

עיריית תל אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 240/2022

**למכירת זכויות העירייה (55/100) בחלקה 851 בגוש 6637
רחוב נחלאות 1,3 פינת רחוב מטודלה 2
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס'
תא/מק/3314
בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו**

ספטמבר 2022

עיריית תל אביב-יפו
מכרז פומבי מס' 240/2022
למכירת זכויות העירייה (55/100) בחלקה 851 בגוש 6637 (רחוב נחלאות 1,3 פינת רחוב מטודלה 2)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' תא/מק/3314
בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו

חלק א' – תיאור כללי, תנאי מכרז ונספחים

	- תיאור כללי	פרק א' -
	- תנאי המכרז	פרק ב' -
		נספחים :
הצהרת המשתתף במכרז ;	-	נספח מס' 1 למכרז
נוסח ערבות למכרז ;	-	נספח מס' 2 למכרז
תשריט תיחום חלקה 851 ;	-	נספח מס' 3 למכרז
רשימת בנקים וחברות ביטוח לקבלת ערבות ;	-	נספח מס' 4 למכרז
נסח רישום מקרקעין ;	-	נספח מס' 5 למכרז
הצהרה על מעמד משפטי ;	-	נספח מס' 6 למכרז
הצעה כספית של המשתתף במכרז לרכישת זכויות העירייה (55/100) בחלקה 851 ;	-	נספח מס' 7 למכרז
תקנון תכנית 3314 ;	-	נספח מס' 8 למכרז
טבלת איזון ולוח הקצאות ;	-	נספח מס' 9 למכרז

חלק ב' – חוזה המכר

	- נוסח חוזה המכר ;	נספח מס' 10 למכרז -
		נספחים לחוזה המכר :
ייפוי כוח בלתי חוזר ;	-	נספח מס' 1 לחוזה המכר -
נוסח פרוטוקול למחיקת הערת אזהרה (במקרה בו הזוכה עימו יחתם חוזה המכר הינו תאגיד) ;	-	נספח מס' 2 לחוזה המכר -
נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי ;	-	נספח מס' 3 לחוזה המכר -

חלק א' של המכרז

**תיאור כללי
תנאי המכרז
ונספחים**

פרק א' - תיאור העסקה - כללי

עיריית תל אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 240/2022

למכירת זכויות העירייה (55/100) בחלקה 851 בגוש 6637 (רחוב נחלאות 1,3 פינת רחוב מטודלה 2) המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' תא/מק/3314 בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו

1. עיריית תל אביב-יפו, (להלן: "העירייה") הינה הבעלים הרשום של 55/100 חלקים בלתי מסוימים (מושעא) בחלקה 851 בגוש 6637 (רחוב נחלאות 1,3 פינת רחוב מטודלה 2) בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו (להלן: "החלקה" ו/או "חלקה 851"), מעוניינת לקבל הצעות לרכישת זכויות הבעלות בחלקה, המהווה מגרש בניה למגורים בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' תא/מק/3314 תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים "מטודלה-נחלאות" (להלן: "תכנית תא/מק/3314").

2. המשתתף במכרז יהיה רשאי, להגיש הצעה לרכישת זכויות העירייה בחלקה כפי שיפורט במסמכי המכרז להלן.

3. חוזה המכר

3.1. לאחר מילוי כל התחייבויות המשתתף במכרז אשר הצעתו תוכרז כהצעה הזוכה במכרז לרכישת החלקה (להלן: "הזוכה"), ייחתם בין העירייה לבין הזוכה, חוזה מכר, בנוסח המצורף **כנספח 10** למכרז זה (להלן: "חוזה המכר"), הכול בכפוף לתנאי המכרז ונספחיו. חוזה המכר ייחתם בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.

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

4. עיון במסמכי המכרז ורכישת מסמכי המכרז

4.1. ניתן לעיין במסמכי המכרז ללא עלות ולרכוש אותם באתר האינטרנט של עיריית תל אביב - יפו (<http://www.tel-aviv.gov.il>) <שירותים> <מכרזים ודרושים> <מקרקעין ונכסים> תמורת סך של 2,500 ₪ (אלפיים וחמש מאות שקלים חדשים), כולל מע"מ כדין, אשר לא יוחזרו בכל מקרה.

4.2. את מסמכי המכרז יש להדפיס מאתר האינטרנט העירוני האמור ולהגיש בהתאם לקבוע בפרק ב' לחוברת המכרז.

4.3. לבירורים בקשר לרכישת מסמכי המכרז והדפסתם ניתן לפנות לגבי מירית איב רוזנבאום בטלפון 03-7241457, 03-7241460 או באמצעות פקסימיליה 03-7242751, בימים א' - ה', בין שעות 09:00 – 15:00.

5. כנס משתתפים במכרז ושאלות הבהרה

5.1. כנס משתתפים במכרז ייערך ביום 3 לחודש אוקטובר שנת 2022 בשעה 12:00, באמצעות אפליקציית ZOOM. להלן פרטי הישיבה:

Meeting URL: <https://tel-aviv.zoom.us/j/89091578727>
Meeting ID: 890 9157 8727

5.2. ההשתתפות בכנס המשתתפים אינה חובה ואינה מהווה תנאי להגשת הצעה.

5.3. לאחר שעיין בכל המסמכים וקיבל את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו במכרז זה ועל מילוי ההתחייבויות על פיו, ולאחר שרכש את מסמכי המכרז, מתבקש המשתתף במכרז להגיש את הצעתו, שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 9.4 לפרק ב' למכרז, כשהם חתומים בכל עמוד ועמוד על ידי המוסמכים כדין מטעמו.

5.4. שאלות והבהרות בנוגע למסמכי המכרז, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, תתקבלנה אך ורק מרוכשי מסמכי המכרז ובכתב בלבד, וזאת לא יאוחר מיום 19 לחודש אוקטובר שנת 2022 בשעה 12:00.

5.5. את השאלות והבקשות להבהרות יש להפנות לגב' מירית איב רוזנבאום – מנהלת יחידת שיווק ומכרזים באגף נכסי העירייה, בכתב בלבד, באמצעות פקסימיליה 03-7242751, או באמצעות דוא"ל: ovadia_sh@mail.tel-aviv.gov.il, בימים א' – ה' בין השעות 09:00 – 15:00.

5.6. תשובות לשאלות ולבקשות להבהרות יינתנו בכתב בלבד לכל רוכשי המכרז. למען הסר ספק מובהר, כי העירייה לא תהיה אחראית לכל הסבר ו/או מידע ו/או פרשנות שיינתנו למשתתפים במכרז על ידי מאן דהוא בעירייה או מי מטעמה, שלא במסגרת של מענה בכתב לשאלות והבהרות, כמתואר לעיל.

מועד הגשת הצעות

.6

6.1. המשתתף במכרז ידפיס ויגיש לעירייה שני עותקים זהים של חוברת המכרז (אין להפריד את דפי החוברת) וכל המסמכים הנקובים בסעיף 9.4 לפרק ב' למכרז יש להכניס למעטפה, עליה יודבק דף המעטפה למכרז המצורף בסוף פרק ב' למכרז.

6.2. את המעטפה הסגורה יש למסור במסירה ידנית בכתובת: עיריית תל-אביב-יפו, שירותי הדואר העירוניים, קומה (1-), חדר 17, ככר יצחק רבין, רחוב אבן גבירול 69 תל אביב - יפו, עד ליום 30 לחודש אוקטובר שנת 2022 בשעה 14:00 (להלן: "המועד הקובע").

פרק ב' - תנאי המכרז

עיריית תל אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 240/2022

למכירת זכויות העירייה (55/100) בחלקה 851 בגוש 6637 (רחוב נחלאות 1,3 פינת רחוב מטודלה 2) המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' תא/מק/3314 בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו

1. כללי

- 1.1 העירייה הינה הבעלים הרשום של 55/100 חלקים בלתי מסוימים (מושעא) בחלקה המהווה מגרש בניה למגורים בהתאם להוראות תכנית תכנית תא/מק/3314.
 - 1.1.1 נסח רישום מקרקעין של החלקה מלשכת רישום המקרקעין תל אביב יפו, מצורף **כנספת 5** למכרז זה.
תקנון של תכנית תא/מק/3314 מצ"ב **כנספת 8** למכרז זה.
טבלת איזון ולוח הקצאות מצ"ב **כנספת 9** למכרז זה.
 - 1.1.2 החלקה ממוקמת בצומת הרחובות נחלאות 1,3 פינת מטודלה 2 בשכונת שיכון דן בתל אביב - יפו. חלקה 851 תחומה בקו צהוב מעובה בתשריט המצ"ב **כנספת 3** למכרז זה.
 - 1.1.3 ייעודה של החלקה על פי תכנית תא/מק/3314 מוגדר כ"יעוד מגורים א2".
בהתאם להוראות תכנית תא/מק/3314 ניתן יהיה לבנות בחלקה שלוש (3) יחידות דיור.
כל תכניות בנין העיר התקפות החלות על החלקות, במועד הקובע, לרבות תכנית תא/מק/3314 ייקראו להלן ביחד: "התב"ע";
 - 1.1.4 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל האמור לעיל, הינו מידע כללי ובלתי ממצה ועל המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את המצב התכנוני החל על החלקה וזאת, מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 2 להלן.
 - 1.1.5 החזקה בממכר תימסר לזוכה במכרז, בכפוף לקיום התחייבויותיו על פי חוזה המכר.

2. בדיקות המשתתף במכרז

- 2.1 על המשתתף במכרז, בעצמו ו/או באמצעות מומחים מטעמו, לראות ולבדוק, על חשבונו ובאחריותו, את החלקה, מיקומה, סביבתה, מצבה הפיזי, המשפטי והתכנוני והרישום לגביה בלשכת רישום המקרקעין. יתר על כן, על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים לחלקות אצל הרשויות השונות ואת כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על החלקה, לרבות שטחי הפקעה וכל הגבלה ו/או אפשרויות בניה על החלקה, לפי כל תכנית ברת תוקף ו/או תכנית בהליך ו/או כל דין וכן לבדוק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה בחלקה.
- 2.2 למשתתף במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה בקשר לחלקה, והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום או אי התאמה או פגם כלשהו. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הנתונים המצורפים למכרז בקשר עם החלקה מובאים אך ורק לנוחות המשתתף במכרז ואין העירייה ו/או מי מטעמה, אחראיים על דיוקם, או על שלמותם.
- 2.3 החלקה נמכרת לזוכה במצבה כפי שהיא (AS IS) ולזוכה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בגין מצבה הפיזי של החלקה.

3. התמורה עבור רכישת החלקות על ידי הזוכה

- 3.1 על המשתתף במכרז לציין בטופס ההצעה הכספית (על גבי טופס ההצעה הכספית **נספח מס' 7 למכרז**), את סכום התמורה שישולם על ידו לעירייה עבור רכישת החלקה, לא כולל מע"מ, בהתחשב בכל תנאי המכרז ונספחיו בכלל, הקבוע לחלקה כמפורט להלן:

- 3.2. הזוכה ישלם לעירייה את התמורה בהתאם לתנאים ובמועדים המפורטים בחוזה המכר, בתוספת מע"מ כחוק.
- 3.3. העירייה תנפיק בגין כל תשלום מתשלומי התמורה אשר נפרע בפועל, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ עבור אותו תשלום שנפרע בפועל.

4. תוקף ההצעה

- 4.1. הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף עד ליום 30 לחודש אפריל שנת 2023.
- 4.2. העירייה תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה בארבעה חודשים נוספים, וזאת על פי דרישה שתיתן בכתב למשתתפים במכרז, לפני המועד הקבוע בסעיף 4.1 לעיל. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ההצעה בהתאם.

5. ערבות למכרז

- 5.1. כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית, מבנק או מחברת ביטוח על פי הרשימה המפורטת **בנספח מס' 4** למכרז (להלן: "**ערבות המכרז**"), להבטחת הצעתו במכרז וחתימתו על החוזה במועד שיקבע לכך על ידי העירייה.
- 5.2. **במקרה בו מוגשת הצעה משותפת כמפורט בסעיף 7.8 להלן, יכלול שם הנערב בערבות המכרז, לפחות, את שמו של אחד היחידים אשר הגישו את ההצעה המשותפת.**
- 5.3. **נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח כתב ערבות המכרז המצורף בנספח מס' 2 למכרז.**
- 5.4. תוקף ערבות המכרז יהיה עד ליום 30 לחודש אפריל שנת 2023. ערבות המכרז תהא ניתנת להארכה בארבעה (4) חודשים נוספים, על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידו. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ערבות המכרז ותוקף ההצעה בהתאם.
- 5.5. משתתף במכרז שלא יצרף ערבות מכרז כנדרש לעיל, לא תדון ועדת המכרזים בהצעתו כלל והיא תיפסל.
- 5.6. משתתף במכרז שהצעתו לא זכתה - תוחזר לו ערבות המכרז שצירף תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד חתימת העירייה על חוזה המכר עם הזוכה.
- 5.7. מובהר בזאת במפורש, כי אם לא ימציא הזוכה לעירייה את חוזה המכר בנוסח המצורף **בנספח מס' 10** למכרז זה, כשהוא חתום על פי הוראות מכרז זה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא יחד עם החוזה החתום, לרבות המחאה בגין מלוא הסכום שהזוכה חייב בתשלומו במעמד חתימת חוזה המכר בצירוף מע"מ כחוק, כמפורט בחוזה המכר, במועד שייקבע ע"י העירייה, תהא העירייה רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז שהפקיד לטובתה ולפעול כאמור בסעיפים 12.6 ו-12.7 להלן.

6. תנאי סף

המשתתף במכרז המציא ערבות מכרז כמפורט בסעיף 5.1 לעיל.

7. תנאים כלליים

- 7.1. אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא.
- 7.2. במידה ותוגש הצעה זהה על ידי יותר ממשתתף אחד במכרז והצעה זו תהיה הגבוהה ביותר, ידרשו משתתפים אלו להגיש הצעות מעודכנות, אשר סכום ההצעה בהן לא יפחת מהסכום שהוצע בהצעה הראשונה שהופקדה בעירייה.
- 7.3. אין לראות במכרז זה, משום התחייבות כלשהי של העירייה להתקשר עם מי ממשתתפי המכרז, בין בחוזה ובין בדרך אחרת. מובהר, כי העירייה תהיה רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת החוזה עם הזוכה, ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה, או תביעה בעניין זה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.
- 7.4. כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה על ידי העירייה ולא תהיה למשתתף במכרז כל תביעה ו/או טענה כנגד העירייה בגין כך.
- 7.5. על המשתתף במכרז להגיש את כל המסמכים והאישורים הנדרשים לעמידתו בתנאי הסף המפורטים לעיל וכן, בתנאים המפורטים בסעיף זה להלן.

7.6. במקרה שהמשתתף במכרז הוא חברה בע"מ:

7.6.1. על החברה לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6 לעיל.

7.6.2. על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז לחתום על ההצעה.

על המשתתף להמציא פרוטוקול מאושר על ידי רואה חשבון או עורך דין וכן כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או הדין, המאשר כי המשתתף במכרז החליט להגיש הצעה במסגרת המכרז וכי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את המשתתף ולהגיש הצעות מחייבות בשמו.

7.7. במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות רשומה:

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

7.7.2. על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז ועל כל אחד מן השותפים במשתתף במכרז לחתום על ההצעה. על המשתתף להמציא פרוטוקול מאושר על ידי רואה חשבון או עורך דין וכן כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או הדין, המאשר כי המשתתף במכרז החליט להגיש הצעה במסגרת המכרז וכי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את המשתתף במכרז ולהגיש הצעות מחייבות בשמו. בנוסף, יש להמציא פרוטוקול כאמור לעיל ביחס לכל אחד מן השותפים במשתתף במכרז שהינו תאגיד.

7.8. במקרה של הצעה משותפת של מספר גורמים שונים (לרבות שותפות שאינה רשומה):

7.8.1. על מגישי ההצעה המשותפת לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6 לעיל.

7.8.2. במסגרת ההצעה המשותפת, תוגש ערבות המכרז כמפורט בסעיף 5.2 לעיל.

7.8.3. על כל אחד ממגישי ההצעה המשותפת לחתום על ההצעה. אם מי ממגישי ההצעה המשותפת הוא חברה או שותפות רשומה, אזי מנהליו המוסמכים הם שיחתמו בשמו על ההצעה.

7.8.4. יש להמציא פרוטוקול כאמור בסעיפים 7.6.2 או 7.7.2 לעיל (לפי העניין) ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.

7.8.5. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי חתימה על הצעה משותפת כאמור מחייבת את כל מגישי ההצעה ביחד וכל אחד מהם לחוד, במקרה שבו הצעה משותפת תבחר כהצעה הזוכה במכרז, אזי ההתקשרות בחוזה המכר תעשה מול כל מגישי ההצעה המשותפת יחדיו, ואחריותם והתחייבויותיהם כלפי העירייה תהיינה סולידריות (ביחד ולחוד) ובערבות הדדית.

7.9. העירייה לא תקבל הצעה ממשותפת במכרז שהינו "תאגיד בייסוד".

7.10. על המשתתף במכרז לציין מהו מעמדו המשפטי. טופס ההצהרה על מעמד משפטי מצורף **כנספח מס' 6** למסמכי המכרז. ככל שהמשתתף במכרז הינו תאגיד, עליו לצרף להצעתו תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס אליו וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 7.6.2 או 7.7.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.

7.11. העירייה תהיה רשאית לדרוש מכל המשתתפים במכרז ו/או חלקם, השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים ו/או הבהרות נוספות, על מנת לבחון את הצעת המשתתף במכרז ועמידתה בתנאי הסף, על פי שיקול דעתה ולשביעות רצונה המלא, וזאת למעט מסמכים הנוגעים לערבות המכרז ומסמכים הנוגעים להצעה הכספית של המשתתף במכרז.

8. הצעה אחת

8.1. כל משתתף במכרז רשאי להגיש הצעה אחת בלבד, אשר תהא בשמו בלבד וללא כל הסכם, קשר או תיאום עם גופים ו/או משתתפים אחרים המגישים הצעות למכרז, במישרין או בעקיפין.

8.2. משתתף במכרז לא יגיש הצעה אם בעל השליטה במשתתף זה הוא גם בעל שליטה במשתתף נוסף במכרז או משתתף במכרז בעצמו.

8.3. לעניין סעיף זה "בעל שליטה" – תאגיד או אדם או בן משפחתו של אדם, לו שליטה במעל 25% מהון המניות המונפק של התאגיד או אם מדובר בשותפות יותר מ-25% מהשותפות.

- 8.4. לעניין סעיף זה "בן משפחה" – בן זוג, אח, הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג או בן הזוג של כל אחד מאלה.
- 8.5. אם תמצאנה הצעות למכרז בניגוד לאמור בסעיף 8.2 לעיל, הן תפסלנה.

9. הצעת המשתתף במכרז

- 9.1. כל משתתף במכרז יגיש הצעה כספית בנוסח נספח מס' 7 למכרז.
- 9.2. המשתתף במכרז מתבקש לעיין היטב בכל מסמכי המכרז ולהגיש לעירייה את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 9.4 להלן, כשהכול חתום על ידי המוסמכים כדין מטעמו בכל עמוד ועמוד, לרבות חתימה מלאה ומאומתת על ההצעה הכספית ועל חוזה המכר ובכל מקום אחר במסמכי המכרז שמצריך חתימה מלאה ומאומתת כאמור.
- 9.3. המחיר בהצעה הכספית יינקב בשקלים חדשים. למחיר שיינקב בהצעה הכספית יתווסף מע"מ כחוק.
- 9.4. הצעת המשתתף במכרז תוגש בשני (2) עותקים זהים ותכלול את כל המסמכים הבאים (להלן: "מסמכי המכרז") כאשר כל פרטיהם מלאים כנדרש וכשהם חתומים, על פי הוראות מכרז זה:
- 9.4.1. חוברת מסמכי המכרז, חתומה על ידי המשתתף במכרז בכל עמוד ועמוד.
- 9.4.2. הצהרת המשתתף במכרז, בנוסח המצורף כנספח מס' 1 למכרז.
- 9.4.3. ערבות המכרז בנוסח כתב ערבות המצורף כנספח מס' 2 למכרז. המשתתף במכרז יצרף להצעתו ערבות מכרז בנוסח ובסכומים המפורטים בסעיף 5.3 בפרק ב' למסמכי המכרז.
- 9.4.4. תשריט החלקה, המצורף כנספח מס' 3 למכרז.
- 9.4.5. נסח רישום מקרקעין של החלקה, המצורף כנספח מס' 5 למכרז.
- 9.4.6. מסמך הצהרה על מעמד משפטי, בנוסח המצורף כנספח מס' 6 למכרז. ככל שהמשתתף במכרז הינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה) עליו לצרף להצעתו תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס אליו וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 7.6.2 או 7.7.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה) כאמור בסעיף 7.8 לעיל (במסמך נפרד).
- 9.4.7. מסמך ההצעה הכספית, בנוסח המצורף כנספח מס' 7 למכרז, חתום ע"י המשתתף במכרז.
- 9.4.8. תקנון תכנית תא/מק/3314, המצורף כנספח מס' 8 למכרז.
- 9.4.9. טבלת איזון ולוח הקצאות, המצורפת כנספח מס' 9 למכרז.
- 9.4.10. חוזה המכר, המצורף כנספח מס' 10 למכרז, על כל נספחיו.
- 9.4.11. אישורים כדין על ניהול ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובות מס ושכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדין), התשל"ו – 1976, או אישור מאת רשות המסים, או אישור רואה חשבון על פטור מניהולם.
- 9.4.12. אישור תשלום / קבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז, קודם למועד האחרון להגשת הצעות, על ידי המשתתף במכרז או מי מטעמו. במקרה של הצעה משותפת תצורף קבלה על רכישת מסמכי המכרז על ידי אחד ממגישי ההצעה המשותפת.
- 9.4.13. עותק מן התשובות לשאלות ההבהרה שנמסרו למשתתפי המכרז, ככל שנמסרו, המהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
- 9.5. כל מסמכי המכרז כאמור יוגשו בשני עותקים זהים (מקור והעתק) בתוך מעטפה, שעליה יודבק דף המעטפה למכרז המצורף בסוף פרק זה עם כל הפרטים הנדרשים שם.
- 9.6. הצעת המשתתף במכרז שנחתמה על ידי הזוכה, ובכלל זה כל מסמכי המכרז וכל יתר המסמכים הנזכרים לעיל, יהוו חלק בלתי נפרד מחוזה המכר שיחתם בין הזוכה לבין העירייה.

10. הבהרות בקשר עם מסמכי המכרז

- העירייה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה, לבקש מן המשתתפים במכרז, כולם או מקצתם, על פי העניין, להמציא לה תוך פרק זמן שייקבע על ידן, מסמכים והבהרות, בהקשר לאמור בסעיפים 9.4.1, 9.4.2, 9.4.4, 9.4.5, 9.4.6, 9.4.8 – 9.4.13 לעיל.

תקינות ההצעה :

- 11.1. על המשתתף במכרז לדאוג למילוי כל ההוראות המפורטות במסמכי המכרז. אי מילוי אחת או יותר מהדרישות, עלול לגרום לפסילת ההצעה.
- 11.2. כל שינוי או תוספת שייעשו במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, לרבות בתנאי חוזה המכר, או כל הסתייגות לגביהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.
- 11.3. הצעות שתוגשנה לאחר המועד הקובע, לא תתקבלנה ולא תפתחנה.
- 11.4. העירייה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה.
- 11.5. העירייה אינה אחראית לכל הפירושים ו/או ההסברים שיינתנו בעל פה למשתתפים במכרז ואלה אינם מחייבים את העירייה, כאמור לעיל.

הודעה על הזכייה וההתקשרות

- 12.1. הצעות המשתתפים, תובאנה בפני ועדת המכרזים של העירייה (להלן: "הועדה"), אשר תמליץ על ההצעה הזוכה במכרז לראש העירייה.
- 12.2. העירייה תמסור לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על החלטת הועדה.
- 12.3. ההתקשרות עם הזוכה תובא לאישור מועצת העירייה. מובהר בזאת, כי באם לא תאושר מכירת החלקה לזוכה על ידי ראש העירייה ו/או אם לא תאושר המכירה על ידי מועצת העירייה ברוב הנדרש על פי החוק, תבוטל החלטת ועדת המכרזים, בדבר זכיית הזוכה וייראו בכך החלטה של העירייה לא לקבל את הצעת הזוכה. במקרה כזה, לזוכה ולכל יתר המשתתפים במכרז, לא תהיינה כל טענות ואו תביעות מכל מין וסוג שהן כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.
- 12.4. חוזה המכר ייחתם בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.
- 12.5. תוך ארבעים וחמישה (45) יום ממועד שתימסר לו הודעה בכתב על זכייתו במכרז, בצירוף חוזה המכר ונספחיו לחתימה, ימציא הזוכה לעירייה את חוזה המכר על נספחיו כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה, בעקבות זכייתו במכרז, לרבות המחאה בגין התשלום הראשון, כהגדרתו בחוזה המכר ובהתאם להוראות חוזה המכר.
- 12.6. היה והזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו בסעיף 12.5 לעיל, תהא ועדת המכרזים של העירייה רשאית להמליץ לראש העירייה, על ביטול הזכייה במכרז. החלטת ראש העירייה תובא לידיעת הזוכה בכתב.
- 12.7. במקרה שמשותף במכרז, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז (לרבות במקרה שהזוכה לא יחתום על חוזה המכר) ו/או תנאי חוזה המכר ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה ו/או בהתאם לחוזה המכר, לרבות במקרה של הפרת החוזה, תהיה העירייה זכאית במקרה כגון זה לפעול על פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות התקשרות עם כל משותף אחר ככל שתמצא לנכון. כן תהיה העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז, כולה או חלקה לטובתה, כפיצויים מוסכמים מראש, וסכום ערבות המכרז או ערבות החוזה יחשב לקניינה הגמור והמוחלט של העירייה. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע בזכות מזכויותיה של העירייה על פי מכרז זה ו/או על פי כל דין.

דף מעטפה למכרז
 יש להדפיס עמוד זה ולהדביק על המעטפה בה תוגשנה ההצעות

לכבוד
 ועדת המכרזים
 עיריית תל אביב - יפו
 בניין העירייה – רחוב אבן גבירול 69 תל אביב - יפו 6416201
 שירותי הדואר העירוניים - קומת מפלס הרחוב (1-) חדר 17

240/2022

מכרז פומבי מס'

למכירת זכויות העירייה (55/100) בחלקה 851 בגוש 6637
 רחוב נחלאות 1,3 פינת רחוב מטודלה 2
 המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס'
 תא/מק/3314
 בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו

שם המכרז

עד
 שעה
 14:00

30/10/2022

התאריך האחרון
 להגשת הצעות

עיריית תל אביב-יפו

**מכרז פומבי מס' 240/2022
למכירת זכויות העירייה (55/100) בחלקה 851 בגוש 6637 (רחוב נחלאות
1,3 פינת רחוב מטודלה 2)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס'
תא/מק/3314
בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו**

נספח מס' 1 - הצהרת משתתף במכרז

הצהרת המשתתף במכרז

**שם המכרז: מכרז פומבי מס' 240/2022 למכירת זכויות העירייה (55/100) בחלקה 851 בגוש 6637 (רחוב נחלאות 1,3 פינת רחוב מטודלה 2)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' תא/מק/3314 בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו**

- אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:
1. אנו מצהירים בזה, כי הבנו את כל האמור במסמכי המכרז והגשנו את הצעתנו בהתאם, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ולא נציג תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה, ואנו מוותרים מראש על טענות כאמור.
 2. אנו מצהירים, כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, כי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז וכי אנו מקבלים על עצמנו את מלוא ההתחייבויות על פי מסמכי המכרז, בהתאם לתנאים המפורטים במסמכי המכרז, לרבות על פי חוזה המכר ונספחיו.
 3. אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
 4. אנו מצהירים, כי הגשנו את הצעתנו למכרז בהתאם לנוסח המכרז המופיע באתר האינטרנט העירוני ובמשרדי העירייה, וידוע לנו, כי נוסח זה הינו הנוסח המחייב וכי לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או עדכון ו/או תוספת, למעט השינויים והעדכונים שנמסרו ע"י העירייה במסגרת הליכי המכרז.
 5. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה עד יום 30 לחודש אפריל שנת 2023, או לתקופה נוספת בהתאם להארכת ערבות המכרז, בהתאם לסמכות העירייה ולכל זמן שהערבות על הארכותיה תהיה בתוקף.
 6. להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות מכרז בתוקף בנוסח ובסכום הנקובים במסמכי המכרז.
 7. אם תתקבל הצעתנו אנו מתחייבים, כי בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד שתימסר לנו הודעה בכתב, בדבר זכייתנו במכרז, בצירוף חוזה המכר ונספחיו לחתימה, נמציא לכם את חוזה המכר על נספחיו כשהוא חתום על ידינו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש לכם, בעקבות זכייתנו במכרז, לרבות המחאות בגין מלוא הסכומים שאנו חייבים בתשלומם במעמד חתימת חוזה המכר, בהתאם לחוזה המכר.
 8. עד המצאת חוזה המכר חתום על ידינו ותשלום מלוא התמורה על ידינו, באופן ובמועדים בהתאם לחוזה המכר, לפי המאוחר מביניהם, תשמש ערבות המכרז שמסרנו להבטחת כל התחייבויותינו על פי המכרז.
 9. אם מסיבה כל שהיא לא נעמוד בהתחייבויותינו, אנו מסכימים שאת ערבות המכרז, שצרפנו למכרז, כולה או מקצתה, לפי שיקול דעתכם, תחלטו כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
 10. ככל שהצעה מוגשת על ידי תאגיד, אנו מסכימים, כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.
 11. אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי המכרז.

פרטי המשתתף במכרז:

חתימה וחותמת

תאריך

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

עיריית תל אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 240/2022
למכירת זכויות העירייה (55/100) בחלקה 851 בגוש 6637 (רחוב נחלאות
1,3 פינת רחוב מטודלה 2)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס'
תא/מק/3314
בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו

נספח מס' 2 - נוסח ערבות מכרז (הצעה לרכישת זכויות העירייה (55/100) בחלקה 851)

ערבות מכרז

נספח מס' 2

לכבוד:

עיריית תל-אביב-יפו
רחוב אבן גבירול 69
תל-אביב-יפו 6416201
כתב ערבות (בש"ח)

לשימוש העירייה									
מספר אסמכתא									

תאריך				

מספר הערבות בבנק																			

כתב ערבות
מספר:

(להלן "הנערב")

פרטי הנערב																			

הואיל ועל

להמציא לכם ערבות בנקאית בסך של 300,000 ש"ח
סכום הערבות במילים שלוש מאות אלף שקלים חדשים

כערובה למכרז למכירת זכויות העירייה (55/100) בחלקה 851 בגוש 6637 רחוב נחלאות 1,3 פינת רחוב מטוילה 2 המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' תא/מק/3314 בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו

מספר המכרז 240/2022

הרי תמורת הסכמתכם לקבל ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב-יפו בעד הנערב, בש"ח עד סכום השווה ל 300,000 ש"ח.

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

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

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

תוקף הערבות עד תאריך 30/04/2023 ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

• ערבות זאת על כל תנאיה תוארך באופן אוטומטי לתקופה נוספת של ארבעה חודשים על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד תאריך 30/04/2023 ועד בכלל.

פרטי הבנק

שם ומס' סניף הבנק										קוד בנק									

כתובת		מס' בית		עיר	
רחוב					

ממרכה,

עיריית תל אביב-יפו

**מכרז פומבי מס' 240/2022
למכירת זכויות העירייה (55/100) בחלקה 851 בגוש 6637 (רחוב נחלאות
1,3 פינת רחוב מטודלה 2)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס'
תא/מק/3314
בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו**

נספח מס' 3 – תשריט תיחום חלקה 851

עיריית תל אביב-יפו

**מכרז פומבי מס' 240/2022
למכירת זכויות העירייה (55/100) בחלקה 851 בגוש 6637 (רחוב נחלאות
1,3 פינת רחוב מטודלה 2)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס'
תא/מק/3314
בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו**

נספח מס' 4 - רשימת בנקים וחברות ביטוח לקבלת ערבות

רשימת בנקים וחברות ביטוח המורשים להוציא ערבות

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

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

עיריית תל אביב-יפו

**מכרז פומבי מס' 240/2022
למכירת זכויות העירייה (55/100) בחלקה 851 בגוש 6637 (רחוב נחלאות
1,3 פינת רחוב מטודלה 2)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס'
תא/מק/3314
בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו**

נספח מס' 5 – נסח רישום מקרקעין



363969

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6637 חלקה: 851

הנכס נוצר ע"י שטר:	37741/2012	מיום:	21/10/2012	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	-------------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב - יפו	692.00

המספרים הישנים של החלקה

6637/845

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
37741/2012/2	21/10/2012	חלוקה	חלקה 66 גוש 6637 בע"מ	45 / 100

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
37741/2012/2	21/10/2012	חלוקה	עיריית תל-אביב יפו	55 / 100

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

עיריית תל אביב-יפו

**מכרז פומבי מס' 240/2022
למכירת זכויות העירייה (55/100) בחלקה 851 בגוש 6637 (רחוב נחלאות
1,3 פינת רחוב מטודלה 2)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס'
תא/מק/3314
בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו**

נספח מס' 6 - הצהרה על מעמד משפטי

נספח מס' 6

הצהרת המשתתף על מעמדו המשפטי

על המשתתף במכרז לציין במדויק את מעמדו המשפטי ולמלא את הפרטים בטבלאות שלהלן:

א. מעמד משפטי

<input type="checkbox"/> חברת בע"מ	<input type="checkbox"/> עמותה	<input type="checkbox"/> אגודה שיתופית	<input type="checkbox"/> שותפות רשומה	<input type="checkbox"/> שותפות לא רשומה	<input type="checkbox"/> משתתף במכרז (פרטי)
(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם החברות	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם העמותות	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם האגודות השיתופיות	(יש למלא טבלאות ב' ג' ד') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפויות	(יש למלא טבלאות ב' ג' ד') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפות לא רשומה	(יש למלא טבלאות ב' ג' ד') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם הפרטים

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

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

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

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

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

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

דוגמת חותמת

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

שם פרטי _____ שם משפחה _____

תאריך _____ חתימה _____

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

תאריך _____

חתימת עורך דין/רואה חשבון _____

עיריית תל אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 240/2022
למכירת זכויות העירייה (55/100) בחלקה 851 בגוש 6637 (רחוב נחלאות
1,3 פינת רחוב מטודלה 2)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס'
תא/מק/3314
בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו

נספח מס' 7 - הצעה כספית של משתתף במכרז לרכישת זכויות העירייה (55/100) בחלקה 851

נספח מס' 7

הצעה כספית של המשתתף במכרז לרכישת זכויות העירייה (55/100) בחלקה 851

מכרז פומבי מס' 240/2022

למכירת זכויות העירייה (55/100) בחלקה 851 בגוש 6637 (רחוב נחלאות 1,3 פינת רחוב מטודלה 2) המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' תא/מק/3314 בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, לרבות את חוזה המכר, המצורף כנספח מס' 10 למכרז, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות הבעלות של העירייה (55/100) בחלקה 851 בגוש 6637 הינה סך של _____ ₪ (שקלים חדשים).

לסכום זה יתווסף מע"מ כדין.

הננו מצהירים, כי הצעתנו זו, ניתנה בהתחשב בכל תנאי המכרז ונספחיו;

חתימה וחותמת המשתתף במכרז

עיריית תל אביב-יפו

**מכרז פומבי מס' 240/2022
למכירת זכויות העירייה (55/100) בחלקה 851 בגוש 6637 (רחוב נחלאות 1,3 פינת רחוב מטודלה 2)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' תא/מק/3314
בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו**

נספח מס' 8 - תקנון תכנית תא/מק/3314



מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
תכנית מפורטת מס' תא/מק/3314
"תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים - מטודלה-נחלאות"
בסמכות הוועדה המקומית

שינוי מס' 1 לשנת 2006 של תכנית מס' R-188
שינוי מס' 1 לשנת 2006 של תכנית מפורטת מס' 279
שינוי מס' 1 לשנת 2006 של תכנית מס' 1410
ושינוי מס' 1 לשנת 2006 של תכנית מתאר "ל"

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' תא/מק/3314, "תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים - מטודלה-נחלאות", בסמכות הוועדה המקומית, שינוי מס' 1 לשנת 2006 של תכנית מס' R-188, שינוי מס' 1 לשנת 2006 של תכנית מפורטת מס' 279, שינוי מס' 1 לשנת 2006 של תכנית מס' 1410 ושינוי מס' 1 לשנת 2006 של תכנית מתאר "ל".
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת:
 - 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
 - תשריט ערוך בקני"מ 1:500 (להלן: "התשריט")
 - טבלת איזון ולוח הקצאות (להלן: "לוח הקצאות")
 - כל מסמכי התכנית מהווים חלק מהתכנית בשלמותה.
3. **תחולת התכנית:** חלקות מס' 65, 66, 647-644, ו-815 בגוש 6637
4. **שטח התכנית:** 1.761 דונם
5. **יזום התכנית:** יצחק אברבוך
6. **בעל הקרקע:** עיריית תל-אביב יפו, פרטיים
7. **עורך התכנית:** חיים בן-ארי, אדריכל ושמאי מקרקעין
8. **מטרת התכנית:** איחוד וחלוקה מחדש בפינת רח' מטודלה ורח' נחלאות בשיכון דן, לצורך יצירת 2 מגרשי מגורים, בהתאם לסעיף 62א (א) ס.ק. 1, 4, 5, 7, 8 ו-9 וזאת ע"י:
 - א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
 - ב. קביעת 2 מגרשי בניה חדשים באזור מגורים א-2, ללא שינוי ביעודי הקרקע.
 - ג. שינוי גודל מגרש מינימלי לבנייה.
 - ד. הגדלת מס' יח"ד בתחום בתכנית מ-4 ל-5 יח"ד, בבנינים בני 2 קומות מעל קומת כניסה.
 - ה. קביעת זכויות הבניה בשיעור של 60% משטח המגרש ברוטו, הכוללים שטחי בנייה אותם ניתן היה לבקש בהקלה.
 - ו. שינוי קו בנין צדדי שבין 2 המגרשים שבתכנית וקו בנין צדדי מזרחי של מגרש 19, מ-4.0 מ' ל-3.0 מ'.
 - ז. שינוי בהתאם לכך של תכנית מס' R-188 שפורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי מס' 1579 מיום 15.5.47, של תכנית מפורטת מס' 279 שפורסמה לתוקף בי.פ. 526 מיום 7.3.57, של תכנית מס' 1410 שפורסמה לתוקף בי.פ. 1846 מיום 17.8.72 ושל תכנית מתאר "ל" שפורסמה לתוקף בי.פ. 718 מיום 19.2.53 (להלן: "התכנית הראשית").
9. **הוראות התכנית:** א. **איחוד וחלוקה מחדש-**
 - (1) איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים יבוצע בהתאם ללוח ההקצאות, ובהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, ותרשם בלשכת רשם המקרקעין לפי סעי' 125 לחוק.
 - (2) יצירת 2 מגרשי מגורים חדשים – מגרשים מס' 18 ו-19.

3) שטחים להשלמה:

מגרשים מס' 2,3,6 ו-7 בתשריט יהוו מגרשי השלמה. שטחי השלמות יועברו לבעלי הקרקע מקבלי ההשלמה ללא תמורה וללא זכויות בניה, כמפורט להלן:

- מגרש מס' 2 מהווה השלמה לחלקה 642 בגוש 6637.
- מגרש מס' 3 מהווה השלמה לחלקה 648 בגוש 6637.
- מגרש מס' 6 מהווה השלמה לחלקה 651 בגוש 6637.
- מגרש מס' 7 מהווה השלמה לחלקה 641 בגוש 6637.

ב. הוראות בינוי וזכויות בניה:

1) הוראות הבינוי וזכויות הבנייה במגרשים 18 ו-19 יהיו כמפורט בטבלה להלן:

מס' מגרש	שטח מגרש	מספר קומות	מספר יחיד	זכויות בניה שטחים עיקריים
18	692 מ"ר	2 קומות מעל קומת כניסה חלקית.	3 יחיד	436 מ"ר : 1 יחיד בשטח עיקרי 146 מ"ר 2 יחיד בשטח עיקרי 145 מ"ר כ"א
19	462 מ"ר	2 קומות מעל קומת כניסה חלקית	2 יחיד	291 מ"ר : 2 יחיד בשטח עיקרי 145.5 מ"ר כ"א
סה"כ	1154 מ"ר		5 יחיד	727 מ"ר שטח עיקרי

- 2) זכויות הבנייה לשטחים עיקריים חושבו משטח המגרשים ברוטו, כולל החלקות המיועדות להשלמה, בשיעור של 60%. זכויות אלה כוללות שטחים אותם ניתן היה לבקש כהקלה. תוספת מעבר לכך תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- 3) מס' יחיד בתכנית בשיעור של 5 יחיד כולל יחיד אחת אותה ניתן היה לבקש בהקלה. תוספת יחיד מעבר לכך תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- 4) תבוטל הוראה לשטח מגרש מינימלי שנקבע בתכנית הראשית. שטח המגרשים יהיה כמפורט בטבלה לעיל.
- 5) קוי בניין יהיו כמפורט בתשריט.

10. **שטחים ציבוריים:** א. רישום שטח הדרכים: השטחים המיועדים לדרכים יופקעו ו/או יירשמו בלשכת רשם המקרקעין ע"ש עיריית ת"א-יפו בעת רישום האיחוד והחלוקה מחדש, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל גוף, אדם או חפץ, ומשותררים מכל שעבוד וחוב כלשהו.
- ב. ביצוע תשתיות: מתוקף תכנית זו יותרו לביצוע עבודות עפר מכל סוג שהוא ו/או ביצוע תשתיות תת ועל קרקעיות בכל השטחים ביעוד דרכים המופיעים בתכנית, זאת בכפוף לתיאום הנדסי בעיריית תל אביב-יפו.

12. **הוצאות תכנון ופיתוח:** הועדה המקומית תגבה את הוצאות התכנית וביצועה בהתאם לסעי' 69 (12) לחוק, מבעלי הזכויות, באופן יחסי מחלקם בקרקע.

13. יחס התכנית לתכניות תקפות:

בשטח התכנית יחולו הוראות תכנית זו, הוראות התכנית הראשית, וכן תכניות מתאר כלל עירוניות לרבות תכנית מתאר "ג-1", תכנית מתאר "ע-1" על שינוייה, תכניות מתאר 2550 ו-2550 א' ואחרות. במידה ותהייה סתירה בין הוראות תכניות אלה להוראות תכנית זו, יחולו הוראות תכנית זו.

14. **זמן ביצוע התכנית:** 10 שנים.

15. אישורים:

חתימת המתכנן:

אריה בן-ארי
 יו"ר מכ"כ ושטחי מקרקעין
 12/11/09

חתימת יזם התכנית:

1.1

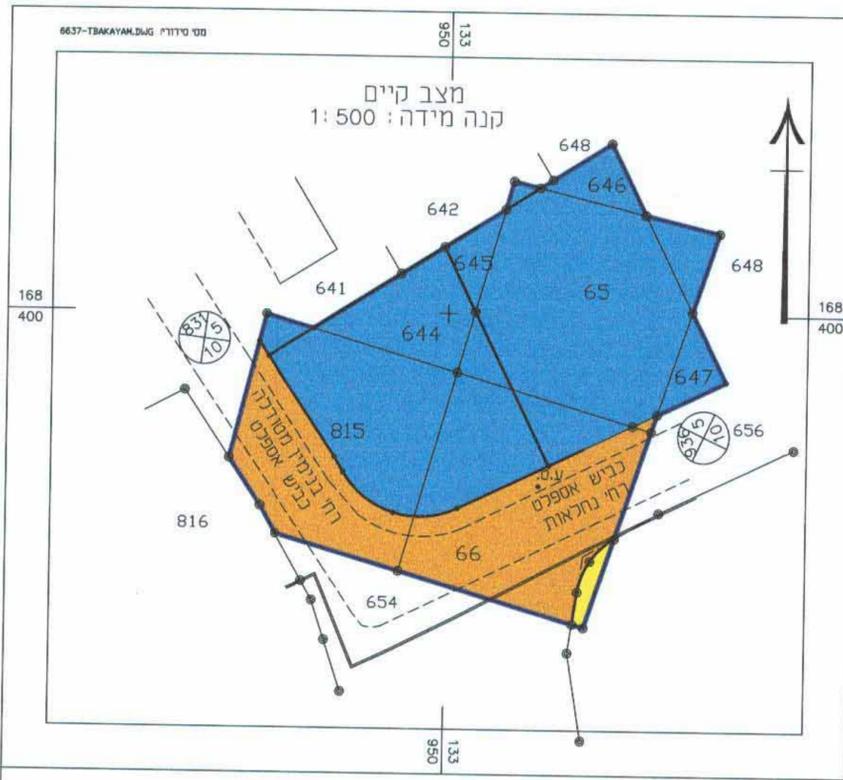
חתימת הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו				
תכנית מפורטת מס' תא/מק/3314				
שם התכנית: "תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים - מטודלה-נחלאות"				
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):				
תאריך	12.12.07	פרוטוקול	2007-29 ב'י	החלטה
"	28.5.08	"	2008-17 ב'י	"
"	4.3.09	"	09-0004 ב'י	"
"	-----	"	-----	"
מנהל האגף	מנהגס העיר	יו"ר הועדה	ועדת המשנה	
			תאריך: 23/12/09	

אוסק

טבלת הקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחל
לתכנית מפורטת מס' 314
מרחב תכנון
תל-אביב

פרטי החלקות הקיימות									
מס' גו	שווי יחסי	יעוד החלקה	החלקים בבעלות	מס' זהות או מס' תאגיד	שם בעלים רשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שטח החלקה במ"ר	גוש	מס' סידור
6637	22.39%	מגורים א/2	0.50	41441049	אברבך יצחק שלפוברסקי סער שלפוברסקי אנרין חלקה 66 גוש 6637 בע"מ	529	529	6637	1
	11.19%		0.25	27948975					2
	11.19%		0.25	301361192					3
6637	16.44%	מגורים א/2 דרך מגרש מיוחד (מוסך)	1.00	520007030		512	512	6637	4
6637	38.78%	מגורים א/2	1.00		עיריית ת"א-יפו	128	128	6637	5
6637		מגורים א/2	1.00			31	31	6637	6
6637		מגורים א/2	1.00			41	41	6637	7
6637		מגורים א/2 + דרך	1.00			37	37	6637	8
	100.00%					483	483	6637	9
						1761	1761		סה"כ
									שטחי ציבור
	100.00%								סה"כ
						1761	1761		סך כולל



מצב קיים

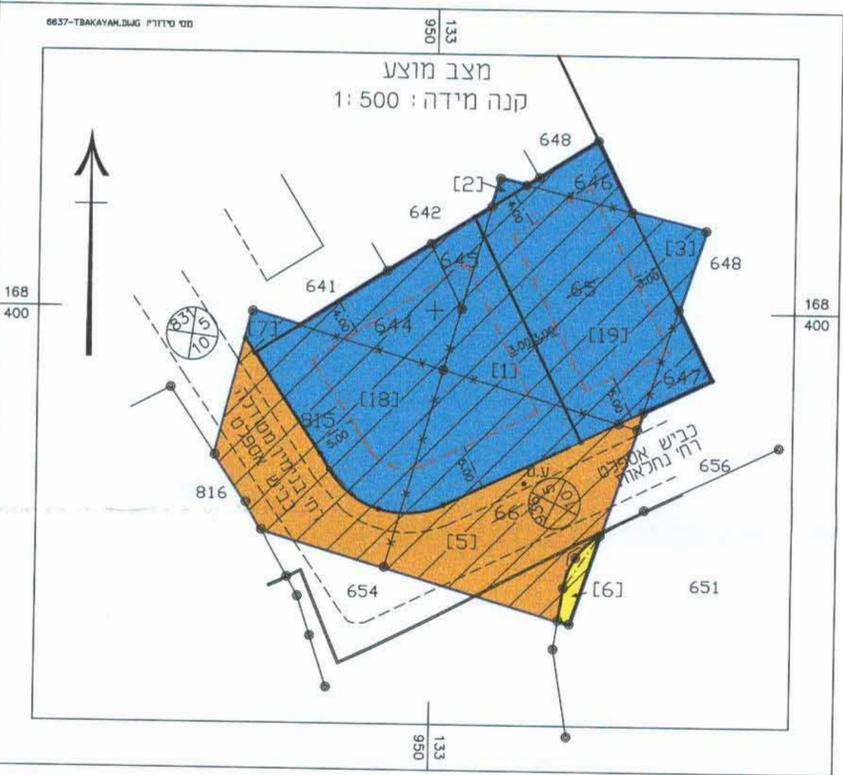
חלקה	השטחים בדונם מטר
65	0.529
66	0.512
644	0.128
645	0.031
646	0.041
647	0.037
815	0.483
1	1.761

מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו תשריט לתכנית מפורטת מס' 3314 תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים - נחלאותי בסמכות הועדה המקומית שינוי מס' 1 לשנת 2006 של תכנית מס' R-188 שינוי מס' 1 לשנת 2006 של תכנית מפורטת מס' 279 שינוי מס' 1 לשנת 2006 של תכנית מס' 1410 ושינוי מס' 1 לשנת 2006 של תכנית מתאר י"ג

מאושרת
סמכות מקומית



מחוז: תל-אביב
נפה: תל-אביב יפו
עיר תל-אביב יפו.
גוש: 6637
חלקות: 647-644, 66, 65, 815
שטח התכנית: 1.761 די"מ
בעלי הקרקע: פרטיים ועיריית ת"א.
המתכנן: אדריכל חיים בן ארי.
יזם התכנית: יצחק אברבור.
מודד התכנית: יצחק אברבור.



מצב מוצע

יעוד	השטחים בדונם מטר	מס' מגרש לפי ת.ב.מ.
מגורים להשלמה	0.005	2
מגורים להשלמה	0.039	3
דרך	0.532	5
מגרש מיוחד להשלמה (מוסך)	0.017	6
מגורים להשלמה	0.014	7
מגורים	0.692	18
מגורים	0.462	19
	1.761	(1)

- מקרא**
- [19] מס' מגרש חדש
 - 65 מס' חלקה
 - 65 מס' חלקה לביטול
 - גבול תכנית
 - אזור מגורים 2/א
 - שטח לאיחוד וחלוקה
 - דרך
 - מגרש מיוחד (מוסך)
 - קו בנין
 - גבול חלקה
 - גבול חלקה לביטול



עדכון: 09.06.09
עדכון: 08.06.09
עדכון: 23.12.08
עדכון: 10.11.08
עדכון: 14.09.06
תאריך: 23.09.04

י. אברבור
מודד מוסמך מס' רשיון 461

חברת אברבור ושותי מודדים מוסמכים בע"מ
רחוב דינגוף 190 ת"א. טל: 03-5226791, 03-5235891

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית: תכנית מפורטת מס' תאמק/3314 "תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים - נחלאותי" אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):

תאריך	פרוטוקול	מס' תכנית
12.12.07	29-2007	3
28.5.08	17-2008	1
4.3.09	09-0008	7

מנהל האגף: מנחם חנוכי
תאריך: 25/12/13

חיים בן ארי
אדריכל ומנהל מתכנני

עיריית תל אביב-יפו

**מכרז פומבי מס' 240/2022
למכירת זכויות העירייה (55/100) בחלקה 851 בגוש 6637 (רחוב נחלאות 1,3
פינת רחוב מטודלה 2)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס'
תא/מק/3314
בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו**

נספח מס' 9 - טבלת איזון ולוח הקצאות



0014 - ארגו_F
3314

טבלת הקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים
לתכנית מפורטת מס' 3314 - מטוילה - נחלאות
מרחב תכנון מקומי
תל-אביב-יפו

פרטי המגרשים המוקצים										פרטי החלקות הקיימות											
תשלומי איזון	משלם	שוי יחסי כולל של המגרש	מס' יח"ד	יעוד	חלקים	שטח המגרש במ"ר	מס' זהות או מס' תאגיד	שם בעלים רשום	מס' חלקה ארעי / סופי	מס' גוש	שוי יחסי	יעוד החלקה	החלקים בבעלות	מס' זהות או מס' תאגיד	שם בעלים רשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שטח החלקה במ"ר	חלקה	גוש	מס' סידורי	
0	0	40.00%	2	מגורים א/א	0.500	462	41441049	אברבוך יצחק		6637	40.00%	מגורים א/א	0.50	41441049	אברבוך יצחק	529	529	65	6637	1	
					0.250		27948975	שלפוברסקי סער					0.25	27948975	שלפוברסקי סער					2	
					0.250		301361192	שלפוברסקי אורן					0.25	301361192	שלפוברסקי אורן					3	
0	0	27.00%	3	מגורים א/א	0.450	692	520007030	חלקה 66 גוש 66 בע"מ		6637	27.00%	מגורים א/א דרך מגרש מיוחד (מוסך)	1.00	520007030	חלקה 66 גוש 66 בע"מ	512	512	66	6637	4	
0	0	33.00%			0.550			עיריית ת"א-יפו			33.00%	מגורים א/א	1.00		עיריית ת"א-יפו	128	128	644	6637	5	
				מגורים א/א	1.000	5		*		6637		מגורים א/א	1.00			31	31	645	6637	6	
				מגורים א/א	1.000	39		**		6637		מגורים א/א	1.00			41	41	646	6637	7	
				מוסך	1.000	17		***		6637		מגורים א/א	1.00			37	37	647	6637	8	
				מגורים א/א	1.000	14		****		6637		מגורים א/א + דרך	1.00			483	483	815	6637	9	
0	0	100.00%				1229					100.00%					1761	1761			סה"כ	
				דרך		532		עיריית ת"א-יפו		5											שטחי ציבור
						532															סה"כ
		100.00%				1761					100.00%					1761	1761				סך כולל

* עפ"י סעיף 9.3 לתקנון התכנית המגרש יירשם ע"ש הבעלים בחלקה 642 בגוש 6637.
** עפ"י סעיף 9.3 לתקנון התכנית המגרש יירשם ע"ש הבעלים בחלקה 648 בגוש 6637.
*** עפ"י סעיף 9.3 לתקנון התכנית המגרש יירשם ע"ש הבעלים בחלקה 651 בגוש 6637.
**** עפ"י סעיף 9.3 לתקנון התכנית המגרש יירשם ע"ש הבעלים בחלקה 641 בגוש 6637.

חתימות הוועדה:

12/11/09
8/30/2009
תאריך



חיים בן-אר
שם שמאי המקרקעין

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית:		תכנית מפורטת מס' 3314/תאמק/07	
אפשרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		יחידות איחוד וחלוקה פוזש ללא הסכמת הבעלים - מטוילה-נחלאות	
תאריך	פרוטוקול	תאריך	פרוטוקול
12.12.07	29-2007	12.12.07	29-2007
"	"	28.5.08	17-2008
"	"	4.3.09	09-0004
"	"	"	"
מנהל האגף	מחנכים העיר	יועץ חינוכי/יועץ תכנון והכשרה	תאריך:
			23/12/09

חלק ב' של המכרז

חוזה המכר

עיריית תל אביב-יפו

**מכרז פומבי מס' 240/2022
למכירת זכויות העירייה (55/100) בחלקה 851 בגוש 6637 (רחוב נחלאות
1,3 פינת רחוב מטודלה 2)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס'
תא/מק/3314
בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו**

נספח מס' 10 - נוסח חוזה המכר

ח ו ז ה

שנתחם בתל אביב ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

עיריית תל אביב-יפו
שכתובתה לצורך הסכם זה:
רחוב אבן גבירול 69, כיכר רבין, תל-אביב 6416201
(להלן: "העירייה" או "המוכרת")

- מצד אחד -

ל ב י ן

ת.ז.ח.פ. _____
שכתובתו לצורך הסכם זה: _____ (להלן: "הרוכש")¹

- מצד שני -

הואיל והעירייה היא הבעלים הרשום של החלקה, כהגדרתה להלן;
והואיל והעירייה פרסמה את המכרז, כהגדרתו להלן, למכירת החלקה, כהגדרתה להלן;
והואיל והרוכש השתתף במכרז, כהגדרתו להלן, והצעתו הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז והעירייה הסכימה למכור ולהעביר על-שם הרוכש את כל זכויות הבעלות בחלקה, הכל בכפוף ולאחר שהרוכש ימלא אחר כל התחייבויותיו בכפוף לתנאים המפורטים במסמכי המכרז וחווזה זה, במלואן ובמועדן;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **כללי**
 - 1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו;
 - 1.2 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו;
 - 1.3 תנאי המכרז ונספחיו והצעת הרוכש למכרז מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
 - 1.4 לצורך חוזה זה ובכל מקום בו נדרשת פעולה מטעם העירייה, ייעשה הדבר על ידי מנהל אגף נכסי העירייה, או מי מטעמו.
 - 1.5 למונחים בחוזה זה תהא המשמעות שניתנה להם במסמכי המכרז, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.
 - 1.6 בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוזה לבין הוראה במסמך אחר ממסמכי המכרז - הוראות החוזה תגברנה אלא אם כן מדובר במסמך מאוחר לחוזה, שנחתם בכתב על ידי כל הצדדים לחוזה.
 - 1.7 מועד חתימת חוזה זה יהא המועד בו חתמה עליו העירייה, באמצעות המורשים מטעמה.

¹ במקרה של יותר מרוכש אחד יירשם כי אחריותם "ביחד ולחוד"

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

- 2.1 "החלקה" / "הממכר" - 55/100 חלקים בלתי מסוימים (מושעא) בחלקה 851 בגוש 6637 המהווים את זכויות העירייה בחלקה, כמפורט בנסח רישום המקרקעין המצורף כנספח מס' 5 למכרז;
- 2.2 "המועד הקובע" - המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז;
- 2.3 "המכרז" - מכרז פומבי מס' 240/2022 אשר פורסם על ידי העירייה, על כל תנאיו ונספחיו;
- 2.4 "התב"ע" - כל תוכנית בניין עיר, החלה על החלקה ובתוקף במועד הקובע;
- 2.5 "התשריט" - המצורף כנספח מס' 3 למכרז, שגבולות החלקה מסומנים עליו בקו שחור מעובה (לצרכי זיהוי ואיתור בלבד) ומהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה;

הצהרות המוכרת

3.

- 3.1 העירייה מצהירה כי הינה הבעלים הרשום של החלקה וכי זכויותיה בחלקה חופשיות מכל חוב, עיקול, שיעבוד, משכנתא וזכות צד ג' כל שהיא. נסח החלקה והתשריט המסומנים כנספחים מס' 3 ו- 5 למכרז, מצ"ב כנספחים לחוזה זה ומהווים חלקים בלתי נפרדים הימנו.
- 3.2 העירייה מצהירה, כי הצעת הרוכש נבחרה כהצעה הזוכה במכרז, וזאת על פי החלטה מס' _____ של ועדת המכרזים של העירייה, בישיבה מס' _____ שהתקיימה בתאריך _____ לחודש _____ שנת _____, ובהתאם להחלטה מס' _____ של מועצת העירייה, מישיבה מס' _____ שהתקיימה ביום _____ לחודש _____ שנת _____.

הצהרות והתחייבויות הרוכש

4.

- 4.1 הרוכש מצהיר ומאשר בזה, כי ראה ובדק את החלקה, מיקומה, סביבתה ומצבה הפיזי, הרישומי, התכנוני והמשפטי.
- 4.2 הרוכש מצהיר, כי בדק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים לחלקה אצל הרשויות השונות וידועות לו כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על החלקה, לרבות מסמכי התב"ע, שטחי הפקעה, אם קיימים, וידועה לו כל הגבלה ו/או אפשרויות הבניה על החלקה, לפי כל תכנית בת תוקף ו/או תוכנית בהליך ו/או כל דין.
- 4.3 הרוכש מצהיר, כי בדק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה בחלקה ומצא כי החלקה מתאימה לצרכיו ולמטרותיו מכל הבחינות והכל לשביעות רצונו המלאה של הרוכש, וכי אין ולא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה באשר לחלקה, והוא מוותר באופן מפורש על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום או אי התאמה או פגם כלשהו בנוגע לחלקה ו/או לאפשרויות השימוש בה ו/או ליעוד ו/או בקשר לזכויות העירייה בה ו/או בקשר למצבה הפיזי ו/או הרישומי ו/או התכנוני ו/או המשפטי (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור טענות שעניינן זיהום בקרקע או כל אילוץ או מגבלה ו/או ביצוע הבניה בחלקה).
- 4.4 הרוכש מצהיר, כי ידוע לו שהנתונים אשר הובאו לידיעתו במסגרת מסמכי המכרז בקשר עם החלקה הובאו אך ורק לנוחות המשתתפים במכרז וכי אין העירייה ו/או מי מטעמה אחראים על דיוקם או על שלמותם, וכי הוא מתקשר בחוזה זה אך ורק על סמך בדיקותיו העצמאיות כאמור לעיל.

4.5. הרוכש מצהיר, כי ידוע לו שאין בעובדה שהמוכרת היא העירייה, כדי להוות הצהרה או מצג ביחס לאפשרויות הבניה בחלקה ו/או כדי ליתר או להמעיט מהצורך לבצע את כל הבדיקות וכל הפעולות הנדרשות על מנת לברר את אפשרויות הבניה והשימוש בחלקה ו/או על מנת לממשן ולהוציאן אל הפועל.

4.6. הרוכש מצהיר, כי הינו בעל האמצעים הפיננסיים הנדרשים לשם התקשרות בחוזה זה ועמידה בתנאיו, לרבות תשלום מלוא התמורה במועדה.

4.7. הרוכש מצהיר, כי התחייבותו לשלם את מלוא התמורה ולבצע את כל יתר התחייבויותיו והתשלומים החלים עליו על פי חוזה זה במועדים הקבועים בחוזה זה, הינה מוחלטת ובלתי מותנית בקבלת מימון מאת "המוסד הפיננסי המממן" (כהגדרתו להלן) או מאת גורם אחר כלשהו.

4.8. הרוכש מצהיר, כי אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת כלשהי (בין בחוזה ובין בדין) להתקשרותו בחוזה זה ולמילוי הוראותיו ולקיום ההתחייבויות החלות עליו על פי החוזה, במלואן ובמועדן, וכי (ככל שהרוכש הוא תאגיד) חתימתו על חוזה זה וביצוע האמור בו הם בהתאם למסמכי ההתאגדות שלו והתקבלו אצלו כל החלטות והאישורים הנדרשים לשם לכך.

5. העסקה

העירייה מתחייבת בזה למכור לרוכש את מלוא זכויותיה בחלקה והרוכש מתחייב בזה לרכוש מאת המוכרת את מלוא זכויותיה בחלקה.

6. מסירת החזקה בחלקה

תוך שבעה (7) ימים מהמועד בו קיבלה העירייה את מלוא התמורה, כמפורט בסעיף 7 להלן, ובכפוף לכך שהרוכש קיים את מלוא התחייבויותיו על-פי חוזה זה ונספחיו שנדרש לבצע עד המועד הנ"ל ("מועד המסירה"), תמסור העירייה לרוכש, את החזקה בחלקה, במצבה הפיזי, המשפטי והתכנוני כפי שהיה (as is) במועד הקובע.

7. התמורה

7.1. בתמורה לרכישת החלקה, ישלם הרוכש לעירייה סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים), כפי שנקבע בהצעתו בנספח מס' 7 למכרז ומהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד כאמור בסעיף 7.2 להלן (לפי העניין) ובתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה").

7.2. בחוזה זה:

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

"מדד הבסיס" - מדד המחירים לצרכן הידוע במועד הקובע;

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

"הפרשי הצמדה למדד" - אם ביום פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חוזה זה, יהיה המדד החדש גבוה ממדד הבסיס, ישולם אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס;

אם ביום פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חוזה זה, יהיה המדד החדש נמוך ממדד הבסיס, יראו את המדד הבסיס כאילו הוא המדד החדש;

7.3. התמורה תשולם על ידי הרוכש לעירייה בתשלומים ובמועדים כדלקמן:

7.3.1. במעמד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש, ישלם הרוכש לעירייה, סך השווה ל- 30% (שלושים אחוז) מהתמורה, דהיינו סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כחוק (להלן: "התשלום הראשון"), אשר ישולם לעירייה באמצעות המחאה בנקאית ערוכה לפקודתה, שמועד פירעונה הוא מועד חתימת הרוכש על חוזה זה.

7.3.2. בתוך 90 ימים ממועד חתימת הרוכש על חוזה זה, ישלם הרוכש לעירייה את יתרת התמורה, בסך השווה ל- 70% (שבעים אחוז) מהתמורה, דהיינו סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים), בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת ריבית לתקופה שממועד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש ועד למועד התשלום בפועל, ובתוספת מע"מ כחוק (להלן: "התשלום השני"), אשר ישולם לעירייה באמצעות המחאה בנקאית ערוכה לפקודתה, שמועד פירעונה הוא 90 יום ממועד חתימת הרוכש על חוזה זה.

7.4. למרות האמור לעיל, מוסכם בזאת בין הצדדים, כי הרוכש יהיה רשאי להקדים פירעון תשלומים, אם קיבל על כך הסכמה מראש ובכתב מאת העירייה.

7.5. לא שילם הרוכש את תשלום התמורה כמפורט בסעיף 7.3.1 ו/או 7.3.2 לעיל במועד ובאופן שנקבע (להלן: "הסכום שבפיגור"), ישלם הרוכש לעירייה את הסכום שבפיגור בצירוף הפרשי הצמדה למדד כמפורט בסעיף 7.2 לעיל ובתוספת ריבית צמודה בשיעור שנתי של 10% (עשרה אחוז), בחישוב חודשי, לתקופה שלמן המועד שבו היה אמור להיפרע הסכום שבפיגור ועד ליום התשלום בפועל לעירייה ("ריבית פיגורים"). למען הסר ספק מובהר, כי חיוב הרוכש בריבית פיגורים לא יגרע מזכותה של העירייה לכל סעד אחר שהיא זכאית לו על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הוראות הדין.

7.6. האמור לעיל לא יפגע בזכותה של העירייה באם הפיגור בתשלום יעלה על שלושים (30) ימים, לבטל את החוזה ו/או לחלט את ערבות המכרז, כולה או מקצתה, מבלי שתהיה לרוכש תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה.

7.7. מס ערך מוסף כחוק יתווסף לתשלום התמורה וישולם על ידי הרוכש לעירייה יחד עם כל אחד מתשלומי התמורה ובמועד תשלומם. לעניין זה מובהר, כי מס ערך מוסף כאמור ישולם, גם אם הרוכש הוא קבוצת רכישה שחבריה (או מי מהם) אינם עוסקים.

7.8. העירייה תנפיק לרוכש עד למועד הקבוע בחוק לדיווח התשלום לרשויות מע"מ, בגין כל תשלום מתשלומי התמורה והמע"מ אשר נפרעו בפועל וישולם לעירייה, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ, בגין חלק בתמורה שנפרע כאמור.

8. מיסים, אגרות, היטלים ותשלומי חובה אחרים

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

8.2. מס רכישה – יחול על הרוכש וישולם על ידו.

8.3. כל המיסים, האגרות, הארנונות והתשלומים השונים שיוטלו על החלקה ו/או על בעליה יחולו מהמועד הקובע על הרוכש וישולמו על ידו.

8.4. הרוכש יישא בכל האגרות וההיטלים, לרבות אגרות הבניה, אגרות הפיתוח והיטלי הפיתוח (ביוב, תיעול, כבישים, מים, מדרכות, שצ"פ וכדומה) ודמי הקמה, וכן בכל תשלום על פי דין שיחליף אותם, ובכל התשלומים הכרוכים בהוצאת כל היתר בנייה, לפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בניה בקשר לחלקה וכל עבודה אחרת הטעונה היתר. על חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה יחולו ההוראות כדלקמן:

8.4.1. חישוב אגרות הבניה, אגרות הפיתוח והיטלי הפיתוח והבניה ודמי ההקמה, יערך בגין מלוא שטח החלקה ובגין מלוא שטח/נפח הבניין, לרבות מפלסים תת קרקעיים, חניונים ומקלטים (ככל שקיימים).

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

8.4.3. במסגרת חישוב אגרות הבניה, היטלי הפיתוח והבניה ודמי ההקמה, לא יינתנו זיכויים בגין מבנים שהיו בחלקה קודם להוצאתו של כל היתר בניה על ידי הרוכש.

8.4.4. חישוב השטחים החייבים בדמי הקמה יעשה בהתאם לכללים הקבועים בדין.

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

8.5. היטל השבחה

8.5.1. היטל השבחה בגין כל תכנית בניין עיר חדשה בקשר עם הממכר, או בגין כל שינוי של התב"ע, או בגין כל הקלה, או בגין כל שינוי תכנוני אחר, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, אשר יאושרו כדין עד למועד הקובע, למעט בגין תכנית מתאר תא/5000 תל אביב-יפו, יחול על המוכרת.

8.5.2. כל היטל השבחה מכל מין וסוג שהוא, בקשר עם הממכר, אשר יוטל לאחר המועד הקובע וכל היטל השבחה בגין תכנית מתאר תא/5000 תל אביב-יפו, יחול כאמור על הרוכש וישולם על ידו.

8.5.3. היטל השבחה, אם יחול, בגין תכנית מתאר תא/5000 תל אביב-יפו, יחול כאמור על הרוכש וישולם על ידו. העירייה לא תישא בכל תשלום של היטל השבחה, הנובע ממימוש זכויות שיבצע הרוכש (ככל שיבצע) הנובעות מהוראות תכנית מתאר תא/5000 תל אביב-יפו.

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

9. הערת אזהרה

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

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

9.3. במעמד חתימת חוזה זה, יפקיד הרוכש בידי עורכי הדין של השירות המשפטי של העירייה (עבור העירייה) ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר חתום במקור ומאומת כנדרש, בנוסח **נספח מס' 1 לחוזה המכר**, לצורך ייחוד ו/או צמצום ו/או מחיקת הערת האזהרה, בצירוף פרטיכל מתאים של דירקטוריון הרוכש התומך בכך, חתום במקור ומאומת כנדרש בנוסח **נספח מס' 2 לחוזה המכר**. הרוכש מורה בזאת לעורכי הדין של השירות המשפטי של העירייה, באופן בלתי חוזר, לצמצם ו/או לייחד את הערת האזהרה לממכר וכן, למחוק את הערת האזהרה ככל ותירשם בניגוד להוראות חוזה זה ו/או במקרה של ביטול החוזה. למען הסר ספק מובהר, כי רישום הערת האזהרה בלשכת רישום המקרקעין יבוצע על ידי הרוכש ועל חשבונו. מיופיי הכוח מהשירות המשפטי של העירייה יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח במקרה של ביטול חוזה זה וכן, יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח במקרה בו יידרש ייחוד הערת האזהרה.

10. רישום זכויות הרוכש בממכר

10.1. בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה וקבלת אישור מאת העירייה כי הרוכש מילא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, לרבות תשלום מלוא תשלום התמורה וקבלת החזקה בחלקה, יהיה זכאי הרוכש לרשום את הזכויות בחלקה על שמו.

10.2. הרוכש מתחייב לרשום את זכויותיו בחלקה, לא יאוחר משישה (6) חודשים ממועד אישור חתימת החוזה על ידי העירייה.

10.3. פתיחת התיק בלשכה לשם ביצוע העברת החלקה לבעלות הרוכש ו/או רישום הערת אזהרה ו/או כל פעולה אחרת הקשורה בכך יעשו על ידי הרוכש ועל חשבונו, הכל במועדים הקבועים בחוזה זה.

10.4. העירייה מצידה תחתום על כל מסמך ו/או בקשה ללשכת רישום המקרקעין לצורך העברת הזכויות בחלקה על שם הרוכש בסמוך למועד שהוגשו לה המסמכים לחתימה ולאחר אישור מועצת העירייה לחוזה ובכפוף לקיום התנאים המפורטים בחוזה זה.

10.5. כן תפעל העירייה להמציא לרוכש את כל האישורים הדרושים לצורך רישום הזכויות בחלקה על שם הרוכש, דהיינו אישור מס שבח בלבד וזאת לאחר קבלתו על ידה.

11. העברת זכויות הרוכש/שיעבודן/המחאתן

11.1. הרוכש אינו זכאי לשעבד ו/או להמחות ו/או להעביר לצד ג' את זכויותיו על פי חוזה זה, או כל חלק מהן, אלא במגבלות ובתנאים האמורים בסעיף זה להלן.

11.2. בכפוף לקבלת הסכמה של העירייה מראש ובכתב בנוסח הקבוע בכתב ההסכמה המצורף **כנספח מס' 3 לחוזה** זה וכן, בכפוף לכך שהרוכש יעמוד בכל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה עד לאותו מועד, יהיה הרוכש רשאי לשעבד את זכויותיו על פי חוזה זה לטובת מוסד פיננסי מוכר בישראל ("**המוסד הפיננסי המממן**") וזאת, בין היתר, בתנאים ובמגבלות המצטברים הבאים:

11.2.1. שיעבוד הזכויות החוזיות כאמור ישמש אך ורק לצורך הבטחת אשראי שהרוכש יקבל מהמוסד הפיננסי המממן לצורך תשלום התמורה ולצורך הקמת המבנה/הבניין בחלקה, ולא לשום מטרה אחרת.

11.2.2. שיעבוד הזכויות החוזיות כאמור יעשה רק לאחר ובכפוף לכך שהרוכש ביצע את התשלום הקבוע בסעיף 7.3.1 לעיל במלואם ובכפוף לכך שכספי האשראי הראשוניים שיתקבלו מהמוסד הפיננסי המממן לצורך ביצוע התשלום הקבוע בסעיף 7.3.2 (כולו או חלקו) יועברו ישירות לעירייה, בד בבד עם שיעבוד הזכויות, ויהיה בהם משום פירעון מלא של התמורה כאמור בסעיף 7.4 לעיל, לרבות של ריבית פיגורים, ככל ותחול.

11.2.3. במסמכי השעבוד יובהר במפורש, כי במקרה של מימוש השעבוד, יקבל על עצמו הצד השלישי (מקבל הזכויות) את כל התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה, וכי לא תירשם הערת אזהרה על שמו כל עוד לא יעשה כן.

11.3. ככל שתינתן הסכמת העירייה לשעבוד זכויות הרוכש כאמור בסעיף 11.2 לעיל, תמסור העירייה למוסד הפיננסי המממן ולרוכש, מכתב התחייבות בנוסח **נספח מס' 3** לחוזה זה, במסגרתו תתחייב שלא לרשום את זכויות הבעלות או את זכויות החכירה בחלקה על שם הרוכש ו/או על שם כל צד שלישי אחר, אלא בכפוף לכך שתירשם לטובת המוסד הפיננסי המממן משכנתא מדרגה ראשונה על הזכויות שירשמו על שם הרוכש בחלקה, להבטחת חוב הרוכש למוסד הפיננסי המממן.

11.4. מובהר, כי לא יתאפשר רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין לטובת המוסד הפיננסי המממן וזאת עד למועד שבו תירשמה זכויות הבעלות בחלקה על שם הרוכש.

12. הפרות

12.1. הצדדים מסכימים בזה כי סעיפים 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ו-11 לחוזה זה, הינם סעיפים עיקריים ויסודיים בחוזה זה, אשר הפרתם תחשב כהפרה יסודית של החוזה ובמקרה זה תהיה העירייה רשאית לבטל את החוזה על פי שיקול דעתה הבלעדי.

12.2. הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970, יחולו במקרה של הפרת חוזה זה, אלא אם כן הדבר עומד בסתירה להוראות החוזה, ומבלי לגרוע מהוראת סעיף 12.4 להלן.

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

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

12.3.2. לחלט את ערבות המכרז כמפורט בסעיף 12.8 לפרק ב' למכרז או לחלט מתוך התמורה סכום השווה לסכום ערבות המכרז, וזאת כפיצוי מוסכם בגין הנזקים שנגרמו לעירייה, בלא צורך בהוכחת נזק.

12.3.3. למכור את החלקה לאחר.

12.3.4. לתבוע מן הרוכש את מלוא הנזקים אשר נגרמו לה בגין אי תשלום התמורה ו/או ביטול החוזה.

12.4. למען הסר ספק ועל אף האמור בכל הוראה אחרת בחוזה זה, לאחר חתימת חוזה זה ע"י הצדדים ולאחר שהרוכש ישלם את מלוא התמורה על פי הוראות חוזה זה לעירייה, בצירוף הפרשי הצמדה, ריבית, ריבית פיגורים ומע"מ כאמור בחוזה זה, לא תעמוד לאף אחד מהצדדים הזכות לבטל את החוזה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד למי מהם בגין הפרתו על פי חוזה זה או על פי כל דין.

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

13.1 ויתור או שינוי

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

13.2 תיקון לחוזה

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

13.3 קיזוז

- 13.3.1 הרוכש מוותר בזה על כל זכות קיזוז שהיא הנתונה לו על פי כל דין כנגד העירייה.
- 13.3.2 העירייה זכאית לקיזוז ו/או לעכב תחת ידה ו/או לגבות כל סכום שמגיע ו/או שיגיע לה מן הרוכש, מתוך כספים שיגיעו ממנה לרוכש, ככל שיגיעו, מכל מין וסוג שהם, לרבות כל סכום שהיא עלולה לשאת בו ו/או תישא בו, בגין מעשי ו/או מחדלי הרוכש, בין שהסכום קצוב ובין שאינו קצוב.

13.4 תשלום במקום הצד האחר

- 13.4.1 כל צד רשאי לשלם במקום הצד האחר, כל סכום שתשלומו חל על פי חוזה זה על הצד האחר, וזאת לאחר שהתרה בצד האחר בהודעה בכתב לשלמו, והצד האחר לא שילמו, תוך שבעה (7) ימים מיום שנדרש לעשות כן.
- 13.4.2 שילם צד סכום כלשהו החל על פי חוזה זה על הצד האחר, יהיה הצד המשלם רשאי לדרוש את השבתו מהצד האחר או לקיזוז מכל סכום שהוא חייב לאותו צד. הצד המשלם יהיה זכאי לקיזוז הסכום או להחזר הסכום, מיד עם דרישתו הראשונה, כשסכום זה ישא, החל מיום תשלום הסכום ועד ליום השבתו בפועל, ריבית בשיעור של 6% (שישה אחוזים) לשנה צמודה למדד.

13.5 סמכות שיפוט והדין החל

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

מיצוי התנאים המוסכמים .13.6

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

דמי טיפול .13.7

בגין טיפול העירייה במתן הסכמה לרישום הערות אזהרה ו/או ביצוע פעולות אחרות בחלקה בלשכת רישום המקרקעין, ישלם הרוכש לעירייה דמי טיפול, בהתאם לתעריפים שיהיו נהוגים בעירייה בנושאים אלו מעת לעת.

הודעות .14

- 14.1 כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו - למען המצוין להלן - תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.
- 14.2 כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום על פי הכתובת המצוינת להלן ותוך ציון הנמען המצוין להלן - תחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך שבעים ושתיים (72) שעות ממועד השלחה מבית דואר בישראל.

כתובות הצדדים .14.3

העירייה עיריית תל אביב-יפו, רחוב אבן גבירול 69, ככר יצחק רבין, תל-אביב;

הרוכש _____ ;

ולראייה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

העירייה

אישור

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

עו"ד

עיריית תל אביב-יפו

**מכרז פומבי מס' 240/2022
למכירת זכויות העירייה (55/100) בחלקה 851 בגוש 6637 (רחוב נחלאות
1,3 פינת רחוב מטודלה 2)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס'
תא/מק/3314
בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו**

נספח מס' 1 לחוזה המכר - ייפוי כוח בלתי חוזר

נספח מס' 1 לחוזה המכר

ייפוי כוח בלתי חוזר

(לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין התשכ"א-1961)

אני/אנו הח"מ, _____, כולנו ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה את ה"ה עו"ד ד. קרני ו/או עו"ד ר. עוזר-בהרב ו/או ש. לוי גצוביץ ו/או עו"ד א. אחרק - פרלוק ו/או עו"ד נ. ליובין ו/או עו"ד ש. אשכנזי ו/או כל עו"ד אחר מהשירות המשפטי בעיריית תל אביב-יפו, או _____, את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לבי"כ החוקיים שלי/נו לשם עשייה בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לבטל ו/או למחוק ו/או לצמצם ו/או לשנות ו/או לייחד את הערת האזהרה שנרשמה לטובתי/לטובתנו על זכויות בחלקה 851 בגוש 6637 ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.
2. לשם בצוע הפעולה הנ"ל, להופיע בלשכת רישום מקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני מוניציפלי ובכל מקום אחר ולחתום על בקשות וכל מיני שטרות טאבו.
3. להעביר ייפוי כוח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
4. ייפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו/נו, והוא יחייב גם את יורשי/נו, אפוטרופסי/נו, ומנהלי עזבוני/נו.
5. ייפוי כוח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותי ויחייב את יורשי יורשיי.

ולראייה באתי/באנו על החתום היום _____ לחודש _____ שנת _____

חתימה

אישור:

אני _____ עו"ד, מאשר בזה חתימת מרשי הנ"ל.

תאריך _____

עו"ד

* אם יפוי הכח ניתן לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, על עורך הדין המיופה למלא אישור זה.

עיריית תל אביב-יפו

**מכרז פומבי מס' 240/2022
למכירת זכויות העירייה (55/100) בחלקה 851 בגוש 6637 (רחוב נחלאות
1,3 פינת רחוב מטודלה 2)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס'
תא/מק/3314
בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו**

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

פרוטוקול הרוכש למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

בע"מ חברה מס' _____ ("החברה")

פרטיכל

של החלטה משיבת דירקטוריון החברה שנתקבלה ביום _____

משתתפים: _____ ;

הוחלט פה אחד:

בהמשך לרכישת הממכר, כהגדרתו בחוזה אשר נחתם בין עיריית תל אביב-יפו לבין החברה:

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

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

יו"ר הדירקטוריון, _____

אישור עו"ד

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

כן הריני לאשר כי _____, חתמו על מסמך זה.

עו"ד, _____

עיריית תל אביב-יפו

**מכרז פומבי מס' 240/2022
למכירת זכויות העירייה (55/100) בחלקה 851 בגוש 6637 (רחוב נחלאות
1,3 פינת רחוב מטודלה 2)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס'
תא/מק/3314
בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו**

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

נספח מס' 3 לחוזה המכר

נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי

לכבוד	לכבוד	לכבוד
לשכת רישום המקרקעין <u>קריית הממשלה, מנחם בגין 125, תל אביב</u>	_____	_____
	(“הלווה”)	(“המלווה”)

הנדון: כתב התחייבות לרישום משכנתא

חוזה מתאריך _____ בין עיריית תל אביב-יפו (“העירייה”) לבין הלווה (“החוזה”) למכירת זכויות הבעלות (55/100) בחלקה 851 בגוש 6637 (“הממכר”)

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

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

לפיכך, אנו מסכימים ומתחייבים כדלקמן:

1. מיד לכשתיווצר אפשרות חוקית לכך, לרבות כמפורט בתנאי החוזה, בקשר לרישום זכויות הלווה בממכר בלשכת רישום המקרקעין, ובכפוף לכך שהלווה יהיה זכאי לכך, על פי תנאי החוזה, אנו נחתום על המסמכים הדרושים לצורך העברת רישום הזכויות בממכר מהעירייה ללווה ולרישום משכנתא לטובת המלווה על זכויות הלווה בממכר (“המשכנתא”), אשר תירשם כאמור בסעיף 2 להלן.
2. אנו מתחייבים לאפשר ללווה לרשום לטובת המלווה משכנתא במועד רישום העברת הזכויות בממכר מהעירייה ללווה, באופן הקבוע בהוראות החוזה.
3. אנו מסכימים, כי עד לרישום המשכנתא, כאמור בסעיף 2 לעיל, תירשם, במועד בו תירשם הערת אזהרה לטובת הלווה, על פי הוראות החוזה, הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ”ט – 1969, לטובת המלווה בנוגע להתחייבויותינו על פי האמור בכתב זה ובתנאי, שכנגד חתימת העירייה על מסמכי רישום הערת האזהרה לטובת המלווה, יפקיד המוסד המלווה בידי העירייה ייפוי כוח בלתי חוזר לייחוד הערת אזהרה אשר תירשם לטובתו כאמור;
4. אנו מתחייבים שלא לאפשר רישום הזכויות בממכר על שם הלווה, ללא רישום המשכנתא והכל בכפוף לאמור בחוזה.
5. התחייבות זו על כל סעיפיה תהיה בתוקף במשך התקופה שממועד חתימתה ועד לרישום זכויות הלווה בממכר, בהתאם להוראות החוזה.
6. כל האמור במסמך זה בלשון רבים, משמע - גם בלשון יחיד במשמע.

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

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

מנהל אגף נכסי העירייה
בשם ראש העירייה

מנכ"ל העירייה

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

חתימת עו"ד

תאריך

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

חתימת המלווה

תאריך

אישור עו"ד

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

חתימת עו"ד

תאריך