ט' – השלמה, בדק ותיקונים

29. השלמת העבודות

בהתקיים כל התנאים הבאים, השלמת העבודות משמעה, השלמת העבודות בהתאם להוראות מסמכי החוזה, ולאחר שסולקו מהאתר כל הפסולת שנצטברה עקב ביצוע העבודות וכל הפיגומים, המבנים והמתקנים הארעיים האחרים שהותקנו לצורך העבודות.

30. **תעודת השלמה**

30.1. הושלמו העבודות, יודיע על כך נציג החוכרים, בכתב, למנהל אגף נכסי העירייה.

30.2. תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קבלת הודעת נציג החוכרים כאמור לעיל, יערוך המנהל ו/או מי מטעמו, בנוכחות נציג החוכרים, ובמידת הצורך, בנוכחותם של נציגי הרשויות הרלוונטיות, בדיקה של העבודות. מצא המבקר ו/או מי מטעמו, כי ביצוע העבודות מתאים לדרישות החוזה, ייתן המנהל לחוכר תעודת השלמה עם תום הבדיקה. ככל שהמבקר ו/או מי מטעמו, יקבע כי בביצוע העבודות, או חלק מהן, אינו מתאים לדרישות החוזה, ימסור המבקר לחוכרים רשימת תיקונים ו/או עבודות ההשלמה לביצוע ("**פרוטוקול התיקונים**"). החוכרים יהיו חייבים לבצע את התיקונים בהתאם לפרוטוקול התיקונים תוך תקופה סבירה שתיקבע לכך על ידי המבקר.

30.3. מנהל אגף נכסי העירייה ימסור לחוכרים תעודת השלמה, בנוסח המצורף **כנספח "ז"** לחוזה זה, בהתקיים כל התנאים המצטברים להלן:

30.3.1. העבודות הושלמו בהתאם להוראות החוזה;

30.3.2. בוצעו כל התיקונים בהתאם לפרוטוקול התיקונים לשביעות רצון המבקר;

30.4. להסיר ספק, תעודת ההשלמה לא תהווה תחליף, ולא תבוא במקום, כל אישור ו/או תעודה הנדרשים על פי כל דין.

30.5. להסיר ספק, מובהר בזאת, כי אין, ולא יהא, במתן תעודת השלמה ו/או בעריכת פרוטוקול התיקונים כדי לשחרר את החוכרים מאחריות כלשהי, ישירה או עקיפה, לליקוי כלשהו בביצוע העבודות שנשכח, לא נחשף או שהתגלה לאחר השלמת העבודות ומתן תעודת השלמה אינה פוטרת את החוכרים מכל אחריות שהיא המוטלת עליהם על פי חוזה זה ו/או על פי חוזה החכירה.

31. **בדק ותיקונים**

31.1. החוכרים יהיו אחראים כלפי העירייה במשך תקופת הבדק, לכל נזק, פגם, ליקוי ו/או קלקול אשר נתהווה בעבודות, תוך תקופת הבדק אשר נגרם כתוצאה מעבודה לקויה ו/או שימוש בחומרים פגומים אשר להם אחראים החוכרים וכן, לכל אי-התאמה בין ביצוע העבודות על ידי החוכרים לבין הנדרש לפי חוזה זה ונספחיו ו/או לפי הדין, והם יתקנו ו/או יבצעו מחדש על חשבונם כל נזק ו/או קלקול כאמור, הכל לפי דרישת העירייה ולשביעות רצונה המלאה; הוא הדין לגבי נזק או קלקול שנתהוו תוך תקופת הבדק בכל תיקון שבוצע כאמור לעיל.

31.2. המונח "תקופת הבדק", משמעו: תקופה של עשרים וארבעה (24) חודשים, אשר תחל ביום השלמת העבודות כמצוין בתעודת ההשלמה, בהתאם לסעיף 30 לעיל.

31.3. הורה המבקר לחוכרים, כי עליהם לתקן ליקויים או קלקולים כאמור בסעיף 31.1 לעיל, יהיה עליהם לתקן את כל הדרוש תיקון תוך המועד שייקבע בהודעת המבקר. אם לא יבצעו החוכרים את הוראות המבקר, כאמור לעיל, במועד בו נדרשו לעשות כן, תהיה העירייה רשאית לבצע את התיקונים בעצמה ולחייב את החוכרים בכל ההוצאות הכרוכות בכך, לרבות תוספת 15% (חמישה עשר אחוזים), כתקורה, ולגבותן מכל סכום המגיע ממנה לחוכרים ו/או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון בכפוף לכל דין.

31.4. ככל ולאחר תום תקופת הבדק ובתוך תקופה מתקופות האחריות, הקבועות בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, על פי התחומים הרלוונטיים לעבודות, יתגלו פגמים נוספים בעבודות, הנובעים מעבודה ו/או מחומרים גרועים שלהם היו החוכרים אחראים, וכי בנסיבות העניין ואף בהתחשב בחלוף השנים, אין הפגמים הללו בגדר תופעה סבירה, ו/או בגדר בלאי סביר, כי אז יתקנו החוכרים את הפגמים וזאת, בנוסף לכל הוראה אחרת בחוזה זה, בקשר עם תחזוקת המבנן.

31.5. כל ההוצאות הכרוכות במילוי התחייבות החוכרים, בקשר עם ביצוע התיקונים כאמור לעיל, יחולו על החוכרים בלבד.

31.6. סעיף 31 על תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

לעיון בלבד מאגרת האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו

פרק י' – חתימה על חוזה החכירה

32. בהתקיים כל התנאים הבאים במצטבר, תחתום העירייה על חוזה חכירה, בנוסח **נספח "א2"** לחוזה זה:

32.1. החוכרים השלימו את ביצוע כל התחייבויותיהם בחוזה זה, במלואן ובמועדן;

32.2. נמסרה לחוכרים על ידי המנהל, תעודת השלמה חתומה על ידו, בהתאם **לנספח "ז"** לחוזה זה;

32.3. שולמו על ידי החוכרים כל התשלומים שהיה עליהם לשלם לעירייה, ככל שהיה עליהם לשלם תשלומים כאלה, עד למועד חתימת חוזה החכירה;

32.4. החוכרים חתמו על חוזה החכירה.

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

פרק יא' – אחריות, שיפוי וביטוח

33. אחריות החוכרים

33.1. אחריות החוכרים לנזק לאתר ולמבנן

33.1.1. מיום תחילת ביצוע העבודות ועד מתן תעודת השלמה, יהיו החוכרים אחראים לשמירה ולשלמות העבודות ו/או האתר ו/או למבנים ארעיים שהוקמו באתר והשגחה עליהם ו/או על כל ציוד ו/או חומרים שהובאו לצורך ביצוע העבודות.

33.1.2. בכל מקרה של נזק למבנן, מסיבה כלשהי, יהא על החוכרים לתקן את הנזק על חשבונם בהקדם האפשרי, ולהביא לידי כך שעם השלמת העבודות יהא המבנן מתאים בכל פרטיו להוראות החוזה. יודגש כי העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או מי מטעמן לא יישאו בכל אחריות, מכל מין וסוג, בגין נזק כלשהו שיגרם לציוד ו/או חומרים כלשהם שהובאו לעבודות, הן על ידי החוכרים והן על ידי העירייה ו/או מי מטעמה.

33.2. נזיקין לגוף או לרכוש

החוכרים הם האחראים הבלעדיים, כלפי העירייה ו/או באי כוח העירייה ו/או המבקר ו/או כלפי עובדיהם ו/או הבאים מטעמם, 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 לכל מבנה ורכוש אחר המצוי באתר ו/או לכל צד שלישי אחר ו/או לרכושם של כל אחד מאלה כתוצאה ישירה ו/או עקיפה מביצוע העבודות על ידי החוכרים ו/או המועסקים על ידם ו/או מי מטעמם ו/או מי שיימצא באתר ו/או כתוצאה מכל עבודה רשלנית לרבות מחדל של החוכרים ו/או מי מטעמם, בתקופת ביצוע העבודות.

33.3. נזיקין לעובדים

החוכרים מצהירים כי יהיו האחראים הבלעדיים לשלומם ולביטחונם של כל עובדיהם ו/או המועסקים על ידם ו/או הנמצאים בשירותם ומתחייבים לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים ו/או שיגיעו על פי כל דין לכל עובד ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשירותם, לרבות קבלנים ועובדיהם, כתוצאה מכל נזק ו/או אובדן ו/או תאונה ו/או חבלה כל שהם במהלך ביצוע העבודות וביצוע תיקונים בתקופת החכירה.

33.4. החוכרים יישאו בתשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או כל הוצאה אחרת מכן מין וסוג שיוטלו ו/או יחולו עקב כל מעשה ו/או מחדל כאמור לעיל ו/או כתוצאה מהם. כן יהיו החוכרים האחראים הבלעדיים לכל נזק אחר במידה שאחריות כזאת מוטלת על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או לפי כל דין אחר לנזקים שייגרמו כאמור לעירייה ו/או לכל צד שלישי במהלך ביצוע העבודות וביצוע תיקונים בתקופת החכירה.

33.5. החוכרים יפצו ו/או ישפו, באופן מלא, את העירייה ו/או את באי כוח העירייה ו/או את המבקר ו/או את עובדיהם ו/או את הבאים מטעמם, בגין כל אבדן או נזק ו/או קנס ו/או הוצאה שיחויבו בהם עקב כל מעשה ו/או מחדל המצוי באחריות החוכרים, על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.

33.6. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי שיפוי ו/או פיצוי על פי סעיף זה יכללו גם הוצאות משפטיות שיהיו לעירייה, וישולמו לה על ידי החוכרים, מיד עם קבלת דרישה ראשונה לכך.

33.7. התחייבויות החוכרים על פי סעיף 33 זה, מהוות התחייבויות יסודיות שהפרתן, או הפרת איזה מהן, מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

34. ביטוח על ידי החוכרים

34.1. מבלי לגרוע מאחריותם של החוכרים על-פי כל דין ו/או על פי האמור בחוזה זה, מתחייבים החוכרים לערוך, לרכוש ולקיים, על חשבונם, בעצמם ו/או באמצעות קבלן מטעמם,לפני מועד תחילת העבודות ו/או הצבת ציוד כלשהו באתר על ידם ו/או מטעמם ו/או עבורם (המוקדם מהמועדים הנ"ל), ולמשך כל זמן ביצוען של העבודות ו/או כל תקופה אחרת כמפורט לעניין ביטוח אחריות מקצועית בסעיף 34.6 להלן, את הביטוחים המפורטים להלן, בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה וכן **לנספח "ח"** לחוזה זה (**"אישור ביטוחי החוכרים"**) אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל (**"ביטוחי החוכרים"**):

לעיון בלבד מאתר הארמונים של עירית תל אביב יפו

34.1.1. החוכרים אחראים כלפי כל צד בביטוח **כל הסיכונים עבודות קבלניות** המבטח במלוא ערכן את כל העבודות והציוד ו/או כל רכוש אחר בבעלות ו/או באחריות החוכרים ו/או קבלנים מטעמם ו/המשמש את החוכרים ו/או הקבלנים מטעמם בביצוען של עבודות בקשר עם חוזה זה.

34.1.2. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי**, המבטח את אחריותם החוקית של החוכרים ו/או קבלנים וקבלני משנה מטעמם על פי כל דין, בקשר עם ביצוע העבודות בקשר עם חוזה זה.

34.1.3. ביטוח **חבות מעבידים** בגין חבות החוכרים ו/או קבלנים וקבלני משנה מטעמם על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או עפ"י חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם 1980, כלפי כל העובדים המועסקים על ידם ו/או מטעמם במישרין ו/או בעקיפין בביצוע העבודות בקשר עם חוזה זה לרבות קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.

34.1.4. ביטוח אחריות מקצועית המבטח את חבות החוכרים ו/או קבלנים וקבלני משנה מטעמם על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שהוגשה במשך תקופת הביטוח, בגין רשלנות מקצועית ו/או בשל הפרת חובה מקצועית שהוגשה במשך תקופת הביטוח, בגין כל פגיעה גופנית ו/או נזק העלולים להיגרם עקב מעשה ו/או מחדל רשלני של החוכרים ו/או קבלנים וקבלני משנה מטעמם ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם בגין העבודות בקשר עם חוזה זה.

34.2. מוסכם בזה כי פוליסת הביטוח תכלול בין היתר תקופת גילוי של 6 חודשים לפחות לאחר תום תקופת הביטוח. החוכרים מתחייבים להחזיק בביטוח זה כל עוד עלולה להיות קיימת חובה שבדין כלפיהם ו/או מי מטעמם בגין ביצוע העבודה. על פי דרישת העירייה ו/או כלפי אחוזות החוף בכתב מתחייבים החוכרים להמציא לאחוזות החוף העתקים מפוליסת הביטוח כאמור בסעיף זה.

34.3. <u>ביטוח כלי רכב וציוד הנדסי.</u>

34.3.1. החוכרים מתחייבים בזה, בעצמם או באמצעות הקבלן מטעמם, את כלי הרכב ו/או הציוד הכבד שבבעלותם ו/או בהשגחת ו/או בשימוש החוכרים ו/או קבלנים וקבלני משנה מטעמם, לצורך ביצוע העבודות בביטוחי חובה כנדרש על פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב וכן בביטוח מקיף ו/או ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין נזק לרכוש צד שלישי כלשהו עקב השימוש בכלי רכב, בגבול האחריות המקובל בענף הביטוח למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח.

34.3.2. כמו כן יערכו החוכרים בעצמם או באמצעות הקבלן מטעמם, ביטוח כל הסיכונים לציוד מכאני הנדסי הכולל, בין היתר, ביטוח אחריותם של החוכרים ו/או קבלנים וקבלני משנה מטעמם כלפי צד שלישי כלשהו עקב השימוש בציוד מכני הנדסי בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 600,000 ש"ח לתובע, למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח. בביטוחים אלו יבוטלו כל החריגים הנוגעים לנזקים נשירים או עקיפים בקשר לביצוע עבודות קבלניות.

34.3.3. למען הסר ספק, מוסכם כי המונח "רכב" כולל מנופים, מלגזות, טרקטורים, מחפרים, גוררים וכן כלים נעים ממונעים מכל סוג.

34.4. בנוסף לאמור לעיל, החוכרים יבטחו על חשבונם בעצמם או באמצעות הקבלן מטעמם, למשך כל זמן ביצוע העבודות, את מכלול העבודות לרבות החומרים, הציוד, המתקנים וכל רכוש אחר שהובא למקום העבודה לצורך ביצוע העבודות, ואשר אינם נכללים בביטוח העבודות הקבלניות (פרק א' העבודות) במלוא ערכם מעת לעת בפני כל נזק ו/או אבדן אשר החוכרים ו/או קבלנים וקבלני משנה מטעמם אחראים להם לפי תנאי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

34.5. ביטוחי החוכרים יכסו, בין היתר, גם את אחריותם של החוכרים בגין ו/או כלפי קבלנים וקבלני משנה ובנוסף (ומבלי לגרוע מהאמור) יורחבו ביטוחי החוכרים לשפות את העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן בגין כל מעשה ו/או מחדל של החוכרים ו/או מי הקבלנים ו/או קבלני המשנה ו/או כל הבאים מטעמם ("יחידי המבוטח") ויכללו את פרקי הביטוח המפורטים בנספח אישור ביטוחי החוכרים (**נספח "ח"**).

34.6. החוכרים מתחייבים להחזיק בתוקף, בין בעצמם ובין באמצעות הקבלן מטעמם, את כל הביטוחים הנדרשים בקשר עם העבודות נשוא חוזה זה, במשך כל התקופה בה יהיה חוזה זה בתוקף. עם זאת, את ביטוח אחריות מקצועית על החוכרים להחזיק בתוקף כל עוד לא תמה תקופת ההתיישנות על פי הדין.

לעיון בלבד מאגר המסמכים עמותת תל אביב יפו

34.7. ביטוח החוכרים הנערך כאמור לעיל, יכלול ויתור על כל זכות תחלוף (השיבוב) של מבטחי החוכרים כלפי העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן, ובלבד שהאמור בדבר הוויתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

34.8. פוליסות האחריות הנערכות על ידי החוכרים כאמור לעיל (למעט ביטוח אחריות מקצועית וחבות המוצר) כפופות על פי העניין לסעיף "אחריות צולבת" על פיו יראו את הביטוחים כאילו נערכו בנפרד עבור כל אחד מיחידי המבוטח.

34.9. פוליסות האחריות הנערכות על ידי החוכרים כאמור לעיל יכללו תנאי מיוחד לפיו הפוליסות כאמור הורחבו לשפות את העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת על מי מהם למעשי ו/או מחדלי החוכרים ו/או קבלנים וקבלני משנה מטעמם ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם - הכול כמפורט באישור ביטוחי החוכרים (**נספח "ח"**).

34.10. במועד חתימת חוזה, וכתנאי לקבלת צו לתחילת ביצוע העבודות נשוא חוזה זה, החוכרים ימציאו לעירייה ולאחוזות החוף (או למי שיקבע על ידן) את אישור ביטוחי החוכרים (**נספח "ח"**) בנוסח המצורף כשהוא חתום כדין על ידי חברת הביטוח (נוסח מקורי). מוסכם בזה כי המצאת אישור ביטוחי החוכרים חתום כאמור לעיל מהווה תנאי יסודי לקיום החוזה.

34.11. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייבים החוכרים להמציא לידי העירייה ואחוזות החוף ו/או כפי שיקבע לא יאוחר ממועד חתימת חוזה זה וכתנאי לקבלת צו לתחילת ביצוע העבודות, מכתב הצהרה לפטור מאחריות העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן בהתאם לנוסח "פטור מאחריות - הצהרה", **נספח "ח1"** לחוזה זה, כשהוא חתום כדין על ידי החוכרים.

34.12. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייבים החוכרים להמציא לידי העירייה ואחוזות החוף ו/או כפי שיקבע על ידן) לא יאוחר ממועד חתימת חוזה זה וכתנאי לקבלת צו לתחילת ביצוע העבודות נשוא חוזה זה, נספח תנאים מיוחדים לביצוע עבודות בחום בהתאם לנוסח **נספח "ח2"** לחוזה זה, כשהוא חתום כדין על ידי החוכרים.

34.13. מבלי לגרוע מכל הוראה מהוראות חוזה זה לעניין הסבת החוזה, ובמקרה בו העבודות נשוא חוזה זה או חלק מהן יבוצעו על ידי קבלן משנה מטעם החוכרים, מתחייבים החוכרים לדאוג כי בידי קבלן המשנה תהיינה פוליסות ביטוח ו/או הצהרות חתומות בהתאם למפורט בחוזה זה לרבות בהתאם לתנאים ולסכומים הנדרשים באישור עריכת ביטוחי החוכרים (**נספח "ח"** ובהצהרות **נספחים "ח1" ו-"ח2"**) .

34.14. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי החוכרים הם האחראים באחריות כלפי העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן, בגין העבודות נשוא חוזה זה, לרבות עבודות אשר יבוצעו על ידי קבלן משנה, והם יהיו אחראים לשפות ו/או לפצות את העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן, בגין כל אובדן ו/או נזק שייגרם למי מהם, במישרין ו/או בעקיפין, עקב העבודות שבוצעו על ידי מי מקבלני המשנה, בין אם אובדן ו/או נזק כאמור מכוסה באיזו מהפוליסות דלעיל ובין אם לאו.

34.15. החוכרים מתחייבים לקיים בדייקנות את כל דרישות פוליסות ביטוחי החוכרים אשר נערכות כמפורט בסעיף 34.1 לעיל ולעשות כל פעולה אשר יידרש לעשותה על ידי המבטח ו/או על ידי העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן, כדי לממש את זכויותיהם על פי תנאי פוליסות הביטוח בעת הצורך, לרבות הצטרפותם לתביעה של העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן, על פי פוליסות הביטוח, אם יידרש לכך על ידם.

34.16. מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה ובנספחיו, מוסכם כי בעת קרות מקרה ביטוח בגין הביטוחים הנערכים בהתאם לסעיף 34.1 לעיל, מתחייבים החוכרים, בעצמם ו/או באמצעות הקבלן מטעמם, לפנות באופן מיידי לחברת הבטוח ולהודיע לה על קרות האירוע ולדאוג כי נציג חברת הבטוח יגיע ללא דיחוי לאתר לבדיקת הנזק. מובהר כי על החוכרים לפעול על פי הוראות נציג חברת הבטוח ולסייע לו ככל הנדרש, לרבות להעביר לו כל מידע שידרוש.

34.17. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, בקרות אירוע המחיל איזו מהפוליסות המפורטות בסעיף 34.1 לעיל יודיעו החוכרים על כך בכתב לעירייה ולאחוזות החוף ו/או כפי שיקבע. החוכרים מתחייבים לשתף פעולה עם המבטח ו/או העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או מי מטעמן בכל הדרוש למימוש זכויות העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן על פי הפוליסה, וזאת מבלי לגרוע מזכויות העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או מי מטעמן לנהל המשא ומתן בעצמן.

לעיון בלבד - אין לראות עדכני ומחייב

34.18. מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה מוסכם כי בכל מקרה של נזק לעבודות, על החוכרים מוטלת החובה לפעול בהתאם לנהלים שיימסרו להם על ידי שמאי מטעם חברת הביטוח ו/או העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן.

34.19. הפרו החוכרים את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויותיהם ו/או זכויות העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל המבקר מטעמן, יהיו החוכרים אחראים לנזקים שיגרמו לעירייה ו/או לאחוזות החוף ו/או למנהליהן ו/או לעובדיהן ו/או למנהל ו/או למבקר מטעמן, באופן מלא ובלעדי ולא תהיינה להם כל תביעות ו/או טענות, כספיות או אחרות, כלפיהם והם יהיו מנועים מלהעלות כל טענה, כאמור.

34.20. כל מחלוקת בין החוכרים לבין העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן בדבר עלות תיקון נזקים מבוטחים שאירעו במהלך העבודות תוכרע על פי דו"ח השמאי אשר יבדוק את הנזקים מטעם חברת הביטוח.

34.21. כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן, החוכרים יהיו אחראים לשפות את העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן באופן מלא בגין כל נזק אשר ייגרם למי מהם עקב אי כיסוי ביטוחי הנובע מהפרת תנאי מתנאי מי מהפוליסות על ידי החוכרים ו/או מנהלים ו/או עובדיהם ו/או הקבלנים וקבלני משנה המועסקים על ידם ו/או עבורם.

34.22. מוסכם בזה, כי החוכרים יהיו אחראים לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה להם טענה כלשהי על כל נזק כספי ו/או אחר שייגרם להם עקב זאת.

34.23. ביטוחי החוכרים יכללו תנאי מפורש על פיו הינם קודמים לכל בטוח אשר נערך על-ידי העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן וכי מבטחי החוכרים מוותרים על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן, לרבות כל טענה או זכות המפורטים בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח התשמ"א – 1981 ולרבות כל טענה של "ביטוח כפל" כלפי העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן וכלפי מבטחיהם.

34.24. ביטוחי החוכרים הנערכים על פי נספח אישור ביטוחי החוכרים (**נספח "ח"**) יכללו תנאי מפורש על פיו המבטח אינו רשאי לבטלם ו/או לצמצם את היקפם ו/או לשנותם לרעה במשך תקופת ביצוע העבודות ("תקופת הביטוח"), אלא אם כן תישלח לעירייה, לאחוזות החוף ולחוכרים, הודעה בכתב, באמצעות דואר רשום, שישים (60) יום מראש על כוונתו לעשות זאת. לא יהיה תוקף לביטול ו/או לצמצום ו/או לשינוי לרעה שכאלו לגבי העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן אם לא נשלחה הודעה כאמור ובטרם חלוף שישים (60) הימים ממועד שליחת ההודעה.

34.25. בכל פעם שמבטחיהם של החוכרים יודיעו לעירייה ולאחוזות החוף ולחוכרים כי מי מביטוחי החוכרים עומד להיות מצומצם או מבוטל, כאמור בסעיף 34.24 לעיל, מתחייבים החוכרים לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, שלושים (30) יום לפני מועד צמצום או ביטול הביטוח כאמור.

34.26. החוכרים מצהירים, כי לא תהיה להם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן בגין נזק שהם זכאים לשיפוי עבורו, או שהיו זכאי לשיפוי עבורו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה, על פי הביטוחים שנערכו לפי האמור בסעיף זה (ביטוחי החוכרים) ולרבות בנספח אישור עריכת ביטוחי החוכרים (**נספח "ח"**), ו/או עקב הפרת תנאי מתנאי הפוליסות הנ"ל ו/או ביטוח חסר ו/או בהתאם לנדרש בחוזה זה והם פוטרים בזאת את העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן מכל אחריות לנזק כאמור ובלבד שהאמור לעיל בדבר פטור מאחריות, לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון .

34.27. האמור בחוזה זה לעיל ולהלן יוסיף (ולא יגרע) על כל הוראה אחרת בחוזה זה בדבר פטור מאחריות כלפי העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן.

34.28. מוסכם בזה במפורש, כי אין בעריכת ביטוחי החוכרים, המצאתם ו/או בשינויים, כדי להטיל אחריות כלשהי על העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או על מי מטעמן ו/או להוות אישור בדבר התאמתם למוסכם ו/או כדי לצמצם אחריותם של החוכרים ו/או מי מטעמם על פי חוזה זה או על פי כל דין.

34.29. לא יאוחר משבעה (7) ימים ממועד תום ביטוחי החוכרים, מתחייבים החוכרים לחזור ולהפקיד את אישור עריכת הביטוח כאמור בסעיף 34.10 לעיל, בגין הארכת תוקפם לתקופה נוספת. החוכרים מתחייבים לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי החוכרים, במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הינם מחויבים לערוך את הביטוחים על פי חוזה זה.

2049198

34.30. החוכרים מצהירים כי ידוע להם שהמצאת "אישור עריכת ביטוח" חתום כדין (נוסח מקורי) כאמור בסעיפים 34.10 ו-34.25 ו-34.29 לעיל, והצהרות חתומות על ידי החוכרים, כאמור בסעיפים 34.11 ו-34.12 לעיל, מהווים תנאי מתלה ומקדים ובהעדר קיום אישור ו/או הצהרות, כאמור, בהתאם לחוזה זה, העירייה ו/או אחוזות החוף יהיו זכאיות למנוע מן החוכרים ו/או מי מטעמם תחילת ו/או המשך ביצוע העבודות, וזאת בנוסף לכל סעד השמור לעירייה ו/או לאחוזות החוף ו/או מי מטעמן עפ"י החוזה או הדין.

34.31. מוסכם בזה במפורש כי אין בהמצאת אישור ביטוח העבודות (**נספח "ח"**) ו/או בבדיקתו ו/או אי בדיקתו, כדי להוות אישור בדבר התאמתם של ביטוחי החוכרים למוסכם, טיבם, תוקפם, היקפם או היעדרם ו/או כדי לגרוע מאחריותם של החוכרים או כדי להטיל אחריות כלשהי על העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או על מי מהבאים מטעמן.

34.32. למען הסר ספק מובהר כי אי המצאת אישור הביטוח והצהרות החוכרים במועד כאמור לעיל, לא תפגע בהתחייבויות החוכרים על-פי חוזה זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לביצוע כל תשלום שחל על החוכרים, והחוכרים מתחייבים לקיים את כל התחייבויותיהם נשוא החוזה גם אם יימנעו מהם ו/או ממי מטעמם ביצוע עבודות ו/או הכנסת רכוש ו/או ציוד לאתר בשל אי הצגת האישורים ו/או ההצהרות במועד. בהקשר זה מובהר כי אין בעריכת הביטוחים הנ"ל על ידי החוכרים, בעצמם ו/או באמצעות הקבלן מטעמם, כדי לצמצם או לגרוע בצורה כלשהי מהתחייבות החוכרים בהתאם לחוזה זה.

34.33. החוכרים מתחייבים לעדכן את סכום הבטוח בגין הבטוח הנערך על-פי סעיף 1 באישור עריכת ביטוחי החוכרים (**נספח "ח"**), מעת לעת, כדי שישקף תמיד את מלוא השווי של העבודות, הרכוש הציוד והחומרים המבוטחים נשוא חוזה זה.

34.34. למען הסר ספק מובהר בזאת כי גבולות האחריות ו/או תנאי הביטוח המתחייבים מן האמור בחוזה זה ובאישור עריכת הביטוח, הינם בדבר דרישה מינימאלית המוטלת על החוכרים ומי מטעמם, ועל החוכרים לבחון את חשיפתם וחשיפת הקבלנים מטעמם לחבות ולקבוע את גבולות האחריות ו/או תנאי הביטוח בהתאם. החוכרים מצהירים ומאשר כי הם יהיו מנועים מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או מי מטעמן בכל הקשור לגבולות האחריות ו/או תנאי הביטוח המינימאליים כאמור.

34.35. העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או מי מטעמן רשאים (אך לא חייבים) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על ידי החוכרים כאמור לעיל והחוכרים מתחייבים לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות החוכרים כאמור בסעיף הביטוח לחוזה זה.

34.36. החוכרים מצהירים ומתחייבים כי זכות הביקורת של העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או מי מטעמן ביחס לאישורי הבטוח וזכותם לבדוק ולהורות על תיקון אישור ביטוחי החוכרים כמפורט לעיל ולהלן ו/או פוליסות החוכרים, אינה מטילה על העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או על מי מטעמן כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לבטוחים כאמור, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם של ביטוחי החוכרים ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על החוכרים על פי חוזה זה ועל פי כל דין.

34.37. החוכרים מתחייבים למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידם, לשלם את דמי הביטוח וכל תשלום אחר שיידרש על ידי חברת הביטוח בקשר להן במלואם ובמועדם, לא לעשות כל מעשה שיש בו כדי לצמצם ו/או להפקיע את תוקף הביטוחים ולהמציא, לבקשת העירייה ו/או אחוזות החוף, בכתב, אישורים על תשלומי הפרמיה, לדאוג ולוודא כי פוליסות ביטוחי החוכרים תהיינה בתוקף במשך כל תקופת העבודות נשוא חוזה זה ו/או התחייבותם על פי החוזה. עם זאת, את ביטוח האחריות המקצועית, על החוכרים להחזיק בתוקף כל עוד לא תמה תקופת ההתיישנות על פי דין.

34.38. למען הסר כל ספק, יודגש, כי החוכרים יישאו בכל מקרה נזק ו/או תביעה כנגד המבטח על פי פוליסות הביטוח הנערכות על ידם, בסכומי ההשתתפויות העצמיות הנקובים בביטוחי החוכרים.

34.39. בנוסף לאמור לעיל ומבלי לפגוע בכלליות האמור, נקבע בביטוחי החוכרים כי הפרה בתום לב של תנאי מתנאי פוליסות הביטוח על ידי החוכרים ו/או קבלנים וקבלני משנה מטעמם ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם לא תפגע בזכויות העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן על פי ביטוחים אלו.

34.40. לא ביצעו ו/או לא קיימו החוכרים את הביטוחים אשר התחייבו לבצע על פי חוזה זה בחלקם או במלואם, תהיינה העירייה ו/או אחוזות החוף רשאיות, אך לא חייבות, ומבלי לפגוע בזכויותיהם לפי חוזה זה או על פי דין, לערוך את הביטוחים, כולם או חלקם על פי ראות עיניהן, במקומם ולשלם את דמי הביטוח על חשבונם של החוכרים. במקרה שכזה העירייה ו/או אחוזות החוף יודיעו לחוכרים על כוונתן לעשות כן ארבעה עשר (14) יום מראש ובכתב. כל סכום שהעירייה ו/או אחוזות החוף שילמו או התחייבו בתשלומו, כאמור, יוחזר מיד לעירייה ו/או לאחוזות החוף על פי דרישתן הראשונה. לחילופין ומבלי לפגוע בזכויות העירייה ו/או אחוזות החוף על פי סעיף זה, העירייה ו/או אחוזות החוף תהיינה רשאיות לנכות סכומים אלו מכל סכום שיגיע מהן לחוכרים בכל זמן שהוא, וכן תהינה רשאיות לגבותם מהחוכרים בכל דרך אחרת.

34.41. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בסעיף זה לעיל, בכל שלבי ביצוע החוזה מתחייבים החוכרים למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי והחוק לביטוח בריאות ממלכתי וכל הצווים, תקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוקים הנ"ל, ובעיקר אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל באופן שכל עובדיהם ושליחיהם שיועסקו בביצוע העבודות נשוא חוזה זה, באופן מקרי או זמני, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ביצוע העבודות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוקים הנ"ל.

34.42. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בסעיף זה לעיל, מתחייבים החוכרים למלא אחר כל דרישות והוראות פקודת התעבורה ו/או חוק הפיצויים לנפגעי תאונות דרכים (הפלת"ד) וכל הצווים, התקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוקים הנ"ל, ובעיקר, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שכל העובדים שיועסקו בביצוע העבודות נשוא חוזה זה, לרבות אלה שיועסקו באופן מקרי או זמני, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת חוזה זה, מורשים לנהוג ברכב מנועי על פי החוקים הנ"ל וכל הוראות חוק אחר בקשר עם העבודות נשוא חוזה זה.

34.43. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בחוזה זה, מתחייבים החוכרים לקיים את כל הוראות החוקים והתקנות בדבר בטיחות בעבודה וכן את כל הוראות מכבי האש ו/או כל רשות אחרת בדבר אמצעי זהירות ומניעת נזקים אותם יש לקיים באתר.

34.44. ביטוחי החוכרים יכללו סעיף לפיו זכותם של העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן על פיו המבוטחים הנ"ל לקבלת שיפוי ו/או פיצוי לא תיפגע עקב העדר רישוי ו/או אישורים מתאימים מאת הרשויות או הגופים המתאימים.

34.45. החוכרים מתחייבים לקיים על חשבונם את כל דרישות העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן ו/או המבטחים בכל הקשור להגנה על העבודות בשלבי ביצוען ו/או לאחר מסירתן לרבות ובמפורש של הנוגע להתקנת ו/או לנקיטת אמצעי הגנה כנגד נזקי טבע.

34.46. בנוסף לאמור לעיל, החוכרים מתחייבים לבצע את כל הפעולות שתידרשנה להשבת המצב לקדמותו מייד לאחר קרות האירוע לרבות פינוי פסולת והריסות. החוכרים יישאו בכל ההוצאות שתידרשנה להשבת המצב. למען הסר ספק מובהר כי החוכרים יישאו גם בכל ההוצאות מעבר לסכום האמור שיועבר על ידי חברת הבטוח. מוסכם בזה במפורש כי העירייה ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן, לא יהיו חבים לחוכרים כל תשלום לכיסוי ההוצאות כאמור.

34.47. החוכרים מתחייבים לקיים שמירה נאותה על כל הציוד ו/או הכלים המובאים על ידם ו/או על ידי מי מטעמם לאתר.

34.48. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייבים החוכרים כי בכל שלבי ביצוע העבודות ו/או לאחר קבלתן, יקיימו במלואן את כל דרישות הגופים ו/או החברות בעלי הזכות במקרקעין בהם מתבצעות העבודות וישיגו את אישורם לביצוע העבודות לרבות על פי הסכמים שנחתמו בין מי מהם לבין העירייה ו/או אחוזות החוף. העירייה ו/או אחוזות החוף מתחייבות להעביר אל החוכרים כל מסמך התחייבות כנ"ל.

34.49. כל הוראה בסעיף זה בקשר לביטוח אינה באה לגרוע מכוחם של הוראות החוזה בדבר אחריותם הבלעדית של החוכרים ומי מטעמם לנזקים באם יגרמו כאמור בסעיפים אחרים בחוזה זה ו/או על פי הדין.

לעיון בלבד מאחר שאינם נחתמים עדיין

34.50. בנוסף ומבלי לגרוע מכלליות האמור, בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזה כי העירייה ו/או אחוזות החוף תהיינה רשאיות לקזז ו/או לעכב כל סכום לו הן זכאיות על פי תנאי סעיף זה (סעיף ביטוח) מהתמורה העומדת לזכות החוכרים (באם קיימת תמורה כל שהיא לזכותם).

34.51. מבלי לפגוע באמור לעיל מוסכם ומוצהר בזה כי התחייבויות החוכרים על פי סעיף 34 זה, מהוות התחייבויות יסודיות שהפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

35. פיצוי/שיפוי העירייה עקב אי קיום התחייבות על ידי החוכרים

35.1. החוכר אחראי כלפי כל צד שלישי במידה שאחריות כזאת מוטלת עליהם לפי פקודת הנזיקין, (נוסח חדש) או לפי כל דין אחר, לנזקים שייגרמו תוך כדי ביצוע העבודות ובקשר אליהן. אם העירייה ו/או מי מטעמה לרבות אחוזות החוף תידרשנה לשלם לצד שלישי פיצויים כלשהם, מתחייבים החוכרים להחזיר לעירייה את הסכום שישולם על ידה ו/או על ידי מטעמה, ואותו סכום יראוהו כחוב המגיע לעירייה מהחוכר לפי החוזה.

35.2. החוכרים מתחייבים לנקוט, על חשבונם, בכל האמצעים הדרושים כדי למנוע את הנזקים, האובדן, החבלות והתאונות אשר החוכרים אחראים להם על פי החוזה ו/או על-פי כל דין.

35.3. החוכרים מתחייבים לבוא בנעלי העירייה ו/או באי כוח העירייה ו/או המבקר ו/או עובדיהם ו/או שלוחיהם, אם ייתבעו ביחד ו/או לחוד, בגין נזקים שהחוכרים אחראים להם על פי הוראות החוזה ו/או הוראות כל דין. העירייה מתחייבת להודיע לנציג החוכרים על כל תביעה כאמור, מיד עם קבלת הודעה בזינה, ולאפשר לחוכרים להתגונן מפני תביעה כאמור.

35.4. החוכרים מתחייבים לשפות ולפצות, באופן מלא, ומיד עם קבלת דרישה בכתב, את העירייה ו/או באי כוח העירייה ו/או המבקר ו/או עובדיהם ו/או שלוחיהם, בגין כל נזק וכנגד כל תביעה ו/או דרישה, מכל עילה שהיא שתוגש, אם ומיד כאשר תוגש, על ידי כל אדם, לרבות, אך לא רק, יורשי נפגע כלשהו ו/או התלויים בו, בלי יוצא מן הכלל, נגדם ו/או נגד מי מהם ו/או כנגד כל מי מעובדיהם, שלוחיהם ושולחיהם, בגין כל תאונה, חבלה ו/או נזק להם אחראים החוכרים על פי החוזה ו/או על פי הדין, לרבות שכ"ט עו"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו לעירייה ו/או לבאי כוח העירייה ו/או למבקר, במלואן ו/או בכל סכום אשר ייפסק בפסק דין לחובתם ו/או לחובת מי מהם בקשר לנזקים, אשר החוכרים אחראים להם. העירייה תודיע לנציג החוכרים, מיד עם קבלת הודעה על כך, על המקרים המנויים מעלה, ותיתן לחוכרים הזדמנות להתגונן כנגדם וכנגד תביעה כאמור.

35.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם יפעלו החוכרים בניגוד לאמור בחוזה ו/או לכל דין, וכתוצאה מכך יוצאו כנגד העירייה ו/או באי כוח העירייה ו/או המבקר ו/או מי מטעמם, החלטה או צו מאת ערכאה שיפוטית כלשהי, יהיו החוכרים אחראים לפצות את הגורמים הנ"ל, על כל נזק, בין ישיר ובין עקיף, וזאת, מבלי לגרוע מחובתם של החוכרים, לעשות את כל הדרוש ולנקוט בכל ההליכים הדרושים, למילוי ההחלטה השיפוטית, או הסרת הצו ומבלי שהוראה זו תתפרש כמטילה חובה כלשהי לפצות את החוכרים בגין החלטה או צו כאמור, או בגין כל עיכוב שיחול בביצוע העבודות כתוצאה מהחלטה או צו כנ"ל.

35.6. מבלי לגרוע מהתחייבויות החוכרים על פי חוזה זה, תהיה העירייה רשאית לתקן בעצמה ו/או באמצעות אחרים, נזקים שהחוכרים אחראים לתקנם לפי הוראות חוזה זה, על חשבון החוכרים. החוכרים יישאו בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בכך, בתוספת של 15% ובתוספת מע"מ כחוק, כהוצאות תקורה, ובלבד שהעירייה הודיעה לנציג החוכרים על הנזקים, והחוכרים לא תיקנו נזקים אלו תוך עשרה (10) ימים ממועד קבלת הודעת העירייה.

35.7. מבלי לגרוע מהאמור בחוזה, רשאית העירייה לקזז מכל סכום ששולם לה, על ידי מי מהחוכרים, כל סכום מיד לאחר שתוגש לעירייה תביעה לתשלום נזק, בגין מעשה ו/או מחדל שהם באחריות החוכרים כאמור לעיל, ו/או בגין נזקים שנגרמו לעירייה ו/או לאחוזות החוף ו/או למי מטעמן, מחמת מעשה ו/או מחדל שהם באחריות החוכרים, על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.

לעיון בלבד מתחם שלמה עיריית הרצליה פי

פרק יב' – הוצאות, מיסים ותשלומים

36. **הוצאות**

מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת הכלולה במסמכי החוזה לעניין תשלומים והוצאות המוטלים על החוכרים, יישאו החוכרים וישלמו, במלואם ובמועדם, בכל התשלומים וההוצאות, מכל מין וסוג, הכרוכים בביצוע התחייבויותיהם על פי מסמכי החוזה לרבות, הוצאות בגין העסקת יועצים, מומחים וכל כח אדם אחר, הוצאות עבור בדיקות, היתרים ורישיונות, אגרות וכיו"ב.

37. **מסים, היטלים ותשלומי חובה**

37.1. כל המיסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה האחרים, מכל מין וסוג, החלים, או שיחולו, על העירייה ו/או על החוכרים, על פי תנאי והוראות חוזה זה ו/או בקשר עם העבודות, בין שהמסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה האחרים, משתלמים לרשויות ממשלתיות ובין לעירייה או לרשויות אחרות כלשהן, בין שתשלומם חל על בעלים של מקרקעין, ובין שתשלומם חל על חוכרים ו/או מחזיקים של מקרקעין, בין שעילתם קדמה למועד חתימת חוזה זה ובין שעילתם לאחר מועד חתימת חוזה זה, יחולו על החוכרים וישולמו על ידיהם, במלואם ובמועדם.

37.2. מס רכישה, ככל שיחול בקשר ו/או בגין חוזה זה, יחול על החוכרים וישולם על ידם במועד הקבוע לכך על פי הדין.

37.3. מע"מ, ככל שיחול כדין, בין על העירייה ובין על החוכרים, בקשר עם העבודות ו/או חידוש החכירה ו/או שכום השתתפות העירייה, בכפוף לתנאי חוזה זה וחוזה החכירה **נספח "א2"**, יחול, ידווח וישולם על החוכרים במועד הקבוע לכך על פי הדין.

37.4. החוכרים מתחייבים בזאת לשלם במועד, כל מס, היטל, אגרה, או תשלום חובה אחר, המוטל בקשר עם העבודות, על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, או לפי העניין, להבטיח, כי אי תשלום כאמור, לרבות עקב חילוקי דעות בינם לבין הרשויות (ככל שיהיו), בקשר לעניין כלשהו הנוגע לחבות תשלום מס, אגרה, היטל, או תשלום חובה אחר, לא יגרום לעיכובים בביצוע העבודות.

37.5. בכפוף לאמור בסעיף 3.6 לעיל, היטל השבחה, בקשר עם החלקות ו/או המבנן, בגין כל שינוי תכנוני, אשר יאושר כדין לאחר מועד חתימת חוזה זה, ואשר בגינו שולם מלוא שווי ההשבחה על ידי החוכרים, לעירייה כאמור בסעיף 3.6 לעיל, יחול על העירייה.

37.6. מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר הנתונים לה על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, תהא העירייה זכאית, אך לא חייבת, לשלם במקום החוכרים כל סכום, שחובת תשלומו מוטלת על פי חוזה זה ו/או על פי הדין על החוכרים, ואשר לא שולם על ידי החוכרים במועד, גם לאחר מתן הודעה על כך לנציג החוכרים ומבלי שתהא חובה על העירייה ליתן הודעה כאמור. שילמה העירייה תשלום כלשהו, שחובת תשלומו מוטלת על החוכרים, על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, יהיו החוכרים חייבים להשיבו לעירייה, מיד עם דרישתה הראשונה של העירייה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת ריבית הפיגורים, החל ממועד התשלום על ידי העירייה ועד להשבתם בפועל על ידי החוכרים.

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

פרק יג' הפרות ותרופות

38. הפרות וסעדים

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

38.2. העירייה תהיה רשאית לנכות את סכום הפיצוי המוסכם בגין איחור בביצוע העבודות, מכל סכום שיגיע לחוכרים מן העירייה, בכל זמן שהוא, ככל שיגיע. כן תהא העירייה רשאית לגבותם מחוכרים, בכל דרך חוקית אחרת לרבות על ידי מימוש ערבויות. למען הסר ספק מוצהר בזאת, כי אין בתשלום סכום הפיצוי המוסכם בגין איחור בביצוע העבודות כשלעצמו, או בניכויו, משום שחרור החוכרים מהתחייבויותיהם על פי חוזה זה.

38.3. סכום הפיצוי המוסכם בגין איחור בביצוע העבודות, משקף את הנזק המוערך והמשוער מראש הצפוי להיגרם כתוצאה מאיחור בהשלמת ביצוע העבודות, והוא ייגבה ללא צורך בהוכחת קיומו של כל נזק, ומבלי לפגוע בכל תרופה אחרת לפי חוזה זה או לפי כל דין.

38.4. מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של העירייה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, תהיה העירייה זכאית לבטל את החוזה, בכל אחד מהמקרים הבאים וזאת, אם החוכרים לא תיקנו את ההפרה, תוך שבעה (7) ימי עסקים, על אף שקיבלו על כך התראה בכתב מאת העירייה:

38.4.1. החוכרים הפרו את החוזה בהפרה יסודית.

38.4.2. החוכרים הפרו את החוזה או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית, ולא תיקנו את ההפרה תוך מועד סביר שנקבע לתיקונה על ידי העירייה.

38.5. בוטל חוזה זה על ידי העירייה, עקב הפרתו ע" החוכרים, כמפורט לעיל, יחולו, בין היתר, ההוראות כדלקמן, בנוסף לכל פיצוי ו/או סעד ו/או תרופה העומדת לעירייה על פי חוזה זה ו/או על פי הדין:

38.5.1. העירייה לא תחתום על חוזה החכירה, **נספח "א2"** לחוזה זה והחוכרים לא יהיו זכאים לחידוש תקופת החכירה.

38.5.2. העירייה תהא זכאית לחלט כל ערבות שהופקדה בידיה על פי חוזה זה;

38.5.3. כל זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בחלקות, שייכות לעירייה, ולחוכרים אין ולא תהיה כל זכות, מכל סוג שהיא, בזכויות הבניה. העירייה תהיה זכאית להעניק ו/או להחכיר ו/או להעביר לכל צד ג', לפי שקול דעתה הבלעדי, את זכויות הבניה הנוספות. החוכרים לא ימנעו מהעירייה ו/או מי מטעמה, לרבות צד ג', אפשרות ניצול הזכויות הנוספות.

38.5.4. העירייה תהא זכאית לקזז מתוך כל סכום ששולם לה על ידי החוכרים על פי חוזה זה כל סכום המגיע לה על פי הוראות חוזה זה מן החוכרים, לרבות לפי סעיף 38.5.3 לעיל, בגין כל נזק אשר נגרם לה, או בגין כל תשלום ששילמה, שהינם באחריות החוכרים על פי חוזה זה (**"סכום ההפחתה"**).

38.6. העירייה תשיב לחוכרים, כנגד מחיקת כל שעבוד ו/או הערה , ככל שנרשמו, על הזכויות החוזיות של החוכרים לפי חוזה זה, את דמי החכירה ששולמו על ידם בהתאם לחוזה החכירה בתוספת הפרשי הצמדה למדד בלבד, ממועדי התשלום בפועל ועד למועד ההשבה, בהכל ובניכוי סכום ההפחתה.

38.7. בכל מקרה שתתגלע בין הצדדים מחלוקת בקשר עם סכום ההפחתה, תשיב העירייה לחוכרים אך ורק את הסכומים שאינם שנויים במחלוקת וגובה סכום ההפחתה ידון במסגרת מנגנון הבוררות הקבוע בסעיף 38.8 להלן.

38.8. בכל מקרה בו יחלקו החוכרים על גובה סכום ההפחתה, תופנה המחלוקת, תוך שלושים (30) יום ממועד הודעת העירייה על גובה סכום ההפחתה, להכרעה משותפת של נציגי הצדדים (נציג מכל צד, אשר זהותו תימסר בכתב לצד השני תוך המועד הנ"ל). לא הגיעו נציגי הצדדים להסכמה, בדבר סכום ההפחתה, תוך שישים (60) יום ממועד העברת המחלוקת להכרעתם המשותפת, תובא המחלוקת, תוך תשעים (90) יום ממועד בו הופנתה המחלוקת להכרעה משותפת של נציגי הצדדים, כאמור לעיל, להכרעתו של בורר שזהותו תוסכם על ידי העירייה והחוכרים (**"הבורר"**), אשר יפסוק במחלוקת כפוסק יחיד. בהיעדר הסכמה אודות זהות הבורר ימונה הבורר על ידי ראש לשכת עורכי הדין בישראל. מוסכם בזאת, כי הכרעתו של הבורר תהיה סופית ופסק הבוררות לא יהיה ניתן לערעור בפני בורר, בהתאם להוראות סעיף 21א לחוק הבוררות תשכ"ח 1968.

2049198

לעיון בלבד מאחר דאינטרנט של עיריית תל אביב יפו

38.9. עם ביצוע תשלום סכום הפחתה לידי החוכרים ו/או מי מטעמם, לא תהיה לחוכרים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה בקשר עם ביטול החוזה, לרבות בנוגע להוצאות ו/או הפסדים ו/או השקעות שנגרמו להם בקשר עם החוזה.

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

פרק יד' - שונות

39. **מכירת/העברת/הסבת זכויות**

39.1. החוכרים אינם זכאים למכור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או להסב את זכויותיהם מכוח חוזה זה, כולן או מקצתן.

39.2. אין באמור לעיל לפגוע בזכות החוכרים לבצע את העבודות בעזרת צד שלישי.

40. **שעבוד**

40.1. העירייה תיתן את הסכמתה לשעבוד זכויות החוכרים על פי חוזה זה, בתנאים הנהוגים אצל העירייה ובלבד, שעובר למתן ההסכמה לשעבוד כאמור, קיימו החוכרים אחר כל התחייבויותיהם על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן ושילמו לעירייה כל סכום אותו היו חייבים החוכרים לשלם לעירייה, עד מועד מתן הסכמת העירייה לשעבוד.

40.2. בנוסף תותנה הסכמת העירייה לשעבוד זכויות החוכרים על פי חוזה זה, בכך, שבהסכם השעבוד ייכלל סעיף לפיו במקרה של מימוש השעבוד, יתחייב בעל השעבוד ויצהיר, כי הינו מקבל על עצמו את כל חובותיהם והתחייבויותיהם של החוכרים בחוזה זה, לכל דבר ועניין וכי סעיף זהה ייכלל בכל הסכם של העברת/מכירת זכויות החוכרים לצד ג'.

40.3. העירייה רשאית למשכן ו/או לשעבד ו/או להסב ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או להעביר את זכויותיה ו/או להמחות את זכויותיה, כולן או מקצתן, על פי חוזה זה ו/או במוחכר, או חלק ממנו, והכל באופן שתמצא לנכון, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט ובלי שיהיו לחוכרים כל תביעות ו/או טענות בקשר לכך והכל, בכפוף לזכויות החוכרים על פי חוזה זה.

41. **תנודות ושינויים מחירים**

מוסכם בזאת במפורש, כי שום תנודות ו/או שינויים, מכל סוג ומין, בשכר עבודה, ו/או במחירי חומרים ו/או ציוד, ו/או במיסים, ו/או באגרות, ו/או בהיטלים, ו/או בכל התשלומים האחרים, המוטלים על החוכרים בגין ביצוע העבודות ו/או קיום כל יתר התחייבויותיהם על פי מסמכי החוזה, לא ישנו ו/או ישפיעו על סכום השתתפות העירייה ו/או לוחות הזמנים לביצוע העבודות ו/או על אורכה של תקופת החכירה והחוכרים לא יהיו רשאים לדרוש כל תשלום בגין כל אלה.

42. **קיזוז**

42.1. עוד מוסכם בזאת, כי על אף האמור בכל דין, החוכרים ו/או מי מטעמם, לא יהיו רשאים לקזז ו/או לנכות סכומים כלשהם אשר יגיעו ממי מהם לעירייה, בין על פי חוזה זה, בין על פי כל חוזה אחר שנערך בין העירייה לבין החוכרים ובין על פי כל דין, ולא תהא למי מהם זכות עכבון כלשהי, ומכל סיבה שהיא, כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.

42.2. סעיף 42.1 הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

43. **מעמד החוכרים**

מוסכם ומוצהר בזאת במפורש, כי אין, ולא יהיו, בין החוכרים ו/או עובדיהם ו/או שלוחיהם ו/או כל הבא בשמם ו/או מכוחם, לרבות קבלנים, לבין העירייה, ו/או מי מטעמה, יחסי שותפות כלשהם.

44. **ויתור, ארכה, הקלה, עיכוב**

44.1. הסכמה מצד העירייה, לסטות מתנאי חוזה זה, לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר.

44.2. אי מימוש מצד העירייה של זכות כלשהי הנתונה לה במקרה מסוים, לא תהווה ויתור על אותה זכות, ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויותיה של העירייה, כולן או חלקן, על פי חוזה זה ו/או לפי כל דין.

44.3. כל ויתור ו/או ארכה בקשר לתנאי חוזה זה, שניתנו על ידי העירייה, לא יפגעו בזכויותיה של העירייה, לא ייחשבו לויתור מצידה על זכות מזכויותיה, ולא ישמשו לחוכרים צידוק או הגנה בקשר עם הפרה או אי קיום מצד החוכרים.

לעיון בלבד - אין לראות כמסמך רשמי

45. הצבת מיסוך עירוני ומיסוך פרסומי

45.1 הצבת מיסוך עירוני

45.1.1. החל ממועד חתימת חוזה זה, ובמשך תקופת ביצוע העבודות, תהיה העירייה זכאית, אך לא חייבת, להציב בעצמה, או באמצעות מי מטעמה, על חשבונה, פיגום זיזי ביחס לשטח הקיים של חזית המבנן הפונה כלפי הכיכר ועל גביו, מיסוך הכולל תכנים לפי שיקול דעתה הבלעדי.

45.1.2. מובהר, כי העירייה תהיה זכאית גם להציב שילוט/מיסוך עירוני על גבי הגידור שיוקם בסמוך לחזית המבנן הפונה לכיכר, בהתאם להוראות חוזה זה.

45.1.3. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע בהוראות חוזה זה, בכל הקשור להתחייבויות החוכרים להצבת גידור ופיגום.

45.2 הצבת מיסוך פרסומי על ידי החוכרים

45.2.1. בכפוף להוראות כל דין ומבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה, יהיו החוכרים רשאים להציב, בתקופת ביצוע העבודות, מיסוך פרסומי על גבי חזית המבנן הפונה אל רחוב _____ (**"הרחוב"**)[12] בלבד, או על גבי הפיגום הזיזי המוצב על החזית הפונה לרחוב, בלבד. על החוכרים יהיה לקבל את כל האישורים ו/או ההיתרים הנדרשים לביצוע השילוט, כולל אישור הגורמים הרלבנטיים בעירייה ותשלום כל האגרות הרלבנטיות לעניין.

החוכרים יהיו זכאים לקבל את מלוא התמורה שתתקבל, ככל שתתקבל, מהצבת המיסוך הפרסומי, כאמור.

אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מדרישות העירייה כאמור בחוזה זה ו/או בכל הקשור לדרישות הגידור והשילוט בעבודות.

45.2.2. אם על אף האמור לעיל, יציבו החוכרים שילוט ו/או מיסוך פרסומי, מכל סוג שהוא, מבלי לקבל את אישור העירייה לכך, מתחייבים החוכרים להסיר את השילוט ו/או את המיסוך הפרסומי שהוצב, מיד עם דרישת העירייה ו/או באי כוח העירייה ו/או המבקר לכך.

45.2.3. הצבת המיסוך הפרסומי, כמפורט בסעיף לעיל, תבוצע על גבי פיגום זיזי ותלוי בלבד בהתאם לחוברת פרטים המהווה חלק מ**נספח "ד"** לחוזה זה.

45.2.4. החוכרים יכינו על חשבונם ויגישו למנהל תוכנית חתומה על ידי קונסטרוקטור בקשר עם עיגון הצבת שילוט ו/או מיסוך פרסומי כאמור.

45.2.5. המיסוך הפרסומי יואר באמצעות "פנסי הצפה", בשעות שתיקבענה על ידי העירייה.

45.2.6. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי ככל שלא יינתנו לחוכרים אישורים ו/או היתרים לביצוע השילוט ו/או המיסוך הפרסומי, ככל שנדרשים כאלה, לא תהיינה לחוכרים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מן העירייה בשל כך.

46. שינויים בחוזה

כל שינוי, תיקון או עדכון של חוזה זה, לא יהיה לו תוקף, אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי הנציגים המוסמכים של הצדדים.

47. סמכות שיפוט והדין החל

47.1. מוסכם בזאת, כי הסמכות הבלעדית לדון בכל סכסוך ו/או חילוקי דעות בקשר עם חוזה זה, לרבות בקשר עם תוקפו, פרשנותו, ביצועו והפרתו, תהא לבתי המשפט בתל אביב-יפו בלבד לפי סמכותם העניינית.

47.2. הדין החל על חוזה זה ביצועו ופרשנותו הוא הדין בישראל, ללא כללי ברירת הדין שלו.

לעיון בלבד מאחר האינטרנט של עירייה תל אביב יפו

[12] כאן יושלם שם הרחוב אליו פונה הבניין.

48. **הודעות**

48.1. כתובות הצדדים לעניין מתן הודעות הינן, כדלקמן:

48.1.1. **העירייה** - עיריית תל אביב-יפו, רחוב אבן גבירול 69, תל אביב, 64162

מס' פקסימיליה: _____;

48.1.2. **החוכרים** - _____

מס' פקסימיליה: _____;

_____

מס' פקסימיליה: _____;

_____

מס' פקסימיליה: _____;

48.1.3. **נציג החוכרים** - _____

מס' פקסימיליה: _____;

48.2. הודעות על פי חוזה זה תימסרנה ביד, או תשלחנה בדואר רשום עם אישור מסירה, או תשוגרנה בפקסימיליה. הודעה לנציג החוכרים, כמוה כהודעה לכל החוכרים.

48.3. כל הודעה שתשלח מצד למשנהו, יראוה כאילו הגיעה לתעודתה: אם נמסרה ביד – בעת מסירתה; אם נשלחה בדואר רשום עם אישור מסירה – כעבור 72 (שבעים ושתיים) שעות מעת מסירתה במשרד דואר בישראל; אם נשלחה בפקסימיליה – ביום העבודה שלאחר יום משלוחה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
העירייה	**החוכרים**

<u>אישור (לחוכרים שאינם תאגיד)</u>

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר/ת בזה, כי ביום _____, נחתם החוזה דלעיל בפני על ידי ה"ה _____ (נושא/ת ת.ז. מס' _____);

_____

_____, **עו"ד**

<u>אישור (לחוכרים שהינם תאגיד)</u>

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר/ת בזה, כי ביום _____, נחתם החוזה דלעיל בפני על ידי ה"ה _____ (נושא/ת ת.ז. מס' _____) ו- _____ (נושא/ת ת.ז. מס' _____), אשר הינם מורשי החתימה והמוסמכים כדין לחתום על החוזה דלעיל בשם החוכרים, וכי חתימתם מחייבת את החוכרים לכל דבר ועניין בקשר עם החוזה דלעיל. כן הנני לאשר, כי החוכרים קיבלו את כל ההחלטות הדרושות על פי מסמכי היסוד שלהם ועל פי כל דין, על מנת להסמיכם להתקשר בחוזה דלעיל ולבצעו בהתאם להוראותיו.

_____

_____, **עו"ד**

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

נספח "א1" לחוזה השיפוץ

חוזה החכירה המקורי

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

נספח "א2" לחוזה השיפוץ

נוסח חוזה החכירה

חוזה חכירה

שנערך ונחתם בתל אביב ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

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

מצד אחד;

ל ב י ן

_____
מרחוב _____;
(**"החוכר"**)

מצד שני;

הואיל והמחכיר, הינו הבעלים של המוחכר, כהגדרתו להלן;

והואיל: ובין המחכיר לבין _____*, נחתם חוזה חכירה מקורי, כהגדרתו להלן;

* **כאן ימולא שם החוכר המקורי עימו נחתם חוזה החכירה המקורי.**

והואיל ובהתאם לחוזה החכירה המקורי, כהגדרתו להלן, עתידה תקופת החכירה המקורית, כהגדרתה להלן, להסתיים ביום 31 לחודש אוגוסט שנת 2025 (**"מועד תום תקופת החכירה המקורית"**);

והואיל ובין המחכיר לבין החוכרים, כהגדרתם להלן, נחתם ביום _____ חוזה השיפוץ, כהגדרתו להלן;

והואיל ובהתאם לתנאי חוזה השיפוץ, העירייה התחייבה, כי לאחר השלמת ביצוע כל התחייבויות חוכרים, על פי חוזה השיפוץ, תחכיר לחוכר את המוחכר, כהגדרתו להלן, לתקופת החכירה, כהגדרתה להלן;

והואיל והחוכרים מילאו אחר כל התחייבויותיהם בהתאם לחוזה השיפוץ;

והואיל והצדדים מסכימים כי החל ממועד חתימת חוזה זה, יחולו הוראות חוזה זה בלבד;

לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא**

1.1 המבוא לחוזה זה ונכונות ההצהרות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2 כותרות הסעיפים נועדו לצורכי נוחות בלבד ואין לייחס להן ערך פרשני.

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

1.3 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.4 בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה לבין הוראה במסמך אחר - הוראות חוזה זה גוברות.

2. **<u>הגדרות</u>**

בחוזה זה יהיו למונחים הרשומים מטה הפירושים המובאים להלן:

2.1 **"הבניין" -** מבנה המהווה חלק ממבנן, הבנוי על החלקה;

2.2 **"המבנן"** - מבנן בשלמות, המסומן באות ___ בתוכנית בניין עיר מפורטת מס' 2465 א'- "**מתחם גבעון**";

2.3 **"הועדה המקומית" -** הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב תכנון מקומי תל אביב;

2.4 **"החוכרים"-** החוכרים כהגדרתם בחוזה השיפוץ;

2.5 **"החלקה" -** חלקה _____ בגוש _____ (לא כולל שטחים המיועדים לצורכי ציבור, על פי תוכניות בניין עיר בתוקף, במועד חתימת חוזה זה) התחומה בקו _____, בתשריט המצ"ב **<u>כנספח א'1</u>** לחוזה וכן בנסח רישום המקרקעין **<u>נספח א'2</u>** לחוזה;

2.6 **"המוחכר"-** יחידה/יחידות בשטח רצפות בנוי של כ-_____ מ"ר במפלס _____ בבניין, התחומה/התחומות בקו **<u>בצבע</u>** _____ בתשריט המדידה אשר צורף **<u>לנספח "יא" לחוזה השיפוץ</u>**, המצ"ב **<u>כנספח א'3</u>** (**"תשריט המדידה"**)[13] המיועדת לשימוש _____ לפי תוכנית בניין העיר;

2.7 **"המחכיר" -** עיריית תל אביב יפו ע"י מנהל אגף נכסי העירייה;

2.8 **"הקלות" -** בניה בחלקה על פי היתר בניה כדין בהתאם לסעיפים 147 ו-149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965;

2.9 **"הקרקע" -** מרכיב הקרקע של המוחכר (כולל מרכיב הקרקע של החלק היחסי ברכוש המשותף וההצמדות);

2.10 **"זיקת הנאה" -** כמשמעותה בחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969;

2.11 **"חוזה החכירה המקורי" -** חוזה חכירה לתקופת חכירה המסתיימת בתאריך 31.08.2025 המהווה את תנאי החכירה בשטר החכירה המקורי;

2.12 "**החוזה**"/"**חוזה זה**" - חוזה זה על כל נספחיו;

2.13 **"יתרת תקופת החכירה המקורית" -** תקופת החכירה החל מתאריך חתימת חוזה זה ועד ליום 31.08.2025;

2.14 **"מדד המחירים לצרכן" -** מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל ו/או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו בישראל;

2.15 **"מטרת החכירה" -** השטח הבנוי של המוחכר, בהתאם לתשריט המדידה **<u>נספח "א3"</u>** ובהתאם לשימושים, כאמור בהגדרת המוחכר;

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

[13] פירוט השטחים והשימושים הנכללים בהגדרת המוחכר, ותקופת החכירה בהם, יותאמו לאלו אשר בגינם שולמו דמי חכירה מהוונים בפועל, בהתאם להוראות המדריך לחוכר. ככל שהמוחכר יכלול, זכויות בנייה נוספות, כמפורט בהוראות המדריך לחוכר, זכויות בנייה נוספות אלו תהווינה חלק מהמוחכר. בכל מקרה אחר, תתווסף הערה להגדרת המוחכר, לפיה המוחכר אינו כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות, גם אם אלו צמודות לאחת או יותר מתתי החלקות הכלולות במוחכר. במועד חתימת העירייה על חוזה חכירה זה, יצורף לחוזה חכירה זה, במקום תשריט המדידה, התשריט לפיו עתיד הבניין להירשם כבית משותף, אשר יכלול, בין היתר, את פרטי המוחכר במועד חתימת העירייה ובלבד שבגין מוחכר זה שולמו מלוא דמי החכירה המהוונים בפועל, בהתאם להוראות המדריך לחוכר.

2049198

לעיון בלבד באתר האינטרנט עיריית תל אביב יפו

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

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

2.19 **"תוכנית בניין העיר" -** כל מסמכי תוכנית בנין עיר מפורטת מס' 2465 א' - "מתחם גבעון";

2.20 **"תוכנית בניין עיר חדשה" -** כל תכנית בנין עיר אשר ניתן לה תוקף כדין, לאחר מועד מתן תוקף כדין לתוכנית בניין העיר;

2.21 **"תקופת החכירה" -** תקופה שמיום _____ ועד יום _____[14];

2.22 **<u>נספחים לחוזה החכירה</u>:**

2.22.1 **נספח א'1** - תשריט החלקה;

2.22.2 **נספח א'2** - נסח רישום מקרקעין של החלקה;

2.22.3 **נספח א'3** - תשריט המדידה שצורף לנספח "יא" לחוזה השיפוץ ("**תשריט המדידה**");

2.22.4 **נספח ב'** - נוסח ערבות בנקאית;

2.22.5 **נספח ג'** - שטר תיקון חכירה;

2.22.6 **נספח ד'** - נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר;

.3 <u>הצהרות המחכיר</u>

המחכיר מצהיר בזה כדלקמן:

3.1 כי הינו הבעלים של המוחכר.

3.2 כי זכויותיו במוחכר הינן חופשיות ונקיות מכל שעבוד, משכנתא, משכון, עיקול, טובת הנאה, חוב, התחייבות או כל זכות צד שלישי אחרת למעט כאלו שנרשמו לטובת החוכר ו/או בגין זכויות החוכר או מי מטעמו, בלשכת רישום המקרקעין, הכל כמפורט בנסח רישום המקרקעין, **<u>נספח א'2 לחוזה זה</u>**.

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

.4 **<u>הצהרות החוכר</u>**

החוכר מצהיר בזה כדלקמן:

4.1 כי במועד חתימת חוזה זה, הינו רשום, או זכאי להירשם, כבעל זכויות החכירה במוחכר וכי ראה, בדק והינו מכיר היטב, את המוחכר, את מיקומו, את סביבתו, את הרישום לגביו בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב, את תוכניות בנין עיר שחלו על המוחכר במועד חתימת תקופת החכירה המקורית, את תוכניות בניין העיר החלות על המוחכר במועד חתימת חוזה זה, את דרישות הרשויות המוסמכות בקשר למוחכר, את זכויות המחכיר במוחכר ואת הנספחים לחוזה זה, וכי הוא חוכר את המוחכר במצבו הנוכחי ("AS IS") וכי אין לו ולא תהיינה לו כל טענה או תביעה כנגד המחכיר באשר למוחכר והוא מוותר בזה על כל ברירה שיש לו לרבות ברירה בגין חמת טעות, כפיה, מום, אי התאמה ו/או פגם כלשהו.

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

[14] התקופה בגינה שולמו דמי חכירה מהוונים בפועל, בהתאם להוראות המדריך לחוכר. בנוסף, ככל שהחוכר לא ישלם דמי חכירה מהוונים בגין תקופות החכירה הנוספות במוחכר, כהגדרתן במדריך לחוכר, יתווסף לחוזה חכירה זה, סעיף הכולל זכות ברירה (אופציה) לחידוש החכירה במוחכר ואת תנאי מימושה, בהתאם להוראות המדריך לחוכר.

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

4.3 כי אם יתברר שהשטחים והשימושים הנכללים במוחכר, על פי הצהרת החוכרים **בנספח "יא" לחוזה השיפוץ**, אינם תואמים את השטח שהינם זכאים לזכויות חכירה בו ו/או השימושים, תתוקן הגדרת המוחכר, בחוזה חכירה זה ותבוצע התחשבנות להתאמת התשלומים לעירייה בהתאם לשטחים המדויקים. בנוסף, ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, יהיו החוכרים אחראים לכל כל נזק ו/או הוצאה ו/או תשלום אשר ייגרמו לעירייה ו/או לכל צד ג' עקב כך וישפו את העירייה בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או תשלום אשר ייגרמו לעירייה עקב כך.

4.4 כי הוא מקבל עליו את האחריות המלאה בגין שמירתו והחזקתו של המוחכר.

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

4.6 כי הוא יבטח את המוחכר אצל חברת ביטוח מורשית לפעול כדין וכי ימלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו כפי שיחודשו מעת לעת באופן שבמשך כל תקופת החכירה יחול כיסוי ביטוחי ריאלי, על המוחכר.

4.7 כי ידוע לו שדמי החכירה, נקבעו, בין היתר, בהתאם למטרת החכירה.

4.8 כי ככל שיבקש, במהלך תקופת החכירה, לשנות את מטרת החכירה, תינתן הסכמת המחכיר לשינוי מטרת החכירה, בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים נוספים, בגין שינוי מטרת החכירה, בהתאם למפורט בסעיף 9 להלן ולהמצאת הסכמת שאר בעלי זכויות החכירה בחלקה, ככל שנדרש על פי תקנון הבית המשותף ו/או על פי הדין.

4.9 כי ידוע לו שבתום תקופת החכירה, המוחכר יחזור לרשות המחכיר מבלי שהחוכר יהיה זכאי לתמורה כלשהי מהמחכיר בגין השקעותיו של החוכר במוחכר, לרבות כל הבנוי והנטוע במוחכר

4.10 כי ידוע לו שהמחכיר יהיה רשאי לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור על כל חלק במוחכר, ככל שהדבר נקבע בהוראות תוכנית בניין העיר ו/או בתוכנית בניין עיר חדשה וזאת על פי הדין.

4.11 כי ידוע לו שהמחכיר יהיה רשאי להקצות ו/או להוציא ו/או לייחד חלק מהמוחכר לטובת דרך ציבורית, ככל שהדבר נקבע בהוראות תוכנית בניין העיר ו/או בתוכנית בניין עיר חדשה וזאת על פי הדין.

4.12 להבטחת ביצוע האמור בסעיפים 4.9 ו-4.11 לעיל, יפקיד החוכר ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח ד'** לחוזה זה.

ייפוי הכוח הבלתי חוזר יופקד בנאמנות בידי היועץ המשפטי לעירייה או בידי אגף נכסי העירייה. מובהר בזאת כי השימוש בייפוי הכוח לעניין זה לא יעשה באם לא תרשם זיקת הנאה על שם העירייה וזאת לאחר תשעים (90) יום, מיום דרישת העירייה בכתב לבצוע הרישום.

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

5. חזקה במוחכר

במועד חתימת חוזה זה, החוכר הינו בעל החזקה במוחכר מכוח חוזה החכירה המקורי.

6. תקופת החכירה

6.1 המחכיר מחכיר לחוכר את המוחכר למשך תקופת החכירה בלבד, הכל על פי תנאי חוזה זה ואלה בלבד.

6.2 בתקופת החכירה תחולנה הוראות חוזה זה ואלה בלבד.

7. מטרת החכירה

7.1 המחכיר מחכיר לחוכר את המוחכר למטרת החכירה בלבד.

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

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

8. דמי החכירה

8.1 בתמורה להחכרת המוחכר למטרת החכירה, שילם החוכר למחכיר, את מלוא דמי החכירה המהוונים מראש (כולל מע"מ), למשך כל תקופת החכירה בלבד ("**דמי החכירה המהוונים**").

לעיון בלבד מתחם הנמל עיריית תל אביב יפו

8.2 חתימת המחכיר על חוזה זה, מהווה אישור כי החוכר שילם למחכיר את מלוא דמי החכירה המהוונים.

9. **דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה**

9.1 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 החלקה) מראש ובכתב. המחכיר יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להתנות בתנאים את הסכמתו לשינוי מטרת החכירה.

מובהר בזאת, כי אחד התנאים לקבלת הסכמת המחכיר לשינוי מטרת החכירה, הינו המצאת מסמך בכתב, המעיד על הסכמת שאר בעלי זכויות החכירה בחלקה, לשינוי מטרת החכירה, ככל הנדרש על פי הדין ו/או על פי תקנון הבית המשותף.

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

9.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9.1 לעיל ובנוסף לכך, בכל מקרה בו יבקש החוכר לשנות את מטרת החכירה, יגיש החוכר למחכיר, בקשה בכתב לשינוי מטרת החכירה ("**הבקשה לשינוי מטרת החכירה**").

9.3 המחכיר יבחן את הבקשה לשינוי מטרת החכירה ויודיע לחוכר, בכתב, את עמדתו בקשר עם הבקשה לשינוי מטרת החכירה. ככל שיסכים המחכיר (כבעל המוחכר) לבקשה לשינוי מטרת החכירה, ישלם החוכר למחכיר (כבעל המוחכר), בגין שינוי מטרת החכירה וכתנאי להסכמתו, דמי חכירה מהוונים בתוספת מע"מ כחוק, באופן המפורט בסעיף 9.6 להלן ("**דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה**").

9.4 להבטחת תשלום דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, יפקיד החוכר, תוך עשרה (10) 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 בנקאית על סך השווה, על פי קביעת המחכיר, לדמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, בתוספת מע"מ כחוק, בנוסח המצורף **כנספח ב'** לחוזה זה, ("**הערבות הבנקאית**"). מוסכם בזאת, כי קביעת המחכיר לגבי גובה סכום הערבות הבנקאית תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור.

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

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

דמי החכירה המהוונים, בגין שינוי מטרת החכירה, יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5%, משווי שינוי מטרת החכירה, שיהוונו 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.

"**מטרת החכירה החדשה**", סך כל קיבולת הבנייה ומספר הקומות, הן על פי מטרת החכירה והן על פי שינוי מטרת החכירה ו/או כל השימושים המותרים הן על פי מטרת החכירה והן על פי שינוי מטרת החכירה.

9.7 **מנגנון לקביעת שווי שינוי מטרת החכירה**

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

9.7.2 שווי שינוי מטרת החכירה, יקבע על פי המנגנון המפורט להלן:

9.7.2.1 לצורך קביעת שווי 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.

לעיון בלבד מאת רו"ח עדי תדאבירב פן

9.7.2.2 כל אחד משני שמאי המקרקעין אשר ייבחרו על ידי החוכר, יעריך בחוות דעתו, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת טיעוני הצדדים, כמפורט בסעיף 9.7.2.6 להלן ובכל מקרה לא יאוחר מתום עשרים ואחד (21) יום ממועד פניית המחכיר אליו, את שווי שינוי מטרת החכירה, לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים.

9.7.2.3 שווי שינוי מטרת החכירה, יהיה הממוצע בין שתי הערכות השמאים ובלבד, שהפער בין שתי ההערכות לכל חלופת שווי לא יעלה על 15% (מלמעלה).

9.7.2.4 עלה הפער בין שתי ההערכות על 15%, יזמין המחכיר הערכה משמאי שלישי, אשר ימציא את חוות דעתו למחכיר, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת טיעוני הצדדים, כמפורט בסעיף 9.7.2.6 להלן ובכל מקרה לא יאוחר מעשרים ואחד (21) יום ממועד פניית המחכיר אליו. השמאי השלישי, ייבחר על ידי החוכר מתוך רשימת שמאי המקרקעין שתומצא על ידי המחכיר. שמאי זה יכריע לגבי שווי 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, ייקבע שווי שינוי מטרת החכירה, בגין שינוי מטרת החכירה, עפ"י הגבוה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו.

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

9.7.2.5 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 המחכיר אצל המחכיר יחד עם הודעתו של החוכר בכתב בדבר שמות שני שמאי המקרקעין, כמפורט בסעיף 9.7.2.1 לעיל.

9.7.2.6 במהלך ביצוע ההערכה על ידי שמאי המקרקעין ולא יאוחר מתום ארבעה עשר (14) יום ממועד מינוי שמאי המקרקעין על ידי המחכיר, ובכל מקרה, טרם קבעו השווי על ידם, יהיה החוכר רשאי להעביר למחכיר, טיעונים מטעמו לגבי שווי הקרקע. 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.

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

9.8 החוכר ישלם למחכיר את דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קביעת שווי שינוי מטרת החכירה, על פי סעיף 9.7.2 לעיל.

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

9.9 החל ממועד תשלום דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, מטרת החכירה החדשה, תהווה את מטרת החכירה על פי חוזה זה.

9.10 בכפוף לתשלום של דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, ע"י החוכר למחכיר, לא ישלם החוכר 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 מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה.

מובהר, כי המחכיר יישא בתשלום היטל השבחה שיחול, אם יחול, בגין תוספת זכויות בנייה לקיבולת הבניה הכלולה במטרת החכירה ו/או בגין שימושים נוספים ו/או אחרים, לאלו הכלולים במטרת החכירה, אשר בגינם שולמו דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה.

לעיון בלבד מאתר רמ"י לא לפרסום ולא לעריכת הר אחר פר

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

9.12 התחייבויות החוכר על פי סעיף 9 זה, הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

10. שינוי תוכנית בניין העיר

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

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

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

10.4 ככל שיבקש החוכר לשנות את מטרת החכירה בהתאם לתוכנית בניין עיר חדשה, יפנה החוכר בבקשה מתאימה למחכיר, כמפורט בסעיף 9 לעיל ויחולו בקשר לכך הוראות סעיף 9 לעיל.

10.5 התחייבויות החוכר על פי סעיף 10 זה, על תתי סעיפיו הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

11. רישום

11.1 רישום החכירה

11.1.1 תוך שמונה עשר (12) חודשים ממועד חתימת חוזה זה, מתחייב החוכר לרשום את זכויות החכירה במוחכר על שמו, בהתאם לתנאי חוזה זה. כל הפעולות הדרושות לצורך רישום זכות החכירה במוחכר על שם החוכר, יבוצעו על ידי החוכר ועל חשבונו.

11.1.2 לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר, כאמור בסעיף 11 לעיל, מתחייב החוכר להכין את כל התשריטים, בכל שנדרש, כשהם ערוכים על ידי מודד מוסמך ומעודכנים לחצי השנה האחרונה מיום הגשתם וכן, את כל המסמכים הדרושים לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר על שמו, לרבות לצורך תיקון רישום זכויות החכירה במוחכר ו/או חידוש רישום החלקה, איחוד, חלוקה, הפרדה, הוצאות המדידה ותשריטי פרצלציה וכן כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע תיקון רישום זכויות החכירה במוחכר בלשכת רישום המקרקעין ויישא בכל התשלומים וההוצאות הקשורים ברישום כאמור, לרבות אגרות.

11.1.3 החוכר מתחייב להמציא למחכיר אישורים על תשלום כל המסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים על המוחכר, וכן כל מסמך שיהיה בו צורך לרישום זכויות החכירה במוחכר כאמור.

11.1.4 שטר תיקון החכירה לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר, יהיה בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספח ג'**. שטר תיקון החכירה ייחתם על ידי העירייה, במועד חתימת העירייה על חוזה זה. חוזה זה יצורף לשטר תיקון החכירה ויהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

11.1.5 במקרה בו החוכר לא יבצע את רישום זכות החכירה במוחכר כאמור לעיל, למרות דרישתו של המחכיר לבצע את הרישום הנ"ל, רשאי המחכיר אך לא מחויב, לאחר תום שלושים (30) יום ממועד דרישתו, לבצע את כל פעולות הרישום האמורות לעיל על חשבונו של החוכר. החוכר מתחייב לשלם למחכיר תוך עשרה (10) ימים ממועד דרישתו את כל הוצאותיו בגין הרישום, לפי החשבון שיוגש לו. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.

11.1.6 להבטחת ביצוע רישום זכויות החכירה, כאמור לעיל, יפקיד החוכר בידי המחכיר, במעמד חתימת חוזה זה, ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספח ד'** לחוזה זה. המחכיר רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח הבלתי חוזר שהופקד בידיו, לאחר שניתנה לחוכר התראה של שלושים (30) יום לביצוע הרישום בעצמו.

11.1.7 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) יום מיום שיוגשו לו המסמכים לחתימה.

11.2 רישום המבנן כבית משותף

לעיון בלבד מלאה הינה מדגם שטר עדיפות לא חתום

11.2.1 החוכר ירשום את המבנן, על שם העירייה בלבד, כבית משותף, לא יאוחר מתום 36 חודשים, ממועד קבלת תעודה מאת מוסד התכנון המוסמך כי הבניין ראוי לשימוש ולאכלוס בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון והבניה (חיבור מבנה לתשתיות לפני השלמת תנאי ההיתר), התשנ"ב – 1992.

11.2.2 החוכר יגיש לאישור המחכיר, את מסמכי רישום הבית המשותף, מראש ובכתב, טרם הגשתם ללשכת רישום המקרקעין, או לכל גורם אחר. החוכר יבצע במסמכי רישום הבית המשותף תיקונים בהתאם להערות המחכיר ויגיש ללשכה, רק את מסמכי רישום הבית המשותף, לאחר אישורם בכתב על ידי המחכיר.

11.2.3 תוך 6 חודשים ממועד רישום המבנן כבית משותף, ירשום החוכר את זכויות החכירה של החוכר במוחכר, כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף.

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

11.3 **תיקון רישום בית משותף**

11.3.1 בנוסף לאמור לעיל, במקרה של שינוי מטרת החכירה, המצריך תיקון רישום הבית המשותף, מתחייב החוכר לתקן את רישום המבנן, תוך 12 חודשים, ממועד תשלום דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה.

11.3.2 מסמכי תיקון רישום הבית המשותף יובאו לאישור המחכיר מראש ובכתב, טרם הגשתם ללשכת רישום המקרקעין, או לכל גורם אחר. החוכר יבצע במסמכי תיקון רישום הבית המשותף תיקונים בהתאם להערות המחכיר ויגיש ללשכה, רק את מסמכי תיקון רישום הבית המשותף, לאחר אישורם בכתב על ידי המחכיר

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

11.4 התחייבויות החוכר על פי סעיף 11 זה על תתי סעיפיו הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של תוספת זו ושל חוזה החכירה.

12. **בנייה ושימוש במוחכר ואחריות החוכר**

12.1 החוכר מתחייב בזה למלא אחר כל הוראות הדין בישראל, וכן, אחר כל הנחיות ונוהלי עיריית תל אביב-יפו, הועדה המקומית, הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב או כל מוסד שלטוני אחר, בקשר עם בניה בחלקה, ככל שתתבצע ובכפוף לכך שבנייה כאמור תאושר על ידי המחכיר בהתאם להוראות חוזה זה.

12.2 כל בנייה שתבוצע על ידי החוכר בחלקה תהיה מחומרים בעלי איכות טובה, בהתאם לתו תקן ישראלי ובהיעדרו תקנים בינלאומיים דומים המחייבים והמתאימים למבני קבע ובכפוף למטרת חוזה זה והוראות כל דין.

12.3 במשך תקופת החכירה, ישתמש החוכר במוחכר בהתאם למטרת החכירה כהגדרתה בחוזה זה ו/או בהתאם למטרת החכירה החדשה, אם יאושר שינוי מטרת החכירה בהתאם להוראות חוזה זה, לרבות קבלת הסכמת המחכיר בכתב ומראש, ובתנאי שיעשה שימוש בזכויותיו, אך ורק בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה. יובהר בזאת, כי החוכר לא יהיה רשאי לעשות שימוש במוחכר למטרה פוליטית מכל סוג שהיא.

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

12.5 במשך תקופת החכירה יהיה החוכר האחראי הבלעדי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המוחכר והשימוש בו ובקשר עם הבניה על החלקה 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.

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

לעיון בלבד. טיוטת דיונים עמ"ר עיריית תל אביב-יפו

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

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

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

12.9 סעיף 12 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

13. **<u>שינויים במוחכר</u>**

13.1 מבלי לגרוע מהוראת הקבועות בסעיפים 9 ו-10 לעיל, ובכל מקרה שאינו בא בגדר סעיפים אלה, מתחייב החוכר בזאת לבקש את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב, בגין ביצוע השינויים המפורטים להלן:

13.1.1 כל שינוי ו/או תוספת במוחכר המחייבים את אישור מוסדות התכנון המוסמכים, לרבות הריסה ו/או בניה נוספת בחלקה ו/או שינוי במחוברים ו/או בתוספות שהוקמו עליהם ו/או במבנים הנוספים שהוקמו על החלקה ו/או הוספה עליהם.

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

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

13.3 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.

13.4 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.

13.5 קיבל החוכר את הסכמת המחכיר כאמור בסעיף 13.3, לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור מוסדות התכנון המוסמכים.

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

13.7 קיבל החוכר את הסכמת המחכיר כאמור בסעיף 13.3, וביצע את השינויים הנ"ל במוחכר בהתאם לסעיף 13.5, יהוו השינויים הנ"ל חלק בלתי נפרד מן המוחכר וכל תנאי חוזה זה יחולו עליהם.

13.8 סעיף 13 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

14. **<u>ביטוח</u>**

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

לעיון בלבד מאת הנהלת מינהל מקרקעי ישראל

14.1.1 ביטוח המוחכר, בערכי כינון, כנגד אבדן או נזק עקב סיכונים שנהוג לבטחם בפוליסה לביטוח אש מורחב, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כנגד סיכוני אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, נזקי טבע, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, התמוטטות, פרעות, שביתות ונזק בזדון.

14.1.2 ביטוח אחריות כלפי צדדים שלישיים בגבול אחריות נאות וסביר, המבטח את חבותו החוקית של החוכר.

14.1.3 הביטוח יורחב לשפות את המחכיר בגין אחריות למעשי ו/או למחדלי החוכר בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידי המבוטח.

14.2 הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו הוא קודם לכל ביטוח אשר נערך על ידי המחכיר.

14.3 שם המבוטח בפוליסת הביטוח יורחב לכלול גם את שם המחכיר.

14.3.1 פוליסות הביטוח יכללו סעיף קימום הקובע שבמקרה והמוחכר ייהרס או יינזק, מכל סיבה שהיא, ישמשו דמי הביטוח שיתקבלו, אך ורק לשם תיקון הנזקים או בנייתו מחדש של המוחכר וזאת תוך זמן סביר לאחר שנהרס או ניזוק.

14.3.2 לא ערך החוכר את הביטוחים המפורטים לעיל או שלא קיים במלואן ו/או במועדן את כל דרישות חוזי הביטוח, יחולו ההוראות הבאות:

14.3.2.1 המחכיר רשאי, אך לא חייב, לאחר שנתן לחוכר התראה של חמש עשרה (15) יום, להתקשר בחוזי ביטוח תחתיו ו/או לשלם את דמי הביטוח.

14.3.2.2 עשה המחכיר כאמור בפסקה זו יחולו כל הוצאותיו על החוכר והחוכר מתחייב לשלם את כל ההוצאות שנגרמו למחכיר בעניין זה, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום שיידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה ישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.

14.3.2.3 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות החוכר, או כדי להטיל על המחכיר חבות כלשהי, ואחריותו של החוכר לביצוע הביטוחים הינה מוחלטת.

14.4 מבלי לגרוע מאחריותו של החוכר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מוסכם כי אם יתקבלו ע"י המחכיר מחברת הביטוח אשר תבטח את הנכס באמור בסעיף זה, כספים בגין נזק למוחכר, ישמשו כספים אלה לכינון הנזק בלבד.

למען הסר ספק, המחכיר לא ישא בכל תשלום בגין נזק כלשהו שייגרם למוחכר מעבר לכספים שיתקבלו על ידו בפועל, אם יתקבלו, מחברת הביטוח.

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.

14.5 סעיף 14 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

15. דמי טיפול

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

15.2 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.

16. מיסים ותשלומי חובה

16.1 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.

16.2 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 וכיו"ב.

לעיון בלבד מאחר ושנמחק של עירית תל אביב יפו

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

16.3.1 בגין מלוא שטח החלקה.

16.3.2 בגין מלוא שטח/נפח הבניינים נשוא היתר הבנייה.

16.3.3 בלא שיותרו זיכויים בגין תשלומים שנעשו בעבר, אם נעשו, על ידי העירייה או על ידי אחרים.

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

16.3.5 החיוב בגין שטח הבניינים נשוא היתר הבנייה ושטח החלקה, יחול על החוכר במסגרת חוזה זה, גם בהתייחס לשטחים המיועדים במפלסים התת קרקעיים לחניונים.

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

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

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

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

16.7 סעיפים 16.1 - 16.6 לעיל הינם סעיפים יסודיים והפרתם, או הפרת אחד מהם, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

17. **<u>העברת זכויות חכירה במוחכר</u>**

17.1 החוכר אינו רשאי להעביר לצד שלישי ("**מקבל ההעברה**"), את זכויות החכירה במוחכר, אלא לאחר ובכפוף לקבלת הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב.

בסעיף זה, "**העברת זכויות**" - כל אחת מאלה, וזאת בין בתמורה ובין ללא תמורה, בשלמות או בחלק, ובצורה כלשהי:

17.1.1 הענקת זכויות החכירה על פי חוזה זה, העברתן, הסכתן או ויתור עליהן;

17.1.2 החכרת המוחכר בחכירת משנה;

17.1.3 כל פעולה אחרת, שמכוחה מועברות למעשה זכויות החכירה על פי בחוזה זה, בתמורה או ללא תמורה, בשלמות או בחלק ובצורה כלשהי.

סעיף 17.1 הינו סעיף יסודי שהפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

17.2 **<u>תנאים למתן הסכמת המחכיר להעברת הזכויות</u>**

17.2.1 המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת הזכויות בהתקיים כל התנאים שלהלן, במצטבר:

17.2.1.1 החוכר פנה אל המחכיר בכתב בבקשה להעברת הזכויות;

17.2.1.2 החוכר מילא אחר כל התנאים בחוזה זה, במלואם ובמועדם;

17.2.1.3 החוכר ומקבל ההעברה ימציאו את כל המסמכים שידרשו על ידי המחכיר בקשר להעברת הזכויות, כשהם חתומים על ידי החוכר ומקבל ההעברה לרבות, שם הנעבר, מענו, פרטי הזכויות המועברות, השטח המועבר והתחייבות הנעבר למילוי כל התנאים המפורטים בחוזה זה.

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

לעיון בלבד מאחר דאינטרנט שר עירית תל אביב יפו

17.2.1.5 מקבל ההעברה יתחייב בכתב ישירות כלפי המחכיר כי ימלא אחר כל התחייבויות החוכר על פי חוזה זה;

17.2.2 מובהר בזאת כי העברת זכויות במוחכר שלא לפי התנאים המפורטים לעיל לא תפטור ולא תשחרר את החוכר מכל חובה שהיא החלה עליו לפי חוזה זה, כלפי המחכיר וזאת, מבלי לפגוע או לגרוע בכל סעד העומד לזכות המחכיר, על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, עקב כך.

17.3 מובהר בזאת, כי הזכויות שתועברנה לצדדים שלישים, לרבות על ידי העברת זכות החכירה, חכירת משנה, שכירות או רשות להשתמש בנכסים, בעקבות מימוש השעבוד ע"י מוסד בנקאי או בתוקף ירושה, תהיינה תמיד כפופות לכל הוראות חוזה זה ולא תפגענה בזכויות המחכיר לפי חוזה זה.

18. **שיעבוד זכויות החוכר במוחכר**

18.1 המחכיר ייתן את הסכמתו לשעבוד זכויות החכירה של החוכר במוחכר, בתנאים הנהוגים אצל המחכיר ובלבד, שעובר למתן ההסכמה לשעבוד כאמור, שילם החוכר למחכיר את מלוא דמי החכירה המהוונים ואת מלוא דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, ככל שנדרש.

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

18.3 בנוסף תוותנה הסכמת המחכיר לשעבוד זכויות החוכר במוחכר, בכך, שבהסכם השעבוד יכלול סעיף לפיו במקרה של מימוש השעבוד, יתחייב בעל השעבוד ויצהיר, כי הינו מקבל על עצמו את כל חובותיו והתחייבויותיו של החוכר בחוזה זה, לכל דבר ועניין וכי סעיף זהה ייכלל בכל הסכם של מכירת זכויות החוכר במוחכר לצד ג'.

19. **שמירת דינים**

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

20. **אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים**

20.1 החוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע, כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם, עתיקות ואתרי עתיקות, שימצאו בקרקע של המוחכר 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.

20.2 החוכר לא יבצע חפירות בחלקה מעבר למידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה ובכפוף לכל דין.

21. **העברת זכויות על ידי המחכיר**

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

22. **זכות כניסה למוחכר**

22.1 בנוסף לאמור בכל דין, תהיה למחכיר, או כל אדם מטעמו או על פי רשותו, הרשות להיכנס למוחכר בכל זמן סביר לשם בדיקת השימוש במוחכר לפי הוראות חוזה זה ולצורך העברת צינורות למים, לתיעול, לביוב, לגז, לתקשורת, עמודי חשמל או טלפון ומתיחת חוטי חשמל או טלפון דרך המוחכר, בתוכו או מעל לו, ו/או לצורך מטרות אחרות כיו"ב.

22.2 החוכר יאפשר למחכיר, ולכל אדם מטעמו או על פי רשותו, לאחר קבלת הודעה מראש ובכתב, להיכנס למוחכר ולבצע את הבדיקות והעבודות כאמור בסעיף 22.1 לעיל.

23. **תום תקופת החכירה**

23.1 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 מינהלי

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

לעיון בלבד מאחר ואינטרנט של עיריית תל אביב יפו

23.2 למען הסר ספק, יובהר בזאת כי החוכר לא רכש כל זכות בחלקה 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 בחלקה והוא מוותר מראש על כל זכות שהיא, במידה וקיימת, לפיצוי ו/או להשבה בגין השקעות אלה.

24. **<u>זכות קיזוז</u>**

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

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

24.3 קיזוז בגין חיוב עתידי, יתבצע מקום בו יש למחכיר חשש של ממש שלא יהיה בידי החייב העתידי לגרוע את החוב.

25. **<u>עיכבון</u>**

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

26. **<u>הפרות וסעדים</u>**

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

26.2 המחכיר יהיה רשאי, מבלי לפגוע בכל סעד לו הינו זכאי על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לבטל חוזה זה, בקרות אחד או יותר, מן המקרים המפורטים להלן :

26.2.1 החוכר הפר חוזה זה בהפרה יסודית.

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

26.2.3 הוגשה בקשה להסדר נושים של החוכר.

26.2.4 אם החוכר יקבל החלטת פירוק מרצון ו/או ניתן 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.

26.2.5 אם תוגש נגד החוכר בקשה למתן צו ו/או למינוי בעל תפקיד, כאמור בסעיף 26.2.4 לעיל, אשר לא בוטלה, הוסרה או נמחקה בתוך שלושים (30) יום ממועד הגשתה.

26.2.6 ניתן לבקשת צד ג', נגד החוכר צו לפירוק ו/או צו כינוס נכסים וצו כאמור לא בוטל תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד הינתנו.

26.2.7 החוכר המחה ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, שלא בהתאם להוראות חוזה זה ;

26.2.8 החוכר נטש את המוחכר ;

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

26.3.1 לפנות מייד את המוחכר.

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

לעיון בלבד. נוסח עדכני ומחייב אצל הגורם המקצועי

26.3.3 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.

26.3.4 לנקוט מייד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול רישום זכות החכירה שנרשמה לפי סעיף 11 לעיל, כולל תשלום כל האגרות, מיסים והוצאות אחרות הכרוכות בכך. חתימת החוכר על ייפוי הכח הבלתי חוזר לטובת המחכיר, המופיע **כנספח ד'** לחוזה זה, תשמש להבטחת קיום התחייבות זו והמחכיר יהיה זכאי לעשות שימוש בייפוי הכוח **נספח ד'** לחוזה, ולפעול בשם החוכר, לצורך ביצוע הפעולות לעיל, אם החוכר לא יפעל בהתאם להתחייבותו לעיל.

26.3.5 במקרה של ביטול החוזה עקב הפרה יסודית מתחייב החוכר לשלם למחכיר פיצויים מוסכמים בשיעור של 5% (חמישה אחוזים) 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.

26.3.6 מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י החוזה ו/או הדין, לרבות תשלום הפיצויים המוסכמים הקבועים בסעיף 26.3.5, ישלם החוכר למחכיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו, כולל נזק והפסד עקב החכרת המוחכר לאחר.

26.3.7 במקרה בו החוכר לא יקיים את המוטל עליו לפי סעיף 26.3.4, המחכיר יהיה רשאי לבצע בעצמו את כל הפעולות המנויות בסעיף הנ"ל על חשבונו של החוכר והחוכר מתחייב לשלם את כל ההוצאות שנגרמו למחכיר בעניין זה תוך שלושים (30) יום מיום שיידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום ההוצאה על ידי המחכיר ועד ליום השבתה בפועל, על ידי החוכר למחכיר.

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

26.3.9 תוך תשעים (90) יום 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 המהוונים, בניכוי הפיצויים המוסכמים וכל סכום המגיע למחכיר ("**סכומי ההחזר**"). סכומי ההחזר יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בלבד.

26.4 הוראות סעיף 26.3 יחולו, בשינויים המחויבים, גם עם סיום החוזה בתום תקופת החכירה.

26.5 **דמי שימוש**

בכל מקרה של אי פינוי המוחכר 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 ייקבע על ידי שמאי מקרקעין מטעם המחכיר ובתוספת מע"מ כחוק, עבור מלוא התקופה בגינה לא שולמו דמי חכירה, עד מועד פינוי המוחכר בפועל.

26.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה בו החוכר יפר את הוראות סעיף 13 לעיל, רשאי המחכיר לנקוט בכל אחת מאלה, לפי שיקול דעתו הבלעדי:

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

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

26.6.3 החוכר יהיה חייב לשלם למחכיר תוך ארבעה עשר (14) יום מיום שיידרש לכך על ידי המחכיר, את ההוצאות כאמור בסעיף 26.6.1 או את התשלום הכספי כמפורט בסעיף 26.6.2 בהתאם לחשבון שיוגש לחוכר על ידי המחכיר. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה יישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום ההוצאה על ידי המחכיר ועד ליום השבתה בפועל, על ידי החוכר למחכיר.

לעיון בלבד מעבר לתאריך שנקבע לעיון הציבור

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

27. **סמכות שיפוט**

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

28. **הדין החל**

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

29. **כללי**

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

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

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

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

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

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

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

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

30. **כתובות והודעות**

30.1 כתובות הצדדים הינן כמצוין בסעיף 30.4 לחוזה זה.

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

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

לעיון בלבד מתחם גבעון שדרות עירית תל אביב יפו

30.4 **כתובות הצדדים:**

30.4.1 **המחכיר** - עיריית תל אביב-יפו, רחוב אבן גבירול 69, תל אביב – יפו, באמצעות מנהל אגף נכסי העירייה.

30.4.2 **החוכר** - _____, רחוב _____.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
המחכיר	**החוכר**

אישור (לחוכר שאינו תאגיד)

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

_____

עו"ד

אישור (לחוכר שהינו תאגיד)

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

_____

עו"ד

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

נספח א'1 לחוזה החכירה

תשריט החלקה

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

נספח א'2 לחוזה החכירה

נסח רישום מקרקעין של החלקה

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

נספח א'3 לחוזה החכירה

תשריט המדידה

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

נספח ב' לחוזה החכירה

נוסח ערבות בנקאית

לכבוד

עיריית תל אביב יפו

כיכר יצחק רבין

תל אביב

בנק _____

סניף _____

כתובת _____

הנדון: **ערבות מס' _____**

1. על פי בקשת _____ (**"החוכר"**) הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) (**"סכום הערבות"**).

2. כל סכום שתדרשו מאיתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן:

אם ביום שבו נשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה, יהיה המדד שהתפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל (**"המדד החדש"**) גבוה מהמדד שהתפרסם ביום _____* (**"המדד הבסיסי"**), נשלם לכם את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.

המונח "מדד" פירושו הטור הכלכלי של לוח מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.

*** מועד זה יהיה המועד בו התפרסם המדד האחרון שהיה ידוע במועד הנפקת ערבות זו.**

3. כוחה של ערבות זו יפה עד יום _____ ועד בכלל.

4. כל דרישה בכתב של האדם שיכהן כגזבר עיריית תל אביב יפו או ב"כ, אשר תשלח אלינו עד למועד שבסעיף 3 לעיל ועד בכלל תחייב אותנו לשלם לכם תוך 7 (שבעה) ימים מתאריך הדרישה על ידכם, כל סכום או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן כמפורט בסעיף 2 לעיל, ולשם כך לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראיה, פסק דין או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מן החוכר את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום שתדרשו.

5. ערבות זו היא ערבות עצמאית, בלתי מותנית, בלתי חוזרת, בלתי ניתנת לשינוי ובלתי ניתנת להסבה או להעברה.

בכבוד רב,

_____

בנק: _____

סניף: _____

2049198

עיון בלבד מצחר הצינטרנט של עיריית תל אביב יפו

נספח ג' לחוזה החכירה

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

מספר השטר _____

שטר תיקון חכירה

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

("העירייה") מצד אחד

_____

("החוכר") מצד שני

העירייה מסכימה לחדש את החכירה, הרשומה על שם החוכר, בלשכת רישום המקרקעין, לגבי המקרקעין המפורטים ברשימה שלהלן לפי שטר מס' _____, לתקופה נוספת המסתיימת ביום 31/08/2059 ולתקן את תנאי החכירה של חוזה החכירה המקורי, על ידי החלפת תנאי החכירה הקבועים בחוזה החכירה המקורי, באופן, שחוזה החכירה שנחתם ביום _____ לחידוש החכירה לתקופה הנוספת המצורף לשטר זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו יהווה את תנאי החכירה של המקרקעין.

הישוב: תל אביב-יפו.

הרשימה

מס' הספר או הגוש	מס' הדף או החלקה	השטח		החלק	תאור המקרקעין ו/או גבולותיהם והשעבודים
		מ"ר	דונם		
_____	_____	_____		_____	כמפורט בפנקס הבתים המשותפים

חתימת העירייה:

שמות נציגי העירייה	חתימות

חותמת

חתימת החוכר:

שמות נציגי החוכר	חתימות

חותמת

לעיון בלבד מאחר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

2049198

חתימת השטר לפני עורך דין

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

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב - 2011.

שם עורך הדין	כתובת	חתימה

חתימת השטר לפני עורך דין

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

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב - 2011.

שם עורך הדין	כתובת	חתימה

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

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

שם עורך הדין	כתובת	חתימה

לשימוש רשם המקרקעין

אישור

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

תאריך	**רשם המקרקעין**

חותם הלשכה

לעיון בלבד באתר האינטרנט שע"ת תל אביב יפו

נספח ד' לחוזה החכירה

ייפוי כוח בלתי חוזר

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

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

לכן,

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

1. לפעול לביטול זכות חכירה ו/או לרישום ו/או לתיקון זכות חכירה, הכל על פי חוזה החכירה ולשם כך, להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לעיל בפני רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בניין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מסמכים, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג שהוא ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך שנדרש, הכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל.

2. לבקש, או להסכים, או לגרום לרישום זיקות הנאה על המקרקעין ועל שייבנה עליהם ומתחתיהם בהתאם לתכנית בנין עיר ו/או תנאי היתר בניה שאושרו כדין, וכן להסכים לרישום ולגרום לרישום של זיקות הנאה לטובת הציבור ולטובת העירייה, או לטובת מי שהעירייה תורה, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בשל זכויות דרך ומעבר של הציבור (הולכי רגל וכלי רכב) במקרקעין.

3. להסכים ו/או לגרום לרישום, מעת לעת של כל תיקון, תוספת, או ביטול של זיקות ההנאה שיירשמו כאמור לעיל.

4. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אשור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1 ו-2 לעיל ו/או שיידרשו לצורך כך, אם במישרין ואם בעקיפין.

5. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1 ו-2 לעיל.

6. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שמיופי כוחנו יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם ביצוע כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1 ו-2 לעיל.

7. אנו מסכימים לכל הפעולות שיבצעו מיופי כוחנו לפי ייפוי כוח זה ופוטרים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר לפעולות אלו, שיבוצעו על ידם לפי מיטב הבנתם.

8. כל פעולה שיבצעו מיופי כוחנו על פי ייפוי כוח זה תחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים את הסכמתנו מראש לכל הפעולות הנ"ל ומאשרים מראש כל פעולה שתתבצע ע"י מיופי כוחנו כאילו נעשתה על ידינו.

9. אנו נותנים בזה הוראות בלתי חוזרות למיופי כוחנו הנ"ל להפעיל את סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה. אנו מצהירים כי לא נעשה כל פעולה שתסכל ו/או תמנע ממיופי כוחנו הנ"ל להפעיל את סמכויותיהם לפי חוזה החכירה.

10. מיופי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחר/ים את ביצוע כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, ולאצול לאחר/ים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או להאצילן מחדש.

לעיון בלבד - אין לראות כמסמך רשמי

11. ייפוי כוח זה והוראותינו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו, או מי שיבוא במקומנו, זכאים לבטלם, או לשנותם והוא יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו.

12. אין במתן ייפוי כוח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות או איזה מהן הנזכרות בייפוי כוח זה, אולם כל אחד ממיופי כוחנו רשאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא זאת לנכון, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ולראיה באנו על החתום בתל אביב היום: _____ ;

_____

החוכר

<u>אישור (לחוכר שאינו תאגיד)</u>

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

_____

עו"ד

<u>אישור (לחוכר שהינו תאגיד)</u>

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

_____

עו"ד

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

2049198

נספח "ב" לחוזה השיפוץ

תשריט המבנן

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

נספח "ג" לחוזה השיפוץ

נסחי רישום של החלקות

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

נספח "ד" לחוזה השיפוץ

המפרט המיוחד וכן, שתי חוברות הנחיות פרטים סטנדרטים לכיכר ולרחובות ההיקפיים
[החוכרים חייבים לכלול מפרט מיוחד זה כנספח בכל התקשרות בינם לבין הקבלן]

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

נספח "ה" לחוזה השיפוץ

מסמכי תוכנית בניין עיר מפורטת מס' 2465 א' – "מתחם גבעון"

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

נספח "ו" לחוזה השיפוץ

מסמכי תוכנית עיצוב אדריכלי לתוכנית בניין ערים מס' 2465א' "מתחם גבעון"

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

נספח "ז" לחוזה השיפוץ

נוסח תעודת השלמה

לכבוד **תאריך:** _____

_____

ג.א.נ.,

הנדון: **תעודת השלמה**

מבנן בכתובת: _____

חלקה _____ **גוש** _____

בהתאם לסעיף 30 לחוזה מיום _____ (**"החוזה"**), הרינו מאשרים כי ביום _____ הושלם ביצוען של העבודות כהגדרתן בחוזה.

בכבוד רב,

_____

שם המנהל: _____

חתימת המנהל: _____

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

נספח "ח" לחוזה השיפוץ

נוסח אישור ביטוחי החוכרים

תאריך: _____

לכבוד

עיריית תל אביב - יפו ("עיריית תל אביב")

ו/או אחוזות החוף בע"מ (להלן: "אחוזות החוף")

א.ג.נ.,

הנדון: **אישור עריכת ביטוחים בקשר עם חוזה מיום** _____

לביצוע עבודות כמפורט בחוזה שנחתם בין עיריית תל אביב (להלן, בהתאמה: "העבודות" ו-"החוזה")

לבין _____ **("החוכרים")**

אנו _____ חברה לביטוח בע"מ החתומים מטה מאשרים בזאת כי ערכנו על שם _____ (**"החוכרים"**), את פוליסות הביטוח כדלקמן וזאת לתקופה מיום _____ ועד ליום _____, (שני התאריכים נכללים ולהלן: **"תקופת הביטוח"**), בתנאים אשר לא יפחתו מתנאי "ביט" הרלוונטיים למועד תחילת העבודות:

1. **ביטוח עבודות קבלניות** פוליסה מס' _____ החל מיום _____ ועד ליום _____ (שני התאריכים נכללים ולהלן: **"תקופת הביטוח"**).

שווי העבודות: _____ ש"ח (**הסכום שיירשם ישקף את שווי עבודות הבנייה והשיפוץ שיערכו במבנה**)

שם המבוטח: החוכרים ו/או קבלנים וקבלני משנה ו/או עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף.

תנאי הכיסוי הביטוחי: היקף הכיסוי אינו נופל מהכיסוי הניתן על פי נוסח הפוליסה הידוע כ- "ביט מהדורה 2010", או שווה לו, הנהוג במועד תחילת תקופת הביטוח.

תנאי מיוחד: מוצהר ומוסכם כי נמסר לנו כי העבודות נשוא ביטוח זה מבוצעות כחלק מעבודות לשיקום מתחם גבעון (הידוע גם כמתחם רחוב הארבעה) הכולל, בין השאר, שיפוץ המבנים, הקמת כיכר עירונית הכוללת סביבה שטחי מסחר וחניון תת קרקעי וכי העבודות הנ"ל נמצאות במרחב פעיל ומאויש.

פרק א' העבודות:

ביטוח כל הסיכונים המבטח במלוא ערכן את כל העבודות בקשר עם החוזה שבנדון לרבות מתקנים, חומרים וציוד המהווים חלק מהעבודות, לרבות אך לא מוגבל נזק לציוד קל, כלי עזר חומרים ו/או כל רכוש אחר מכל מין וסוג בבעלות ו/או באחריות החוכרים ו/או הבאים מטעמם, לרבות קבלנים וקבלני משנה, אשר הובאו לאתר ו/או משמשים במישרין ו/או בעקיפין לביצוע העבודות המבוצעות על ידי החוכרים ו/או מטעמם ו/או עבורם, כמפורט להלן, למשך כל תקופת הביטוח.

הביטוח לפי פרק א' כולל את ההרחבות כדלקמן:

אובדן או נזק בגין סיכוני פריצה, גניבה ושוד, בתוקף.

מתקנים, ציוד קל, ציוד עזר וכדומה אשר אינם חלק מהעבודות אך מובאים לאתר לצורך ביצוע העבודות עד לסך 200,000 ש"ח ולא מעל 20,000 ש"ח לפריט.

רכוש עליו עובדים בגבול אחריות של 2,000,000 ש"ח.

רכוש סמוך השייך למי מיחידי המבוטח 500,000 ש"ח.

הוצאות פינוי הריסות בגבול אחריות של 10% משווי העבודות או250,000 ש"ח הגבוה מביניהם.

הוצאות מהנדסים, אדריכלים ומומחים אחרים בגבול אחריות של 10% משווי העבודות או 150,000 ש"ח הגבוה מביניהם.

2049198

נזק ישיר הנובע מתכנון ו/או עבודה ו/או חומרים לקויים בגבול אחריות של 10% משווי העבודות או 500,000 ש"ח הגבוה מביניהם.

נזק עקיף הנובע מתכנון ו/או עבודה ו/או חומרים לקויים.

סיכוני רעידת אדמה, נזקי טבע.

תקופת תחזוקה רגילה של 12 חודש ותקופת תחזוקה מורחבת של 12 חודש.

הוצאות בגין עבודות ותיקונים זמניים לאחר נזק בגבול אחריות של 500,000 ש"ח.

מוסכם בזה כי תגמולי הביטוח בגין "מקרה ביטוח" המכוסה על פי תנאי פוליסה זו ישולמו ישירות לחוכרים עם אלא אם הורו בכתב למבטח לשלמם ישירות לקבלן.

פרק זה כולל תנאי מפורש, לפיו מוותר המבטח על כל זכות תחלוף ו/או שיבוב כלפי ו/או עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן ובלבד שהאמור בדבר הוויתור על זכות התחלוף לא יחול לגבי מי שגרם לנזק בזדון.

פרק ב' צד שלישי:

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את אחריותם החוקית על פי דין של החוכרים ו/או קבלנים מטעמם ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם ו/או שלוחיהם ו/או קבלנים וקבלני משנה המועסקים על ידם בביצוע העבודות בקשר עם החוזה שבנדון, בשל כל מעשה ו/או מחדל רשלני בקשר עם כל העבודות אשר גרמו לאובדן, פגיעה או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או כל גוף שהוא מבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות פגיעה או נזק לעיריית תל אביב ו/או לאחוזות החוף ו/או למנהליהן ו/או לעובדיהן ו/או למנהל ו/או למבקר מטעמן.

גבולות האחריות : 10,000,000 ש"ח (במילים: עשרה מיליון שקל ישראלי חדש) לתובע, לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח.

תנאים מיוחדים : פרק זה אינו כפוף להגבלות בדבר חבות הקשורה או הנובעת מ- : אש, התפוצצות, בחלה, מכשירי הרמה, ציוד חפירה, פריקה וטעינה של כלי רכב, חבות החוכרים בגין וכלפי קבלנים וקבלני משנה, עבודות בגובה ו/או בעומק, זיהום תאונתי מקרי ובלתי צפוי, מתקנים סניטאריים פגומים, מהומות, פרעות, שביתה והשבתה (למעט נזקי טרור), הרעלה וכל דבר מזיק במאכל או משקה וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי (למעט בגין אחריות החוכרים כלפי עובדים שהחוכרים חייב לשלם בגינם דמי ביטוח לאומי).

2. הכיסוי הביטוחי לפרק ב' כולל הרחבות מפורשות בדבר:

2.1. חבות לנזקי גוף הנובעת משימוש ברכב ו/או ציוד מכני הנדסי לרבות עגורנים בגבול אחריות בסך 1,000,000 ש"ח למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח.

2.2. חבות בגין נזק רכוש שנגרם על ידי רכב, נזק גוף שנגרם עקב שימוש ברכב מנועי שאין חובה על פי דין לבטחו בביטוח חובה, (למעט חבות המכוסה על פי חוק הפלת"ד), מוגבל עד לסך 1,000,000 ש"ח למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח, (מעבר לגבולות האחריות המקובלים בפוליסת רכב סטנדרטית).

2.3. נזק ישיר למתקנים ו/או כבלים תת קרקעיים.

2.4. נזק תוצאתי למתקנים ו/או כבלים תת קרקעיים בגבול אחריות של 500,000 ש"ח למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח.

2.5. רעידות והחלשות משען בגבול אחריות של 1,000,000 ש"ח למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח.

הרחבה מיוחדת: בפוליסת הביטוח צוין במפורש כי רכוש עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף למעט אותו חלק של רכוש שבו פועלים הקבלן החוכרים ו/או הקבלנים מטעמם הנמצא בשליטתם הישירה והבלעדית של הקבלן החוכרים ו/או הקבלנים מטעמם, ייחשב לצורך ביטוח זה כרכוש צד שלישי.

למען הסר ספק רכוש רשויות ו/או מבנים ו/או מקרקעין בהם פועלים החוכרים ו/או מי מטעמם יחשב לצורך ביטוח זה כרכוש צד שלישי.

תנאי מיוחד: ביטוח זה הורחב לכסות את עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת על מי מהם למעשי ו/או מחדלי החוכרים ו/או מי מטעמו לרבות קבלנים וקבלני משנה וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נערך הביטוח בנפרד עבור כל אחד מיחידי המבוטח.

פרק ג' חבות מעבידים:

בטוח חבות מעבידים בגין חבות החוכרים ו/או קבלנים מטעמם על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או עפ"י חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם 1980, כלפי כל העובדים המועסקים על ידם במישרין ו/או בעקיפין בביצוע העבודות לרבות קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, בגין תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית (להלן : "מקרה ביטוח") למי מהם תוך כדי ו/או עקב ביצוע עבודתם במשך תקופת הביטוח.

גבולות האחריות : 5,000,000 $ (במילים :חמישה מיליון דולר) לאירוע, לתובע ובמצטבר לתקופת הביטוח.

הרחבה מיוחדת : ביטוח זה אינו כולל כל הגבלה בדבר עבודות בעומק או בגובה, שעות עבודה ומנוחה, חבות החוכרים כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם (היה והחוכרים ייחשב כמעבידם), פיתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת בני נוער המועסקים על פי החוק.

תנאי מיוחד : ביטוח זה הורחב לכסות את עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן היה ונטען לעניין קרות מקרה ביטוח, כי מי מהם נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי החוכרים ו/או קבלנים מטעמם ו/או לעניין חבות החוכרים ו/או קבלנים מטעמם כלפי מי מהעובדים המועסקים על ידו.

3. **אחריות מקצועית** : פוליסה מס' _____ .

החל מיום _____ ועד ליום _____ (שני התאריכים נכללים)

הכיסוי הביטוחי : ביטוח אחריות מקצועית המבטח את אחריות החוכרים ו/או קבלנים מטעמם על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה בגין רשלנות מקצועית ו/או בשל היפר חובה מקצועית שמקורן במעשה או מחדל רשלני של החוכרים ו/או מנהליו ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו לרבות קבלנים וקבלני משנה מטעמם בגין העבודות בקשר עם החוזה שבנדון, אשר הינו לאובדן, פגיעה או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או כל גוף שהוא מבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות פגיעה או נזק לעיריית תל אביב ו/או לאחוזות החוף ו/או למנהליהן ו/או לעובדיהן .

גבולות האחריות : 2,000,000 ש"ח (במילים : שני מיליון ש"ח) לאירוע, לתובע ובמצטבר לתקופת הביטוח.

תנאים מיוחדים :

ביטוח זה הורחב לשפות את עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן בגין אחריות אשר עלולה להיות מוטלת על מי מהם עקב מעשה ו/או מחדל רשלני מצד החוכרים ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם ו/או מי מטעמם לרבות קבלנים וקבלני משנה מטעמם הינם מבלי לגרוע מביטוח חבות החוכרים ו/או הקבלנים כלפי עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן.

ביטוח זה אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאובדן שימוש, איחור, השהייה או עיכוב בעקבות מקרה ביטוח, כמו כן הפוליסה כוללת הרחבות בגין חבות החוכרים ו/או הקבלנים עקב אובדן מסמכים וחבות הנובעת מטעות, רשלנות או אי יושר של מי מעובדי החוכרים ו/או הקבלנים.

מוסכם בזה כי פוליסת הביטוח האמורה כוללת בין היתר מועד תחולה רטרואקטיבי מיום _____.

כמו כן מכסה פוליסת הביטוח תקופת גילוי של 6 חודשים לפחות, לאחר תום תקופת הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי החוכרים ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל למתחייב מהאמור באישור עריכת הביטוח לעניין ביטוח אחריות מקצועית.

4. **כללי** :

4.1. הננו מאשרים כי הביטוחים הנ"ל כוללים תנאי מפורש על פיו הינם קודמים לכל בטוח אשר נערך על- ידי עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן וכי אנו מוותרים על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן, לרבות כל טענה או זכות המפורטים בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח התשמ"א - 1981, לרבות כל טענה של "ביטוח כפל" כלפי עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן וכלפי מבטחיהם.

לעיון בלבד מאתר הלוגו שלי עיריית תל אביב-יפו

4.2. כמו כן, הננו מאשרים בזאת כי הביטוחים הנ"ל לא יבוטלו וגם או לא יצומצמו בהיקפם, במשך תקופת הביטוח בקשר עם החוזה שבנדון אלא אם תישלח לעיריית תל אביב ולאחוזות החוף ולחוכרים הודעה כתובה בדואר רשום 60 (שישים) יום מראש וכי לא יהיה תוקף לביטול ו/או לצמצום שכאלו לגבי עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן אם לא נשלחה לידי עיריית תל אביב ואחוזות החוף ולחוכרים הודעה כאמור ובטרם חלוף 60 (שישים) הימים ממועד שליחת ההודעה.

4.3. הננו מאשרים כי זכותם של עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן על פי הביטוחים הנ"ל לקבלת שיפוי ו/או פיצוי לא תיפגע עקב העדר רישוי ו/או אישורים מתאימים מאת הרשויות או הגופים המתאימים.

4.4. הננו מאשרים כי ידוע לנו שהאחריות לתשלום פרמיות הביטוח וההשתתפות העצמית חלה על החוכרים בלבד, ובכל מקרה לא על עיריית תל אביב ו/או מי מטעמה לרבות מנהליה ו/או עובדיה ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן.

4.5. הננו מאשרים בזאת כי אי קיום בתום לב של החובות המוטלות על החוכרים על פי הביטוחים המפורטים לעיל, לא תפגע בזכותם של אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן לקבלת שיפוי ו/או פיצוי על פי ביטוחים אלו.

הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש באישור זה, ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

בכבוד רב,

_____	_____	_____	_____
(חתימת המבטח)	**(חותמת המבטח)**	**(שם החותם)**	**(תפקיד החותם)**

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

נספח "ח1" לחוזה השיפוץ

פטור מאחריות - הצהרה

תאריך : _____

לכבוד

עיריית תל אביב - יפו ("עיריית תל אביב")

ו/או אחוזות החוף בע"מ (להלן : "אחוזות החוף")

א.ג.נ..

הנדון: **פטור מאחריות - הצהרה**

בקשר עם חוזה מיום _____ לביצוע עבודות כמפורט בחוזה ("העבודות" ו"החוזה" בהתאמה) שנחתם בין עיריית תל אביב לבין _____ ("החוכרים")

1. הננו _____ מצהירים בזאת כי הננו משתמשים בעבודותינו כמפורט בחוזה שבנדון בציוד מכני הנדסי אשר בבעלותנו ו/או בשימושנו ו/או בבעלות ו/או בשימוש מי מטעמנו לרבות וללא הגבלה כל ציוד אחר ו/או מתקנים המשמשים אותנו ו/או מי מטעמנו בביצוע העבודות שבנדון.

2. על אף האמור בהצהרה זאת, הריני להודיע כדלקמן:

2.1. הננו פוטרים את עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן מכל חבות בגין אובדן או נזק לציוד האמור לעיל אשר מובא לאתר העבודה על ידנו ו/או מי מטעמנו או עבורנו או לשם פעילותנו, כל זאת למעט כלפי כל אדם שגרם לנזק בזדון ולמעט כנגד חברות שמירה, מתכננים ויועצים.

2.2. הננו פוטרים את עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן מכל אחריות לגבי נזקי פריצה ו/או גניבה של הציוד המוזכר לעיל ומוותרים בזאת על זכותנו לשיבוב כלפי עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף או מי מטעמן לרבות מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן במקרה שבזה כל זאת למעט כלפי כל אדם שגרם לנזק בזדון ולמעט כנגד חברות שמירה, מתכננים ויועצים.

2.3. הננו פוטרים את עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן מכל חבות בגין נזק לגוף ולרכוש שלנו ו/או מי מטעמנו ו/או קבלני משנה ו/או צד שלישי עקב שימוש בציוד האמור לעיל אשר מובא לאתר על ידנו ו/או מי מטעמנו או עבורנו או לשם פעילותנו, כל זאת למעט כלפי כל אדם שגרם לנזק בזדון ולמעט כנגד חברות שמירה, מתכננים ויועצים.

2.4. היה ותעלה טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מצדנו ו/או קבלני משנה המועסקים על ידנו, בניגוד לאמור לעיל, ו/או צד שלישי כלשהו, הננו מתחייבים לשפות את עיריית תל אביב ו/או אחוזות החוף ו/או מי מטעמן לרבות מנהליהן ו/או עובדיהן ו/או המנהל ו/או המבקר מטעמן בכל תשלום ו/או הוצאה שיישאו בהם לרבות הוצאות משפטיות.

2.5. הרינו להצהיר בזה כי נערוך ונחזיק פוליסה לביטוח אחריות מקצועית, כאמור באישור עריכת הביטוח, במשך כל התקופה בה קיימת אחריות על פי החוזה שנחתם בינינו ביום _____ לביצוע הפרויקט ועל פי כל דין.

_____

חתימה ושם המצהיר

עותק בלבד לעיון בלבד מאתר עיריית תל אביב יפו

נספח "ח2" לחוזה השיפוץ

הצהרת החוכרים - עבודות בחום

תאריך : _____

לכבוד:
עיריית תל אביב - יפו ("עיריית תל אביב")
ו/או אחוזות החוף בע"מ (להלן : "אחוזות החוף")
א.ג.נ.

הנדון : **הצהרת עבודות בחום**

בקשר עם חוזה מיום _____ לביצוע עבודות כמפורט בחוזה (להלן, בהתאמה: "העבודות" ו"החוזה") שנחתם בין עיריית תל אביב לבין _____ (להלן : "החוכרים")

אני מאשר בזאת, כי ביצוע עבודות כמוגדר בחוזה על ידי ו/או כל הפועל מטעמי, מותנה בקיום הנוהל שלהלן :

1. המונח "עבודות בחום" פירושו : ביצוע עבודות כלשהן הכרוכות בריתוך, הלחמה קשה ורכה, עבודות באמצעות מבער (כגון חיתוך, זיפות ואיטום), עבודות קידוח, השחזה, חיתוך בדיסק, הבערת חומרים וכל עבודה הכרוכה בפליטת גיצים ו/או להבות.
2. ככל שאבצע "עבודות בחום", אמנה אחראי מטעמי (להלן - "האחראי") שמתפקידו לוודא כי לא תבוצענה עבודות בחום, שלא בהתאם לנוהל זה.
3. בטרם תחילת ביצוע העבודות בחום, יסייר האחראי בשטח המיועד לביצוע העבודות ויוודא הרחקת חומרים דליקים מכל סוג, ברדיוס של 10 מטר לפחות ממקום ביצוע העבודות בחום, כאשר חפצים דליקים שלא ניתן להרחיקם יש לכסות במעטה בלתי דליק, כגון שמיכת אסבסט או מעטה ברזנט רטוב.
4. האחראי ימנה אדם אשר ישמש כצופה אש (להלן - "צופה אש") המצויד באמצעי כיבוי מתאימים וישימים לסוג חומרים הבעירים שבסביבת מקום ביצוע העבודות בחום.
5. ליד מבצע העבודה יוצב "צופה אש" שמתפקידו להשגיח כל עת ביצועה, כי אש או ניצוצות אינם מתפתחים לכלל שריפה.
6. על "צופה אש" להמשיך ולהשגיח על סביבת העבודה, לפחות 30 דקות מתום ביצועה, תוך שהוא מוודא כי לא נותרו כל מקורות להתלקחות חוזרת.
7. מובהר, כי נוהל זה מהווה התניה מינימאלית. כל תנאי בטיחות נוספים להם הנני מחויב על פי כל דין ועל פי פוליסת ביטוח שערכתי כמוגדר בהסכם יוסיפו על האמור לעיל.

הנני מתחייב לוודא וערב לכך כי קבלנים מטעמי יקפידו על ביצוע נוהל זה.

_____ _____

שם החוכרים/קבלנים **חתימת החוכרים/קבלנים**

מסמך בלבד, מאתר האינספקטורים של עיריית תל אביב יפו

נספח "ט" לחוזה השיפוץ

נספח תחזוקת המבנן

1. **שלבי הבדיקה והטיפול**:

המבנים המיועדים לשיפוץ במתחם גבעון יתוחזקו תחזוקת שבר, כפי שיידרש, ותחזוקה מונעת, על פי אבני דרך, כמפורט להלן.

בדיקה שנתית בסוף החורף, בראשון לאפריל בכל שנה.

אחזקה 10 שנתית בתום 10 שנים ממועד סיום השיפוץ הראשוני.

2. **אופי הבדיקה והתיקון**:

א. הבדיקה תכלול את כל המרכיבים המפורטים בדפי הבדיקה המובאים להלן וכן כל פגם או ליקוי אשר יתגלה, אם יתגלה, אף אם לא צוין במפורש ברשימה.

ב. הבדיקה תיערך בהשתתפות אדריכל/מהנדס נציג החוכרים, מאושר ע"י העירייה (מומחה בשיפוץ ואחזקת מבנים) ונציג העירייה.

ג. פרטי הבדיקה, מצב המבנה והעבודות שיש לבצע יועלו ע"י נציג העירייה בכתב.

ד. נציג החוכרים אינו רשאי לערער על החלטת נציג העירייה.

ה. **תיקון שנתי ותיקון שבר**:

תוך עשרה ימים ממועד עריכת הבדיקה או מגילוי השבר יגיש נציג החוכרים לנציג העירייה, דו"ח מפורט, ערוך ע"י אדריכל מטעמו, של העבודות אותן הוא מתכוון לבצע, סוגי החומרים ודרכי הביצוע.

נציג העירייה יבדוק ויאשר בתוך 10 ימים את הדו"ח.

נציג החוכרים מתחייב להכניס בדו"ח את כל התיקונים שידרשו ע"י נציג העירייה.

על נציג החוכרים להתחיל בעבודות התיקון תוך עשרה ימים ממועד אישור הדו"ח ולסיימן בתוך חודש נוסף.

ו. **תיקון 10 שנתי**:

(1) תוך 30 יום ממועד עריכת הבדיקה, יגיש נציג החוכרים לנציג העירייה ע"י אדר' כנ"ל, דו"ח מפורט לרבות תוכניות, פרטים סוגי חומרים ודרכי ביצוע לעריכת האחזקה.

(2) נציג העירייה יבדוק ויאשר תוך 30 יום את הדו"ח.

נציג החוכרים מתחייב להכניס לדו"ח את כל התיקונים שידרשו ע"י נציג העירייה.

על נציג החוכרים להתחיל בעבודות האחזקה על פי הדו"ח תוך 30 יום ולסיימן:

באחזקה 10 שנתית - תוך 3 חודשים.

(3) אישר נציג העירייה בחתימתו כי הזמן הנדרש לביצוע התיקונים והשיפוצים עולה על 2 חודשים, תוארך תקופת הביצוע .

(4) האדריכל מטעם החוכרים יפקח וילווה את העבודות ויזמן בכל שלב ושלב של הביצוע את נציג העירייה לביקורת (לפחות פעם בשבוע). בתום השיפוץ יקבל נציג החוכרים אישור מנציג העירייה כי העבודות הסתיימו לשביעות רצונו.

(5) אין באישור וליווי נציגי העירייה, בהליך איתור ותיקון הליקויים ע"י נציג החוכרים, כדי לגרוע מאחריותם היחידה של החוכרים להחזקת הבניין, במצב תקין נאה ומשופץ.

(6) עבודות התיקון תעשנה בכפוף למפרט השיפוצים המצורף למסמכי החוזה.

לעיון בלבד מאת דניאל טרנר עו"ד עיריית תל אביב יפו

בדיקה וטיפול שנתי

בסוף החורף - בראשון לאפריל

בדיקה ויזואלית של הרטיבויות שמקורם במי גשם כגון: במוצא המרזבים בגג, מרפסות, מסביב לפתחים, מתחת לספים בהיקף תקרות וכו'.

איתור הפשלות אנכיות רולקות שהתנתקו מהמעקה והדבקתן לרבות קיבוע בפס אלומיניום.

בדיקת רציפות שטחי האיטום ותיקונם במידת הצורך.

בדיקת חלבנת גגות אטומים בחומרים ביטומנים וחידוש במידת הצורך.

בדיקת רציפות ואטימות מזחלות ומרזבים, לרבות ניקוי מזחלות ומרזבים מלכלוך ועלי שלכת והזרמת מים לוודא שהניקוז פועל.

בדיקת רציפות ואטימות כרכובים ותקינות חומר האיטום בין הפרפטים לחלקי המבנה האחרים ותיקון במידת הצורך.

איתור נזילות מים וביוב ותיקונן.

איתור אביזרים מאולתרים ע"ג המעטפת כגון: חוטים, צינורות, קופסאות, מדבקות, שלטים סוככים, מזגנים, מכונות, ארובות, וכו' והסרתם.

בדיקת סגירה ואטימות של חלונות, דלתות ויטרינות ותריסים ותיקון במידת הצורך.

בדיקה ויזואלית של מערכת החשמל לוודא שכל החלקים אטומים למי גשם, הנורות תקינות, הכיסויים מותקנים ואטומים ותיקון ע"י חשמלאי במידת הצורך.

בדיקת טיח חוץ לרבות צבע ותיקון במידת הצורך.

בדיקת תגמירים כגון אלומיניום, GRC וכו' ניקויים ותיקונם במידת הצורך.

בדיקת חלונות, דלתות, תריסים, ויטרינות ותיקון במידת הצורך.

העתק בלתי מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

אחזקה - 10 שנתית

תיקון קירות חוץ מטויחים לקבלת מרקם אחיד וישר.

חידוש צבע כללי.

הסרת חלודה מעל חלקי מתכת וחידוש הצבע הכללי בצבע פוליאוריטני.

תיקון, החלפת שטחי אלומיניום, אבן, GRC וכו' פגומים.

תיקון בטונים וצביעתם.

חידוש אטימות הגג המרפסות והרולקות לרבות הסדרת השיפועים.

שיקום, תיקון, השלמה וצביעה של סגירות חורף ואחרות, המוצמדים למבנה.

תיקון והשלמה של מערכת חשמל (גופי תאורה וכו').

תיקון והשלמה של מערכת תברואה (צינורות מים ביוב, קבועות סניטריות וכו').

תיקון והשלמת ארובות.

החלפת מרזבים.

חידוש חיפוי כרכובים.

החלפת חלונות, תריסים, ויטרינות, דלתות וכו' פגומים.

החלפת סוככים שילוט פגומים.

העיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

נספח "י" לחוזה השיפוץ

נוסח הערבות

לכבוד

עיריית תל-אביב יפו

ככר יצחק רבין

תל-אביב

ג. א.

בנק _____

סניף_____

רח' _____

מס' _____ **מיקוד**_____

הנדון: **ערבות מס'** _____

1. על פי בקשת _____ (להלן: "**החוכר**"), הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של 1,000,000 ₪ ("**סכום הערבות**") בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כמפורט בסעיף 2 להלן.

2. כל סכום שתדרשו מאתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, בתנאים הבאים:

אם ביום שבו נשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה, יהיה המדד שהתפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל (להלן: "**המדד החדש**"), גבוה מהמדד שהתפרסם ביום 15 לחודש ___ שנת _____ (להלן: "**מדד הבסיס**"), נשלם לכם את אותו סכום, כשהוא מוגדל באותו שעור שבו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. לסכום הערבות, בצירוף הפרשי ההצמדה למדד, תתווסף ריבית מצטברת, צמודה למדד הבסיסי, שתחושב לתקופה שתחילתה במועד בו התפרסם המדד הבסיסי, בשיעור שנתי של 8% בחישוב חודשי.

המונח "מדד" בערבות זו, פירושו הטור הכלכלי של לוח מדד המחירים לצרכן, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.

3. כוחה של ערבות זו יפה עד יום _____ ועד בכלל.

4. כל דרישה בכתב של האדם שיכהן כגזבר עיריית תל-אביב-יפו, או ב"כ, אשר תישלח אלינו עד למועד שבסעיף 3 לעיל ועד בכלל, תחייב אותנו לשלם לכם תוך שבעה (7) ימים מתאריך הדרישה על ידכם, כל סכום, או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כמפורט בסעיף 2 לעיל, ולשם כך אתם לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראיה, פס"ד או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן, לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מן השוכר את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום שתדרשו.

5. ערבות זו היא ערבות עצמאית בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי.

בכבוד רב,

_____

בנק

עדכון בלבד מאתר הארכיון של עיריית תל אביב יפו

2049198

נספח "יא" לחוזה השיפוץ

טבלת פירוט שטחי החוכרים במבנן וחלקו של כל חוכר בדמי החכירה המהוונים[15]

מס' יחידה	שם החוכר	ת.ז./מס' חברה	מפלס במבנן	שטח רצפה של המפלס בשלמות	שטח רצפה של המפלס בחכירת החוכר	שימוש בהתאם לתוכנית בניין העיר	חלקו של החוכר בדמי החכירה המהוונים[16]
1.							
2.							
3.							
4.							
5.							
6.							
7.							
8.							
9.							
10.							

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו

[15] ככל שהחוכרים שיחתמו על חוזה זה, אינם חוכרים של מבנן בשלמות, תנאי לחתימת העירייה על חוזה זה, הינו קבלת תשריט מדידה חתום על ידי מודד מוסמך, לגבי היקף השטחים של כל המבנן, בחלוקה לשטח עיקרי ושטח שירות, ואת השטח של כל אחד מן החוכרים ומיקומו במבנן. בנוסף, יומצא לעירייה אישור בכתב של אותו המודד, כי בדק את השטח של כל אחד מהחוכרים במבנן, בהתאם לחוזה הרכישה, וכי השטח המדוד והשטח בחוזה, תואמים. העירייה תהא זכאית לקבל הבהרות ומסמכים נוספים, מהחוכרים ו/או ישירות מהמודד.

[16] יחושב וייקבע על ידי העירייה, בהתאם להוראות המדריך לחוכר.

2049198

נספח "יב" לחוזה השיפוץ

המדריך לחוכר

לעיון בלבד מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו