

(חודש ינואר שנת 2025)

"מתחם קרליבך"

מבצע פיתוח המתחם

מבוא	1.
עיריית תל אביב יפו ("העירייה") הינה הבעלים הרשום של חלקות 131, 132, 153, 154, 155, 156, 157, 161, 162, 188, 189, 190, 191, 192, 195, 196, 197, 198, 202, 213, 224 ו-225 בגוש 7104, המהוות חלק מהמתחם כהגדרתו להלן.	1.
החלקות הוחכרו על ידי העירייה לחוכרים שונים ("החוכרים המקוריים"), לתקופת חכירה שמסתיימת ביום 31 לחודש אוגוסט שנת 2025, ללא זכות לחידוש החכירה לתקופת חכירה נוספת.	2.
בכוונת העירייה לקדם תכנית בניין עיר חדשה במטרה להביא להתחדשות המתחם, כהגדרתו להלן ולפיתוחו.	3.
בכדי לממש מטרה זאת, מודיעה בזאת העירייה, על מבצע לחידוש החכירה במבננים שבמתחם כהגדרתם להלן (" <u>מבצע פיתוח המתחם</u> ") על פי העקרונות המפורטים בסעיף 3 להלן.	4.
מובהר בזאת, כי הוראות מדריך לחוכר זה (" <u>המדריך</u> ") הינן לצורך מתן הסברים, הבהרות והנחיות בלבד, וכי את העירייה והחוכרים תחייבנה הוראות חוזי החכירה ונספחיהם, <u>נספחים "ה1" ו-"ה2" למדריך לחוכר ("חווה החכירה לתקופת החכירה הנוספת")</u> , כפי שיחתם ביניהם.	5.
	2. הגדרות
1. "החוכר" - מי שרשום בנסח רישום המקרקעין, כבעל זכויות החכירה במוחכר, או שהינו זכאי להירשם כבעל זכויות החכירה במוחכר, בלשכת רישום המקרקעין;	1.
2. "החלקות" - חלקות 131, 132, 153, 154, 155, 156, 157, 161, 162, 188, 189, 190, 191, 192, 195, 196, 197, 202, 213, 224 ו-225 בגוש 7104;	2.
3. "המוחכר" - שטח בנוי (כולל מרכיב הקרקע והמחויבים) המהווה חלק ממבנן;	3.
4. "המבננים" - ארבעה (4) מבננים, המסומנים במספרים 1 - 4 בתשריט <u>נספח "א" למדריך לחוכר</u> , אשר הוקמו על חלק מהחלקות;	4.
5. "בית לשכת מסחר" - מבנן המסומן במספר 5 בתשריט <u>נספח "א" למדריך לחוכר</u> , מקרקעין ברחוב קרליבך 31/חשמונאים 84 בתל אביב, הידועים כחלקות 224 ו-225 בגוש 7104;	5.
6. "בית מגדל שוקי הון" - מבנן המסומן במספר 6 בתשריט <u>נספח "א" למדריך לחוכר</u> , מקרקעין ברחוב סעדיה גאון 26 בתל אביב, הידועים כחלקה 213 בגוש 7104;	6.
7. "חניון אבן זיו" - מקרקעין המסומנים כ"חניון אבן זיו" בתשריט <u>נספח "א" למדריך לחוכר</u> , הידועים כחניון אבן זיו, ברחוב צקלג 21 בתל אביב, הידועים כחלקה 237 בגוש 7104;	7.
8. "מגרש צקלג" - מקרקעין המסומנים כ"ציקלג" בתשריט <u>נספח "א" למדריך לחוכר</u> , הידועים כמתחם צקלג/מחסני הקירור, ברחוב צקלג 5 - 7 בתל אביב, הידועים כחלקות 165, 166, 167, 168 ו-201 בגוש 7104;	8.
9. "המתחם" - השטח המסומן בקו כחול בתשריט <u>נספח "א" למדריך לחוכר</u> ;	9.
10. "העירייה" - עיריית תל אביב יפו;	10.
11. "חוכר/חוכרים של מבנן" - חוכר של מבנן בשלמות, או מספר חוכרים החוכרים ביחד מבנן בשלמות;	11.
12. "חוכר/חוכרים של חלקה בשלמות" - חוכר של חלקה בשלמות, או מספר חוכרים שהינם בעלי זכויות החכירה בחלקה בשלמות;	12.

13. "חוכרים של חלק ממבנן בשלמות" - חוכרים של חלק ממבנן בשלמות, שיצטרפו למבצע פיתוח המתחם ; מבנן אחד מבין המבננים ;
14. "מבנן" -
15. "תקופת החכירה המקורית" - תקופת חכירה שתחילתה ביום 01.09.1950 וסיומה ביום 31.08.2025 ;
16. "תקופת החכירה הנוספת" - תקופת חכירה שתחילתה ביום 01.09.2025 וסיומה ביום 31.8.2074 ;
17. "תקופת מבצע פיתוח המתחם" - תקופה שתחילתה ביום פרסום מדריך זה וסיומה ביום 31.05.2025 ;
18. "התב"ע החדשה" - תכנית בניין עיר חדשה, אשר יתכן ותכלול הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש, ואשר תחול על המתחם ;

3. **עקרונות מבצע הפיתוח המתחם לחוכרי המבננים, לחוכרי בית לשכת מסחר ולחוכרי בית מגדל שוקי הון**

1. במסגרת מבצע פיתוח המתחם, תחדש העירייה את החכירה במבננים, בבית לשכת מסחר ובבית מגדל שוקי הון למשך תקופת החכירה הנוספת, בהתאם לתנאי חוזה החכירה לתקופת החכירה הנוספת, כנגד התחייבות חוכרי מבננים אלו, לשיתוף פעולה עם העירייה בקידום התב"ע החדשה ופיתוח המתחם, בהתאם לתב"ע החדשה.
2. למבצע פיתוח המתחם יהיו רשאים להצטרף, לכל הפחות, 90% מחוכרים של מבנן, המחזיקים, לכל הפחות, ב-90% מהשטח של כל המבנן. חוכרים אלו ימנו נציג של המבנן, אשר יהיה מוסמך להתדיין מול העירייה בכל נושא הקשור למדריך זה ו/או לחידוש החכירה ו/או לקבלת מפרט כספי וכיוב' ("נציג המבנן").
- כנגד אותם 10% מהחוכרים בכל מבנן, או פחות, שלא יצטרפו למבצע פיתוח המתחם (אם וככל שלא יצטרפו), תפעל העירייה להגשת תביעות פינוי.
3. חידוש החכירה כאמור לעיל, יהיה עם חוכרים רשומים ו/או חוכרים הזכאים להירשם כבעלי זכויות החכירה (במובחן מזכויות של חכירת משנה) בלשכת רישום המקרקעין.
4. חוכר הרשום כחוכר משנה, או הזכאי להירשם כחוכר משנה, המבקש להצטרף למבצע פיתוח המתחם, וחוכר המשנה כאמור זכאי להירשם כחוכר מהעירייה ("המבקש"), אזי בכפוף לקבלת המסמכים הבאים, העירייה תתקשר עם המבקש בחוזה החכירה וחוכרי משנה יוכלו לחדש את החכירה בכפוף להתקיים כל התנאים הבאים במצטבר :
- 3.4.1 מלוא המסמכים המעידים על זכאות המבקש להירשם כחוכר מהעירייה ;
- 3.4.2 תצהיר המבקש, לפיו המבקש זכאי לפי דין להירשם כחוכר מהעירייה, במסגרתו יתחייב המבקש כי טרם וכתנאי לחתימת חוזה החכירה בהתאם להוראות המדריך לחוכר, יוסדר רישומו של המבקש כחוכר מהעירייה, בלשכת רישום המקרקעין, וכן יתחייב המבקש לשפות את העירייה, בגין כל תשלום ו/או הוצאה ו/או בשל כל תביעה ו/או קנס, שיוטלו על העירייה ו/או על מי מטעמה, ככל שיוטלו, בקשר לכל טענה שתועלה נגד העירייה ו/או מי מטעמה, בגין התקשרות העירייה עם המבקש בחוזה החכירה ;
- 3.4.3 חוות דעת משפטית מעורך דינו של המבקש, לפיה עורך הדין בדק ומצא כי המבקש זכאי להירשם כחוכר מהעירייה, של אותם החלקים במבנן, כפי שיפורטו בטבלה נספח א' למכתבי שבסימוכין ;
- 3.4.4 הסדרת רישום זכויותיו של המבקש כאמור לעיל, כחוכר מהעירייה, תהא באחריותו ועל חשבונו של המבקש.
5. העירייה תעביר לנציג המבנן מפרטים כספיים לתשלום דמי חכירה מהוונים בגין חידוש החכירה במוחכר. בגין כל חוזה חכירה לתקופת החכירה הנוספת, של מוחכרים הנכללים באותו מבנן, יועבר מפרט כספי אחד.
6. חוכרי המבננים ישלמו בתמורה לחידוש החכירה לתקופת החכירה הנוספת, דמי חכירה מהוונים, אשר ישולמו כל 7 שנים מראש עבור חכירת המוחכר. דמי החכירה מהוונים, למבננים 1 - 4 לתקופת חכירה של 7 שנים ראשונות, ישולמו בהתאם לתעריף הקבוע בסעיף 8 להלן. לקראת תום כל 7 שנים בתקופת החכירה הנוספת ובכפוף להוראות מדריך זה, תפרסם העירייה טבלה הכוללת תעריפים לצורך קביעת שווי המוחכר בתקופת החכירה הבאה של 7 שנים.
- ככל שמי מחוכרי המבננים יבחר שלא לשלם את דמי החכירה מהוונים על בסיס התעריף, אלא יבקש, כי השווי כהגדרת מונח זה בסעיף 9 להלן ייקבע על פי קביעת שמאי מקרקעין, יודיע על כך החוכר בכתב למחכיר, במסגרת בקשתו להצטרף למבצע פיתוח המתחם (לגבי תקופת החכירה הראשונה), או תוך 14 יום ממועד קבלת הטבלה (לגבי כל אחת מתקופת החכירה בתקופה החכירה הנוספת). ניתנה על ידי החוכר הודעה כאמור, בדבר רצונו כי השווי ייקבע על פי קביעת שמאי

מקרקעין, בהתאם לשומות שתיערכנה לקראת כל תום תקופת חכירה של 7 שנים, במהלך תקופת החכירה הנוספת, ייקבע שווי המוכר כמפורט בסעיף 9 להלן.

7. חוכרי בית לשכת המסחר ובית מגדל שוקי הון, ישלמו בתמורה לחידוש החכירה לתקופת החכירה הנוספת, דמי חכירה מהוונים מראש לכל תקופת החכירה הנוספת, עבור חכירת המוכר, בהתאם לתעריף הקבוע בסעיף 8 להלן, או לחלופין, בהתאם לשומות שתיערכנה לכל תקופת החכירה הנוספת, כמפורט בסעיף 9 להלן.

8. ככל ששווי המוכר ייקבע בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 9 להלן, לא יוכל החוכר לשלם את דמי החכירה המהוונים בגין זכויות הבנייה הנוספות על בסיס התעריף.

4. דמי החכירה המהוונים לתשלום בגין המוכר

1. דמי החכירה המהוונים למבננים 1 - 4

4.1.1 דמי החכירה בגין חידוש החכירה ישולמו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי המוכר מהוונים בשיעור של 5%, לכל תקופת חכירה של 7 שנים מראש במהלך תקופת החכירה הנוספת.

4.1.2 דמי החכירה המהוונים לתקופת חכירה של 7 השנים הראשונות מתוך תקופת החכירה הנוספת ("תקופת החכירה הראשונה"), המסתכמים ל-29% משווי המוכר, יהוונו בשיעור היוון של 5% מתום תקופת החכירה המקורית, למועד חידוש החכירה לתקופת החכירה הנוספת ותשלום דמי החכירה לתקופת החכירה הנוספת.

4.1.3 שווי המוכר, לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים לתשלום בגין המוכר, ייקבע למועד חידוש החכירה לתקופת החכירה הנוספת, בהתאם לסעיף 8 להלן, או בהתאם לסעיף 9 להלן, כאמור בסעיף 3.6 לעיל.

2. דמי החכירה לבית לשכת מסחר ולבית מגדל שוקי הון

4.2.1 דמי החכירה בגין חידוש החכירה ישולמו מראש, לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי המוכר, מהוונים בשיעור של 5%, לכל תקופת החכירה הנוספת.

4.2.2 דמי החכירה המהוונים לכל תקופת החכירה הנוספת, המסתכמים ל-91% משווי המוכר, יהוונו בשיעור היוון של 5% מתום תקופת החכירה המקורית למועד חידוש החכירה לתקופת החכירה הנוספת ותשלום דמי החכירה לתקופת החכירה הנוספת.

4.2.3 שווי המוכר, לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים לתשלום בגין המוכר, ייקבע למועד חידוש החכירה לתקופת החכירה הנוספת, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 8 להלן, או בהתאם לסעיף 9 להלן, כאמור בסעיף 3.7 לעיל.

5. התב"ע החדשה

1. העירייה תקדם תב"ע חדשה בתחום המתחם שתכלול מספר מגרשים חדשים. התב"ע החדשה יתכן ותכלול, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה ומחדש בכל תחום התב"ע החדשה או בחלקה והוראות הריסה של המבננים הקיימים או חלקם.

2. על חוכרי כל אחד מהמבננים בתחום התב"ע החדשה, יהיה להתאחד ולפעול בהתאם להוראות התב"ע החדשה לגבי אותו מבנן, אם זה להריסתו (ככל שזה סומן בתב"ע החדשה להריסה), או לביצוע עבודות שיפוץ/שימור המבנן, הכל בהתאם להוראות התב"ע החדשה.

3. ככל שהתב"ע החדשה תכלול הוראות איחוד וחלוקה לכלל המתחם, או לחלקו, בלוח הקצאות ואיזון בתב"ע החדשה יירשמו כל מגרשי התמורה על פי התב"ע החדשה בבעלות מלאה על שם העירייה. בלוח ההקצאות יירשם בהערה, כי זכויות חוכרי המבננים שיצטרפו למבצע במגרשי התמורה, הינן בהתאם לחוזה החכירה לתקופת החכירה הנוספת בלבד ובהתאם למטרת החכירה שבחוזה החכירה לתקופת החכירה הנוספת.

4. החוכרים יתחייבו לשתף פעולה עם העירייה לקידום התב"ע החדשה לפי שיקול דעת העירייה. לא תהיה מגבלת זמן למתן תוקף כדין לתב"ע החדשה, אשר תקודם על ידי העירייה. אי מתן תוקף כדין לתב"ע החדשה, במהלך תקופת החכירה הנוספת על פי חוזה החכירה לתקופת החכירה הנוספת, לא מהווה הפרה ולא תביא לסיום מוקדם של תקופת החכירה הנוספת. במקרה כזה, ימשיך להיות בתוקף חוזה החכירה לתקופת החכירה הנוספת, שנחתם בין חוכרי המבננים לבין העירייה.

6. דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה על פי התב"ע החדשה

כפוף למתן תוקף כדין לתב"ע החדשה או אישור כל שינוי תכנוני וכאחד התנאים להסכמת העירייה כבעלת הקרקע לשינוי מטרת החכירה, ישלמו חוכרי המבננים, חוכרי בית לשכת מסחר וחוכרי בית מגדל שוקי הון לעירייה דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה למטרת החכירה החדשה. דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה למטרת החכירה החדשה יחושבו כדלקמן:

1. דמי חכירה מהוונים לפי מטרת החכירה החדשה, יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי מגרש התמורה על פי התב"ע החדשה (במקרה בו חוכרי המבננים זכאים להירשם כחוכרים במגרש

התמורה), או משווי המוכר כולל השינוי התכנוני במקרה בו חל סעיף 13 להלן, מהווים בשיעור היוון של 5% לתקופה החכירה שממועד שינוי מטרת החכירה ועד תום תקופת החכירה הנוספת, דהיינו עד ליום 31.08.2074 ("דמי החכירה המהוונים בגין מטרת החכירה החדשה").

2. שווי זכויות החכירה של החוכר במוכר, למועד שינוי מטרת החכירה, יחושב לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי של המוכר הקיים, לפי מטרת החכירה שבחווה החכירה, מהוון בשיעור היוון שנתי של 5% ליתרת תקופת החכירה המשולמת (יתרת התקופה באותו מועד בגינה שולמו דמי חכירה בפועל) ("שווי זכויות החוכר").

3. דמי החכירה לתשלום, בגין שינוי מטרת החכירה, יהיו ההפרש בין דמי החכירה המהוונים בגין מטרת החכירה החדשה לבין שווי זכויות החוכר ("דמי החכירה לתשלום").

4. שווי מגרש התמורה על פי התב"ע החדשה, או שווי המוכר כולל שינוי תכנוני במקרה בו חל סעיף 13 להלן, לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים בגין מטרת החכירה החדשה, ייקבע למועד שינוי מטרת החכירה, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 9 להלן.

7. אופציה לחידוש תקופת החכירה מתום תקופת החכירה הנוספת

1. חידוש חכירה - חוכרי המבננים

7.1.1 לחוכרי המבננים אשר שילמו את דמי החכירה לתשלום ויחתמו על חוזה חכירה לפי מטרת החכירה החדשה, תוענק זכות (אופציה) לחידוש תקופת החכירה ל-49 שנים נוספות לפי מטרת החכירה החדשה ("תקופת האופציה").

7.1.2 חוכרי המבננים יהיו זכאים למימוש האופציה, החל ממועד קבלת טופס איכלוס הבניין אשר יוקם על מגרש תמורה לפי התב"ע החדשה.

7.1.3 מלוא דמי החכירה המהוונים בגין תקופת האופציה ישולמו במועד מימוש האופציה.

7.1.4 דמי החכירה המהוונים בגין מימוש האופציה לתקופת האופציה, יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי מגרש התמורה על פי התב"ע החדשה, מהוון בשיעור היוון שנתי של 5% לתקופת האופציה. דמי חכירה מהוונים אלו יהוונו לפי שיעור היוון שנתי של 5% מיום 31.8.2074 למועד מימוש האופציה.

שווי מגרש התמורה לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים בגין תקופת האופציה, ייקבע למועד מימוש האופציה, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 9 להלן.

2. חידוש החכירה - בית לשכת המסחר ומגדל שוקי הון

7.2.1 לחוכרי בית לשכת המסחר ומגדל שוקי הון, אשר שילמו את דמי החכירה לתשלום ויחתמו על חוזה חכירה לפי מטרת החכירה החדשה, תוענק זכות (אופציה) לחידוש תקופת החכירה ל-49 שנים נוספות לפי מטרת החכירה החדשה ("תקופת האופציה").

7.2.2 חוכרי בית לשכת המסחר וחוכרי בית מגדל שוקי הון, יהיו זכאים למימוש האופציה 6 חודשים לפני תום תקופת החכירה הנוספת.

7.2.3 דמי החכירה המהוונים בגין מימוש האופציה לתקופת האופציה, יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי המוכר על פי התב"ע החדשה, מהוון בשיעור היוון שנתי של 5% לתקופת האופציה.

שווי המוכר לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים בגין תקופת האופציה, ייקבע למועד מימוש האופציה, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 9 להלן.

8. תעריף לצורך קביעת שווי המוכר

1. להלן טבלה בה מפורטים תעריפי שווי המוכר למ"ר בנוי בחלוקה למבננים ולמפלסים :

מספר מבנן	כתובת מבנן	שווי מקום חניה	שווי מ"ר בנוי במרתף שימושי אחסנה/אחר	שווי מ"ר בנוי עיקרי מסחר ק"ק-חזית לרחוב קרליבך	שווי מ"ר בנוי עיקרי מסחר ק"ק-עורף	שווי מ"ר בנוי מרפסות	שווי מ"ר בנוי עיקרי בקומות טיפוסיות מעל קומת קרקע
מבנן 1	קרליבך 3, 7, 5		11,900 ₪	29,700 ₪	13,920 ₪	4,700 ₪	15,750 ₪
מבנן 2	קרליבך 9, 15, 13, 11		11,450 ₪	28,600 ₪	14,280 ₪	4,700 ₪	15,750 ₪
מבנן 3	קרליבך 23, 21, 19		11,500 ₪	29,750 ₪	14,640 ₪	4,850 ₪	16,250 ₪
מבנן 4	קרליבך 29, 27		11,750 ₪	30,450 ₪	15,090 ₪	4,850 ₪	16,250 ₪
לשכת מסחר	קרליבך 31		12,350 ₪	30,950 ₪	15,090 ₪	5,150 ₪	17,150 ₪
מגדל שוקי הון	סעדיה גאון 26	240,000 ₪	9,900 ₪	24,750 ₪	14,190 ₪	5,150 ₪	17,150 ₪

2. שווי המוכר ייקבע על ידי מכפלה של שטח המוכר בשווי למ"ר עיקרי בנוי, או במקרה של מרתף בשווי למ"ר בנוי כולל, המפורט בטבלה לעיל.

9. מנגנון לקביעת שווי המוכר/שווי מגרש התמורה/שווי מוכר במקרה בו חל סעיף 13 להלן

1. לצורך קביעת שווי המוכר/שווי מגרש התמורה/שווי מוכר במקרה בו חל סעיף 13 להלן ("השווי"), ימונו ע"י העירייה שני שמאי מקרקעין, אשר ייבחרו על ידי החוכר, מתוך הרשימה המצ"ב כנספח "ג" למדריך לחוכר.

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

3. כל אחד משני שמאי המקרקעין אשר ייבחרו על ידי החוכר, יעריך בחוות דעתו את השווי, לצורך קביעת דמי חכירה מהוונים.

4. השווי ייקבע כדלקמן :

9.4.1 לצורך חידוש החכירה במוכר, השווי ייקבע כולל מחוברים, למועד חידוש החכירה. זהות שמאי המקרקעין תיקבע בהתאם לאמור בסעיף 1 לעיל. נוסח כתב מינוי שמאי המקרקעין מצ"ב כנספח "ד" למדריך לחוכר.

9.4.2 לצורך שינוי מטרת החכירה במוכר הנכלל באזור איחוד וחלוקה בתב"ע החדשה, ייקבעו שווי המוכר ושווי מגרש התמורה (אשר ייקבע כקרקע ריקה ופנויה ללא מבנים), נכון למועד שינוי מטרת החכירה. זהות שמאי המקרקעין תיקבע בהתאם לאמור בסעיף 1 לעיל. שמאי המקרקעין ימונו על פי נוסח כתב מינוי שייקבע על ידי העירייה מעת לעת.

9.4.3 לצורך שינוי מטרת החכירה, במוכר שלא נכלל באזור איחוד וחלוקה בתב"ע החדשה, כאמור בסעיף 13 להלן, ייקבע שווי המוכר, ושווי המוכר בהתאם לתב"ע החדשה, נכון

- למועד שינוי מטרת החכירה. זהות שמאי המקרקעין תיקבע בהתאם לאמור בסעיף 1 לעיל. שמאי המקרקעין ימונו על פי נוסח כתב מינוי שייקבע על ידי העירייה מעת לעת.
5. השווי יהיה הממוצע בין שתי הערכות השמאים ובלבד, שהפער בין שתי הערכות לא יעלה על 15% (מלמעלה).
6. עלה הפער בין שתי הערכות, על 15%, תזמין העירייה הערכה משמאי שלישי. השמאי השלישי, ייבחר על ידי החוכר מתוך הרשימה **שבנספח "ג" למדריך לחוכר**. שמאי זה יכריע לגבי השווי ובלבד, שקביעתו תהיה בתחום שבין שתי הערכות השמאים הנ"ל.
7. היה והערכת השמאי השלישי תהיה גבוהה יותר מן הערכה הגבוהה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו בהתאם לאמור לעיל, ייקבעו דמי החכירה המהווים, עפ"י השווי הגבוה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו לפי סעיף 8 לעיל.
8. היה והערכת השמאי השלישי תפחת מההערכה הנמוכה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו בהתאם לסעיף 1 לעיל, ייקבעו דמי החכירה המהווים, עפ"י השווי הנמוך מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו כאמור לעיל.
9. מחצית שכ"ט שני השמאים (ובמקרה של פער כאמור לעיל, מחצית שכ"ט שלושת השמאים) תשולם על ידי החוכר. המחאות ע"ס מחצית שכ"ט השמאים, ערוכות לפקודת השמאים, תופקדנה על ידי החוכר בעירייה, קודם להזמנת השמאות.
10. במהלך ביצוע ההערכה על ידי השמאים וטרם קביעת השווי, על ידם, יהיה החוכר רשאי להעביר לאגף נכסי העירייה, טיעונים מטעמו לגבי השווי. אגף נכסי העירייה יעביר לשמאים טיעונים אלו בצירוף תגובת אגף נכסי העירייה לטיעוני החוכר. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי לא תהיה פנייה ישירה של החוכר אל השמאים.
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.
- 10. חוזה חכירה לפי מטרת החכירה החדשה ותשלום דמי חכירה מהווים לפי מטרת החכירה החדשה**
1. תוך שישה חודשים ממועד מתן תוקף כדון לתב"ע החדשה ימסרו חוכרי המבננים, חוכרי בית לשכת מסחר וחוכרי מגדל שוקי הון, התחייבות כתובה לעירייה, בדבר הסכמה לשלם דמי חכירה מהווים לתשלום ולחתום על חוזה חכירה לפי מטרת החכירה החדשה.
2. ככל שהתקבלה הודעה מ-100% מחוכרי המבננים הזכאים לחכור מגרש תמורה ובמקרה של מוכר שאינו נכלל באזור איחוד וחלוקה בתב"ע החדשה, התקבלה הודעה מ-100% מחוכרי מוכר שלא ייכלל באזור איחוד וחלוקה בתב"ע החדשה, יישלח לנציג חוכרי המבננים הנכללים באותו מגרש תמורה/ נציג מוכר שלא ייכלל באזור איחוד וחלוקה בתב"ע החדשה, מפרט כספי של דמי החכירה המהווים לתשלום. לאחר חתימת המפרט הכספי ותשלום מלוא דמי החכירה לתשלום, ייחתם חוזה החכירה לפי מטרת החכירה החדשה.
3. ככל שלא התקבלה הודעה כאמור בסעיף 2 לעיל, תפעל העירייה לפינוי חוכרי המבננים/חוכרי מוכר שלא ייכלל באזור איחוד וחלוקה בתב"ע החדשה, אשר לא עמדו בהתחייבותם כאמור.
4. לאחר סיום תביעות הפינוי (באופן שתתאפשר בנייה על מגרש התמורה לפי התב"ע החדשה/תתאפשרנה עבודות שיפוץ/עבודת שימור) יחול המנגנון לקביעת דמי החכירה המהווים לתשלום, משלוח מפרט כספי, ביצוע תשלום וחתימת חוזה חכירה לפי מטרת החכירה החדשה.
- 11. מנגנון הצטרפות למבצע פיתוח המתחם וחתימת חוזה החכירה לתקופת החכירה הנוספת**
1. חוכרים המבקשים להצטרף למבצע פיתוח המתחם, על פי תנאי מדריך זה, מתבקשים להמציא לעזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ, באמצעות הנציג שפרטיו בסעיף 14 להלן, בקשה להצטרפות למבצע פיתוח המתחם בנוסח **נספח "ב" למדריך לחוכר**, כשהיא חתומה על ידי לפחות, 90% מחוכרים של מבנן, המחזיקים, לכל הפחות, ב- 90% מהשטח של כל המבנן.
2. לכתב הבקשה להצטרפות יצורפו כל המסמכים המפורטים בו.
3. אם לאחר בדיקת המסמכים שצורפו לכתב הבקשה להצטרפות, 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 פיתוח המתחם, יוחזר מענה מנומק לחוכרים, בהתאם.
4. לאחר בדיקת המסמכים שהוגשו על ידי החוכרים של מבנן בשלמות או של חוכרים של חלק מבנן בשלמות וקביעת העירייה, כי החוכר/חוכרים של מבנן בשלמות, או חוכרים של חלק מבנן בשלמות, זכאים להצטרף למבצע פיתוח המתחם, יפעלו הצדדים, בהתאם להוראות המדריך לחוכר והוראות העירייה.

5. העירייה תחתום על חוזה החכירה לתקופת החכירה הנוספת, לכל חלקת רישום בשלמות הכלולה באותו מבנן, או לחידוש החכירה של כל תת חלקה בבניין הרשום כבית משותף והכלול באותו מבנן (בנוסח שיצורף למדריך לחוכר), רק לאחר שהתקבלו אצלה:

11.5.1 מפרטים כספיים חתומים על ידי לפחות 90% מהחוכרים בכלל המבנן, שמחזיקים, לפחות, ב-90% מהשטחים באותו המבנן.

11.5.2 חוזי חידוש החכירה בנוסח **נספח "ה1" למדריך לחוכר**, או בנוסח **נספח "ה2" למדריך לחוכר**, חתומים על ידי לפחות 90% מחוכרי המבנן, המחזיקים ב-90%, לפחות, מהשטח של כל המבנן.

11.5.3 **במבננים** - המחאות בגין מלוא דמי החכירה המהוונים ל-7 השנים הראשונות של תקופת החכירה הנוספת על פי חוזי חידוש החכירה באותו מבנן, במרוכז (נוסח **נספח "ה1" למדריך לחוכר**).

בבית לשכת מסחר ובבית מגדל שוקי הון - המחאות בגין מלוא דמי החכירה המהוונים לכל תקופת החכירה הנוספת, על פי חוזי חידוש החכירה באותו מבנן, במרוכז (נוסח **נספח "ה2" למדריך לחוכר**).

6. תהליך קביעת השווי וחתימת חוזה החכירה לתקופת החכירה הנוספת

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

11.6.2 תוך עשרה (10) ימים ממועד קבלת הודעת העירייה, בדבר גובה שכר טרחת שני שמאי המקרקעין, ימציאו החוכרים לעירייה, שתי המחאות, כל אחת בסכום של מחצית משכר טרחת שני שמאי המקרקעין, ערוכות לפקודת שני שמאי המקרקעין.

11.6.3 עם קבלת המחאות עבור שכ"ט שני שמאי המקרקעין, כמפורט לעיל, תפנה העירייה לשני שמאים אלו, לצורך קביעת השווי.

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

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

11.6.6 לאחר אישור גורמי העירייה, יומצא לחוכרים נוסח חוזה חכירה לתקופת החכירה הנוספת, בנוסח **נספח "ה1" למדריך לחוכר** (למבננים), או בנוסח **נספח "ה2" למדריך לחוכר** (לבית לשכת מסחר ולמגדל שוקי הון).

11.6.7 החוכרים ישיבו את חוזה החכירה לתקופת החכירה הנוספת, כשהוא חתום על ידי החוכרים וחתימתם מאומתת כדון, בהתאם להנחיות העירייה, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קבלתו אצל נציג המבנן, בצירוף כל המסמכים, הבטחונות והתשלומים שעליהם להמציא ולשלם במעמד חתימת חוזה החכירה לתקופת החכירה הנוספת.

12. הגשת בקשה להיתר הריסה של המבנן הקיים

לחוכרים תינתן תקופה מתאימה, כפי שתקבע העירייה, ממועד החתימה על חוזה חכירה לפי מטרת החכירה החדשה, להגשת בקשה להיתר הריסה של המבנן הקיים (ככל שהוראת הריסה של אותו מבנן תיקבע בתב"ע החדשה), הכל בהתאם להוראות התב"ע החדשה.

13. הגשת בקשה להקמת מבנה/לביצוע עבודות שיפוץ/לביצוע עבודות שימור, במוחכר שלא ייכלל באזור איחוד וחלוקה לפי התב"ע החדשה

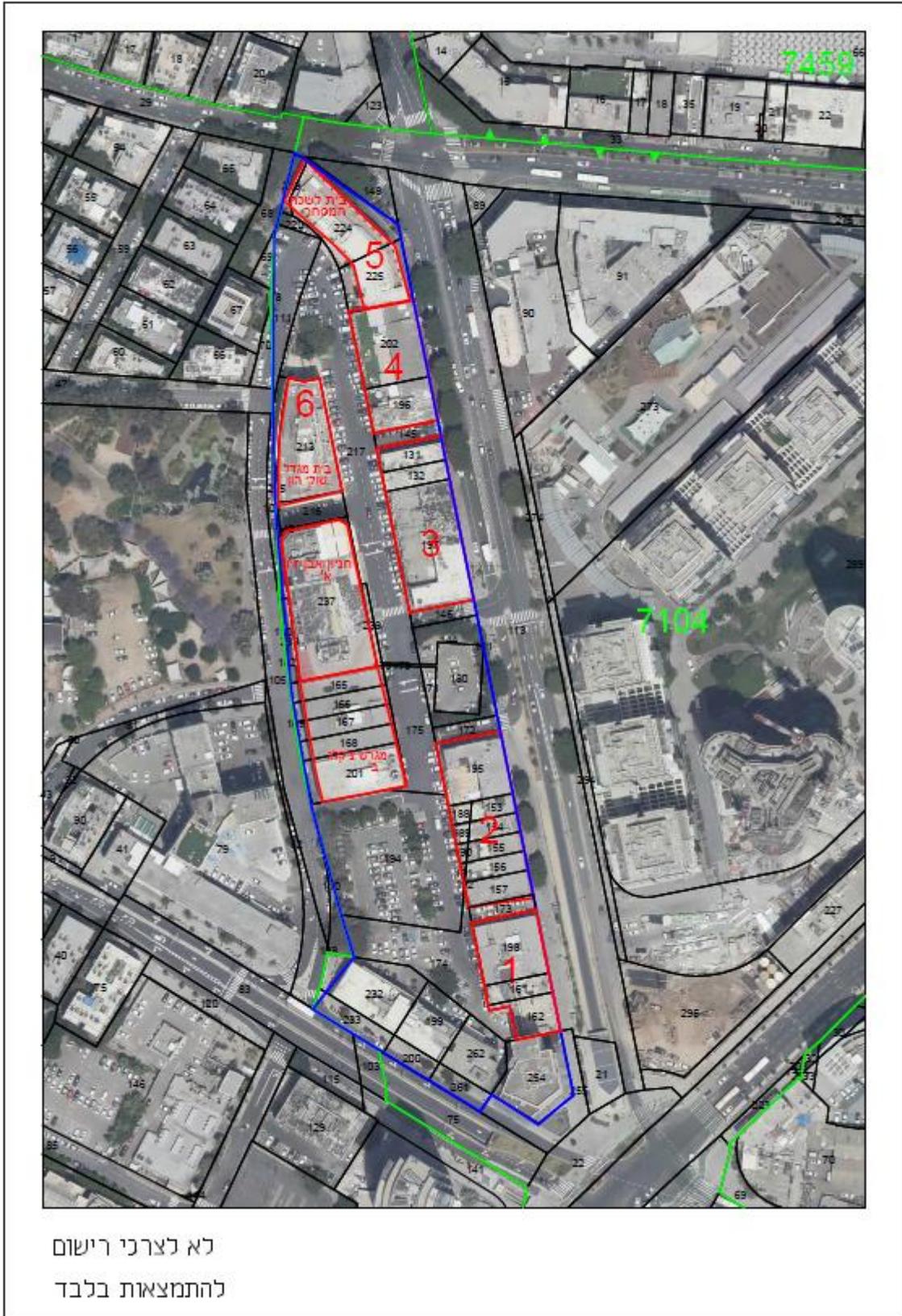
חוכרי המבננים יתחייבו להגיש בקשה להקמת תוספת למבנה הקיים/לביצוע עבודות שיפוץ/לביצוע עבודות שימור לפי התב"ע החדשה, במוחכר שלא ייכלל באזור איחוד וחלוקה בתב"ע החדשה, תוך תקופה מתאימה שתקבע העירייה, החל ממועד חתימת 100% חוכרי המבננים על חוזה חכירה לפי מטרת החכירה החדשה ותשלום מלוא דמי חכירה לתשלום.

14. מתן ליווי ופיקוח על ידי חברת עזרה ובצרון מטעם העירייה

עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ ("עזרה ובצרון") תפעל מטעם העירייה בכל הקשור לליווי, פיקוח וריכוז של מבצע פיתוח המתחם. לשאלות והבהרות ניתן לפנות, באמצעות נציג המבנן/נציג החוכרים במגרש תמורה/נציג החוכרים לפי סעיף 13 לעיל בלבד, לעזרה ובצרון, באמצעות נציג עזרה ובצרון **גב' ליהי ברנס**, מנהלת פרויקטים, בכתובת: **רחוב המסגר 9, קומה 4, תל אביב, מס' טלפון 03-9020865, כתובת דוא"ל: lihi@e-b.co.il**.

נספח "א" למדריך לחוכר

תשריט המתחם



נספח "ב" למדריך לחוכר

נוסח בקשת הצטרפות למבצע פיתוח המתחם

תאריך _____

לכבוד

עיריית תל אביב- יפו

רחוב אבן גבירול 69

תל אביב

הנדון: **בקשה להצטרפות למבצע פיתוח המתחם**
מבנן המסומן מס' _____ בתשריט נספח "א" למדריך לחוכר
חלקה/חלקות בגוש 7104

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

על מנת שתמציאו לנו מפרט כספי ונוסח חוזה החכירה על נספחיו, הננו מצרפים את המסמכים הבאים:

1. נסח/נסחי רישום מלשכת רישום המקרקעין מעודכן/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. את **נספח "ז" למדריך**, כאשר כל פרטיו מלאים בצירוף תשריט המודד ואישורו כמפורט ב**נספח "ז"** למדריך. תשומת הלב לכך, שאם יתברר שהשטחים והשימושים הנכללים במוחכר, על פי הצהרת החוכרים ב**נספח "ז"** למדריך, אינם תואמים את השטח שהינם זכאים לזכויות חכירה בו ו/או השימושים, תתקן הגדרת המוחכר, בחוזה חכירה. בנוסף, ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, יהיו החוכרים אחראים לכלל כל נזק ו/או הוצאה ו/או תשלום אשר ייגרמו לעירייה ו/או לכלל צד ג' עקב כך וישפו את העירייה בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או תשלום אשר ייגרמו לעירייה עקב כך.
4. ת.ז. _____ שכתובתו _____, מונה על ידינו לשמש כנציג המבנן, בהתאם להוראות המדריך לחוכר ואנו מסמיכים אותו לפעול בשמנו, בהתאם להוראות 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)

נספח "ג" למדריך לחוכר

רשימת שמאי המקרקעין

1. א. ליפה שמאות מקרקעין וניהול נכסים בע"מ
2. דוד ברוך
3. חופשי נטל כהן קנרק בע"מ
4. מאיר צור
5. מלכה דור
6. תמר אברהם שמאות מקרקעין וניהול ופיתוח נכסים
7. דוד ומנור סגל שמאות מקרקעין בע"מ
8. גיא עמית
9. לוקר שמעון כלכלה ושמאות מקרקעין
10. אהרון בוץ שמאות וניהול מקרקעין
11. חזי ברקוביץ
12. שמעון ריז'בסקי

נספח "ד" למדריך לחוכר

נוסח כתב מינוי לשמאי המקרקעין

תאריך _____

לכבוד

_____, שמאי מקרקעין

ג.א.נ,

הנדון: שטח בנוי בקומה _____ הידוע כחלקה _____ / חלק מחלקה/חלקת משנה רשומה _____ בחלקה _____ בגוש _____ במבנן המסומן מס' _____ בתשריט נספח "א" לכתב מינוי זה (נספח "א" למדריך לחוכר) ברחוב _____, מס' _____ ("המוחכר")

1. לצורך חידוש החכירה במוחכר, הינך מתבקש, להעריך את שווי המוחכר שבנדון, בשטח של _____ המסומן בתשריט המדידה נספח "ב" לכתב מינוי זה (תשריט המדידה שיצורך בהתאם לנספח "ו" למדריך לחוכר) ובהתאם לשימושים המותרים על פי תכנית בניין העיר התקפה.
2. את הערכתך אתה מתבקש לערוך למועד חוות דעתך..
3. בהערכתך, אין לקחת בחשבון כלל, זכויות בנייה בלתי מנוצלות.
4. את הערכתך הינך מתבקש להעביר בתוך עשרים ואחד (21) יום, ממועד קבלת הזמנת עבודה זו, למנהל אגף נכסי העירייה (חדר 812, קומה 8 בניין 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: _____ ;

נספח "ה1" למדריך לחוכר

נוסח חוזה החכירה לתקופת החכירה הנוספת (מבניים 1 – 4)

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 ;
- הואיל** ובין המחכיר לבין _____ * , נחתם ביום _____ חוזה חכירה מקורי, כהגדרתו להלן ;
- הואיל** * **נאן ימולא שם החוכר המקורי עימו נחתם חוזה החכירה המקורי.**
- הואיל** ובמועד חתימת חוזה זה, החוכר רשום או זכאי להירשם, כבעל זכויות החכירה במוחכר ;
- הואיל** ותקופת החכירה המקורית, כהגדרתה להלן, תסתיים ביום 31 לחודש אוגוסט שנת 2025 ("מועד תום תקופת החכירה המקורית");
- הואיל** והחוכר הודיע למחכיר, כי ברצונו לחדש את החכירה, לתקופת החכירה ;
- הואיל** והמחכיר הסכים לחדש את החכירה, למטרת החכירה, כהגדרתה להלן, למשך תקופת החכירה, בתנאים הקבועים בחוזה זה ;
- הואיל** והחוכר הסכים לחדש את החכירה, בתנאים הקבועים בחוזה זה ושילם למחכיר, עובר למועד חתימת חוזה זה וכתנאי לחתימתו על ידי המחכיר, דמי חכירה מהוונים לתקופה הראשונה, כמפורט בסעיף 8 להלן ;
- הואיל** ומוסכם בין הצדדים, כי בתקופת החכירה, יחולו תנאי החכירה על פי חוזה זה ;

לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

מבוא .1

- .1 המבוא לחוזה זה ונכונות ההצהרות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- .2 כותרות הסעיפים נועדו לצורכי נוחות בלבד ואין לייחס להן ערך פרשני.
- .3 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- .4 בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה לבין הוראה במסמך אחר - הוראות חוזה זה גוברות.

2. הגדרות

בחווה זה יהיו למונחים הרשומים מטה הפירושים המובאים להלן:

1. "החלקות" - חלקות 131, 132, 153, 154, 155, 156, 157, 161, 162, 188, 189, 190, 191, 192, 195, 196, 197, 202, 213, 224 ו- 225 בגוש 7104;
2. "המבננים" - ארבעה (4) מבננים, המסומנים במספרים 1 - 4 בתשריט **נספח א'1** לחווה זה, אשר הוקמו על חלק מהחלקות;
3. "המבנן" - אחד מבין המבננים, בו כלולים, בין היתר, החלקה, הבניין והמוחכר;
4. "החלקה" - חלקה _____ בגוש _____ (לא כולל שטחים המיועדים לצורכי ציבור, על פי תוכניות בניין עיר בתוקף, במועד חתימת חוזה זה) התחומה בקו _____, בתשריט המצ"ב **נספח א'2** לחווה;
5. "הבניין" - המבנה הבנוי על החלקה כדלקמן:
בשטח כולל של _____ מ"ר בקומת המרתף;
בשטח עיקרי של _____ מ"ר, בקומת הקרקע;
בשטח עיקרי של _____ מ"ר, בקומה _____;
בשטח עיקרי של _____ מ"ר, בקומה _____;
6. "המוחכר" - החלקה כמפורט בנסח רישום המקרקעין מיום _____ המצ"ב **נספח א'3** לחווה זה והבניין¹;
יחידה בקומה _____ של הבניין, הידועה כתת חלקה _____ בחלקה, אליה צמוד חלק יחסי ברכוש המשותף וכן _____ **
כמפורט בנסח רישום המקרקעין מיום _____ המצ"ב **נספח א'4** לחווה זה²;
- * למען הסר ספק, המוחכר אינו כולל את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, הניתנות לניצול לפי תכנית בניין העיר, או שיהיו ניתנות לניצול לפי תכנית בניין העיר החדשה, גם אם אלו צמודות לאחת או יותר מתתי החלקות הכלולות במוחכר.
- ** כאן יפורטו ההצמדות ליחידה ושטחיהן;
עיריית תל אביב יפו, ע"י מנהל אגף נכסי העירייה;
_____;³
7. "המחכיר" - הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב תכנון מקומי תל אביב;
8. "נציג המבנן" - חוזה חכירה מקורי מיום _____;
9. "הועדה המקומית" - התקופה שמיום 01/09/1950 ועד יום 31/08/2025;
10. "חוזה החכירה המקורי" - תקופת החכירה המקורית
11. "תקופת החכירה המקורית" - תקופת החכירה
12. "תקופת החכירה" - תקופת חכירה של ארבעים ותשע (49) שנים, ממועד תום תקופת החכירה המקורית דהיינו, מיום 1 לחודש ספטמבר שנת 2025 ועד ליום 31 לחודש אוגוסט שנת 2074;
13. "התקופה הראשונה" - חוזה חכירה מקורי מיום _____;
14. "יתרת תקופת החכירה" - התקופה שמיום 01 לחודש ספטמבר שנת 2032 ועד יום 31 לחודש אוגוסט שנת 2074;
15. "מדד המחירים לצרכן" - מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל ו/או כל גוף

¹ במקרה בו הבניין אינו רשום כבית משותף במקרה כזה החווה נחתם עם כל החוכרים במוחכר;

² במקרה בו הבניין רשום כבית משותף;

³ כאן יושלם שמו של נציג המבנן בו נכלל המוחכר;

רשמי אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו בישראל;

השטח הבנוי של הבניין⁴;

16. "מטרת החכירה" -

השטח הרשום של המוכר (כולל שטחי ההצמדות), בהתאם לנסח רישום המקרקעין והשימושים על פי תוכנית בניין העיר⁵***;

*** למען הסר ספק, מטרת החכירה אינה כוללת את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, הניתנות לניצול לפי תכנית בניין העיר או שיהיו ניתנות לניצול לפי תכנית בניין העיר החדשה, גם אם אלו צמודות לאחת או מתתי החלקות הכלולות במוכר.

17. "ריבית" -

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

18. ריבית פיגורים" -

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

19. "הקלות" -

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

כמשמעותה בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969;

20. "זיקת הנאה" -

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

21. "שימושים חורגים" -

כל תכנית בנין עיר החלה על החלקה ואשר הינה בתוקף כדין במועד חתימת חוזה זה, למעט תוכנית תא/5000 וכל עדכון ו/או שינוי לתכנית תא/5000 שהינו בתוקף במועד חתימת חוזה זה;

22. "תוכנית בניין העיר" -

השטח המסומן בקו כחול מעובה בתשריט **נספח א'1** לחוזה זה;

23. "המתחם" -

תכנית בניין עיר, אשר תחול על המתחם או על חלקו, ביוזמת המוכר כבעל המוכר, אשר יינתן לה תוקף כדין, לאחר יום 01/09/2025;

24. "התב"ע החדשה למתחם" -

כל תכנית בנין עיר אשר יינתן לה תוקף כדין, לאחר חתימת חוזה זה, למעט התב"ע החדשה למתחם;

25. "תוכנית בניין עיר חדשה" -

3. הצהרות המוכר

המוכר מצהיר בזה כדלקמן:

1. כי הינו הבעלים של המוכר.
2. כי זכויותיו במוכר הינן חופשיות ונקיות מכל שעבוד, משכנתא, משכון, עיקול, טובת הנאה, חוב, התחייבות או כל זכות צד שלישי אחרת.
3. כי הוא רשאי ומוסמך להתקשר ולהתחייב כמפורט בחוזה זה וכי התקבלו כדין ההחלטות המתאימות במוסדותיו המוסמכים לביצוע ההתקשרות נשוא חוזה זה.

4. הצהרות החוכר

החוכר מצהיר בזה כדלקמן:

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

⁴ ראה הערת שוליים מס' 1;
⁵ ראה הערת שוליים מס' 2;

2. כי יש ברשותו את כל הפרטים והנתונים הדרושים לו על מנת לחכור את המוכר לתקופת החכירה בתנאים ובתמורה המפורטים בחוזה זה, בין אם קיבלם מהמחכיר ובין אם הובאו לידיעתו בדרך אחרת.
3. כי הוא מקבל עליו את האחריות המלאה בגין שמירתו והחזקתו של המוכר.
4. כי הוא מחזיק או זכאי להחזיק בפועל ולהיות המשתמש הבלעדי במוכר וכי בכל התקופה בה יחזיק במוכר וישתמש במוכר בהתאם למטרת החכירה.
- וכן, כי הוא יפעל וינהל את עסקיו, בהתאם ועל פי הוראות דיני הגנת הסביבה לרבות חוקים, רגולציה, תקנות, הנחיות והוראות של הגופים הרלוונטיים והינו מתחייב להוסיף ולפעול בהתאם להם. וכן, כי החוכר מחזיק כדין בכל האישורים, הרישיונות וההיתרים הנדרשים בקשר עם דיני הגנת הסביבה, ועומד בכל תנאיהם של האישורים, הרישיונות וההיתרים הנ"ל ומתחייב כי יוסיף לפעול ולעמוד בהם.
- בנוסף, החוכר מצהיר כי לא קיימת במועד חתימת חוזה זה הודעת אזהרה, התראה, פנייה או תביעה בקשר עם זיהום סביבתי ו/או בקשר עם הפרה של איזה מהוראות ו/או דיני הגנת הסביבה וכן, מתחייב, כי אם תינתן בעתיד, הודעת אזהרה, התראה, פנייה או תביעה בקשר עם זיהום סביבתי ו/או בקשר עם הפרה של איזה מהוראות ו/או דיני הגנת הסביבה הוא יפעל מיידית לתיקון מלא של ההפרה, לרבות על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה והכל, כדי לשוב ולעמוד בהוראות הגנת הסביבה.
5. כי הוא האחראי הבלעדי לקבלת כל ההיתרים ו/או האישורים ו/או הרישיונות, הדרושים על פי דין, לפעילותו במוכר בהתאם למטרת החכירה, לרבות היתרים והנחיות מטעם המשרד להגנת הסביבה ו/או הרשות הממשלתית למים ולביוב ו/או כל נציג אחר מטעמם בכל הקשר למניעת זיהומי קרקע, אוויר, מים וטיפול בשפכים, וכן רישיונות על פי חוק רישוי עסקים תשכ"ח - 1968, ועל פי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, והוא מתחייב להשיג על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית כל רישיון הדרוש להקמת המחברים והשימוש במוכר ולשאת בכל תשלום ו/או אגרה ו/או היטל ו/או חיוב הנדרשים לצורך הוצאת כל רישיון ו/או היתר ו/או שימוש כאמור. החוכר מצהיר כי ידוע לו כי אין בחידוש החכירה על ידי המחכיר כבעל קרקע, בכדי להטיל עליו אחריות כלשהי לתקינות פעילות המשתמש במוכר וכל האחריות הנה על החוכר בלבד.
6. כי אין כל מניעה מכל בחינה שהיא להתקשרותו בחוזה זה ולמילוי כל הוראותיו במלואן ובמועדן וכי הוא רשאי ומוסמך להתקשר ולהתחייב כמפורט בחוזה זה.
7. כי הוא יבטח את המוכר 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 המוכר.
8. כי ידוע לו שדמי החכירה, לתקופה הראשונה, נקבעו, בין היתר, בהתאם למטרת החכירה וכי אינם כוללים דמי חכירה בגין זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, הניתנות לניצול לפי תכנית בניין העיר או שיהיו ניתנות לניצול לפי תכנית בניין העיר החדשה בחלקה, גם אם אלו צמודות לאחת מתתי החלקות הכלולות במוכר.
9. כי ידוע לו שדמי החכירה, ליתרת תקופת החכירה, ככל שלא תשונה מטרת החכירה, ייקבעו בהתאם לסעיף 8 להלן.
10. כי ככל שיינתן תוקף כדין לתב"ע החדשה למתחם, תשונה מטרת החכירה, בהתאם ובכפוף לסעיף 9 להלן.
11. כי, מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 10 לעיל, ידוע לחוכר שאינו זכאי לשנות את מטרת החכירה, אלא אם ניתנה הסכמת המחכיר לשינוי מטרת החכירה, מראש ובכתב ועל פי תנאים שיקבע המחכיר. המחכיר רשאי שלא לאשר את שינוי מטרת החכירה, ללא צורך לנמק זאת ועל פי שיקול דעתו הבלעדי ולחוכר לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך והוא יהיה מנוע מלפעול כלפי המחכיר, בכל דרך ואופן שהם, לרבות בערכאות משפטיות נגד המחכיר בשל סירוב המחכיר לשנות את מטרת החכירה.
- כי ככל שתינתן הסכמת המחכיר לשינוי מטרת החכירה, תשונה מטרת החכירה ביחס לכל החלקה ולתשלום דמי חכירה מהוונים נוספים, בגין שינוי מטרת החכירה, בקשר עם החלקה בשלמותה, בהתאם למפורט בסעיף 11 להלן ולהמצאת הסכמת שאר בעלי זכויות החכירה בחלקה, ככל שנדרש על פי תקנון הבית המשותף ו/או על פי הדין.
12. כי ידוע לו שהמחכיר יהיה רשאי לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור על כל חלק במוכר, ככל שהדבר נקבע בהוראות תוכנית בניין העיר ו/או בתב"ע החדשה למתחם ו/או בתוכנית בניין עיר חדשה וזאת על פי הדין.
13. כי ידוע לו שהמחכיר יהיה רשאי להקצות ו/או להוציא ו/או לייחד חלק מהמוכר לטובת דרך ציבורית, ככל שהדבר נקבע בהוראות תוכנית בניין העיר ו/או בתב"ע החדשה למתחם ו/או בתוכנית בניין עיר חדשה וזאת על פי הדין.

14. להבטחת ביצוע האמור בסעיפים 12 ו-13 לעיל, יפקיד החוכר ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח ד'1** 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 ייעשה באם לא תרשם זיקת הנאה על שם העירייה וזאת לאחר תשעים (90) יום, מיום דרישת העירייה בכתב לבצוע הרישום.

15. הצהרות והתחייבות החוכר, על פי סעיף 4 זה, על תתי סעיפיו הינן יסודית והפרתן, או הפרת איזה מתתי הסעיפים, 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

המחכיר מחכיר בזה את המוחכר לחוכר למשך תקופת החכירה.

7. מטרת החכירה

1. המחכיר מחכיר לחוכר את המוחכר למטרת החכירה בלבד.

2. החוכר, בין בעצמו ובין ע"י 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.

3. התחייבויות החוכר על פי סעיף 7 זה, על תתי סעיפיו הינן יסודית והפרתן, או הפרת איזה מתתי הסעיפים, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה..

8. דמי החכירה

1. עובר לחתימת חוזה זה, שילם החוכר למחכיר, את דמי החכירה המהוונים לתקופה הראשונה.

2. החוכר מתחייב לשלם למחכיר, עבור כל שבע (7) שנים, מראש, במשך התקופה שמיום 01 לחודש ספטמבר שנת 2032 ועד יום 31 לחודש אוגוסט שנת 2074, דמי חכירה מהוונים כדלקמן:

- 8.2.1 עד ולא יאוחר מיום 01 לחודש אוגוסט שנת 2032, סך השווה לשיעור של עשרים ותשעה אחוזים (29%) משווי המוחכר, כפי שייקבע בהתאם לסעיף 3 להלן, בתוספת מע"מ כחוק, בגין התקופה שמיום 01 לחודש ספטמבר שנת 2032 ועד יום 31 לחודש אוגוסט שנת 2039;
- 8.2.2 עד ולא יאוחר מיום 01 לחודש אוגוסט שנת 2039, סך השווה לשיעור של עשרים ותשעה אחוזים (29%) משווי המוחכר, כפי שייקבע בהתאם לסעיף 3 להלן, בתוספת מע"מ כחוק, בגין התקופה שמיום 01 לחודש ספטמבר שנת 2039 ועד יום 31 לחודש אוגוסט שנת 2046;
- 8.2.3 עד ולא יאוחר מיום 01 לחודש אוגוסט שנת 2046, סך השווה לשיעור של עשרים ותשעה אחוזים (29%) משווי המוחכר, כפי שייקבע בהתאם לסעיף 3 להלן, בתוספת מע"מ כחוק, בגין התקופה שמיום 01 לחודש ספטמבר שנת 2046 ועד יום 31 לחודש אוגוסט שנת 2053;
- 8.2.4 עד ולא יאוחר מיום 01 לחודש אוגוסט שנת 2053, סך השווה לשיעור של עשרים ותשעה אחוזים (29%) משווי המוחכר, כפי שייקבע בהתאם לסעיף 3 להלן, בתוספת מע"מ כחוק, בגין התקופה שמיום 01 לחודש ספטמבר שנת 2053 ועד יום 31 לחודש אוגוסט שנת 2060;
- 8.2.5 עד ולא יאוחר מיום 01 לחודש אוגוסט שנת 2060, סך השווה לשיעור של עשרים ותשעה אחוזים (29%) משווי המוחכר, כפי שייקבע בהתאם לסעיף 3 להלן, בתוספת מע"מ כחוק, בגין התקופה שמיום 01 לחודש ספטמבר שנת 2060 ועד יום 31 לחודש אוגוסט שנת 2067;
- 8.2.6 עד ולא יאוחר מיום 01 לחודש אוגוסט שנת 2067, סך השווה לשיעור של עשרים ותשעה אחוזים (29%) משווי המוחכר, כפי שייקבע בהתאם לסעיף 3 להלן, בתוספת מע"מ כחוק, בגין התקופה שמיום 01 לחודש ספטמבר שנת 2067 ועד יום 31 לחודש אוגוסט שנת 2074;

מנגנון לקביעת שווי המוכר .3

8.3.1 החוכר מתחייב לפנות למחכיר, בכתב, עד ולא יאוחר מתשעים (90) יום לפני כל אחד ממועדי תשלום דמי החכירה המפורטים בסעיף 2 לעיל, בבקשה לקביעת דמי החכירה המהוונים על פי סעיף 2 לעיל.

8.3.2 לצורך קביעת שווי המוכר, יעביר המחכיר לחוכר טבלה כמפורט להלן, בחלוקה למבננים ולמפלסים, בה יפורט תעריף אשר ייקבע על ידי המחכיר ("התעריף") אשר על בסיסו ייקבע שווי המוכר לכל אחד ממועדי תשלום דמי החכירה לפי סעיף 2 לעיל.

מספר מבנן	כתובת מבנן	שווי מ"ר בנוי במרתף שימושי אחסנה/אחר	שווי מ"ר בנוי עיקרי מסחר ק"ק-חזית לרחוב קרליבך	שווי מ"ר בנוי עיקרי מסחר ק"ק-עורף	שווי מ"ר בנוי מרפסות	שווי מ"ר בנוי עיקרי בקומות טיפוסיות מעל קומת קרקע
מבנן 1	קרליבך 3, 7, 5					
מבנן 2	קרליבך 9, 15, 13, 11					
מבנן 3	קרליבך 23, 21, 19					
מבנן 4	קרליבך 29, 27					

8.3.3 שווי המוכר ייקבע על ידי מכפלה של שטח המוכר בשווי למ"ר עיקרי בנוי, או במקרה של מרתף שווי למ"ר בנוי כולל, כאמור בהערת שולים 6, המפורט בטבלה לעיל.

4. ככל שהחוכר יבחר שלא לשלם את דמי החכירה המהוונים לפי סעיף 2 על בסיס התעריף, אלא יבקש, כי שווי המוכר ייקבע על פי קביעת שמאי מקרקעין, יודיע על כך החוכר בכתב למחכיר, תוך 14 יום ממועד קבלת הטבלה. ניתנה על ידי החוכר הודעה כאמור, בדבר רצונו כי שווי המוכר ייקבע על פי קביעת שמאי מקרקעין, יפעלו הצדדים כדלקמן :

8.4.1 ימונו ע"י המחכיר שני שמאי מקרקעין, אשר ייבחרו על ידי החוכר, מתוך רשימה שתומצא לחוכר על ידי המחכיר. החוכר יודיע למחכיר בכתב, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קבלת הרשימה מן המחכיר, את שמות שני שמאי המקרקעין.

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

8.4.3 כל אחד משני שמאי המקרקעין אשר ייבחרו על ידי החוכר, יעריך בחוות דעתו את שווי המוכר, לצורך קביעת דמי חכירה מהוונים.

8.4.4 לצורך תשלום דמי החכירה המהוונים לפי סעיף 2 לעיל, שווי המוכר ייקבע כולל מחוברים, למועד התשלום.

8.4.5 שווי המוכר יהיה הממוצע בין שתי הערכות השמאים ובלבד, שהפער בין שתי הערכות לא יעלה על 15% (מלמעלה).

8.4.6 עלה הפער בין שתי הערכות, על 15%, תזמין העירייה הערכה משמאי שלישי מתוך רשימה שתומצא לחוכר על ידי המחכיר. שמאי שלישי זה יכריע לגבי שווי המוכר ובלבד, שקביעתו תהיה בתחום שבין שתי הערכות השמאים הנ"ל.

8.4.7 היה והערכת השמאי השלישי תהיה גבוהה יותר מן ההערכה הגבוהה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו בהתאם לאמור לעיל, ייקבעו דמי החכירה המהוונים, עפ"י שווי המוכר הגבוה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו.

- 8.4.8 היה והערכת השמאי השלישי תפחת מההערכה הנמוכה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו, ייקבעו דמי החכירה המהווים, עפ"י שווי המוכר הנמוך מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו כאמור לעיל.
- 8.4.9 מחצית שכ"ט שני השמאים (ובמקרה של פער כאמור לעיל, מחצית שכ"ט שלושת השמאים) תשולם על ידי החוכר. המחאות ע"ס מחצית שכ"ט השמאים, ערוכות לפקודת השמאים, תופקדנה על ידי החוכר בעירייה, קודם להזמנת השמאות.
- 8.4.10 במהלך ביצוע ההערכה על ידי השמאים וטרם קביעת השווי, על ידם, יהיה החוכר רשאי להעביר לאגף נכסי העירייה, טיעונים מטעמו לגבי השווי. אגף נכסי העירייה יעביר לשמאים טיעונים אלו בצירוף תגובת אגף נכסי העירייה לטיעוני החוכר. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי לא תהיה פנייה ישירה של החוכר ו/או נציג המבנן אל השמאים.
- 8.4.11 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי שווי המוכר 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 שווי המוכר שנקבע כאמור לעיל, מכל סיבה שהיא.
- 8.4.12 בחר החוכר בחלופה של קביעת שווי המוכר על ידי שמאי מקרקעין, לא יהיה החוכר זכאי לשלם את דמי החכירה המהווים לפי שווי המוכר על בסיס התעריף.
5. התחייבויות החוכר על פי סעיף 8 זה, על תתי סעיפיו הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

9. תב"ע חדשה למתחם

1. כללי

- 9.1.1 המחכיר יקדם את התב"ע החדשה למתחם. התב"ע החדשה למתחם יתכן ותכלול, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בכל תחום התב"ע החדשה למתחם, או בחלקו, והוראות הריסה ו/או הוראות ביצוע עבודות שיפוץ/שימור, של המבננים הקיימים בתחום התב"ע החדשה למתחם או חלקם.
- 9.1.2 החוכר מתחייב, יחד עם כל חוכרי המבנן, להתאחד ולפעול בהתאם להוראות התב"ע החדשה למתחם לגבי המבנן, אם זה להריסתו (ככל שזה סומן בתב"ע החדשה למתחם להריסה), או לביצוע עבודות שיפוץ/שימור המבנן, הכל בהתאם להוראות התב"ע החדשה למתחם.
- 9.1.3 ככל שהתב"ע החדשה למתחם תכלול הוראות איחוד וחלוקה לכלל המתחם, או לחלקו, יירשמו בלוח ההקצאות והאיזון בתב"ע החדשה למתחם, כל אחד מתאי השטח על פי התב"ע החדשה למתחם שאינם ביעוד לצורכי ציבור כגון שצ"פ, דרך וכיוצא ב"תא שטח"), בבעלות מלאה על שם המחכיר. בלוח ההקצאות תירשם בהערה, כי זכויות חוכרי המבננים בתא שטח, תהיינה בהתאם לחוזה זה בלבד ובהתאם למטרת החכירה שבחוזה החכירה זה.
- 9.1.4 החוכר מתחייב לשתף פעולה עם המחכיר לקידום התב"ע החדשה למתחם לפי שיקול דעת המחכיר. לא תהיה מגבלת זמן למתן תוקף כדין לתב"ע החדשה למתחם, אשר תקודם על ידי המחכיר.
- 9.1.5 אי מתן תוקף כדין לתב"ע החדשה למתחם, במהלך תקופת החכירה, אינו מהווה הפרה מצד המחכיר ולא יביא לסיום מוקדם של תקופת החכירה. במקרה כזה, חוזה זה ימשיך להיות בתוקף למשך תקופת החכירה.

2. דמי החכירה המהווים בגין שינוי מטרת החכירה למטרת חכירה חדשה על פי התב"ע החדשה למתחם

- 9.2.1 בחוזה זה, המונח "מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם", משמעו - זכויות בנייה ושימושים, שניתן יהיה לנצלם במוחכר, או הוקצו למחכיר מכוח זכויות הבעלות במוחכר, על פי התב"ע החדשה למתחם.⁶
- 9.2.2 בכפוף למתן תוקף כדין לתב"ע החדשה למתחם וכאחד התנאים להסכמת העירייה כבעלת המוכר לשינוי מטרת החכירה, למטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם, ישלם החוכר למחכיר דמי חכירה מהווים בגין שינוי מטרת החכירה למטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם.

⁶ במקרה בו, על פי הוראות התב"ע החדשה למתחם, המוכר נכלל באזור איחוד וחלוקה מחדש, מטרת החכירה החדשה הינה זכויות הבנייה והשימושים, שיוקצו בגין המוכר במגרש תמורה לפי הוראות התב"ע החדשה למתחם. במקרה בו על פי הוראות התב"ע החדשה למתחם, יוקצו למוחכר זכויות בנייה נוספות ו/או שימושים נוספים ו/או שונים, לאלו הקבועים במטרת החכירה, אזי מטרת החכירה החדשה תהיה המוכר וסך כל תוספת זכויות הבנייה שניתן לצלל במוחכר והשימושים שניתן לעשות במוחכר ובזכויות הבנייה הנוספות, על פי הוראות התב"ע החדשה למתחם;

9.2.3 דמי חכירה מהוונים לפי מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם, יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי תא שטח על פי התב"ע החדשה למתחם (במקרה בו החוכר זכאי להירשם כחוכר בתא השטח), או לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי המוחכר על פי מטרת החכירה החדשה (במקרה שבו המוחכר אינו באזור איחוד וחלוקה על פי הוראות התב"ע החדשה למתחם), מהוונים בשיעור היוון של 5% לתקופה החכירה שממועד שינוי מטרת החכירה ועד תום תקופת החכירה, דהיינו עד ליום 31.08.2074. ("דמי החכירה המהוונים בגין מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם").

9.2.4 שווי זכויות החכירה של החוכר במוחכר, למועד שינוי מטרת החכירה, יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי של המוחכר הקיים, לפי מטרת החכירה, מהוון בשיעור היוון שנתי של 5% ליתרת תקופת החכירה המשולמת (יתרת התקופה באותו מועד בגינה שולמו דמי חכירה בפועל) ("שווי זכויות החוכר").

9.2.5 דמי החכירה לתשלום, בגין שינוי מטרת החכירה, יהיו ההפרש בין דמי החכירה המהוונים בגין מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם, לבין שווי זכויות החוכר ("דמי החכירה לתשלום").

9.2.6 שווי תא שטח על פי התב"ע החדשה למתחם, או שווי המוחכר על פי התב"ע החדשה למתחם (במקרה שבו המוחכר אינו באזור איחוד וחלוקה על פי הוראות התב"ע החדשה למתחם), לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים בגין מטרת החכירה החדשה, ייקבע למועד שינוי מטרת החכירה, בהתאם למנגנון המפורט בסעיפים 8.4.1 - 8.4.12 להלן.

3. חוזה חכירה לפי מטרת החכירה החדשה ותשלום דמי חכירה מהוונים לפי מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם

9.3.1 תוך שישה חודשים ממועד מתן תוקף כדין לתב"ע החדשה למתחם ימסור החוכר יחד עם כל חוכרי המבנן, באמצעות נציג המבנן, התחייבות כתובה לערייה, בדבר הסכמה לשלם את דמי החכירה לתשלום ולחתום על חוזה חכירה לפי מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם.

9.3.2 ככל שהתקבלה הודעה מ-100% מחוכרי המבננים הזכאים לחכור תא שטח ובמקרה של מוחכר שאינו נכלל באזור איחוד וחלוקה בתב"ע החדשה למתחם, התקבלה הודעה מ-100% מחוכרי המבנן, יישלח לנציג חוכרי המבננים הנכללים באותו תא שטח/נציג המבנן כאשר המוחכר אינו נכלל באזור איחוד וחלוקה בתב"ע החדשה למתחם, מפרט כספי של דמי החכירה לתשלום. לאחר חתימת המפרט הכספי ותשלום מלוא דמי החכירה לתשלום, ייחתם חוזה חכירה לפי מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם בכפוף לכך שעל החוזה ייחתמו 100% מחוכרי המבננים הזכאים לחכור תא שטח ובמקרה של מוחכר שאינו נכלל באזור איחוד וחלוקה בתב"ע החדשה למתחם, 100% מחוכרי המבנן.

4. אופציה לחידוש תקופת החכירה מתום תקופת החכירה

9.4.1 שילם החוכר, יחד עם חוכרי מבננים הזכאים לחכירת תא שטח, או יחד עם חוכרי המבנן, את דמי החכירה לתשלום בגין תא שטח/המבנן וחתם על חוזה חכירה לפי מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם, תוענק זכות (אופציה) לחידוש תקופת החכירה ל-49 שנים נוספות על פי מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם ("תקופת האופציה").

9.4.2 האופציה תהיה ניתנת למימוש, החל ממועד קבלת טופס איכלוס הבניין אשר יוקם על תא שטח לפי התב"ע החדשה למתחם/מתן טופס אכלוס למבנן במקרה שהמבנן אינו נכלל באזור איחוד וחלוקה.

9.4.3 מלוא דמי החכירה המהוונים בגין תקופת האופציה ישולמו במועד מימוש האופציה.

9.4.4 דמי החכירה המהוונים בגין מימוש האופציה לתקופת האופציה, יחושבו לפי 91% משווי תא שטח על פי התב"ע החדשה למתחם/משווי המוחכר על פי מטרת החכירה החדשה (במקרה שבו המוחכר אינו באזור איחוד וחלוקה על פי הוראות התב"ע החדשה למתחם), מהוונים לפי שיעור היוון שנתי של 5% מיום 31.8.2074 למועד מימוש האופציה.

9.4.5 שווי תא שטח על פי התב"ע החדשה למתחם /שווי המוחכר לבעלות, לפי מטרת החכירה החדשה, לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים בגין מימוש האופציה לתקופת האופציה, ייקבע למועד מימוש האופציה, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 13 להלן.

5. הריסה של המבנן/שיפוץ שימור של הבניין ובנייה על פי התב"ע החדשה למתחם

בחוזה החכירה על פי מטרת החכירה החדשה בהתאם לתב"ע החדשה למתחם, ייכללו, בין היתר, גם הנושאים הבאים:

9.5.1 הגשת בקשה, על ידי כל חוכרי המבנן, להיתר הריסה של המבנן (ככל שהוראת הריסה של המבנן תיקבע בתב"ע החדשה למתחם), תוך 6 חודשים מחתימת חוזה החכירה על פי

מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם החדש ומנגנון אישור בקשה זו על ידי המחכיר בכתב.

הגשת בקשה, על ידי כל חוכרי המבנן, לביצוע עבודות שיפוץ/שימור של המבנן (ככל שהוראת שיפוץ/שימור של המבנן תיקבע בתב"ע החדשה למתחם), תוך 6 חודשים מחתימת חוזה החכירה על פי מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם החדש ומנגנון אישור בקשה זו על ידי המחכיר בכתב.

9.5.2 הגשת בקשה להיתר בניה של בניין חדש על תא שטח על פי התב"ע החדשה למתחם, תוך 12 חודשים מחתימת חוזה החכירה על פי מטרת החכירה על פי התב"ע החדשה למתחם החדש, אשר תביא לניצול כל זכויות הבנייה המותרות בתא השטח על פי התב"ע החדשה למתחם, הבקשה תוגש לרשויות התכנון המוסמכות לאחר קבלת אישור המחכיר בכתב.

9.5.3 הגשת בקשה להיתר בניה/היתר שיפוץ של המבנן על פי התב"ע החדשה למתחם, תוך 12 חודשים מחתימת חוזה החכירה על פי מטרת החכירה על פי התב"ע החדשה למתחם החדש, הבקשה תוגש לרשויות התכנון המוסמכות לאחר קבלת אישור המחכיר בכתב. לוח זמנים להקמת הבניין החדש, השלמתו ורישומו כבית משותף חדש.

לוח זמנים לשיפוץ/שימור המבנן, השלמתו ורישומו/תיקון רישומו של המבנן כבית משותף.

6. הצהרות והתחייבות החוכר, על פי סעיף 9 זה, על תתי סעיפיו הינן יסודית והפרתן, או הפרת איזה מתתי הסעיפים, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

10. רישום הבניין החדש על תא שטח על פי התב"ע החדשה למתחם

1. החוכר ירשום את הבניין החדש, אשר יוקם על תא שטח לפי התב"ע החדשה למתחם, על שם העירייה בלבד, כבית משותף, לא יאוחר מתום 12 חודשים ממועד קבלת תעודה מאת מוסד התכנון המוסמך כי הבניין החדש אשר הוקם על תא שטח לפי התב"ע החדשה למתחם, ראוי לשימוש ולאכלוס בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981.

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.

3. תוך 12 חודשים ממועד רישום הבניין החדש כבית משותף, כאמור לעיל, ירשום החוכר את זכויות החכירה של החוכר במוחכר, כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף.

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 14 ימים מיום הגשת החשבון.

11. בנייה נוספת ו/או שינוי שימוש במוחכר שלא על פי התב"ע החדשה למתחם

1. החוכר מתחייב בזאת שלא לבצע כל תוספת בנייה או שינוי שימוש במוחכר שלא על פי התב"ע החדשה למתחם, ללא קבלת הסכמת המחכיר (כבעל החלקה) מראש ובכתב ("תוספת בנייה או שינוי בשימוש"). המחכיר יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להתנות בתנאים את הסכמתו לתוספת בנייה או לשינוי בשימוש.

בלי לגרוע מהאמור לעיל, המחכיר רשאי שלא לאשר את תוספת הבנייה או שינוי בשימוש, ללא צורך לנמק זאת ועל פי שיקול דעתו הבלעדי ולחוכר לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך והוא יהיה מנוע מלפעול כלפי המחכיר, בכל דרך ואופן שהם, לרבות בערכאות משפטיות נגד המחכיר בשל סירוב המחכיר לשנות את מטרת החכירה.

2. ככל שיבקש החוכר לבצע תוספת בנייה או שינוי שימוש, יפנה החוכר בבקשה מתאימה בכתב למחכיר.

12. שינוי תכנית בניין העיר ו/או שינוי מטרת החכירה, שלא על פי התב"ע החדשה למתחם

1. שינוי תוכנית בניין העיר

1. החוכר מתחייב בזאת, כי לא יגיש כל בקשה שהיא, לכל רשות מוסמכת שהיא, לשינוי תוכנית בניין העיר.

2. היתר בנייה ו/או היתר שימוש שלא על פי מטרת החכירה ושלא על פי התב"ע החדשה

12.2.1 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 לסרב לבקשה לשינוי מטרת החכירה על פי

- שיקול דעתו הבלעדי ובלי צורך לנמק את החלטתו ולחוכר לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך, כלפי המחכיר ו/או מי מטעמו.
- 12.2.2 מובהר בזאת, כי במקרה בו המחכיר יחליט להסכים, על פי שיקול דעתו הבלעדי וללא צורך לנמק, לבקשה לשינוי מטרת החכירה, ייקבע המחכיר את התנאים למתן הסכמתו לבקשה כאמור. אחד התנאים לקבלת הסכמת המחכיר לשינוי מטרת החכירה, הינו המצאת מסמך בכתב, המעיד על הסכמת שאר בעלי זכויות החכירה במוחכר, לשינוי מטרת החכירה, ככל הנדרש על פי הדין ו/או על פי תקנון הבית המשותף.
- 12.2.3 "שינוי מטרת החכירה", משמעו, תוספת זכויות בנייה לקיבולת הבניה הכלולה במטרת החכירה ו/או שימושים נוספים ו/או אחרים במוחכר, לאלו הכלולים במטרת החכירה.
- 12.2.4 בכל מקרה בו יבקש החוכר לשנות את מטרת החכירה, יגיש החוכר למחכיר, בקשה בכתב לשינוי מטרת החכירה ("הבקשה לשינוי מטרת החכירה").
- 12.2.5 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, כאמור בסעיף 12.2.2 לעיל, ישלם החוכר למחכיר (כבעל המוחכר), בגין שינוי מטרת החכירה וכתנאי להסכמתו, דמי חכירה מהוונים בתוספת מע"מ כחוק, באופן המפורט בסעיף 3 להלן ("דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה").
- 12.2.6 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.
- 12.2.6 הערבות הבנקאית תוחזר לחוכר ע"י המחכיר, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום התשלום בפועל, ע"י החוכר, של דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה.
3. **דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, יחושבו כדלקמן:**
- 12.3.1 דמי החכירה המהוונים, בגין שינוי מטרת החכירה, יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5%, משווי שינוי מטרת החכירה, שיהוו בשיעור היוון של 5% לשנה, לתקופה שממועד אישור כדין, על ידי מוסדות התכנון המוסמכים, של כל היתר ו/או רישיון שיינתנו לחוכר, בגין שינוי מטרת החכירה, ועד למועד תום תקופת החכירה המשולמת (יתרת התקופה באותו מועד בגינה שולמו דמי חכירה בפועל).
- 12.3.2 "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.
- 12.3.3 החל ממועד שינוי מטרת החכירה למטרת החכירה החדשה, ישולמו דמי החכירה כאמור בסעיף 8 לפי מטרת החכירה החדשה, בהתאמות הנדרשות.
4. אין באמור בסעיף 12 זה כדי לגרוע ו/או לפגוע באמור בחוזה זה, לגבי שינוי מטרת החכירה למטרת חכירה חדשה על פי התב"ע החדשה למתחם.
5. התחייבויות החוכר על פי סעיף 1112 זה, על תתי סעיפיו הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
13. **מנגנון לקביעת שווי מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם, שווי המוחכר ושווי שינוי מטרת החכירה**
1. שווי מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם או שווי המוחכר, או שווי שינוי מטרת החכירה ("שווי השינוי"), ייקבעו על פי המנגנון המפורט להלן:
- 13.1.1 לצורך קביעת שווי השינוי, בהתאמה למטרת הערכת השווי, ימונו ע"י המחכיר שני שמאי מקרקעין, אשר יבחרו 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.
- 13.1.2 כל אחד משני שמאי המקרקעין אשר יבחרו על ידי החוכר, יעריך בחוות דעתו, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת טיעוני הצדדים, כמפורט בסעיף 13.1.8 להלן ובכל מקרה לא יאוחר מתום עשרים ואחד (21) יום ממועד פניית המחכיר אליו, את שווי השינוי בהתאמה למטרת ההערכה, לצורך קביעת דמי חכירה מהוונים.
- 13.1.3 שווי השינוי, יהיה הממוצע בין שתי הערכות השמאים ובלבד, שהפער בין שתי ההערכות לכל חלופת שווי לא יעלה על 15% (מלמעלה).

- 13.1.4 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 13.1.8 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 השינוי, ובלבד, שקביעתו תהיה בתחום שבין שתי הערכות השמאים הנ"ל.
- 13.1.5 היה והערכת השמאי השלישי תהיה גבוהה יותר מן ההערכה הגבוהה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו בהתאם לאמור לעיל, ייקבע שווי השינוי, עפ"י הגבוה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו.
- 13.1.6 היה והערכת השמאי השלישי תפחת מההערכה הנמוכה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו, ייקבע שווי השינוי, עפ"י הנמוכה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו כאמור לעיל.
- 13.1.7 שכי"ט שני השמאים (ובמקרה של פער כאמור לעיל, שכי"ט שלושת השמאים) ישולם על ידי החוכר. המחאות ע"ס שכי"ט השמאים תופקדנה על ידי החוכר אצל המחכיר יחד עם הודעתו של החוכר בכתב בדבר שמות שני שמאי המקרקעין, כמפורט בסעיף 13.1.1 לעיל.
- 13.1.8 במהלך ביצוע ההערכה על ידי שמאי המקרקעין ולא יאוחר מתום ארבעה עשר (14) יום ממועד מינוי שמאי המקרקעין על ידי המחכיר, ובכל מקרה, טרם קביעת השווי על ידו, יהיה החוכר רשאי להעביר למחכיר, טיעונים מטעמו לגבי שווי השינוי. 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.
- 13.1.9 המחכיר יישא במחצית משכי"ט שמאי המקרקעין באופן שסכום זה, יקוזז מדמי החכירה המהוונים.
2. החוכר ישלם למחכיר דמי חכירה מהוונים בגין שווי השינוי, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קביעת שווי השינוי, על פי סעיף 1 לעיל.
- לא שילם החוכר את דמי החכירה המהוונים בגין שווי השינוי, יהיה רשאי המחכיר לפעול בהתאם לסעיף 9.5 לעיל ו/או לחלט את הערבות הבנקאית, כולה או מקצתה, לאחר שנתן לחוכר התראה בכתב, כי עליו לשלם את דמי החכירה האמורים תוך חמישה (5) ימים ממועד קבלת ההתראה והחוכר לא שילם. נקיטת הליכים על ידי המחכיר על פי סעיף 9.5 לעיל ו/או חילוט סכום הערבות כמפורט לעיל לא יהיה בו כדי לפגוע בזכות כלשהי של המחכיר לכל סעד על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.
3. החל ממועד תשלום דמי החכירה המהוונים בגין שינוי השווי, מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם ומטרת החכירה החדשה, לפי העניין, תהווה את מטרת החכירה על פי חוזה זה.
4. 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 החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם ו/או על פי מטרת החכירה החדשה, ו/או בגין שימושים נוספים ו/או אחרים, לאלו הכלולים במטרת החכירה, אשר בגינם שולמו דמי חכירה מהוונים בגין שינוי השווי.
- מובהר, כי המחכיר יישא בתשלום היטל השבחה שיחול, אם יחול, בגין תוספת זכויות בנייה לקיבולת הבניה הכלולה במטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם ו/או הכלולים במטרת החכירה החדשה ו/או בגין שימושים נוספים ו/או אחרים, לאלו הכלולים במטרת החכירה, אשר בגינם שולמו דמי חכירה מהוונים בגין שינוי השווי.
5. התחייבויות החוכר על פי סעיף 13 זה, הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
14. **רישום חכירה לפי מטרת החכירה**
1. תוך שנים עשר (12) חודשים אישור 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.
2. לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר, כאמור בסעיף 14 לעיל, מתחייב החוכר להכין את כל התשריטים, ככל שנדרש, כשהם ערוכים על ידי מודד מוסמך ומעודכנים לחצי השנה האחרונה מיום הגשתם וכן, את כל המסמכים הדרושים לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר על שמו, לרבות לצורך תיקון רישום זכויות החכירה במוחכר ו/או חידוש רישום החלקה, איחוד, חלוקה, הפרדה, הוצאות המדידה ותשריטי פרצלציה וכן כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע תיקון רישום זכויות החכירה במוחכר בלשכת רישום המקרקעין ויישא בכל התשלומים וההוצאות הקשורים ברישום כאמור, לרבות אגרות.

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.
4. שטר השכירות לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר, יהיה בנוסח המצורף לחוזה זה **נספח ג'**. שטר השכירות יחתם על ידי העירייה, במועד חתימת העירייה על חוזה זה. חוזה זה יצורף לשטר השכירות ויהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
5. במקרה בו החוכר לא יבצע את רישום זכות החכירה במוחכר כאמור לעיל, למרות דרישתו של המחכיר לבצע את הרישום הנ"ל, רשאי המחכיר אך לא חייב, לאחר תום שלושים (30) יום ממועד דרישתו, לבצע את כל פעולות הרישום האמורות לעיל על חשבונו של החוכר. החוכר מתחייב לשלם למחכיר תוך עשרה (10) ימים ממועד דרישתו את כל הוצאותיו בגין הרישום, לפי החשבון שיוגש לו. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
6. להבטחת ביצוע רישום זכויות החכירה, כאמור לעיל, יפקיד החוכר בידי המחכיר, במעמד חתימת חוזה זה, ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה זה **נספח ד'1** לחוזה זה. המחכיר רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח הבלתי חוזר שהופקד בידי, לאחר שניתנה לחוכר התראה של שלושים (30) יום לביצוע הרישום בעצמו.
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.
8. סעיפים 14, 2 ו-3 לעיל זה הינם סעיפים יסודיים והפרתם, או הפרת אחד מהם, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
15. **רישום הבניין כבית משותף/תיקון רישום הבניין כבית המשותף במקרה של שינוי מטרת החכירה**

1. רישום הבניין כבית משותף (ככל שהבניין אינו רשום כבית משותף)

- 15.1.1 החוכר ירשום את הבניין, על שם העירייה בלבד, כבית משותף, לא יאוחר מתום 24 חודשים ממועד חתימת חוזה זה.
- 15.1.2 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.
- 15.1.3 תוך 24 חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף, ירשום החוכר את זכויות החכירה של החוכר במוחכר, כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף.
- 15.1.4 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 14 ימים מיום הגשת החשבון.

2. תיקון רישום הבניין כבית משותף במקרה של שינוי מטרת החכירה

- 15.2.1 בנוסף לאמור לעיל, במקרה של שינוי מטרת החכירה, בהתאם להוראות סעיף 12 לעיל, המצריך תיקון רישום הבית המשותף, מתחייב החוכר לתקן את רישום הבניין, תוך 12 חודשים, ממועד תשלום דמי החכירה המהווים בגין שינוי מטרת החכירה.
- 15.2.2 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.
- 15.2.3 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 14 ימים מיום הגשת החשבון.
3. התחייבויות החוכר על פי סעיף 15 זה, על תתי סעיפיו, הינן יסודיות, והפרתן, או הפרת איזו מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

16. בנייה ושימוש במוחכר ואחריות החוכר

- על הקמת בניין חדש על תא שטח לפי התב"ע החדשה למתחם ו/או על ביצוע בנייה שאושרה מראש ובכתב על ידי המחכיר, שלא על פי התב"ע החדשה למתחם, בהתאם להוראות בהתאם להוראות סעיף 12 לעיל, תחולנה ההוראות להלן:
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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 שישלם 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.
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.
9. סעיף 16 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

17. שינויים במוחכר

1. מבלי לגרוע מההוראות הקבועות בסעיפים 9 ו-12.1 לעיל, ובכל מקרה שאינו בא בגדר סעיפים אלה, מתחייב החוכר בזאת לבקש את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב, בגין ביצוע השינויים המפורטים להלן:
- 17.1.1 כל שינוי ו/או תוספת במוחכר בהתאם להוראות סעיף 12.2 לעיל.
- 17.1.2 כל שינוי בהסדר הקרקע החל על החלקה לצורך רישום בית משותף בלבד, או תיקון רישום בית משותף בלבד.
- 17.1.3 החוכר מתחייב לצרף לבקשתו תכניות ומסמכים בקשר עם השינוי המבוקש על ידו.
2. 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.
3. 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.
4. קיבל החוכר את הסכמת המחכיר כאמור בסעיף 2 לעיל, לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור מוסדות התכנון המוסמכים.

5. 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.
6. קיבל החוכר את הסכמת המחכיר כאמור בסעיף 2, וביצע את השינויים הנ"ל במוחכר בהתאם לסעיף 4, יהיו השינויים הנ"ל חלק בלתי נפרד מן המוחכר וכל תנאי חוזה זה יחולו עליהם.
7. סעיף 17 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

18. ביטוח

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 בנספח הביטוח המצ"ב כנספח ה' לחוזה.
2. 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.
3. לא ערך החוכר את הביטוחים המפורטים לעיל או שלא קיים במלואו ו/או במועדן את כל דרישות חוזה הביטוח, יחולו ההוראות הבאות:
 - 18.3.1 המחכיר רשאי, אך לא חייב, לאחר שנתן לחוכר התראה של חמש עשרה (15) יום, להתקשר בחוזה ביטוח תחתיו ו/או לשלם את דמי הביטוח.
 - 18.3.2 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.
 - 18.3.3 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות החוכר, או כדי להטיל על המחכיר חבות כלשהי, ואחריותו של החוכר לביצוע הביטוחים הינה מוחלטת.
4. מבלי לגרוע מאחריותו של החוכר על פי חוזה זה ו/או על פי דין, מוסכם כי אם יתקבלו ע"י המחכיר מחברת הביטוח אשר תבטח את הנכס כאמור בסעיף זה, כספים בגין נזק למוחכר, ישמשו כספים אלה לכינון הנזק בלבד.

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.
5. סעיף 18 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

19. דמי טיפול

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.
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.

20. מיסים ותשלומי חובה

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.
2. החוכר יישא לבדו ועל חשבונו בכל המיסים, 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.
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:

- 20.3.1 בגין מלוא שטח החלקה.
- 20.3.2 בגין מלוא שטח/נפח הבניינים נשוא היתר הבנייה.
- 20.3.3 בלא שיתרו זיכויים בגין תשלומים שנעשו בעבר, אם נעשו, על ידי העירייה או על ידי אחרים.
- 20.3.4 לא יינתן זיכוי בגין מבנים שהיו בחלקה קודם להוצאתו של כל היתר בניה על ידי החוכר.
- 20.3.5 החיוב בגין שטח הבניינים נשוא היתר הבנייה ושטח החלקה, יחול על החוכר במסגרת חוזה זה, גם בהתייחס לשטחים המיועדים במפלסים התת קרקעיים לחניונים.
- 20.3.6 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.
4. תשלומי מס רכישה בגין חוזה זה, במידה ויחולו במועד חתימת חוזה זה או לאחריו, ישולמו על ידי החוכר.
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.
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.
7. סעיפים 1 - 6 לעיל הינם סעיפים יסודיים והפרתם, או הפרת אחד מהם, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

21. העברת זכויות חכירה במוחכר

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:
- 21.1.1 הענקת זכויות החכירה על פי חוזה זה, העברתן, הסבתן או ויתור עליהן ;
- 21.1.2 החכרת המוחכר בחכירת משנה ;
- 21.1.3 כל פעולה אחרת, שמכוחה מועברות למעשה זכויות החכירה על פי בחוזה זה, בתמורה או ללא תמורה, בשלמות או בחלק ובצורה כלשהי.
2. סעיף 1 הינו סעיף יסודי שהפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

תנאים למתן הסכמת המחכיר להעברת הזכויות

3. המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת הזכויות בהתקיים כל התנאים שלהלן, במצטבר :
- 21.3.1 החוכר פנה אל המחכיר בכתב בבקשה להעברת הזכויות ;
- 21.3.2 החוכר מילא אחר כל התנאים בחוזה זה, במלואם ובמועדם ;
- 21.3.3 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.
- 21.3.4 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.
- 21.3.5 מקבל ההעברה יתחייב בכתב ישירות כלפי המחכיר כי ימלא אחר כל התחייבויות החוכר על פי חוזה זה ;
4. 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.
5. מובהר בזאת, כי הזכויות שתועברנה לצדדים שלישיים, 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.

22. שיעבוד זכויות החוכר במוחכר

1. המחכיר ייתן את הסכמתו לשיעבוד זכויות החוכר במוחכר ("השיעבוד") ובלבד, שעובר למתן ההסכמה לשיעבוד, שילם החוכר למחכיר את מלוא דמי החכירה המגיעים לחוכר, על פי חוזה זה, עד מועד מתן הסכמת המחכיר לשיעבוד ומילא אחר כל ההתחייבויות שעליו לקיימן עד אותו מועד על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן.

2. בנוסף תותנה הסכמת המחכיר לשיעבוד בקיום כל התנאים הבאים במצטבר:

המצאת מסמך למחכיר, במסגרתו יצהיר בעל השיעבוד בכתב:

22.2.1 כי הוא קרא את הסכם החכירה וידוע לו שהשיעבוד כפוף לתנאיו, וכי מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הינו מצהיר ומתחייב כדלהלן;

22.2.2 כי ידוע לו שדמי החכירה, משולמים כל שבע (7) שנים, מראש, כאמור בסעיף 8 לעיל;

22.2.3 כי אם החוכר, לא ישלם את דמי החכירה, בתנאים ובמועדים הקבועים בחוזה, כסדרם ובמועדם, יהיה המחכיר זכאי, לבטל חוזה זה כמפורט בסעיף 30.2 להלן.

22.2.4 כי עם קבלת הודעת המחכיר על ביטול חוזה זה, לא יהיה לשיעבוד כל תוקף, וכי הינו מתחייב להודיע בכתב, לכל רשות מוסמכת בה מתנהל מירשם שיעבודים על פי הדין, על פקיעת השיעבוד וכי הינו מבקש לבטל את השיעבוד.

22.2.5 כי הינו מסכים לכך, שאם לא יפעל כאמור לעיל, יהיה המחכיר זכאי להגיש בקשה לביטול רישום השיעבוד בהתאם לייפוי הכוח **נספח ד'2** לחוזה זה.

3. בהסכם השיעבוד ייכלל סעיף לפיו במקרה של מימוש השיעבוד, יתחייב בעל השיעבוד ויצהיר, כי הינו מקבל על עצמו את כל חובותיו והתחייבויותיו של החוכר בחוזה זה, לכל דבר ועניין וכי סעיף זהה ייכלל בכל הסכם של מכירת זכויות החוכר במוחכר לצד ג'.

4. במקרה בו תועברנה זכויות החכירה במוחכר, לצד שלישי, בעקבות מימוש השיעבוד ע"י מוסד בנקאי, תהיה העברת הזכויות כפופה תמיד לכל הוראות חוזה זה ולא תפגע בזכויות המחכיר לפי חוזה זה ובנוסף, יתחייב הצד השלישי, בכתב, ישירות כלפי המחכיר, כי קרא את הוראות חוזה זה וכי ימלא אחר כל התחייבויות החוכר על פי חוזה זה.

5. להבטחת האמור לעיל, יפקיד החוכר בידי המחכיר במועד חתימת חוזה זה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח **נספח ד'2** לחוזה זה.

23. שמירת שבת ומועדי ישראל

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

24. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

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 בחלקה 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.

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

25. העברת זכויות החוזה על ידי המחכיר

המחכיר רשאי להעביר 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.

26. זכות כניסה למוחכר

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, מבלי לגרוע מהוראות כל דין.

2. החוכר יאפשר למחכיר, ולכל אדם מטעמו או על פי רשותו, לאחר קבלת הודעה מראש ובכתב, להיכנס למוחכר ולבצע את הבדיקות והעבודות כאמור בסעיף 1 לעיל.

27. תום תקופת החכירה

1. בתום תקופת החכירה, מתחייב החוכר להחזיר לרשותו הבלעדית של המחכיר את המוחכר, במצב סביר ונאות, עם כל הבנוי והמחובר אליו חיבור של קבע, ללא כל תמורה מצד המחכיר לחוכר.

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

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

28. זכות קיזוז

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

29. עיכבון

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, בין זמניים ובין קבועים, בדרך של צו עשה, צו אל תעשה, צו עיכוב וצו מניעה. במקרה של הבאת חוזה זה לידי סיום, מכל סיבה שהיא, לא ימנע החוכר החכרת המוחכר לכל צד שלישי שהוא, על פי שיקול דעת המחכיר.

30. הפרות וסעדים

1. חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א 1971 - יחול על הוראות חוזה זה.
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:
 - 30.2.1 החוכר הפר חוזה זה בהפרה יסודית.
 - 30.2.2 החוכר הפר חוזה זה או הוראה מהוראותיו, שאינה הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה תוך עשרים ואחד (21) ימי עסקים ממועד קבלת הודעה בדבר ההפרה.
 - 30.2.3 הוגשה בקשה להסדר נושים של החוכר.
 - 30.2.4 אם החוכר יתקבל החלטת פירוק מרצון ו/או יינתן נגדו צו פירוק ו/או צו כינוס ו/או צו הקפאת הליכים ו/או צו לביצוע הסדר או פשרה עם נושיו או בעלי מניותיו ו/או צו אחר דומה במהותו לצווים אלה ו/או ימונה לו מפרק זמני או קבוע ו/או כונס נכסים זמני או קבוע ו/או מנהל מיוחד ו/או נאמן ו/או כל בעל תפקיד אחר הדומה במהותו לאלה ו/או ימחק שמו של החוכר מרישום כלשהו המתנהל על פי דין ו/או - אם תוגש בקשה על ידי החוכר למתן צו כאמור לעיל או למינוי בעל תפקיד כאמור לעיל.
 - 30.2.5 אם תוגש נגד החוכר בקשה למתן צו ו/או למינוי בעל תפקיד, כאמור בסעיף 30.2.4 לעיל, אשר לא בוטלה, הוסרה או נמחקה בתוך שלושים (30) יום ממועד הגשתה.
 - 30.2.6 ניתן לבקשת צד ג', נגד החוכר צו לפירוק ו/או צו כינוס נכסים וצו כזה לא בוטל תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד הינתנו.
 - 30.2.7 החוכר המחה ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, שלא בהתאם להוראות חוזה זה;
 - 30.2.8 החוכר נטש את המוחכר;
3. תוך מאה ועשרים (120) יום ממועד ביטול החוזה על ידי המחכיר מתחייב החוכר:
 - 30.3.1 לפנות מייד את המוחכר.
 - 30.3.2 להחזיר את המוחכר מייד למחכיר, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ וחופשי, מכל שיעבוד או עיקול או זכות לצד שלישי, ולנקוט מייד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול כל שיעבוד. חתימת החוכר על ייפוי הכוח הבלתי חוזר לטובת המחכיר, המופיע כנספח ד' לחוזה זה, תשמש להבטחת קיום התחייבות זו והמחכיר יהיה זכאי לעשות שימוש בייפוי הכוח כנספח ד' לחוזה, אם החוכר לא יפעל כאמור.
 - 30.3.3 אם יסרב החוכר לפנות את המוחכר כאמור, יהא המחכיר רשאי להיכנס למוחכר לעלות על החלקה, לתפסה ולהחזירה לרשותו ולחזקתו ובלבד שיפעל על פי דין ויהיה רשאי לפנות את החלקה מכל אדם וחפץ וזאת על חשבון החוכר בלבד אשר אף יהיה אחראי לכל

- ההוצאות ו/או הנזקים שיגרמו, אם יגרמו, עקב תפיסת המוכר ע"י המכיר וביצוע הפינוי כאמור.
- 30.3.4 לנקוט מייד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול רישום זכות החכירה שנרשמה לפי סעיף 14 לעיל, כולל תשלום כל האגרות, מיסים והוצאות אחרות הכרוכות בכך. חתימת החוכר על יפוי הכח הבלתי חוזר לטובת המכיר, המופיע כנספח ד' לחוזה זה, תשמש להבטחת קיום התחייבות זו והמכיר יהיה זכאי לעשות שימוש ביפוי הכוח נספח ד' לחוזה, אם החוכר לא יפעל כאמור.
- 30.3.5 במקרה של ביטול החוזה עקב הפרה יסודית מתחייב החוכר לשלם למכיר פיצויים מוסכמים בשיעור של 5% מערך המוכר נכון ליום ביטול החוזה כפי שיקבע ע"י שמאי מקרקעין מטעם המכיר וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י החוזה ו/או הדין.
- 30.3.6 מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י החוזה ו/או הדין, לרבות תשלום הפיצויים המוסכמים הקבועים בסעיף 30.3.5, ישלם החוכר למכיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו, כולל נזק והפסד עקב החכרת המוכר לאחר.
- 30.3.7 במקרה בו החוכר לא יקיים את המוטל עליו לפי סעיף 30.3.4, המכיר יהיה רשאי לבצע בעצמו את כל הפעולות המנויות בסעיף הנ"ל על חשבונו של החוכר והחוכר מתחייב לשלם את כל ההוצאות שנגרמו למכיר בעניין זה תוך שלושים (30) יום מיום שידרש לכך בכתב ע"י המכיר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
- 30.3.8 במקרה של ביטול החוזה על ידי המכיר יהיה המכיר רשאי להחכיר את המוכר לכל אדם או תאגיד.
- 30.3.9 תוך תשעים (90) יום מיום שיוחזר המוכר לידי המכיר, ישיב המכיר לחוכר את החלק היחסי של דמי החכירה המהוונים, ככל ששולמו על ידו בהתאם לחוזה זה, בגין התקופה שמיום השבת המוכר בפועל למכיר ועד לתום תקופת החכירה, בגינה שולמו דמי החכירה המהוונים, בניכוי הפיצויים המוסכמים וכל סכום המגיע למכיר ("סכומי ההחזר"). סכומי החזר יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בלבד.
4. הוראות סעיף 3 יחולו, בשינויים המחויבים, גם עם סיום החוזה בתום תקופת החכירה.
5. **סעדים במקרה בו הפר החוכר את התחייבויותיו על פי סעיף 9 לעיל:**
- 30.5.1 ככל שהחוכר לא מסר למכיר, הודעה כאמור בסעיף 10.2 לעיל ו/או לא שילם את דמי החכירה המהוונים בגין מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם ו/או לא חתם על חוזה חכירה על פי מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם, גם לאחר מתן התראה של 14 ימים, מראש ובכתב על ידי המכיר, הינו מצהיר ומסכים, כי עליו לפנות את המוכר תוך 30 ימים ממועד קבלת הודעה בכתב על כך מהמכיר וכן רשאי המכיר, לבטל חוזה זה ותחולנה על הביטול הוראות סעיף 302 לעיל.
- בנוסף, ככל והחוכר לא מסר למכיר, הודעה כאמור בסעיף 10.2 לעיל ו/או לא שילם את דמי החכירה המהוונים בגין מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם ו/או לא חתם על חוזה חכירה על פי מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם, יהא החוכר חייב לשלם למכיר פיצויים קבועים ומוסכמים מראש, ללא צורך בהוכחת נזק, בסך של 10,000 ₪ לכל מ"ר משטח המוכר. הצדדים מצהירים כי סכום הפיצוי המוסכם האמור מהווה פיצוי ראוי ומוסכם מראש שנקבע ביחס סביר לנזק העלול להיגרם למכיר כתוצאה מהפרה כאמור על ידי החוכר. אין בתשלום הפיצוי המוסכם, כדי לגרוע מכל סעד לו זכאי הצד המקיים, כנגד הצד המפר, על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.
- 30.5.2 חוכרי המבננים/חוכרי מוכר שלא ייכלל באזור איחוד וחלוקה בתב"ע החדשה למתחם שלא יפעל/יפעלו כאמור לעיל, ויפרו את התחייבותם לפינוי המוכר, תפעל העירייה לפינוי חוכרי המבננים/חוכרי מוכר שלא ייכלל באזור איחוד וחלוקה בתב"ע החדשה למתחם, אשר לא עמדו בהתחייבותם כאמור.
- לחוכר לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין פינוי מהמוכר, עקב הפרת התחייבותו לפעול כאמור בסעיף 10.2 לעיל ו/או לשלם דמי חכירה מהוונים בגין מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם ו/או אי חתימה על חוזה חכירה לפי מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם, והוא יהיה מנוע מלפעול כלפי המכיר, בכל דרך ואופן שהם, לרבות בערכאות משפטיות נגד המכיר בשל הדרישה והתביעה לפינוי.
- 30.5.3 האמור לעיל, הינו בנוסף לכל סעד העומד לזכות העירייה, על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, עקב הפרת החוכר את התחייבותו לפעול כאמור בסעיף 10.2 לעיל ו/או לשלם דמי חכירה מהוונים בגין מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם ו/או לחתום על חוזה חכירה לפי מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם.

30.5.4 לאחר סיום תביעות הפינני (באופן שתתאפשר בנייה על מגרש התמורה לפי התביעה החדשה למתחם/תתאפשרנה עבודות שיפוץ/עבודות שימור במבנה) יחול המנגנון לקביעת דמי החכירה לתשלום, משלוח מפרט כספי, ביצוע תשלום וחתימת חוזה חכירה לפי מטרת החכירה החדשה.

31. דמי שימוש

1. בכל מקרה של אי פינני המוכר במועד, בהתאם להוראות חוזה זה, ישלם החוכר למחכיר, בנוסף לכל סכום אותו עליו לשלם למחכיר על פי חוזה זה ובנוסף לכל פיצוי על פי חוזה זה, סך השווה לשיעור של 150% (מאה וחמישים אחוזים) מגובה דמי שימוש ראויים בגין המוכר, אשר ייקבעו על ידי שמאי מקרקעין מטעם המחכיר, עבור מלוא התקופה בגינה לא שולמו דמי חכירה, עד מועד פינני המוכר בפועל.
2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה בו החוכר יפר את הוראות סעיף 17 לעיל, רשאי המחכיר לנקוט בכל אחת מאלה, לפי שיקול דעתו הבלעדי:
 - 31.2.1 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 שייוודע למחכיר על ההפרה ומבלי שהמחכיר יהיה חייב לקבל הסכמתו של החוכר לכך ועל חשבונו של החוכר ובלבד שניתנה על כך התראה של ארבעה עשר (14) יום מראש ובכתב. המחכיר לא יהיה חייב להרחיק את ההריסות מהמוכר.
 - 31.2.2 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.
 - 31.2.3 החוכר יהיה חייב לשלם למחכיר תוך ארבעה עשר (14) יום מיום שיידרש לכך על ידי המחכיר, את ההוצאות כאמור בסעיף 31.2.1 או את התשלום הכספי כמפורט בסעיף 31.2.2 בהתאם לחשבון שיוגש לחוכר על ידי המחכיר. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה יישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד לתשלום בפועל.
3. בכל מקרה בו לא שילם החוכר למחכיר, תשלום החל עליו על פי הוראות חוזה זה, תתווסף לסכום התשלום, ריבית פיגורים שתחושב, מהמועד הקבוע בחוזה זה לתשלום ועד מועד התשלום בפועל וזאת, בנוסף לכל סעד, או פיצוי, להם זכאי המחכיר, על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הדין.

32. 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.

33. הדין החל

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

34. כללי

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.
2. חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב - 1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה ו/או על החוכר ו/או על זכויות החכירה במוכר ומוצהר בזה כי החוכר לא שילם למחכיר דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים לפי חוזה זה וכן השקעותיו של החוכר במוכר ו/או בחלקה, לא ייחשבו כתשלום דמי מפתח.
3. אין בהוראות חוזה זה כדי לגרוע מסמכותו של המחכיר ו/או מוסדות התכנון המוסמכים לפעול בהתאם לסמכויותיהם על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומו לרבות, קידום תכניות בנין עיר חדשות שיחולו על המוכר. מובהר בזאת כי אין בחוזה זה כדי להתנות על שיקול דעתם של מוסדות התכנון המוסמכים ואין הוא גורע ו/או פוטר ו/או מתנה על שום חיוב בו יחויב החוכר על פי תוכנית בנין עיר החלה ו/או שתחול על המוכר ו/או על פי היתר בניה שיוצא כדין ו/או חיוב על פי כל דין אחר למעט התניות לגביהן יש הוראות מפורשות בחוזה זה.
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.
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.
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 בגינה חלה על החוכר לפי הוראות חוזה זה ו/או לפי כל דין לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין - וזאת תוך 30 יום מיום שיידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא ישולמו

במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.

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 הדרישה ועד למועד התשלום בפועל.

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

כתובות והודעות

9. כתובות הצדדים הינן כמצוין בסעיף 12 לחוזה זה.

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

11. 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.

כתובות הצדדים:

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

החוכר - _____, רחוב _____.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החוכר

המחכיר

אישור (לחוכר שאינו תאגיד)

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

עו"ד

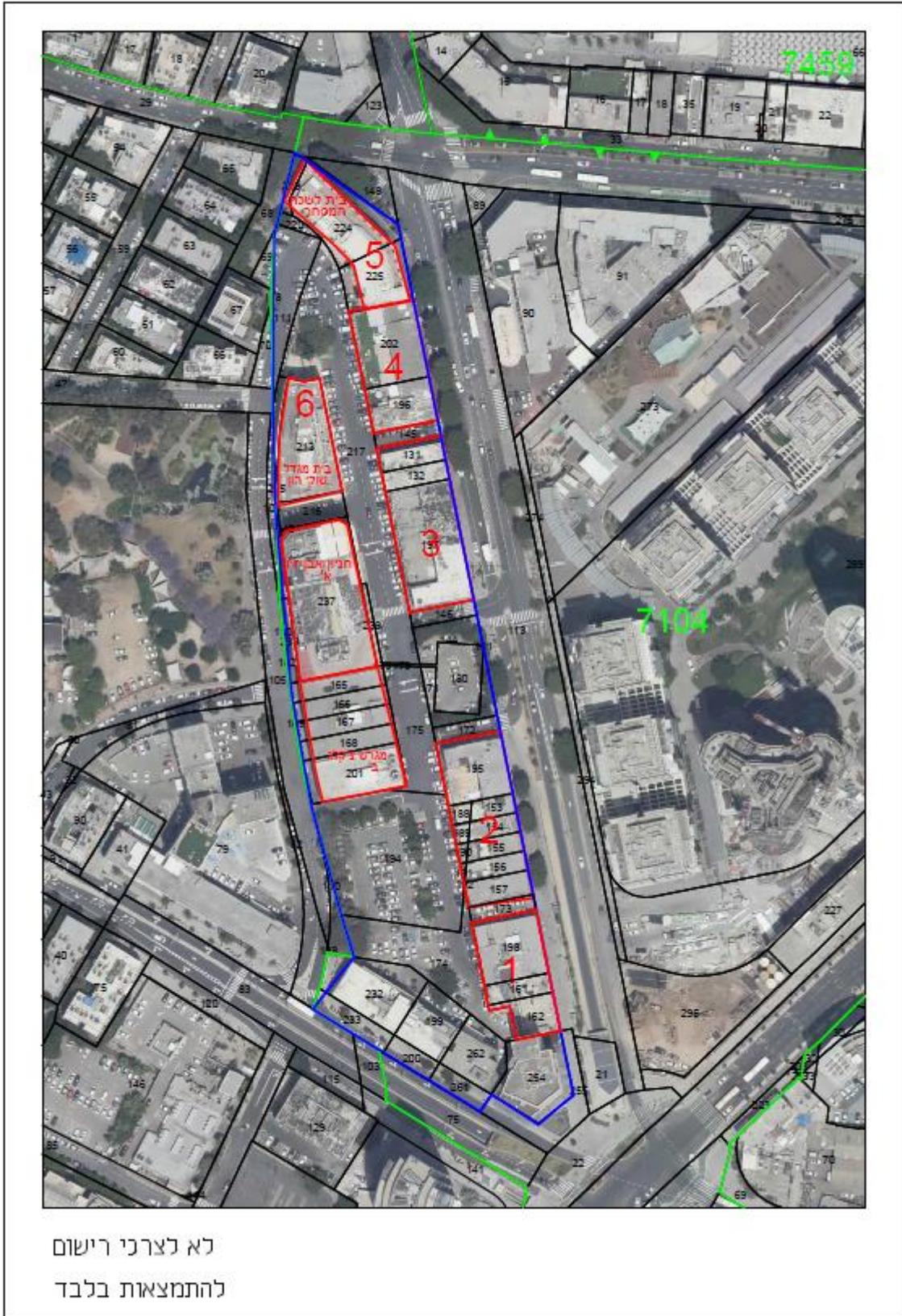
אישור (לחוכר שהינו תאגיד)

אני הח"מ עו"ד _____ המשמש כעורך הדין של החוכר מאשר בזאת כי _____ ת.ז. _____ 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

נספח א' לחוזה החכירה

תשריט המבניים והמתחם



לא לצרני רישום
להתמצאות בלבד

נספח א'2 לחוזה החכירה

תשריט החלקה

נספח א'3 לחוזה החכירה

נסח רישום מקרקעין של החלקה (ראה הערת שוליים מס' 1)

נספח א'4 לחוזה החכירה

נסח רישום מקרקעין של המוכר (ראה הערת שוליים מס' 2)

נספח ב' לחוזה החכירה

נוסח ערבות בנקאית

לכבוד

עיריית תל אביב יפו

כיכר יצחק רבין

תל אביב

בנק _____
 סניף _____
 כתובת _____

הנדון: ערבות מס' _____

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

1. 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.

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

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

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

בכבוד רב,

 בנק:

 סניף:

נספח ג' לחוזה החכירה

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

מספר השטר

שטר שכירות

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

"העירייה" מצד אחד

1. הינו החוכר מן העירייה בהתאם לאמור בחוזה זה.

"חוכר" מצד שני

העירייה והחוכר, מסכימים בזאת כי העירייה תשכיר לחוכר את מלוא זכויותיו וחובותיו, על פי חוזה החכירה ("חוזה החכירה").

בנוסף מסכימים הצדדים ביניהם כי חוזה החכירה המצורף לשטר זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו יהווה את תנאי החכירה של המקרקעין.

הישוב: תל אביב-יפו.

הרשימה

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

חתימת העירייה:

חותמת

שמות נציגי העירייה	חתימות

חתימת החוכר:

חותמת

שמות נציגי החוכר	חתימות

חתימת השטר לפני עורך דין

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

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

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

חתימת השטר לפני עורך דין

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

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

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

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

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

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

חותם הלשכה

נספח ד'1 לחוזה החכירהייפוי 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 הידועה ככתת חלקה _____ בחלקה _____ בגוש _____ בתל אביב-יפו ("המקרקעין");

והואיל: ולהבטחת מילוי התחייבויותיו על פי חוזה החכירה, התחייבתי 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 א. אחרק – פרלוק ו/או נ. לויבין 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 הבהוות להלן, וכל אחת מהן בנפרד בקשר למקרקעין:

1. לפעול לביטול זכות חכירה ו/או לרישום ו/או לתיקון זכות חכירה, הכל על פי חוזה החכירה ולשם כך, להופיע בשמנו ובמקומנו, בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לעיל בפני רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בניין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג שהוא ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך שנדרש, הכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל.
2. לבקש, או להסכים, או לגרום לרישום זיקות הנאה על המקרקעין ועל שייבנה עליהם ומתחתיים בהתאם לתכנית בנין עיר ו/או תנאי היתר בניה שאושרו כדן, וכן להסכים לרישום ולגרום לרישום של זיקות הנאה לטובת הציבור ולטובת העירייה, או לטובת מי שהעירייה תורה, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בשל זכויות דרך ומעבר של הציבור (הולכי רגל וכלי רכב) במקרקעין.
3. להסכים ו/או לגרום לרישום, מעת לעת של כל תיקון, תוספת, או ביטול של זיקות הנאה שיירשמו כאמור לעיל.
4. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל 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 שמיופה כוחנו יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאי 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, שיבצעו על ידם לפי מיטב הבנתם.
8. כל פעולה שיבצעו מיופי כוחנו על פי ייפוי כוח זה תחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים את הסכמתנו מראש לכל הפעולות הנ"ל ומאשרים מראש כל פעולה שתבצע ע"י מיופי כוחנו כאילו נעשתה על ידנו.
9. אנו נותנים בזה הוראות בלתי חוזרות למיופי כוחנו הנ"ל להפעיל את סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה. אנו מצהיר כי לא נעשה כל פעולה שתסכל ו/או תמנע ממיופי כוחנו הנ"ל להפעיל את סמכויותיהם לפי חוזה החכירה.
10. מיופי כוחנו הנ"ל רשאי להעביר לאחרים את ביצוע כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או להאצילן מחדש.
11. ייפוי כוח זה 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 כוחנו זה, אולם כל אחד ממיופה כוחנו רשאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא זאת לנכון, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ולראיה באנו על החתום בתל אביב היום: _____ ;

החוכר

אישור (לחוכר שאינו תאגיד)

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

עו"ד

אישור (לחוכר שהינו תאגיד)

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

עו"ד

נספח ד'2 לחוזה החכירה**ייפוי כוח בלתי חוזר**

הואיל: ובין עיריית תל אביב - יפו ("העירייה") לבנינו נחתם חוזה חכירה ("חוזה החכירה"), בקשר לחכירה לגבי מקרקעין הידועים כתת חלקה _____ בחלקה _____ בגוש _____ בתל אביב-יפו ("המקרקעין");

והואיל: ולהבטחת מילוי התחייבותיו על פי מסמך הסכמה לרישום שעבוד מיום _____ ("מסמך ההסכמה") שייפוי כוח זה מהווה נספח מס' 1 שלו, התחייבתי לייפות, באופן בלתי חוזר, את כוחו של מיופה הכוח הנזכר להלן, לבצע את כל המפורט בייפוי כוח זה, על מנת להשיג את המטרות הנזכרות במסמך ההסכמה;

לפיכך,

אנו הח"מ, _____, ממנים ומייפים בזה את כוחם של עו"ד. סלמן ו/או א. אחרק – פרלוק ו/או נ. ליובין ו/או כל עו"ד אחר מהשירות המשפטי בעירייה ו/או _____, 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 כל שעבוד, לרבות משכנתא והערת אזהרה, שנרשמו על זכויות החכירה שלנו במקרקעין ו/או לתיקון כל רישום שעבוד כאמור, הכל על פי מסמך ההסכמה ולשם כך, להופיע בשמנו ובמקומנו, בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לעיל בפני רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בניין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג שהוא ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך שנדרש, הכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל.
2. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אשור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות לעיל ו/או שיידרשו לצורך כך, אם במישרין ואם בעקיפין.
3. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע כל הפעולות הנזכרות לעיל.
4. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שמיופי כוחנו יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחר לשם ביצוע כל הפעולות הנזכרות לעיל.
5. אנו מסכימים לכל הפעולות שיבצעו מיופי כוחנו לפי ייפוי כוח זה ופוטר אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר לפעולות אלו, שיבצעו על ידם לפי מיטב הבנתם.
6. כל פעולה שיבצעו מיופי כוחנו על פי ייפוי כוח זה תחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים את הסכמתנו מראש לכל הפעולות הנ"ל ומאשרים מראש כל פעולה שתבצע ע"י מיופי כוחנו כאילו נעשתה על ידינו.
7. 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 מסמך ההסכמה.
8. מיופי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או להאצילן מחדש.
9. 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.
10. 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 רשאים למנוע בעדינו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצאו זאת לנכון, לפי שיקול דעתם הבלעדי.

ולראיה באנו על החתום בתל אביב היום: _____ ;

החוכר

אישור (לחוכר שאינו תאגיד)

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

עו"ד

אישור (לחוכר שהינו תאגיד)

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

עו"ד

נספח ה' לחוזה החכירה**נספח הביטוח**

נספח זה גובר על כל הוראה בהסכם העיקרי אשר עניינה אחריות וביטוח, ובכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם העיקרי לבין הוראות נספח זה בכל הקשור לאחריות וביטוח, יגברו הוראות נספח זה (למעט הוראות מסחריות אשר הוסדרו בין הצדדים). המונחים המשמשים בנספח זה יפורשו בדרך בה הם מתפרשים בהסכם העיקרי.

ביטוחי עבודות במוחכר

1. בכפוף להוראות ההסכם בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות במוחכר והיה ותבוצענה עבודות כלשהן במוחכר שערכן עולה על 250,000 ₪ על החוכר לבטח את העבודות בפוליסת ביטוח קבלניות כמקובל, למשך כל תקופת העבודות.

הפוליסה תכלול את המחכיר בשם המבוטח וכן תכלול סעיף בדבר וויתור על זכות התחלוף כלפי המחכיר והבאים מטעמו. על החוכר להמציא לידי המחכיר את אישור עריכת ביטוח עבודות החוכר המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **נספח ה'1** ("אישור ביטוח עבודות החוכר" ו-"ביטוח עבודות החוכר", בהתאמה) חתום בידי מבטח החוכר⁷.

ביטוחי קבע

2. בכל משך תקופת החכירה, על החוכר לערוך ולקיים את הביטוחים כדלקמן:

2.1 **ביטוח תכולת המוחכר** וכל רכוש אחר המובא למוחכר או לבניין על ידי או עבור החוכר (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת למוחכר או למבנה הבניין שנעשו על ידי החוכר או ע"י המחכיר עבור החוכר ו/או שמומנו על ידי המחכיר, במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הניתנים לכיסויי בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שבר זכוכית וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המחכיר וכלפי מי מטעם המחכיר, וכן כלפי חוכרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים במוחכר (יחדיו: "בעלי הזכויות האחרים"), אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי החוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במוחכר נכלל פטור מאחריות לטובת החוכר בגין אבדן או נזק העלול להיגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסויי בביטוח "אש מורחב"; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.2 **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות החוכר על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במוחכר ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של: לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה⁸. הביטוח מורחב לכלול את המחכיר כמבטח נוסף בגין מעשי או מחדלי החוכר, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

2.3 **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות החוכר על פי **פקודת הנזיקין [נוסח חדש]** ו/או על פי **חוק האחריות למוצרים פגומים**, התש"ם – 1980 כלפי עובדי החוכר בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במוחכר ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לכלול את המחכיר כמבוטח נוסף, היה ויקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהם ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי החוכר.

2.4 **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן רווח גולמי של החוכר [במפורש למעט אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) למחכיר] עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 2.1 לעיל או למוחכר או למבנה הבניין, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 2.1.1 לעיל, וזאת למשך

⁷ . גבולות האחריות לאישור ביטוח עבודות :

היקף עבודות	פרק א- הרחבת רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים	גבול אחריות פרק ב'
250,000	200,000 ₪	1,000,000 ₪
250,000-500,000	300,000 ₪	2,000,000 ₪
500,000-1,000,000	300,000 ₪	3,000,000 ₪
מעל 1,000,000	400,000 ₪	4,000,000 ₪

⁸ . גבולות האחריות יהיו בסכום השווה לסך 10,000 ₪ כפול שטח המושכר במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מ – 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.

תקופת שיפוי בת 24 חודשים. הביטוח יורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב מניעת גישה בהתאם לתנאי הפוליסה. כן הביטוח מורחב לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של החוכר עקב הפסקה באספקת זרם החשמל כתוצאה מסיכוני "אש מורחב" (למעט פריצה, שוד והרחבת כה"ס). למען הסר ספק, מובהר כי האמור לעיל בדבר הפסקה באספקת זרם החשמל חל גם ביחס לאספקת חשמל על ידי המחכיר. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המחכיר וכלפי מי מטעם המחכיר וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי החוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים זכויות במוחכר נכלל פטור מאחריות לטובת החוכר בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב"; הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.5 **ביטוח מבנה הבניין** (לרבות מבנה המוחכר) על צמודותיו ומערכתיו, במלוא ערך כינון, וכל רכוש אחר של המחכיר המצוי במוחכר על בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המחכיר וכלפי מי מטעם המחכיר, וכן כלפי בעלים הזכויות האחרים, אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי המחכיר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת המחכיר בגין אבדן או נזק העלול להיגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב"; הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.6 **ביטוח אובדן תוצאתי למחכיר** המבטח אבדן דמי שכירות דמי ניהול ודמי חניה (ככל וקיימים) בשל נזק שנגרם למבנה הבניין (לרבות מבנה המוחכר) עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וזאת למשך תקופת שיפוי של 24 חודשים. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המחכיר וכלפי מי מטעם המחכיר וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים, אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המחכיר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת המחכיר בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב"; הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.7 על הביטוחים המפורטים בסעיפים 2.1.5 ו- 2.1.6 לעיל יחולו התנאים הבאים:

2.7.1 המחכיר ייכלל ב"שם המבוטח".

2.7.2 המוטב לתגמולי הביטוח יהיה מבקש האישור.

2.7.3 הפוליסה תכלול סעיף שעבוד בהתאם להוראת המחכיר, ככל ותינתן.

2.7.4 זכות חברת הביטוח לקיזוז תגמולי ביטוח עקב חובות החוכר, תופעל רק במידה וחובות אלו מתייחסים לפוליסות רכוש המחכיר.

3. בעשר (10) השנים האחרונות לתקופת החכירה, ללא צורך בכל דרישה מצד המחכיר, על החוכר להמציא לידי המחכיר, את אישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספת ה'2'** ("אישור ביטוחי הקבע של החוכר" ו-"ביטוחי הקבע של החוכר", בהתאמה) חתום בידי מבטח החוכר. בתום תקופת ביטוחי הקבע של החוכר, על החוכר להפקיד בידי המחכיר את אישור ביטוחי הקבע של החוכר בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. על החוכר לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של החוכר במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.

4. לחוכר הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש בהתאם לסעיפים 2.1.1 ו- 2.1.4 לעיל, במלואם או בחלקם, ואולם הפטור המפורט בסעיף 7 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

5. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שיערך על ידי החוכר בקשר עם המוחכר, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המחכיר, ומי מהבאים מטעמו, וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי החוכר, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

6. על החוכר לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על ידו מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.

7. החוכר פוטר את המחכיר, והבאים מטעמו וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי החכירה שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במוחכר נכלל פטור מקביל כלפי החוכר, מאחריות בגין נזק שלחוכר הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל החוכר לערוך בהתאם לביטוח הרכוש המפורט באישור ביטוח עבודות החוכר, לסעיפים 1.1, 2.1 ו- 2.4 לעיל וכן על פי ביטוחי הרכוש הנוספים כאמור בסעיף 5 לעיל (או שלחוכר הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

8. בכל פעם שמבטח החוכר יודיע למחכיר, כי מי מביטוחי הקבע של החוכר עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על החוכר לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.

9. למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות החוכר על-פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על החוכר. על החוכר לקיים את כל התחייבויות החוכר על-פי ההסכם גם אם יימנעו מהחוכר ביצוע עבודות, קבלת החזקה במושכר, הכנסת נכסים למושכר או פתיחת עסקו במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד.
10. למחכיר הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי החוכר, ועל החוכר לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות החוכר כאמור בהסכם זה. זכות המחכיר לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונים כמפורט לעיל, אינה מטילה על המחכיר או על מי מטעמו כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על החוכר על-פי הסכם זה או על-פי דין.
11. על החוכר למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי החוכר, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של החוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת החכירה.
12. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על החוכר שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של החוכר לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את החוכר ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. לחוכר לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי המחכיר או כלפי מי מטעמו, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
13. על המחכיר לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי החוכר. **חוק השומרים**, התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.

נספח ה'1 לחוזה החכירה

אישור קיום ביטוחים – ביטוח עבודות הקמה קבלניות/בהקמה

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		נספח 1X - אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה								
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.										
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	מען הנכס המבוטח או המועמד לביטוח** / כתובת ביצוע העבודות*	מעמד מבקש האישור*	שם המחכיר: _____					
שם המחכיר: _____	שם: חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברות הנ"ל ו/או חברת הניהול	שם החוכר: _____ ו/או קבלנים	ת.ד.פ.ח./ ת.ד.פ.	ת.ד.פ.ח./ ת.ד.פ.	מען					
מען	מען	מען	מען	מען	מען					
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.										
כיסויים										
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים***	מ ט בע	ה"ע (אין חובה להציג נתון זה)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שוי העבודה		תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	נוסח ומהדורת פוליסה***	מספר הפוליסה***	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות	
			לתקופה	למקרה						
308 - ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 313 (כיסוי בגין נזקי טבע) 314 (כיסוי בגין פריצה ושיד) 316 (כיסוי רעידת אדמה) 318 - (מבוטח נוסף-מבקש האישור) 328 (ראשוניות) 334 - תקופת תחזוקה (12 חודשים) במסגרת פוליסת עבודות קבלניות 338 - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש 324 (מוטב לתגמולי הביטוח- מבקש האישור)	ש			כלול					כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה): גביה ופריצה	
				יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 1 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות					רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים	
										רכוש בהעברה
										פינוי הריסות
302 - אחריות צולבת 309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 315 (כיסוי לתביעות מ"ל) 312 (כיסוי בגין נזק משימוש בבלי צמ"ה) 318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור 328 (ראשוניות)	ש			יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 1 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות					צד ג'	
309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש 318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור 328 (ראשוניות)	ש			20,000,000					אחריות מעבידים	
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה)*:										
074- שיפוצים										
ביטול שינוי הפוליסה*										
שינוי רעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול										
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**										
תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**										
חתימת האישור:										
המבוטח:										

נספח ה'2 לחוזה החכירה

אישור ביטוח הקבע של החוכר

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים													
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>															
מעמד מבקש האישור*		אופי העסקה והעיסוק המבוטח*		המבוטח/המועמד לביטוח**		גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*		מבקש האישור הראשי*							
<input type="checkbox"/> מחכיר <input type="checkbox"/> חוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: מחכיר		אופי העסקה: <input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: חכירה		שם		שם: חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות ו/או חברת הניהול		שם: _____							
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים ****		השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)		גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח לתקופה / למקרה		תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)		תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)		נוסח ומהדורת הפוליסה***		מספר הפוליסה ***		סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	
308 (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 - כיסוי בגין נזקי טבע 314 - כיסוי בגין פריצה ושוד 316 - כיסוי בגין רעידת אדמה 328 – ראשוניות		מטבע ש/ \$										רכוש החוכר			
313 - כיסוי בגין נזקי טבע 314 - כיסוי בגין פריצה ושוד 316 - כיסוי בגין רעידת אדמה 308 (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 328 – ראשוניות 324 -מבקש האישור מוטב לקבלת תגמולי ביטוח 318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור האישור 338 - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש				יש לציין סכום ביטוח								רכוש המחכיר			
313 - כיסוי בגין נזקי טבע 316 - כיסוי בגין רעידת אדמה 328 – ראשוניות 308 (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 335 – תקופת שיפוי (24 חודשים)				יש לציין סכום ביטוח								מבנה			
313 - כיסוי בגין נזקי טבע 316 - כיסוי בגין רעידת אדמה 328 – ראשוניות 308 (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 335 – תקופת שיפוי (24 חודשים)												אובדן תוצאתי לשוכר			
313 - כיסוי בגין נזקי טבע 316 - כיסוי בגין רעידת אדמה 328 – ראשוניות		ש										אובדן תוצאתי למחכיר			

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	אישור קיום ביטוחים							
<p>308 (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור</p> <p>311 - כיסוי אבדן תוצאתי עבור מבקש האישור</p> <p>324 -מבקש האישור מוטב לקבלת תגמולי ביטוח</p> <p>318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור</p> <p>335 – תקופת שיפוי (24 חודשים) האישור</p> <p>338 - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש</p>								
<p>302 – אחריות צולבת</p> <p>309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור</p> <p>315 – כיסוי לתביעות מ"ל</p> <p>321 - מבוטח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבוטח</p> <p>322 - (מבקש האישור מוגדר כצד ג')</p> <p>328 – ראשוניות</p>	ש		יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 2 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות					צד ג'
<p>309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור</p> <p>319 – מבוטח נוסף – היה וייחשב מעבידו של מי מעובדי המבוטח</p> <p>328 – ראשוניות</p>	ש							אחריות מעבידים
<p>פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):*</p>								
<p>096 – שכירויות והשכרות</p>								
<p>ביטול / שינוי פוליסה</p> <p>שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול</p>								
<p>תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**</p> <p>תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**</p>								
<p>חתימת האישור המבטח:</p>								

נספח "ה2" למדריך לחוכר

נוסח חוזה החכירה לתקופת החכירה הנוספת (חוכרי מגדל שוקי הון ובית לשכת מסחר)

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;
- הואיל** ובין המחכיר לבין _____, * נחתם ביום _____ חוזה חכירה מקורי, כהגדרתו להלן;
- הואיל** * **נאן ימולא שם החוכר המקורי עימו נחתם חוזה החכירה המקורי.**
- הואיל** ובמועד חתימת חוזה זה, החוכר רשום או זכאי להירשם, כבעל זכויות החכירה במוחכר;
- הואיל** ותקופת החכירה המקורית, כהגדרתה להלן, תסתיים ביום 31 לחודש אוגוסט שנת 2025 ("מועד תום תקופת החכירה המקורית");
- הואיל** והחוכר הודיע למחכיר, כי ברצונו לחדש את החכירה, לתקופת החכירה;
- הואיל** והמחכיר הסכים לחדש את החכירה, למטרת החכירה, כהגדרתה להלן, למשך תקופת החכירה, בתנאים הקבועים בחוזה זה;
- הואיל** והחוכר הסכים לחדש את החכירה, בתנאים הקבועים בחוזה זה ושילם למחכיר, עובר למועד חתימת חוזה זה וכתנאי לחתימתו על ידי המחכיר, דמי חכירה מהוונים לתקופה הראשונה, כמפורט בסעיף 8 להלן;
- הואיל** ומוסכם בין הצדדים, כי בתקופת החכירה, יחולו תנאי החכירה על פי חוזה זה;

לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

מבוא .1

1. המבוא לחוזה זה ונכונות ההצהרות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
2. כותרות הסעיפים נועדו לצורכי נוחות בלבד ואין לייחס להן ערך פרשני.
3. הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
4. בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה לבין הוראה במסמך אחר - הוראות חוזה זה גוברות.

2. הגדרות

בחווה זה יהיו למונחים הרשומים מטה הפירושים המובאים להלן:

1. "החלקות עליהן בנויים המבנים" - חלקות 131, 132, 153, 154, 155, 156, 157, 161, 162, 188, 189, 190, 191, 192, 195, 196, 197, 198, 202, 213, 224 ו- 225 בגוש 7104;
2. "המבנים" - ארבעה (4) מבנים, המסומנים במספרים 1 - 4 בתשריט נספח א'1 לחווה זה, אשר הוקמו על החלקות;
3. "המבנן" - המבנן המסומן במספר 9, בו כלולים, בין היתר, החלקה, הבניין והמוכר;
4. "החלקה" - חלקה _____ בגוש _____ (לא כולל שטחים המיועדים לצורכי ציבור, על פי תוכניות בניין עיר בתוקף, במועד חתימת חוזה זה) התחומה בקו _____, בתשריט המצ"ב כנספח א'2 לחווה;
5. "הבניין" - המבנה הבנוי על החלקה כדלקמן:
בשטח ברוטו של _____ מ"ר, בקומה _____;
בשטח ברוטו של _____ מ"ר, בקומה _____;
בשטח ברוטו של _____ מ"ר, בקומה _____;
6. "המוכר" - החלקה כמפורט בנסח רישום המקרקעין מיום _____ המצ"ב כנספח א'3 לחווה זה והבניין¹⁰;
- * יחידה בקומה _____ של הבניין, הידועה כחת חלקה _____ בחלקה, אליה צמוד חלק יחסי ברכוש המשותף וכן _____ ** כמפורט בנסח רישום המקרקעין מיום _____ המצ"ב כנספח א'4 לחווה זה¹¹;
- * למען הסדר ספק, המוכר אינו כולל את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, הניתנות לניצול לפי תכנית בניין העיר, או שיהיו ניתנות לניצול לפי תכנית בניין העיר החדשה, גם אם אלו צמודות לאחת או יותר מתתי החלקות הכלולות במוכר.
- ** כאן יפורטו ההצמדות ליחידה ושטחיהן;
עיריית תל אביב יפו, ע"י מנהל אגף נכסי העירייה;
_____;¹²
7. "המחכיר" - הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב תכנון מקומי תל אביב;
8. "נציג המבנן" - חוזה חכירה מקורי מיום _____;
9. "הועדה המקומית" - התקופה שמיום 01/09/1950 ועד יום 31/08/2025;
10. "חוזה החכירה המקורי" - תקופת החכירה של ארבעים ותשע (49) שנים, ממועד תום תקופת החכירה המקורית דהיינו, מיום 1 לחודש ספטמבר שנת 2025 ועד ליום 31 לחודש אוגוסט שנת 2074;
11. "תקופת החכירה המקורית" -
12. "תקופת החכירה" - מדד המחירים לצרכן -
13. "מדד המחירים לצרכן" - השטח הבנוי של הבניין¹³;
14. "מטרת החכירה" -

⁹ כאן יושלם מבנן מספר 5 או 6, בהתאמה.

¹⁰ במקרה בו הבניין אינו רשום כבית משותף במקרה כזה החווה נחתם עם כל החוכרים במוכר;

¹¹ במקרה בו הבניין רשום כבית משותף;

¹² כאן יושלם שמו של נציג המבנן בו נכלל המוכר;

¹³ ראה הערת שוליים מס' 1;

השטח הרשום של המוכר (כולל שטחי ההצמדות), בהתאם לנסח רישום המקרקעין והשימושים על פי תוכנית בניין העיר¹⁴***;

*** למען הסר ספק, מטרת החכירה אינה כוללת את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, הניתנות לניצול לפי תכנית בניין העיר או שיהיו ניתנות לניצול לפי תכנית בניין העיר החדשה, גם אם אלו צמודות לאחת או מתתי החלקות הכלולות במוכר.

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

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

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

18. "זיקת הנאה" - כמשמעותה בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969;

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

20. "תוכנית בניין העיר" - כל תכנית בנין עיר החלה על החלקה ואשר הינה בתוקף כדין במועד חתימת חוזה זה, למעט תוכנית תא/5000 וכל עדכון ו/או שינוי לתכנית תא/5000 שהינו בתוקף במועד חתימת חוזה זה;

21. "המתחם" - השטח המסומן בקו כחול מעובה בתשריט נספח א'1 לחוזה זה;

22. "התב"ע החדשה למתחם" - תכנית בניין עיר, אשר תחול על המתחם או על חלקו, ביוזמת המוכר כבעל המוכר, אשר יינתן לה תוקף כדין, לאחר יום 01/09/2025;

23. "תוכנית בניין עיר חדשה" - כל תכנית בנין עיר אשר יינתן לה תוקף כדין, לאחר חתימת חוזה זה, למעט התב"ע החדשה למתחם;

3. הצהרות המכחיר

המכחיר מצהיר בזה כדלקמן:

1. כי הינו הבעלים של המוכר.
2. כי זכויותיו במוכר הינן חופשיות ונקיות מכל שעבוד, משכנתא, משכון, עיקול, טובת הנאה, חוב, התחייבות או כל זכות צד שלישי אחרת.
3. כי הוא רשאי ומוסמך להתקשר ולהתחייב כמפורט בחוזה זה וכי התקבלו כדין ההחלטות המתאימות במוסדותיו המוסמכים לביצוע ההתקשרות נשוא חוזה זה.

4. הצהרות החוכר

החוכר מצהיר בזה כדלקמן:

1. כי במועד חתימת חוזה זה, הינו רשום, או זכאי להירשם, כבעל זכויות החכירה במוכר וכי ראה, בדק והינו מכיר היטב, את המוכר, את מיקומו, את סביבתו, את הרישום לגביו בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב, את תוכניות בנין עיר שחלו על המוכר במועד תחילת תקופת החכירה המקורית, את תוכניות בניין העיר החלות על המוכר במועד חתימת חוזה זה, את דרישות הרשויות המוסמכות בקשר למוכר, את זכויות המוכר במוכר ואת הנספחים לחוזה זה, וכי הוא חוכר את המוכר במצבו הנוכחי ("AS IS") וכי אין לו ולא תהיינה לו כל טענה או תביעה כנגד המכחיר באשר למוכר והוא מוותר בזה על כל ברירה שיש לו לרבות ברירה מחמת, מום, אי התאמה ו/או פגם כלשהו.
2. כי יש ברשותו את כל הפרטים והנתונים הדרושים לו על מנת לחכור את המוכר לתקופת החכירה בתנאים ובתמורה המפורטים בחוזה זה, בין אם קיבלם מהמכחיר ובין אם הובאו לידיעתו בדרך אחרת.
3. כי הוא מקבל עליו את האחריות המלאה בגין שמירתו והחזקתו של המוכר.

¹⁴ ראה הערת שוליים מס' 2;

4. כי הוא מחזיק או זכאי להחזיק בפועל ולהיות המשתמש הבלעדי במוכר וכי בכל התקופה בה יחזיק במוכר וישתמש במוכר בהתאם למטרת החכירה.
- וכן, כי הוא יפעל וינהל את עסקיו, בהתאם ועל פי הוראות דיני הגנת הסביבה לרבות חוקים, רגולציה, תקנות, הנחיות והוראות של הגופים הרלוונטיים והינו מתחייב להוסיף ולפעול בהתאם להם. וכן, כי החוכר מחזיק כדין בכל האישורים, הרישיונות וההיתרים הנדרשים בקשר עם דיני הגנת הסביבה, ועומד בכל תנאיהם של האישורים, הרישיונות וההיתרים הנ"ל ומתחייב כי יוסיף לפעול ולעמוד בהם.
- בנוסף, החוכר מצהיר כי לא קיימת במועד חתימת חוזה זה הודעת אזהרה, התראה, פנייה או תביעה בקשר עם זיהום סביבתי ו/או בקשר עם הפרה של איזה מהוראות ו/או דיני הגנת הסביבה וכן, מתחייב, כי אם תינתן בעתיד, הודעת אזהרה, התראה, פנייה או תביעה בקשר עם זיהום סביבתי ו/או בקשר עם הפרה של איזה מהוראות ו/או דיני הגנת הסביבה הוא יפעל מיידית לתיקון מלא של ההפרה, לרבות על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה והכל, כדי לשוב ולעמוד בהוראות הגנת הסביבה.
5. כי הוא האחראי הבלעדי לקבלת כל ההיתרים ו/או האישורים ו/או הרישיונות, הדרושים על פי דין, לפעילותו במוכר בהתאם למטרת החכירה, לרבות היתרים והנחיות מטעם המשרד להגנת הסביבה ו/או הרושת הממשלתית למים ולביוב ו/או כל נציג אחר מטעמם בכל הקשר למניעת זיהומי קרקע, אוויר, מים וטיפול בשפכים, וכן רישיונות על פי חוק רישוי עסקים תשכ"ח - 1968, ועל פי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, והוא מתחייב להשיג על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית כל רישיון הדרוש להקמת המחברים והשימוש במוכר ולשאת בכל תשלום ו/או אגרה ו/או היטל ו/או חיוב הנדרשים לצורך הוצאת כל רישיון ו/או היתר ו/או שימוש כאמור. החוכר מצהיר כי ידוע לו כי אין בחידוש החכירה על ידי המחכיר כבעל קרקע, בכדי להטיל עליו אחריות כלשהי לתקינות פעילות המשתמש במוכר וכל האחריות הנה על החוכר בלבד.
6. כי אין כל מניעה מכל בחינה שהיא להתקשרותו בחוזה זה ולמילוי כל הוראותיו במלואן ובמועדן וכי הוא רשאי ומוסמך להתקשר ולהתחייב כמפורט בחוזה זה.
7. כי הוא יבטח את המוכר 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 המוכר.
8. כי ידוע לו שדמי החכירה, לתקופה הראשונה, נקבעו, בין היתר, בהתאם למטרת החכירה וכי אינם כוללים דמי חכירה בגין זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, הניתנות לניצול לפי תכנית בניין העיר או שיהיו ניתנות לניצול לפי תכנית בניין העיר החדשה בחלקה, גם אם אלו צמודות לאחת מתתי החלקות הכלולות במוכר.
9. כי ידוע לו שדמי החכירה, ליתרת תקופת החכירה, ככל שלא תשונה מטרת החכירה, ייקבעו בהתאם לסעיף 8 להלן.
10. כי ככל שיינתן תוקף כדין לתב"ע החדשה למתחם, תשונה מטרת החכירה, בהתאם ובכפוף לסעיף 9 להלן.
11. כי, מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 10 לעיל, ידוע לחוכר שאינו זכאי לשנות את מטרת החכירה, אלא אם ניתנה הסכמת המחכיר לשינוי מטרת החכירה, מראש ובכתב ועל פי תנאים שיקבע המחכיר. המחכיר רשאי שלא לאשר את שינוי מטרת החכירה, ללא צורך לנמק זאת ועל פי שיקול דעתו הבלעדי ולחוכר לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך והוא יהיה מנוע מלפעול כלפי המחכיר, בכל דרך ואופן שהם, לרבות בערכאות משפטיות נגד המחכיר בשל סירוב המחכיר לשנות את מטרת החכירה.
- כי ככל שתינתן הסכמת המחכיר לשינוי מטרת החכירה, תשונה מטרת החכירה ביחס לכל החלקה ולתשלום דמי חכירה מהוונים נוספים, בגין שינוי מטרת החכירה, בקשר עם החלקה בשלמותה, בהתאם למפורט בסעיף 11 להלן ולהמצאת הסכמת שאר בעלי זכויות החכירה בחלקה, ככל שנדרש על פי תקנון הבית המשותף ו/או על פי הדין.
12. כי ידוע לו שהמחכיר יהיה רשאי לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור על כל חלק במוכר, ככל שהדבר נקבע בהוראות תוכנית בניין העיר ו/או בתב"ע החדשה למתחם ו/או בתוכנית בניין עיר חדשה וזאת על פי הדין.
13. כי ידוע לו שהמחכיר יהיה רשאי להקצות ו/או להוציא ו/או לייחד חלק מהמוכר לטובת דרך ציבורית, ככל שהדבר נקבע בהוראות תוכנית בניין העיר ו/או בתב"ע החדשה למתחם ו/או בתוכנית בניין עיר חדשה וזאת על פי הדין.
14. כי להבטחת ביצוע האמור בסעיפים 12 ו-13 לעיל, יפקיד החוכר ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף **נספח 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 ייעשה באם לא תרשם זיקת הנאה על שם העירייה וזאת לאחר תשעים (90) יום, מיום דרישת העירייה בכתב לבצוע הרישום.

15. הצהרות והתחייבות החוכר, על פי סעיף 4 זה, על תתי סעיפיו הינן יסודית והפרתן, או הפרת איזה מתתי הסעיפים, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

5. **חזקה במוכר**

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

6. **תקופת החכירה**

המחכיר מחכיר בזה את המוכר לחוכר למשך תקופת החכירה.

7. **מטרת החכירה**

1. המחכיר מחכיר לחוכר את המוכר למטרת החכירה בלבד.

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

3. התחייבויות החוכר על פי סעיף 7 זה, על תתי סעיפיו הינן יסודית והפרתן, או הפרת איזה מתתי הסעיפים, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה..

8. **דמי החכירה**

עובר לחתימת חוזה זה, שילם החוכר למחכיר, את מלוא דמי החכירה המהווים לכל תקופת החכירה.

9. **תב"ע חדשה למתחם**

1. **כללי**

9.1.1 המחכיר יקדם את התב"ע החדשה למתחם. התב"ע החדשה למתחם יתכן ותכלול, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בכל תחום התב"ע החדשה למתחם, או בחלקו, והוראות הריסה ו/או הוראות ביצוע עבודות שיפוץ/שימור, של המבננים הקיימים בתחום התב"ע החדשה למתחם או חלקם.

9.1.2 החוכר מתחייב, יחד עם כל חוכרי המבנן, להתאחד ולפעול בהתאם להוראות התב"ע החדשה למתחם לגבי המבנן, לביצוע עבודות שיפוץ/שימור המבנן, הכל בהתאם להוראות התב"ע החדשה למתחם.

9.1.3 ככל שהתב"ע החדשה למתחם תכלול הוראות איחוד וחלוקה לכלל המתחם, או לחלקו, יירשמו בלוח ההקצאות והאיזון בתב"ע החדשה למתחם, כל אחד מתאי השטח על פי התב"ע החדשה למתחם שאינם בייעוד לצורכי ציבור כגון שצ"פ, דרך וכיוצ"ב ("תא שטח"), בבעלות מלאה על שם המחכיר. בלוח ההקצאות תירשם בהערה, כי זכויות חוכרי המבננים בתא שטח, תהיינה בהתאם לחוזה החכירה שבינם לבין המחכיר בלבד ובהתאם למטרת החכירה שבחוזה החכירה שבינם לבין המחכיר.

9.1.4 החוכר מתחייב לשתף פעולה עם המחכיר לקידום התב"ע החדשה למתחם לפי שיקול דעת המחכיר. לא תהיה מגבלת זמן למתן תוקף כדין לתב"ע החדשה למתחם, אשר תקודם על ידי המחכיר.

9.1.5 אי מתן תוקף כדין לתב"ע החדשה למתחם, במהלך תקופת החכירה, אינו מהווה הפרה מצד המחכיר ולא יביא לסיום מוקדם של תקופת החכירה. במקרה כזה, חוזה זה ימשך להיות בתוקף למשך תקופת החכירה.

2. **דמי החכירה המהווים בגין שינוי מטרת החכירה למטרת חכירה חדשה על פי התב"ע החדשה למתחם**

9.2.1 בחוזה זה, המונח "מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם", משמעו - זכויות בנייה ושימושים, שניתן יהיה לנצלם במוכר או במבנן, על פי התב"ע החדשה למתחם.¹⁵

9.2.2 בכפוף למתן תוקף כדין לתב"ע החדשה למתחם וכאחד התנאים להסכמת העירייה כבעלת המוכר לשינוי מטרת החכירה, למטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם, ישלם החוכר למחכיר דמי חכירה מהווים בגין שינוי מטרת החכירה למטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם.

9.2.3 דמי חכירה מהווים לפי מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם, יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי תא שטח על פי התב"ע החדשה למתחם (במקרה בו

¹⁵ במקרה בו, על פי הוראות התב"ע החדשה למתחם, המוכר נכלל באזור איחוד וחלוקה מחדש, מטרת החכירה החדשה הינה זכויות הבנייה והשימושים, שיוקצו בגין המוכר במגרש תמורה לפי הוראות התב"ע החדשה למתחם. במקרה בו על פי הוראות התב"ע החדשה למתחם, יוקצו למוכר זכויות בנייה נוספות ו/או שימושים נוספים ו/או שונים, לאלו הקבועים במטרת החכירה, אזי מטרת החכירה החדשה תהיה המוכר וסך כל תוספת זכויות הבנייה שניתן לצלל במוכר והשימושים שניתן לעשות במוכר ובזכויות הבנייה הנוספות, על פי הוראות התב"ע החדשה למתחם;

החוכר זכאי להירשם כחוכר בתא השטח), או לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי המוחכר על פי מטרת החכירה החדשה (במקרה שבו המוחכר אינו באזור איחוד וחלוקה על פי הוראות התב"ע החדשה למתחם), מהוונים בשיעור היוון של 5% לתקופה החכירה שממועד שינוי מטרת החכירה ועד תום תקופת החכירה, דהיינו עד ליום 31.08.2074. ("דמי החכירה המהוונים בגין מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם").

9.2.4 שווי זכויות החכירה של החוכר במוחכר, למועד שינוי מטרת החכירה, יחושב לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי של המוחכר הקיים, לפי מטרת החכירה, מהוון בשיעור היוון שנתי של 5% ליתרת תקופת החכירה ("שווי זכויות החוכר").

9.2.5 דמי החכירה לתשלום, בגין שינוי מטרת החכירה, יהיו ההפרש בין דמי החכירה המהוונים בגין מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם, לבין שווי זכויות החוכר ("דמי החכירה לתשלום").

3. שווי המוחכר על פי התב"ע החדשה למתחם, לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים בגין מטרת החכירה החדשה, ייקבע למועד שינוי מטרת החכירה, בהתאם למנגנון המפורט בסעיפים 8.4.1 - 8.4.11 להלן.

4. מנגנון לקביעת שווי המוחכר לפי מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם

שווי המוחכר לפי מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם ייקבע על פי קביעת שמאי מקרקעין כדלקמן:

9.4.1 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.

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

9.4.3 כל אחד משני שמאי המקרקעין אשר ייבחרו על ידי החוכר, יעריך בחוות דעתו את שווי המוחכר, לצורך קביעת דמי חכירה מהוונים.

9.4.4 לצורך תשלום דמי החכירה המהוונים לפי סעיף 8.2 לעיל, שווי המוחכר ייקבע כולל מחוברים, למועד התשלום.

9.4.5 שווי המוחכר יהיה הממוצע בין שתי הערכות השמאים ובלבד, שהפער בין שתי הערכות לא יעלה על 15% (מלמעלה).

9.4.6 עלה הפער בין שתי הערכות, על 15%, תזמין העירייה הערכה משמאי שלישי מתוך רשימה שתומצא לחוכר על ידי המחכיר. שמאי שלישי זה יכריע לגבי שווי המוחכר ובלבד, שקביעתו תהיה בתחום שבין שתי הערכות השמאים הנ"ל.

9.4.7 היה והערכת השמאי השלישי תהיה גבוהה יותר מן ההערכה הגבוהה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו בהתאם לאמור לעיל, ייקבעו דמי החכירה המהוונים, עפ"י שווי המוחכר הגבוה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו.

9.4.8 היה והערכת השמאי השלישי תפחת מההערכה הנמוכה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו, ייקבעו דמי החכירה המהוונים, עפ"י שווי המוחכר הנמוך מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו כאמור לעיל.

9.4.9 מחצית שכ"ט שני השמאים (ובמקרה של פער כאמור לעיל, מחצית שכ"ט שלושת השמאים) תשולם על ידי החוכר. המחאות ע"ס מחצית שכ"ט השמאים, ערוכות לפקודת השמאים, תופקדנה על ידי החוכר בעירייה, קודם להזמנת השמאות.

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

9.4.11 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי שווי המוחכר 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 שווי המוחכר שנקבע כאמור לעיל, מכל סיבה שהיא.

5. חוזה חכירה לפי מטרת החכירה החדשה ותשלום דמי חכירה מהוונים לפי מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם

9.5.1 תוך שישה חודשים ממועד מתן תוקף כדין לתב"ע החדשה למתחם ימסור החוכר יחד עם כל חוכרי המבנן, באמצעות נציג המבנן, התחייבות כתובה לעירייה, בדבר הסכמה לשלם את דמי החכירה לתשלום ולחתום על חוזה חכירה לפי מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם.

9.5.2 ככל שהתקבלה הודעה מ-100% מחוכרי המבנן יישלח לנציג חוכרי המבנן מפרט כספי של דמי החכירה לתשלום. לאחר חתימת המפרט הכספי ותשלום מלוא דמי החכירה לתשלום, ייחתם חוזה חכירה לפי מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם בכפוף לכך שעל החוזה ייחתמו 100% מחוכרי המבננים הזכאים לחכור תא שטח ובמקרה של מוחכר שאינו נכלל באזור איחוד וחלוקה בתב"ע החדשה למתחם, 100% מחוכרי המבנן.

6. אופציה לחידוש תקופת החכירה מתום תקופת החכירה

9.6.1 שילם החוכר, יחד עם חוכרי מבננים הזכאים לחכירת תא שטח, או יחד עם חוכרי המבנן, את דמי החכירה לתשלום בגין תא שטח/המבנן וחתם על חוזה חכירה לפי מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם, תוענק זכות (אופציה) לחידוש תקופת החכירה ל-49 שנים נוספות על פי מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם ("תקופת האופציה").

9.6.2 האופציה תהיה ניתנת למימוש, החל ממועד קבלת טופס איכלוס הבניין אשר יוקם על תא שטח לפי התב"ע החדשה למתחם/מתן טופס אכלוס למבנן במקרה שהמבנן אינו נכלל באזור איחוד וחלוקה.

9.6.3 מלוא דמי החכירה המהוונים בגין תקופת האופציה ישולמו במועד מימוש האופציה.

9.6.4 דמי החכירה המהוונים בגין מימוש האופציה לתקופת האופציה, יחושבו לפי 91% משווי המוחכר על פי מטרת החכירה החדשה, מהוונים לפי שיעור היוון שנתי של 5% מיום 31.8.2074 למועד מימוש האופציה.

9.6.5 שווי המוחכר לבעלות, לפי מטרת החכירה החדשה, לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים בגין מימוש האופציה לתקופת האופציה, ייקבע למועד מימוש האופציה, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 12.4 להלן.

7. שיפוץ/שימור של הבניין ובנייה על פי התב"ע החדשה למתחם

בחוזה החכירה על פי מטרת החכירה החדשה בהתאם לתב"ע החדשה למתחם, ייכללו, בין היתר, גם הנושאים הבאים:

9.7.1 הגשת בקשה, על ידי כל חוכרי המבנן, לביצוע עבודות שיפוץ/שימור של המבנן, תוך 6 חודשים מחתימת חוזה החכירה על פי מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם ומנגנון אישור בקשה זו על ידי המחכיר בכתב.

9.7.2 הגשת בקשה להיתר בניה/היתר שיפוץ של המבנן על פי התב"ע החדשה למתחם, תוך 12 חודשים מחתימת חוזה החכירה על פי מטרת החכירה על פי התב"ע החדשה למתחם, הבקשה תוגש לרשויות התכנון המוסמכות לאחר קבלת אישור המחכיר בכתב.

9.7.3 לוח זמנים לשיפוץ/שימור המבנן, השלמתו ורישומ/תיקון רישומו של המבנן כבית משותף.

8. הצהרות והתחייבות החוכר, על פי סעיף 9 זה, על תתי סעיפיו הינן יסודית והפרתן, או הפרת איזה מתתי הסעיפים, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

10. רישום הבניין החדש על תא שטח על פי התב"ע החדשה למתחם

1. החוכר ירשום את הבניין החדש, אשר יוקם על תא שטח לפי התב"ע החדשה למתחם, על שם העירייה בלבד, כבית משותף, לא יאוחר מתום 12 חודשים ממועד קבלת תעודה מאת מוסד התכנון המוסמך כי הבניין החדש אשר הוקם על תא שטח לפי התב"ע החדשה למתחם, ראוי לשימוש ולאכלוס בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981.

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.

3. תוך 12 חודשים ממועד רישום הבניין החדש כבית משותף, כאמור לעיל, ירשום החוכר את זכויות החכירה של החוכר במוחכר, כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף.

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 14 ימים מיום הגשת החשבון.

11. בנייה נוספת ו/או שינוי שימוש במוכר שלא על פי התב"ע החדשה למתחם

1. החוכר מתחייב בזאת שלא לבצע כל תוספת בנייה או שינוי שימוש במוכר שלא על פי התב"ע החדשה למתחם, ללא קבלת הסכמת המחכיר (כבעל החלקה) מראש ובכתב ("תוספת בנייה או שינוי בשימוש"). המחכיר יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להתנות בתנאים את הסכמתו לתוספת בנייה או לשינוי בשימוש.

בלי לגרוע מהאמור לעיל, המחכיר רשאי שלא לאשר את תוספת הבנייה או שינוי בשימוש, ללא צורך לנמק זאת ועל פי שיקול דעתו הבלעדי ולחוכר לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך והוא יהיה מנוע מלפעול כלפי המחכיר, בכל דרך ואופן שהם, לרבות בערכאות משפטיות נגד המחכיר בשל סירוב המחכיר לשנות את מטרת החכירה.

2. ככל שיבקש החוכר לבצע תוספת בנייה או שינוי שימוש, יפנה החוכר בבקשה מתאימה בכתב למחכיר.

12. שינוי תכנית בניין העיר ו/או שינוי מטרת החכירה, שלא על פי התב"ע החדשה למתחם

1. שינוי תוכנית בניין העיר

1. החוכר מתחייב בזאת, כי לא יגיש כל בקשה שהיא, לכל רשות מוסמכת שהיא, לשינוי תוכנית בניין העיר.

2. היתר בנייה ו/או היתר שימוש שלא על פי מטרת החכירה ושלא על פי התב"ע החדשה למתחם

12.2.1 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 לסרב לבקשה לשינוי מטרת החכירה על פי שיקול דעתו הבלעדי ובלי צורך לנמק את החלטתו ולחוכר לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך, כלפי המחכיר ו/או מי מטעמו.

12.2.2 מובהר בזאת, כי במקרה בו המחכיר יחליט להסכים, על פי שיקול דעתו הבלעדי וללא צורך לנמק, לבקשה לשינוי מטרת החכירה, ייקבע המחכיר את התנאים למתן הסכמתו לבקשה כאמור. אחד התנאים לקבלת הסכמת המחכיר לשינוי מטרת החכירה, הינו המצאת מסמך בכתב, המעיד על הסכמת שאר בעלי זכויות החכירה במוכר, לשינוי מטרת החכירה, ככל הנדרש על פי הדין ו/או על פי תקנון הבית המשותף.

"שינוי מטרת החכירה", משמעו, תוספת זכויות בנייה לקיבולת הבניה הכלולה במטרת החכירה ו/או שימושים נוספים ו/או אחרים במוכר, לאלו הכלולים במטרת החכירה.

12.2.3 בכל מקרה בו יבקש החוכר לשנות את מטרת החכירה, יגיש החוכר למחכיר, בקשה בכתב לשינוי מטרת החכירה ("הבקשה לשינוי מטרת החכירה").

12.2.4 המחכיר יבחן את הבקשה לשינוי מטרת החכירה ויודיע לחוכר, בכתב, את עמדתו בקשר עם הבקשה לשינוי מטרת החכירה. ככל שיסכים המחכיר (כבעל המוכר) לבקשה לשינוי מטרת החכירה, כאמור בסעיף 12.2.2 לעיל, ישלם החוכר למחכיר (כבעל המוכר), בגין שינוי מטרת החכירה וכתנאי להסכמתו, דמי חכירה מהוונים בתוספת מע"מ כחוק, באופן המפורט בסעיף 3 להלן ("דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה").

12.2.5 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.

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

3. דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, יחושבו כדלקמן:

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

12.3.2 "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.

4. אין באמור בסעיף 12 זה כדי לגרוע ו/או לפגוע באמור בחוזה זה, לגבי שינוי מטרת החכירה למטרת חכירה חדשה על פי התב"ע החדשה למתחם.

5. התחייבויות החוכר על פי סעיף 1112 זה, על תתי סעיפיו הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

13. **מנגנון לקביעת שווי מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם, שווי המוכר ושווי שינוי מטרת החכירה**

1. שווי מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם, או שווי המוכר, או שווי שינוי מטרת החכירה ("שווי השינוי"), ייקבעו על פי המנגנון המפורט להלן:

13.1.1 לצורך קביעת שווי השינוי בהתאמה למטרת הערכת השווי, 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.

13.1.2 כל אחד משני שמאי המקרקעין אשר ייבחרו על ידי החוכר, יעריך בחוות דעתו, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת טיעוני הצדדים, כמפורט בסעיף 13.1.8 להלן ובכל מקרה לא יאוחר מתום עשרים ואחד (21) יום ממועד פניית המחכיר אליו, את שווי השינוי בהתאמה למטרת ההערכה, לצורך קביעת דמי חכירה מהוונים.

13.1.3 שווי השינוי, יהיה הממוצע בין שתי הערכות השמאים ובלבד, שהפער בין שתי ההערכות לכל חלופת שווי לא יעלה על 15% (מלמעלה).

13.1.4 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 13.1.8 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 השינוי, ובלבד, שקביעתו תהיה בתחום שבין שתי הערכות השמאים הנ"ל.

13.1.5 היה והערכת השמאי השלישי תהיה גבוהה יותר מן ההערכה הגבוהה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו בהתאם לאמור לעיל, ייקבע שווי השינוי, עפ"י הגבוהה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו.

13.1.6 היה והערכת השמאי השלישי תפחת מההערכה הנמוכה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו, ייקבע שווי השינוי, עפ"י הנמוכה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו כאמור לעיל.

13.1.7 שכ"ט שני השמאים (ובמקרה של פער כאמור לעיל, שכ"ט שלושת השמאים) ישולם על ידי החוכר. המחאות ע"ס שכ"ט השמאים תופקדנה על ידי החוכר אצל המחכיר יחד עם הודעתו של החוכר בכתב בדבר שמות שני שמאי המקרקעין, כמפורט בסעיף 13.1.1 לעיל.

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

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

2. החוכר ישלם למחכיר דמי חכירה מהוונים בגין שווי השינוי, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קביעת שווי השינוי, על פי סעיף 1 לעיל.

לא שילם החוכר את דמי החכירה המהוונים בגין שווי השינוי, יהיה רשאי המחכיר לפעול בהתאם לסעיף 9.5 לעיל ו/או לחלט את הערבות הבנקאית, כולה או מקצתה, לאחר שנתן לחוכר התראה בכתב, כי עליו לשלם את דמי החכירה האמורים תוך חמישה (5) ימים ממועד קבלת ההתראה והחוכר לא שילם. נקיטת הליכים על ידי המחכיר על פי סעיף 9.5 לעיל ו/או חילוט סכום הערבות כמפורט לעיל לא יהיה בו כדי לפגוע בזכות כלשהי של המחכיר לכל סעד על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.

3. החל ממועד תשלום דמי החכירה המהוונים בגין שינוי השווי, מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם ומטרת החכירה החדשה, לפי העניין, תהווה את מטרת החכירה על פי חוזה זה.

4. 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 החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם ו/או על פי מטרת החכירה החדשה, ו/או בגין שימושים נוספים ו/או אחרים, לאלו הכלולים במטרת החכירה, אשר בגינם שולמו דמי חכירה מהוונים בגין שינוי השווי.

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

5. התחייבויות החוכר על פי סעיף 13 זה, הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

14. רישום חכירה לפי מטרת החכירה

1. תוך שנים עשר (12) חודשים אישור 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.

2. לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר, כאמור בסעיף 14 לעיל, מתחייב החוכר להכין את כל התשריטים, ככל שנדרש, כשהם ערוכים על ידי מודד מוסמך ומעודכנים לחצי השנה האחרונה מיום הגשתם וכן, את כל המסמכים הדרושים לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר על שמו, לרבות לצורך תיקון רישום זכויות החכירה במוחכר ו/או חידוש רישום החלקה, איחוד, חלוקה, הפרדה, הוצאות המדידה ותשריטי פרצלציה וכן כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע תיקון רישום זכויות החכירה במוחכר בלשכת רישום המקרקעין ויישא בכל התשלומים וההוצאות הקשורים ברישום כאמור, לרבות אגרות.

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.

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

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

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'1 לחוזה זה. המחכיר רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח הבלתי חוזר שהופקד בידיו, לאחר שניתנה לחוכר התראה של שלושים (30) יום לביצוע הרישום בעצמו.

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.

8. סעיפים 14, 2 ו-3 לעיל זה הינם סעיפים יסודיים והפרתם, או הפרת אחד מהם, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

15. רישום הבניין כבית משותף/תיקון רישום הבניין כבית המשותף במקרה של שינוי מטרת החכירה

1. רישום הבניין כבית משותף (ככל שהבניין אינו רשום כבית משותף)

15.1.1 החוכר ירשום את הבניין, על שם העירייה בלבד, כבית משותף, לא יאוחר מתום 24 חודשים ממועד חתימת חוזה זה.

15.1.2 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.

15.1.3 תוך 24 חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף, ירשום החוכר את זכויות החכירה של החוכר במוחכר, כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף.

15.1.4 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 14 ימים מיום הגשת החשבון.

2. תיקון רישום הבניין כבית משותף במקרה של שינוי מטרת החכירה

15.2.1 בנוסף לאמור לעיל, במקרה של שינוי מטרת החכירה, בהתאם להוראות סעיף 12 לעיל, המצריך תיקון רישום הבית המשותף, מתחייב החוכר לתקן את רישום הבניין, תוך 12 חודשים, ממועד תשלום דמי החכירה המהווים בגין שינוי מטרת החכירה.

15.2.2 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.

15.2.3 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 14 ימים מיום הגשת החשבון.

3. התחייבויות החוכר על פי סעיף 15 זה, על תתי סעיפיו, הינן יסודיות, והפרתן, או הפרת איזו מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

16. בנייה ושימוש במוחכר ואחריות החוכר

על הקמת בניין חדש על תא שטח לפי התב"ע החדשה למתחם ו/או על ביצוע בנייה שאושרה מראש ובכתב על ידי המחכיר, שלא על פי התב"ע החדשה למתחם, בהתאם להוראות בהתאם להוראות סעיף 12 לעיל, תחולנה ההוראות להלן:

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 שתבצע ובכפוף לכך שבנייה כאמור תאושר על ידי המחכיר בהתאם להוראות חוזה זה.

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.

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.

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.

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.

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.

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 שישלםם 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.

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.

9. סעיף 16 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

17. שינויים במוכר

1. מבלי לגרוע מההוראות הקבועות בסעיפים 9 ו-12.1 לעיל, ובכל מקרה שאינו בא בגדר סעיפים אלה, מתחייב החוכר בזאת לבקש את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב, בגין ביצוע השינויים המפורטים להלן:

17.1.1 כל שינוי ו/או תוספת במוכר בהתאם להוראות סעיף 12.2 לעיל.

17.1.2 כל שינוי בהסדר הקרקע החל על החלקה לצורך רישום בית משותף בלבד, או תיקון רישום בית משותף בלבד.

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

2. 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.

3. 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.

4. קיבל החוכר את הסכמת המחכיר כאמור בסעיף 2 לעיל, לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור מוסדות התכנון המוסמכים.

5. במקרה שהחוכר ו/או מי מטעמו, יבצע שינוי במוכר, 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 במוכר ועליו יהיה לקבל היתר להריסה, אם יידרש היתר כזה.

6. קיבל החוכר את הסכמת המחכיר כאמור בסעיף 2, וביצע את השינויים הנ"ל במוכר בהתאם לסעיף 4, יהיו השינויים הנ"ל חלק בלתי נפרד מן המוכר וכל תנאי חוזה זה יחולו עליהם.

7. סעיף 17 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

18. ביטוח

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 בנספח הביטוח המצ"ב **כנספח ה'** לחוזה.

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

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

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

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

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

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 כאמור בסעיף זה, כספים בגין נזק למוכר, ישמשו כספים אלה לכינון הנזק בלבד.

למען הסר ספק, המחכיר לא ישא בכל תשלום בגין נזק כלשהו שייגרם למוכר 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.

5. סעיף 18 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

19. דמי טיפול

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.

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.

20. מיסים ותשלומי חובה

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.

2. החוכר יישא לבדו ועל חשבונו בכל המיסים, 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.

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:

20.3.1 בגין מלוא שטח החלקה.

20.3.2 בגין מלוא שטח/נפח הבניינים נשוא היתר הבניה.

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

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

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

20.3.6 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.

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

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.

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.

7. סעיפים 1 - 6 לעיל הינם סעיפים יסודיים והפרתם, או הפרת אחד מהם, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

21. העברת זכויות חכירה במוחכר

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:

21.1.1 הענקת זכויות החכירה על פי חוזה זה, העברתו, הסבתו או ויתור עליהן;

21.1.2 החכרת המוחכר בחכירת משנה;

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

2. סעיף 1 הינו סעיף יסודי שהפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

תנאים למתן הסכמת המחכיר להעברת הזכויות

3. המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת הזכויות בהתקיים כל התנאים שלהלן, במצטבר:
 - 21.3.1 החוכר פנה אל המחכיר בכתב בבקשה להעברת הזכויות;
 - 21.3.2 החוכר מילא אחר כל התנאים בחוזה זה, במלואם ובמועדם;
 - 21.3.3 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;
 - 21.3.4 החוכר מתחייב לכלול בחוזה להעברת זכויות במוכר 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;
 - 21.3.5 מקבל ההעברה יתחייב בכתב ישירות כלפי המחכיר כי ימלא אחר כל התחייבויות החוכר על פי חוזה זה;
4. מובהר בזאת כי העברת זכויות במוכר 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.
5. מובהר בזאת, כי הזכויות שתועברנה לצדדים שלישיים, 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.

22. שיעבוד זכויות החוכר במוכר

1. המחכיר ייתן את הסכמתו לשעבוד זכויות החוכר במוכר ("**השעבוד**") ובלבד, שעובר למתן ההסכמה לשעבוד, שילם החוכר למחכיר את מלוא דמי החכירה המגיעים לחוכר, על פי חוזה זה, עד מועד מתן הסכמת המחכיר לשעבוד ומילא אחר כל ההתחייבויות שעליו לקיימן עד אותו מועד על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן.
2. בנוסף תותנה הסכמת המחכיר לשעבוד בקיום כל התנאים הבאים במצטבר:

המצאת מסמך למחכיר, במסגרתו יצהיר בעל השעבוד בכתב:

 - 22.2.1 כי הוא קרא את הסכם החכירה וידוע לו שהשעבוד כפוף לתנאיו, וכי מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הינו מצהיר ומתחייב כדלהלן;
 - 22.2.2 כי ידוע לו שדמי החכירה, משולמים כל שבע (7) שנים, מראש, כאמור בסעיף 8 לעיל;
 - 22.2.3 כי אם החוכר, לא ישלם את דמי החכירה, בתנאים ובמועדים הקבועים בחוזה, כסדרם ובמועדם, יהיה המחכיר זכאי, לבטל חוזה זה כמפורט בסעיף 30.2 להלן.
 - 22.2.4 כי עם קבלת הודעת המחכיר על ביטול חוזה זה, לא יהיה לשעבוד כל תוקף, וכי הינו מתחייב להודיע בכתב, לכל רשות מוסמכת בה מתנהל מירשם שעבודים על פי הדין, על פקיעת השעבוד וכי הינו מבקש לבטל את השעבוד.
 - 22.2.5 כי הינו מסכים לכך, שאם לא יפעל כאמור לעיל, יהיה המחכיר זכאי להגיש בקשה לביטול רישום השעבוד בהתאם לייפוי הכוח **נספח ד'2** לחוזה זה.
3. בהסכם השעבוד ייכלל 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 במוכר לצד ג'.
4. במקרה בו תועברנה זכויות החכירה במוכר, לצד שלישי, בעקבות מימוש השעבוד ע"י מוסד בנקאי, תהיה העברת הזכויות כפופה תמיד לכל הוראות חוזה זה ולא תפגע בזכויות המחכיר לפי חוזה זה ובנוסף, יתחייב הצד השלישי, בכתב, ישירות כלפי המחכיר, כי קרא את הוראות חוזה זה וכי ימלא אחר כל התחייבויות החוכר על פי חוזה זה.
5. להבטחת האמור לעיל, יפקיד החוכר בידי המחכיר במועד חתימת חוזה זה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח **נספח ד'2** לחוזה זה.

23. שמירת שבת ומועדי ישראל

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

24. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

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

25. העברת זכויות החוזה על ידי המחכיר

1. המחכיר רשאי להעביר 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.

26. זכות כניסה למוחכר

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, מבלי לגרוע מהוראות כל דין.
2. החוכר יאפשר למחכיר, ולכל אדם מטעמו או על פי רשותו, לאחר קבלת הודעה מראש ובכתב, להיכנס למוחכר ולבצע את הבדיקות והעבודות כאמור בסעיף 1 לעיל.

27. תום תקופת החכירה

1. בתום תקופת החכירה, מתחייב החוכר להחזיר לרשותו הבלעדית של המחכיר את המוחכר, במצב סביר ונאות, עם כל הבנוי והמחובר אליו חיבור של קבע, ללא כל תמורה מצד המחכיר לחוכר. סעיף זה, הינו יסודי והפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
2. למען הסר ספק, יובהר בזאת כי החוכר לא רכש כל זכות במקרקעין למעט זכות החכירה בהתאם להוראות חוזה זה וכי הוא מצהיר כי עם תום תקופת החכירה, קיבל את מלוא התמורה עבור דמי החכירה ששולמו ו/או ישולמו, אם ישולמו, כאמור בחוזה זה ולא ישמיע כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ביחס להשקעות שביצע בחלקה והוא מוותר מראש על כל זכות שהיא, במידה וקיימת, לפיצוי ו/או להשבה בגין השקעות אלה.

28. זכות קיזוז

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

29. עיכבון

1. 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, בין זמניים ובין קבועים, בדרך של צו עשה, צו אל תעשה, צו עיכוב וצו מניעה. במקרה של הבאת חוזה זה לידי סיום, מכל סיבה שהיא, לא ימנע החוכר החכרת המוחכר לכל צד שלישי שהוא, על פי שיקול דעת המחכיר.

30. הפרות וסעדים

1. חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א 1971- יחול על הוראות חוזה זה.
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:
 - 30.2.1 החוכר הפר חוזה זה בהפרה יסודית.
 - 30.2.2 החוכר הפר חוזה זה או הוראה מהוראותיו, שאינה הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה תוך עשרים ואחד (21) ימי עסקים ממועד קבלת הודעה בדבר ההפרה.
 - 30.2.3 הוגשה בקשה להסדר נושים של החוכר.

- 30.2.4 אם החוכר יתקבל החלטת פירוק מרצון ו/או יינתן נגדו צו פירוק ו/או צו כינוס ו/או צו הקפאת הליכים ו/או צו לביצוע הסדר או פשרה עם נושיו או בעלי מניותיו ו/או צו אחר דומה במהותו לצווים אלה ו/או ימונה לו מפרק זמני או קבוע ו/או כונס נכסים זמני או קבוע ו/או מנהל מיוחד ו/או נאמן ו/או כל בעל תפקיד אחר הדומה במהותו לאלה ו/או ימחק שמו של החוכר מרישום כלשהו המתנהל על פי דין ו/או - אם תוגש בקשה על ידי החוכר למתן צו כאמור לעיל או למינוי בעל תפקיד כאמור לעיל.
- 30.2.5 אם תוגש נגד החוכר בקשה למתן צו ו/או למינוי בעל תפקיד, כאמור בסעיף 30.2.4 לעיל, אשר לא בוטלה, הוסרה או נמחקה בתוך שלושים (30) יום ממועד הגשתה.
- 30.2.6 ניתן לבקשת צד ג', נגד החוכר צו לפירוק ו/או צו כינוס נכסים וצו כזה לא בוטל תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד הינתנו.
- 30.2.7 החוכר המחה ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, שלא בהתאם להוראות חוזה זה ;
- 30.2.8 החוכר נטש את המוכר ;
3. תוך מאה ועשרים (120) יום ממועד ביטול החוזה על ידי המחכיר מתחייב החוכר :
- 30.3.1 לפנות מייד את המוכר.
- 30.3.2 להחזיר את המוכר מייד למחכיר, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ וחופשי, מכל שיעבוד או עיקול או זכות לצד שלישי, ולנקוט מייד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול כל שעבוד. חתימת החוכר על ייפוי הכוח הבלתי חוזר לטובת המחכיר, המופיע כנספח ד' לחוזה זה, תשמש להבטחת קיום התחייבות זו והמחכיר יהיה זכאי לעשות שימוש בייפוי הכוח כנספח ד' לחוזה, אם החוכר לא יפעל כאמור.
- 30.3.3 אם יסרב החוכר לפנות את המוכר כאמור, יהא המחכיר רשאי להיכנס למוכר לעלות על החלקה, לתפסה ולהחזירה לרשותו ולחזקתו ובלבד שיפעל על פי דין ויהיה רשאי לפנות את החלקה מכל אדם וחפץ וזאת על חשבון החוכר בלבד אשר אף יהיה אחראי לכל ההוצאות ו/או הנוקים שיגרמו, אם יגרמו, עקב תפיסת המוכר ע"י המחכיר וביצוע הפינוי כאמור.
- 30.3.4 לנקוט מייד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול רישום זכות החכירה שנרשמה לפי סעיף 14 לעיל, כולל תשלום כל האגרות, מיסים והוצאות אחרות הכרוכות בכך. חתימת החוכר על ייפוי הכוח הבלתי חוזר לטובת המחכיר, המופיע כנספח ד' לחוזה זה, תשמש להבטחת קיום התחייבות זו והמחכיר יהיה זכאי לעשות שימוש בייפוי הכוח כנספח ד' לחוזה, אם החוכר לא יפעל כאמור.
- 30.3.5 במקרה של ביטול החוזה עקב הפרה יסודית מתחייב החוכר לשלם למחכיר פיצויים מוסכמים בשיעור של 5% מערך המוכר נכון ליום ביטול החוזה כפי שיקבע ע"י שמאי מקרקעין מטעם המחכיר וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י החוזה ו/או הדין.
- 30.3.6 מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י החוזה ו/או הדין, לרבות תשלום הפיצויים המוסכמים הקבועים בסעיף 30.3.5, ישלם החוכר למחכיר את כל הנוקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו, כולל נזק והפסד עקב החכרת המוכר לאחר.
- 30.3.7 במקרה בו החוכר לא יקיים את המוטל עליו לפי סעיף 30.3.4, המחכיר יהיה רשאי לבצע בעצמו את כל הפעולות המנויות בסעיף הנ"ל על חשבון 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 הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
- 30.3.8 במקרה של ביטול החוזה על ידי המחכיר יהיה המחכיר רשאי להחכיר את המוכר לכל אדם או תאגיד.
- 30.3.9 תוך תשעים (90) יום מיום שיוחזר המוכר לידי המחכיר, ישיב המחכיר לחוכר את החלק היחסי של דמי החכירה המהווים, ככל ששולמו על ידו בהתאם לחוזה זה, בגין התקופה שמיום השבת המוכר בפועל למחכיר ועד לתום תקופת החכירה, בגינה שולמו דמי החכירה המהווים, בניכוי הפיצויים המוסכמים וכל סכום המגיע למחכיר ("סכומי ההחזר"). סכומי החזר יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בלבד.
4. הוראות סעיף 3 יחולו, בשינויים המחויבים, גם עם סיום החוזה בתום תקופת החכירה.
5. **סעדים במקרה בו הפר החוכר את התחייבויותיו על פי סעיף 9 לעיל :**
- 30.5.1 ככל שהחוכר לא מסר למחכיר, הודעה כאמור בסעיף 10.2 לעיל ו/או לא שילם את דמי החכירה המהווים בגין מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם ו/או לא חתם על חוזה חכירה על פי מטרת החכירה החדשה על פי התב"ע החדשה למתחם, גם לאחר מתן התראה של 14 ימים, מראש ובכתב על ידי המחכיר, הינו מצהיר ומסכים, כי

עליו לפנות את המוכר תוך 30 ימים ממועד קבלת הודעה בכתב על כך מהממחכיר וכן רשאי הממחכיר, לבטל חוזה זה ותחולנה על הביטול הוראות סעיף 2 לעיל.

בנוסף, ככל והחוכר לא מסר לממחכיר, הודעה כאמור בסעיף 10.2 לעיל ו/או לא שילם את דמי החכירה המהווים בגין מטרת החכירה החדשה על פי התביעה החדשה למתחם ו/או לא חתם על חוזה חכירה על פי מטרת החכירה החדשה על פי התביעה החדשה למתחם, יהא החוכר חייב לשלם לממחכיר פיצויים קבועים ומוסכמים מראש, ללא צורך בהוכחת נזק, בסך של 10,000 ₪ לכל מ"ר משטח המוכר. הצדדים מצהירים כי סכום הפיצוי המוסכם האמור מהווה פיצוי ראוי ומוסכם מראש שנקבע ביחס סביר לנוק העלול להיגרם לממחכיר כתוצאה מהפרה כאמור על ידי החוכר. אין בתשלום הפיצוי המוסכם, כדי לגרוע מכל סעד לו זכאי הצד המקיים, כנגד הצד המפר, על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.

30.5.2 חוכרי מוכר שלא ייכלל באזור איחוד וחלוקה בתביעה החדשה למתחם שלא יפעול כאמור לעיל, ויפרו את התחייבותם לפינוי המוכר, תפעל העירייה לפינוי חוכרי מוכר שלא ייכלל באזור איחוד וחלוקה בתביעה החדשה למתחם, אשר לא עמדו בהתחייבותם כאמור.

לחוכר לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין פינוי מהמומחכר, עקב הפרת התחייבותו לפעול כאמור בסעיף 10.2 לעיל ו/או לשלם דמי חכירה מהווים בגין מטרת החכירה החדשה על פי התביעה החדשה למתחם ו/או אי חתימה על חוזה חכירה לפי מטרת החכירה החדשה על פי התביעה החדשה למתחם, והוא יהיה מנוע מלפעול כלפי הממחכיר, בכל דרך ואופן שהם, לרבות בערכאות משפטיות נגד הממחכיר בשל הדרישה והתביעה לפינוי.

30.5.3 האמור לעיל, הינו בנוסף לכל סעד העומד לזכות העירייה, על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, עקב הפרת החוכר את התחייבותו לפעול כאמור בסעיף 10.2 לעיל ו/או לשלם דמי חכירה מהווים בגין מטרת החכירה החדשה על פי התביעה החדשה למתחם ו/או לחתום על חוזה חכירה לפי מטרת החכירה החדשה על פי התביעה החדשה למתחם.

30.5.4 לאחר סיום תביעות הפינוי באופן שתתאפשרנה עבודות שיפוץ/עבודות שימור במבנה יחול המנגנון לקביעת דמי החכירה לתשלום, משלוח מפרט כספי, ביצוע תשלום וחתימת חוזה חכירה לפי מטרת החכירה החדשה.

31. דמי שימוש

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

2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה בו החוכר יפר את הוראות סעיף 17 לעיל, רשאי הממחכיר לנקוט בכל אחת מאלה, לפי שיקול דעתו הבלעדי:

31.2.1 לגרום לביטול השינוי שבוצע על ידי החוכר ללא הסכמת הממחכיר ו/או להרוס את כל שנבנה על החלקה ללא קבלת הסכמתו של הממחכיר וזאת מייד לאחר שיוודע לממחכיר על ההפרה ומבלי שהממחכיר יהיה חייב לקבל הסכמתו של החוכר לכך ועל חשבוננו של החוכר ובלבד שניתנה על כך התראה של ארבעה עשר (14) יום מראש ובכתב. הממחכיר לא יהיה חייב להרחיק את ההריסות מהמומחכר.

31.2.2 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 הממחכיר.

31.2.3 החוכר יהיה חייב לשלם לממחכיר תוך ארבעה עשר (14) יום מיום שיידרש לכך על ידי הממחכיר, את ההוצאות כאמור בסעיף 31.2.1 או את התשלום הכספי כמפורט בסעיף 31.2.2 בהתאם לחשבון שיוגש לחוכר על ידי הממחכיר. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה יישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד לתשלום בפועל.

3. בכל מקרה בו לא שילם החוכר לממחכיר, 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 הממחכיר, על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הדין.

32. 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.

33. הדין החל

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

34. כללי

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.
2. חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב - 1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה ו/או על החוכר ו/או על זכויות החכירה במוכר ומוצהר בזה כי החוכר לא שילם למחכיר דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים לפי חוזה זה וכן השקעותיו של החוכר במוכר ו/או בחלקה, לא ייחשבו כתשלום דמי מפתח.
3. אין בהוראות חוזה זה כדי לגרוע מסמכותו של המחכיר ו/או מוסדות התכנון המוסמכים לפעול בהתאם לסמכויותיהם על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומו לרבות, קידום תכניות בנין עיר חדשות שיחולו על המוכר. מובהר בזאת כי אין בחוזה זה כדי להתנות על שיקול דעתם של מוסדות התכנון המוסמכים ואין הוא גורע ו/או פוטר ו/או מתנה על שום חיוב בו יחויב החוכר על פי תוכנית בנין עיר החלה ו/או שתחול על המוכר ו/או על פי היתר בניה שיוצא כדן ו/או חיוב על פי כל דין אחר למעט התניות לגביהן יש הוראות מפורשות בחוזה זה.
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.
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.
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 30 יום מיום שיידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
7. מבלי לגרוע מההוראות חוזה זה יהא המחכיר רשאי, אך לא חייב, לשלם במקום החוכר כל סכום שתשלומו חל על החוכר על פי חוזה זה, זאת לאחר שהתרה בחוכר בהודעה בכתב לשלמו והחוכר לא שילמו תוך הזמן שנדרש לעשות כן. שילם המחכיר סכום כלשהו כאמור, יהיה המחכיר זכאי לדרוש השבתו מהחוכר. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה יישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד למועד התשלום בפועל.
8. כל ההוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה, יחולו על החוכר בלבד.

35. כתובות והודעות

1. כתובות הצדדים הינן כמצוין בסעיף 34.12 לחוזה זה.
2. כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.
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.

4. כתובות הצדדים:

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

החוכר - _____, רחוב _____.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החוכר

המחכיר

אישור (לחוכר שאינו תאגיד)

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

עו"ד

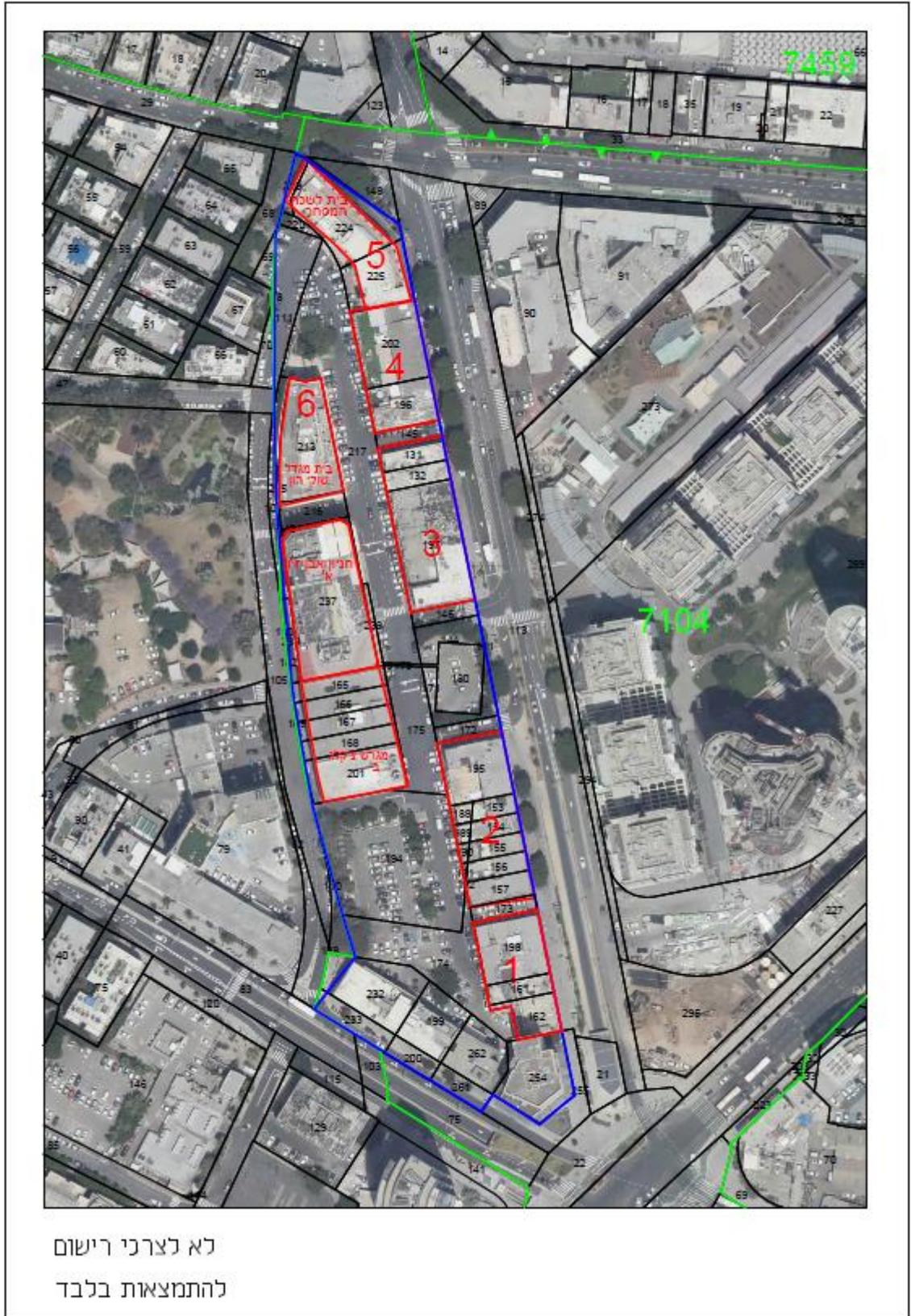
אישור (לחוכר שהינו תאגיד)

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

עו"ד

נספח א'1 לחוזה החכירה

תשריט המבניים והמתחם



נספח א'2 לחוזה החכירה

תשריט החלקה

נספח א'3 לחוזה החכירה

נסח רישום מקרקעין של החלקה (ראה הערת שוליים מס' 1)

נספח א'4 לחוזה החכירה

נסח רישום מקרקעין של המוכר (ראה הערת שוליים מס' 2)

נספח ב' לחוזה החכירה

נוסח ערבות בנקאית

לכבוד

עיריית תל אביב יפו

כיכר יצחק רבין

תל אביב

בנק _____
 סניף _____
 כתובת _____

הנדון: **ערבות מס'** _____

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

1. 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.

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

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

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

בכבוד רב,

 בנק:

 סניף:

נספח ג' לחוזה החכירה

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

מספר השטר

שטר שכירות

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

"העירייה" מצד אחד

1. הינו החוכר מן העירייה בהתאם לאמור בחוזה זה.

"חוכר" מצד שני

העירייה והחוכר, מסכימים בזאת כי העירייה תשכיר לחוכר את מלוא זכויותיו וחובותיו, על פי חוזה החכירה ("חוזה החכירה").

בנוסף מסכימים הצדדים ביניהם כי חוזה החכירה המצורף לשטר זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו יהווה את תנאי החכירה של המקרקעין.

הישוב: תל אביב-יפו.

הרשימה

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

חתימת העירייה:

חותמת

שמות נציגי העירייה	חתימות

חתימת החוכר:

חותמת

שמות נציגי החוכר	חתימות

חתימת השטר לפני עורך דין

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

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

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

חתימת השטר לפני עורך דין

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

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

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

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

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

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

_____ חותם הלשכה

נספח ד'1 לחוזה החכירהייפוי כוח בלתי חוזר

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

והואיל: ולהבטחת מילוי התחייבויותיו על פי חוזה החכירה, התחייבתי לייפות, באופן בלתי חוזר, את כוחם של מיופיי 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 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 לבי"כ החוקיים והמורשים מטעמנו, לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד בקשר למקרקעין:

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

לבקש, או להסכים, או לגרום לרישום זיקות הנאה על המקרקעין ועל שייבנה עליהם ומתחתיים בהתאם לתכנית בנין עיר ו/או תנאי היתר בניה שאושרו כדיון, 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

ולראיה באנו על החתום בתל אביב היום: _____ ;

החוכר

אישור (לחוכר שאינו תאגיד)

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

עו"ד

אישור (לחוכר שהינו תאגיד)

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

עו"ד

נספח ד'2 לחוזה החכירהייפוי כוח בלתי חוזר

הואיל: ובין עיריית תל אביב - יפו ("העירייה") לבנינו נחתם חוזה חכירה ("חוזה החכירה"), בקשר לחכירה לגבי מקרקעין הידועים כמתחלקה _____ בחלקה _____ בגוש _____ בתל אביב-יפו ("המקרקעין");

והואיל: ולהבטחת מילוי התחייבותיו על פי מסמך הסכמה לרישום שעבוד מיום _____ ("מסמך ההסכמה") שייפוי כוח זה מהווה נספח מס' 1 שלו, התחייבתי לייפות, באופן בלתי חוזר, את כוחו של מיופה הכוח הנזכר להלן, לבצע את כל המפורט בייפוי כוח זה, על מנת להשיג את המטרות הנזכרות במסמך ההסכמה;

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

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

לשם בשמנו ובמקומנו ועל חשבונו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אשר ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות לעיל ו/או שיידרשו לצורך כך, אם במישרין ואם בעקיפין.

להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע כל הפעולות הנזכרות לעיל.

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

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

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

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 מסמך ההסכמה.

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

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.

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 רשאים למנוע בעדינו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצאו זאת לנכון, לפי שיקול דעתם הבלעדי.

ולראיה באנו על החתום בתל אביב היום: _____ ;

 החוכר

אישור (לחוכר שאינו תאגיד)

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

 עו"ד

אישור (לחוכר שהינו תאגיד)

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

 עו"ד

נספח ה' לחוזה החכירה**נספח הביטוח**

נספח זה גובר על כל הוראה בהסכם העיקרי אשר עניינה אחריות וביטוח, ובכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם העיקרי לבין הוראות נספח זה בכל הקשור לאחריות וביטוח, יגברו הוראות נספח זה (למעט הוראות מסחריות אשר הוסדרו בין הצדדים). המונחים המשמשים בנספח זה יפורשו בדרך בה הם מתפרשים בהסכם העיקרי.

ביטוחי עבודות במוחכר

1. בכפוף להוראות ההסכם בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות במוחכר והיה ותבוצענה עבודות כלשהן במוחכר שערכן עולה על 250,000 ₪ על החוכר לבטח את העבודות בפוליסת ביטוח קבלניות כמקובל, למשך כל תקופת העבודות.
2. הפוליסה תכלול את המחכיר בשם המבוטח וכן תכלול סעיף בדבר וויתור על זכות התחלוף כלפי המחכיר והבאים מטעמו. על החוכר להמציא לידי המחכיר את אישור עריכת ביטוח עבודות החוכר המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **נספח ה' 1 ("אישור ביטוח עבודות החוכר" ו-"ביטוח עבודות החוכר"**, בהתאמה) חתום בידי מבטח החוכר¹⁶.

ביטוחי קבע

3. בכל משך תקופת החכירה, על החוכר לערוך ולקיים את הביטוחים כדלקמן:
 1. **ביטוח תכולת המוחכר** וכל רכוש אחר המובא למוחכר או לבניין על ידי או עבור החוכר (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת למוחכר או למבנה הבניין שנעשו על ידי החוכר או ע"י המחכיר עבור החוכר ו/או שמומנו על ידי המחכיר, במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שבר זכוכית וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המחכיר וכלפי מי מטעם המחכיר, וכן כלפי חוכרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים במוחכר (יחדיו: "בעלי הזכויות האחרים"), אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי החוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במוחכר נכלל פטור מאחריות לטובת החוכר בגין אבדן או נזק העלול להיגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב"; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
 2. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות החוכר על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במוחכר ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של: לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה¹⁷. הביטוח מורחב לכלול את המחכיר כמבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי החוכר, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".
 3. **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות החוכר על פי **פקודת הנזיקין [נוסח חדש]** ו/או על פי **חוק האחריות למוצרים פגומים**, התש"ם – 1980 כלפי עובדי החוכר בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במוחכר ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לכלול את המחכיר כמבוטח נוסף, היה ויקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהם ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי החוכר.

¹⁶ . גבולות האחריות לאישור ביטוח עבודות :

היקף עבודות	פרק א- הרחבת רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים	גבול אחריות פרק ב'
250,000	₪ 200,000	₪ 1,000,000
250,000-500,000	₪ 300,000	₪ 2,000,000
500,000-1,000,000	₪ 300,000	₪ 3,000,000
מעל 1,000,000	₪ 400,000	₪ 4,000,000

¹⁷ . גבולות האחריות יהיו בסכום השווה לסך 10,000 ₪ כפול שטח המושכר במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מ – 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.

4. **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן רווח גולמי של החוכר [במפורש למעט אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) למחכיר] עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבטח על פי סעיף 2.1 לעיל או למוחכר או למבנה הבניין, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 2.1.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 24 חודשים. הביטוח יורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב מניעת גישה בהתאם לתנאי הפוליסה. כן הביטוח מורחב לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של החוכר עקב הפסקה באספקת זרם החשמל כתוצאה מסיכוני "אש מורחב" (למעט פריצה, שוד והרחבת כה"ס). למען הסר ספק, מובהר כי האמור לעיל בדבר הפסקה באספקת זרם החשמל חל גם ביחס לאספקת חשמל על ידי המחכיר. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המחכיר וכלפי מי מטעם המחכיר וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי החוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים זכויות במוחכר נכלל פטור מאחריות לטובת החוכר בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב"; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

5. **ביטוח מבנה הבניין** (לרבות מבנה המוחכר) על צמודותיו ומערכותיו, במלוא ערך כינון, וכל רכוש אחר של המחכיר המצוי במוחכר על בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המחכיר וכלפי מי מטעם המחכיר, וכן כלפי בעלים הזכויות האחרים, אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי המחכיר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת המחכיר בגין אבדן או נזק העלול להיגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב"; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

6. **ביטוח אבדן תוצאתי למחכיר** המבטח אבדן דמי שכירות דמי ניהול ודמי חניה (ככל וקיימים) בשל נזק שנגרם למבנה הבניין (לרבות מבנה המוחכר) עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וזאת למשך תקופת שיפוי של 24 חודשים. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המחכיר וכלפי מי מטעם המחכיר וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים, אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המחכיר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת המחכיר בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב"; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

7. על הביטוחים המפורטים בסעיפים 2.1.5 ו-2.1.6 לעיל יחולו התנאים הבאים:

7.1 המחכיר ייכלל ב"שם המבוטח".

7.2 המוטב לתגמולי הביטוח יהיה מבקש האישור.

7.3 הפוליסה תכלול סעיף שעבוד בהתאם להוראת המחכיר, ככל ותינתן.

7.4 זכות חברת הביטוח לקיזוז תגמולי ביטוח עקב חובות החוכר, תופעל רק במידה וחובות אלו מתייחסים לפוליסות רכוש המחכיר.

8. בעשר (10) השנים האחרונות לתקופת החכירה, ללא צורך בכל דרישה מצד המחכיר, על החוכר להמציא לידי המחכיר, את אישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **נספח ה' 2** ("אישור ביטוחי הקבע של החוכר" ו-"ביטוחי הקבע של החוכר", בהתאמה) חתום בידי מבטח החוכר. בתום תקופת ביטוחי הקבע של החוכר, על החוכר להפקיד בידי המחכיר את אישור ביטוחי הקבע של החוכר בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. על החוכר לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של החוכר במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.

9. לחוכר הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש בהתאם לסעיפים 2.1.1 ו-2.1.4 לעיל, במלואם או בחלקם, ואולם הפטור המפורט בסעיף 7 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

10. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שיערך על ידי החוכר בקשר עם המוחכר, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המחכיר, ומי מהבאים מטעמו, וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי החוכר, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

11. על החוכר לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על ידו מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.

12. החוכר פוטר את המחכיר, והבאים מטעמו וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי החכירה שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במוחכר נכלל פטור מקביל כלפי החוכר, מאחריות בגין נזק שלחוכר הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל החוכר לערוך בהתאם

- לביטוח הרכוש המפורט באישור ביטוח עבודות החוכר, לסעיפים 1.1, 2.1 ו- 2.4 לעיל וכן על פי ביטוחי הרכוש הנוספים כאמור בסעיף 5 לעיל (או שלחוכר הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
13. בכל פעם שמבטח החוכר יודיע למחכיר, כי מי מביטוחי הקבע של החוכר עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על החוכר לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.
14. למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות החוכר על-פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על החוכר. על החוכר לקיים את כל התחייבויות החוכר על-פי ההסכם גם אם יימנעו מהחוכר ביצוע עבודות, קבלת החזקה במושכר, הכנסת נכסים למושכר או פתיחת עסקו במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד.
15. למחכיר הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי החוכר, ועל החוכר לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות החוכר כאמור בהסכם זה. זכות המחכיר לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על המחכיר או על מי מטעמו כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על החוכר על-פי הסכם זה או על-פי דין.
16. על החוכר למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי החוכר, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של החוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת החכירה.
17. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על החוכר שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של החוכר לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את החוכר ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. לחוכר לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי המחכיר או כלפי מי מטעמו, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
18. על המחכיר לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במוחכר, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי החוכר. **חוק השומרים**, התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.

נספח 11 לחוזה החכירה

אישור קיום ביטוחים – ביטוח עבודות הקמה קבלניות/בהקמה

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		נספח 1X - אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה					
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.							
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	מען הנכס המבוטח או המועמד לביטוח** / כתובת ביצוע העבודות*	מעמד מבקש האישור*	שם המחכיר: _____		
שם המחכיר: _____	שם: חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברות הנ"ל ו/או חברת הניהול	שם החוכר: _____ ו/או קבלנים	ת.ד.פ.ח./ ת.ד.פ.	ת.ד.פ.ח./ ת.ד.פ.	מען		
מען	מען	מען	מען	מען	מען		
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.							
כיסויים							
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות	מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדורת פוליסה ***	תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שוי העבודה		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים***
					לתקופה	למקרה	
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה): גניבה ופריצה רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים רכוש בהעברה פינוי הריסות							308 - ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 313 (כיסוי בגין נזקי טבע) 314 (כיסוי בגין פריצה ושיד) 316 (כיסוי רעידת אדמה) 318 - (מבוטח נוסף-מבקש האישור) 328 (ראשוניות) 334 - תקופת תחזוקה (12 חודשים) במסגרת פוליסת עבודות קבלניות 338 - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש 324 (מוטב לתגמולי הביטוח- מבקש האישור)
						כלול	
						יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 1 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות	
צד ג'							302 - אחריות צולבת 309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 315 (כיסוי לתביעות מ"ל) 312 (כיסוי בגין נזק משימוש בבלי צמ"ה) 318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור 328 (ראשוניות)
אחריות מעבידים					20,000,000		309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש 318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור האישור 328 (ראשוניות)
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה)*:							
074- שיפוצים							
ביטול שינוי הפוליסה*							
שינוי רעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול							
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**							
תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**							
חתימת האישור:							
המבוטח:							

נספח ה'2 לחוזה החכירה

אישור ביטוח הקבע של החוכר

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים									
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>											
מבקש האישור הראשי*		גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*		המבוטח/המועמד לביטוח**		אופי העסקה והעיסוק המבוטח*		מעמד מבקש האישור*			
שם: _____		שם: _____ חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות ו/או חברת הניהול		שם		אופי העסקה: <input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: חכירה		<input type="checkbox"/> מחכיר <input type="checkbox"/> חוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: מחכיר			
סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח		מספר הפוליסה ***		תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)		גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח לתקופה / למקרה		השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)		מטבע	
רכוש החוכר										כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים ****	
רכוש המחכיר										308 (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 - כיסוי בגין נזקי טבע 314 - כיסוי בגין פריצה ושוד 316 - כיסוי בגין רעידת אדמה 328 – ראשוניות	
מבנה				יש לציין סכום ביטוח						308 (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 328 – ראשוניות 324 -מבקש האישור מוטב לקבלת תגמולי ביטוח 318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור 338 - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש	
אובדן תוצאתי לשוכר										313 - כיסוי בגין נזקי טבע 316 - כיסוי בגין רעידת אדמה 328 – ראשוניות 308 (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 335 – תקופת שיפוי (24 חודשים)	
אובדן תוצאתי למחכיר										313 - כיסוי בגין נזקי טבע 316 - כיסוי בגין רעידת אדמה 328 – ראשוניות	

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	אישור קיום ביטוחים							
<p>308 (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור</p> <p>311 - כיסוי אבדן תוצאתי עבור מבקש האישור</p> <p>324 -מבקש האישור מוטב לקבלת תגמולי ביטוח</p> <p>318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור</p> <p>335 – תקופת שיפוי (24 חודשים) האישור</p> <p>338 - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש</p>								
<p>302 – אחריות צולבת</p> <p>309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור</p> <p>315 – כיסוי לתביעות מ"ל</p> <p>321 - מבוטח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבוטח</p> <p>322 - (מבקש האישור מוגדר כצד ג')</p> <p>328 – ראשוניות</p>	ש		יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 2 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות					צד ג'
<p>309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור</p> <p>319 – מבוטח נוסף – היה וייחשב מעבידו של מי מעובדי המבוטח</p> <p>328 – ראשוניות</p>	ש							אחריות מעבידים
<p>פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):*</p>								
<p>096 – שכירויות והשכרות</p>								
<p>ביטול / שינוי פוליסה</p> <p>שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול</p>								
<p>תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**</p> <p>תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**</p>								
<p>חתימת האישור המבטח:</p>								

נספח "ו" למדריך לחוכרטבלת פירוט שטחי החוכרים במבנן וחלקו של כל חוכר בדמי החכירה המהוונים¹⁸

מס' יחידה	שם החוכר	ת.ז./מס' חברה	מפלס במבנן	שטח עיקרי של המפלס בשלמות ¹⁹	שטח עיקרי של המפלס בחכירת החוכר ²⁰	שימוש בהתאם לתוכנית בניין העיר שבתוקף במועד ההצטרפות למבצע פיתוח המתחם
.1						
.2						
.3						
.4						
.5						
.6						
.7						
.8						
.9						
.10						

¹⁸ יש להמציא תשריט מדידה חתום על ידי מודד מוסמך, לגבי היקף השטחים של כל המבנן, בחלוקה לשטחים עיקריים, ואת השטח העיקרי של כל אחד מן החוכרים ומיקומו במבנן ושטחי השירות המשותפים. בנוסף, יש להמציא לעירייה אישור בכתב של אותו המודד, כי בדק את השטח של כל אחד מהחוכרים במבנן. העירייה תהא זכאית לקבל הבהרות ומסמכים נוספים, מהחוכרים ו/או ישירות מהמודד.

¹⁹ במקרה שהיחידה הינה מרתף השטח שיימדד הינו שטח בנוי כולל ולא שטח עיקרי.

²⁰ במקרה שהיחידה הינה מרתף השטח שיימדד הינו שטח בנוי כולל ולא שטח עיקרי.