

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 2/2018

למכירת זכויות חכירה מהוונות בחלקה 99 בגוש 7087
(מגרש לא מבונה ברחוב המנוע 4, תל-אביב יפו)

חודש ינואר 2019

**מכרז פומבי מס' 2/2018
למכירת זכויות חכירה מהוונות בחלקה 99 בגוש 7087
(מגרש לא מבונה ברחוב המנוע 4 בתל-אביב יפו)**

חלק א' – תיאור כללי, תנאי המכרז ונספחים

פרק א'	-	תיאור כללי
פרק ב'	-	תנאי המכרז
נספחים:	-	נספח מס' 1 למכרז - הצהרת המשתתף במכרז ; נספח מס' 2 למכרז - נוסח ערבות המכרז ; נספח מס' 3 למכרז - רשימת בנקים וחברות ביטוח להנפקת ערבות ; נספח מס' 4 למכרז - הצהרה על מעמד משפטי ; נספח מס' 5 למכרז - ההצעה הכספית של המשתתף במכרז ;

חלק ב' – חוזה החכירה

נספחים:	-	נספח מס' 6 למכרז - נוסח חוזה החכירה ;
<u>נספחים לחוזה החכירה:</u>		
נספח א1 לחוזה החכירה -	-	נסח מקרקעין חלקה 99 בגוש 7087 ;
נספח א2 לחוזה החכירה -	-	תשריט ;
נספח ב' לחוזה החכירה -	-	נוסח ערבות בנקאית ;
נספח ג' לחוזה החכירה -	-	נוסח שטר החכירה ;
נספח ד' -	-	נוסח יפוי כח.

חלק א' של המכרז

תיאור כללי
תנאי המכרז
ונספחים

לעיון בלבד באתר העירוני של עיריית תל אביב-יפו

פרק א' - כללי

מכרז פומבי מס' 2/2018 למכירת זכויות חכירה מהוונות בחלקה 99 בגוש 7087 (מגרש לא מבונה ברחוב המנוע 4 בתל-אביב יפו)

1. עיריית תל-אביב יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים הרשום של חלקה 99 בגוש 7087 בשטח רשום של 380 מ"ר ברחוב המנוע 4 בתל-אביב יפו (להלן: "הממכר").
2. הממכר מהווה מגרש לא מבונה ופנוי ממחזיקים, עם זכויות בניה בייעוד תעשייה ומלאכה בהתאם לקבוע בתוכניות בנין עיר.
3. העירייה מעוניינת לקבל הצעות לרכישת זכויות חכירה מהוונות מהעירייה בממכר, כפי שמפורט בחוזה החכירה נספח מס' 6 למכרז (להלן: "חוזה החכירה").
4. לאחר מילוי כל התחייבויות המשתתף במכרז אשר הצעתו תזכה במכרז (להלן: "הזוכה") כמפורט במסמכי המכרז, תמכור לו העירייה את מלוא זכויות החכירה המהוונות בממכר, כמפורט בחוזה החכירה. חוזה החכירה ייחתם, בין העירייה לבין הזוכה, ביחס להחכרת הממכר, בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.
- מודגש בזאת, כי ההתקשרות בחוזה החכירה טעונה אישור מועצת העירייה ברוב הקבוע בחוק ועל פי הדין.
5. **רכישת מסמכי המכרז**
 - 5.1 ניתן לעיין במסמכי המכרז ולרכוש את חוברות המכרז באתר האינטרנט של עיריית ת"א- יפו (<https://www.tel-aviv.gov.il>) שירותים < מכרזים ודרושים > מכרזי מקרקעין ונכסים תמורת סך של 3,000 ₪ שלא יוחזרו בכל מקרה.
 - 5.2 יש לאסוף את חוברות המכרז בכפוף להצגת קבלה על רכישת מסמכי מכרז 2/2018 למכירת זכויות חכירה מהוונות בחלקה 99 בגוש 7087 באגף נכסי העירייה, יחידת שיווק ומכרזים, רחוב אבן גבירול 69, קומה 8, חדר 824 בימים א'-ה' בין השעות 09:00 עד 14:00 טלפון 03-7241457.
 - 5.3 לבירורים בקשר לרכישת מסמכי המכרז ניתן לפנות למשרדי אגף נכסי העירייה, לגב' מירית איב רוזנבאום בטלפון 03-7241457, או באמצעות פקסימיליה מס' 03-7242751, אגף נכסי העירייה, בימים א' - ה', בין שעות 09:00 – 14:00.
6. **כנס משתתפים במכרז, עיון במסמכי המכרז, ושאלות הבהרה**
 - 6.1 כנס משתתפים במכרז ייערך ביום 6 לחודש פברואר שנת 2019 בשעה 10:00, בלשכת מנהל אגף נכסי העירייה, חדר 827, קומה 8 בניין עיריית תל אביב יפו, (טלפון להבהרות בקשר למקום המפגש 03-5218019; 03-5218089). **ההשתתפות בכנס המשתתפים אינה חובה ואינה מהווה תנאי להגשת הצעה.**
 - 6.2 ניתן לעיין במסמכי המכרז קודם לרכישתם וללא תשלום, במשרדי אגף נכסי עיריית תל אביב, בכתובת שלעיל בתיאום מראש בטלפון 03-5218089, או בטלפון 03-5218019 ובאתר האינטרנט: <http://www.tel-aviv.gov.il>.
 - 6.3 לאחר שעיון בכל המסמכים וקיבל את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו במכרז זה ועל מילוי ההתחייבויות על פיו רכש את מסמכי המכרז, מתבקש המשתתף במכרז להחזיר את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 8.6 לפרק ב' למכרז, כשהכל חתום על ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף במכרז בכל עמוד ועמוד.
 - 6.4 שאלות והבהרות בנוגע למסמכי המכרז, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט, במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, תתקבלנה אך ורק מרוכשי המכרז ובכתב בלבד וזאת, לא יאוחר מיום 10 לחודש פברואר שנת 2019 שעה 15:00. תשובות תינתנה בכתב בלבד לכל רוכשי המכרז בצירוף השאלות שנשאלו בכתב.
 - למען הסר ספק, העירייה לא תהיה אחראית לכל הסבר ו/או מידע ו/או פרשנות שינתנו למשתתפים במכרז, שלא במסגרת הליך מתן התשובות המתואר לעיל.
 - 6.5 את השאלות וההבהרות יש להפנות לגב' מירית איב רוזנבאום, אגף נכסי העירייה, בכתב בלבד, באמצעות פקסימיליה 03-5216419, בימים א' - ה' בין השעות 08:00 – 15:00.

7. מועד הגשת ההצעות

שני עותקים זהים של חוברת המכרז (**אין להפריד את דפי החוברת**) וכל מסמכי המכרז הנקובים בסעיף 8.6 לפרק ב' למכרז יש להכניס למעטפה סגורה אשר נמסרה למשתתף במכרז ואשר תישא את מספר המכרז ושם המכרז.

את המעטפה הסגורה יש **למסור במסירה ידנית** לפי הכתובת: עיריית תל-אביב-יפו, שירותי הדואר העירוניים, קומה (1-), חדר 17, ככר יצחק רבין, תל-אביב, **עד ליום 27 לחודש פברואר שנת 2019 בשעה 14:00 ("המועד הקובע")**.

לעיון בלבד באתר העירוני של עיריית תל אביב-יפו

פרק ב' - תנאי המכרז

מכרז פומבי מס' 2/2018 למכירת זכויות חכירה מהוונות בחלקה 99 בגוש 7087 (מגרש לא מבונה ברחוב המנוע 4 בתל-אביב יפו)

1. כללי

- 1.1. הממכר מהווה מגרש לא מבונה בשטח רשום של 380 מ"ר ברחוב המנוע 4 בתל-אביב יפו.
- 1.2. על הממכר חלות, בין היתר, הוראותיה של תוכנית מתאר מס' 2577 "מתחם התחיה".
- כל התכניות החלות על הממכר, נכון למועד הקובע, לרבות התוכנית הנוכרת לעיל, ייקראו להלן: **"התב"ע"**.
- 1.3. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל האמור לעיל, הינו מידע כללי ובלתי ממצה ועל המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את המצב התכנוני החל על המגרשים וזאת, מבלי לגרוע מן מהאמור בסעיף 2 להלן.
- 1.4. לאחר מילוי כל התחייבויות הזוכה על פי מסמכי המכרז, תחתום העירייה על המסמכים הנדרשים לצורך מכירת זכויות חכירה מהוונות בממכר על שם הזוכה בלשכת רישום המקרקעין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הזוכה אחראי להכנת כל המסמכים הדרושים כאמור לעיל והמצאתם לעירייה, וכן אחראי הזוכה על ביצוע כל פעולות הרישום הנ"ל ועל חשבונו.

2. בדיקות המשתתף במכרז

- 2.1. על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את הממכר, מיקומו, סביבתו, מצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני, והרישום לגביו בלשכת רישום המקרקעין. כן, על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים לממכר אצל הרשויות השונות ואת כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על הממכר, לרבות שטחי הפקעה וכל הגבלה ו/או אפשרויות בניה על הממכר, לפי כל תכנית בת תוקף ו/או תוכנית בהליך ו/או כל דין וכן לבדוק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה בממכר ואת תנאי החכירה שיחולו על החכרת הממכר לפי הקבוע בחוזה החכירה.
- 2.2. למשתתף במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה באשר לממכר או בקשר לתנאי החכירה, כקבוע בחוזה החכירה, 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 הממכר מובאים אך ורק לנוחות המשתתף במכרז ואין העירייה ו/או מי מטעמה, אחראית על דיוקם, או על שלמותם.

3. התמורה

- 3.1. על המשתתף במכרז לציין בטופס ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, **נספח מס' 5 למכרז**, את סכום התמורה שישולם על ידו לעירייה עבור מכירת זכויות החכירה המהוונות בממכר, לא כולל מע"מ.
- 3.2. הזוכה ישלם לעירייה את התמורה בהתאם לתנאים ובמועדים המפורטים בחוזה החכירה, בתוספת מע"מ כחוק.
- 3.3. העירייה תנפיק לזוכה, בתוך 30 יום ממועד כל תשלום מתשלומי התמורה אשר נפרע בפועל, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ עבור אותו תשלום שנפרע בפועל.

4. תוקף ההצעה

- 4.1. הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף עד יום **27 לחודש יוני שנת 2019**.
- 4.2. העירייה תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה בארבעה (4) חודשים נוספים, על פי דרישת העירייה, בהודעה מוקדמת בכתב, שתינתן למשתתף במכרז, לפני המועד הקבוע בסעיף 4.1 לעיל. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ההצעה בהתאם.

5. **ערבות למכרז**

- 5.1 כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית מבנק או מחברת ביטוח על פי הרשימה המפורטת **בנספח מס' 3** ("ערבות המכרז") להבטחת הצעתו במכרז וחתימתו על החוזה במועד שיקבע לכך על ידי העירייה.
- 5.2 **במקרה בו מוגשת הצעה משותפת כמפורט בסעיף 7.7 להלן, יכלול שם הנערב בערבות המכרז, לפחות, את שמו של אחד היחידים אשר הגישו את ההצעה המשותפת.**
- 5.3 נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות המצורף **בנספח מס' 2** למכרז.
- 5.4 תוקף הערבות המכרז יהיה **עד יום 27 לחודש יוני שנת 2019**. ערבות המכרז תהא ניתנת להארכה בארבעה (4) חודשים נוספים על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידו. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ערבות המכרז בהתאם.
- 5.5 משתתף במכרז שלא יצרף ערבות מכרז כנדרש לעיל, לא תדון ועדת המכרזים בהצעתו כלל והיא תפסל.
- 5.6 משתתף במכרז שהצעה אשר הוגשה על ידו לא זכתה, תוחזר לו ערבות המכרז שצירף להצעתו הנ"ל, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד חתימת העירייה על חוזה המכרז עם הזוכה.
- 5.7 מובהר בזאת במפורש, כי אם לא ימציא הזוכה לעירייה את חוזה החכירה בנוסח המצורף כחלק ב' למכרז זה, כשהוא חתום על פי הוראות מכרז זה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא יחד עם החוזה החתום, לרבות המחאות בגין מלוא סכום התמורה בצירוף מע"מ כחוק כמפורט בחוזה החכירה, במועד שייקבע על ידי העירייה, תהא העירייה רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז שהזוכה הפקיד לטובתה ולפעול כאמור בסעיפים 11.6 ו-11.7 להלן.

6. **תנאי סף**

המשתתף במכרז המציא את ערבות המכרז כמפורט בסעיף 5 לעיל.

7. **תנאים כלליים**

- 7.1 אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא.
- 7.2 אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של העירייה להתקשר בעסקה. מובהר, כי העירייה תהיה רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת החוזה עם הזוכה, ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה או תביעה בעניין זה.
- 7.3 כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.
- 7.4 על המשתתף במכרז להגיש את כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים להוכחת עמידתו בתנאי הסף המפורטים לעיל ובתנאים המפורטים בסעיף זה להלן.
- 7.5 **במקרה שהמשתתף במכרז הוא חברה**
- 7.5.1 על החברה לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6 לעיל.
- 7.5.2 על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז לחתום על ההצעה. יש להמציא פרוטוקול מאושר על ידי רואה חשבון או עורך דין, או כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או הדין, המאשר כי המשתתף במכרז החליט להגיש הצעה במסגרת המכרז, וכי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את התאגיד ולהגיש הצעות מחייבות בשמו.
- 7.6 **במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות רשומה**
- 7.6.1 על השותפות הרשומה לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6 לעיל.
- 7.6.2 על מנהליו המוסמכים של המשתתף המכרז ועל כל אחד מן השותפים במשתתף במכרז לחתום על ההצעה. יש להמציא פרוטוקול מאושר על ידי רואה חשבון או עורך דין, או כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או הדין, המאשר כי המשתתף במכרז החליט להגיש הצעה במסגרת המכרז, וכי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את המשתתף במכרז ולהגיש הצעות מחייבות בשמו. בנוסף, יש להמציא פרוטוקול כאמור לעיל ביחס לכל אחד מן השותפים במשתתף במכרז שהינו תאגיד.
- 7.7 **במקרה של הצעה משותפת מטעם מספר גורמים שונים (לרבות שותפות שאינה רשומה)**
- 7.7.1 במסגרת ההצעה המשותפת, תוגש מטעם כל מגישי ההצעה המשותפת ערבות מכרז אחת, כאמור בסעיף 5 לעיל.

- 7.7.2 יש להמציא פרוטוקול כאמור בסעיפים 7.5.2 ו-7.6.2 לעיל, ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.
- 7.7.3 מסמכי המכרז ייחתמו על ידי כל אחד ממגישי ההצעה המשותפת. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי חתימה כאמור מחייבת את כל מגישי ההצעה ביחד וכל אחד מהם לחוד.
- 7.7.4 בכל מקרה שבו הצעה משותפת תבחר כהצעה זוכה במכרז, תעשה ההתקשרות בחוזה עם כל מגישי ההצעה המשותפת יחדיו ואחריותם והתחייבויותיהם כלפי העירייה תהיינה סולידריות ובערבות הדדית.
- 7.8 העירייה לא תקבל הצעה ממשותפת במכרז שהינו "תאגיד בהליכי יסוד".
- 7.9 על המשתתף במכרז לציין מהו מעמדו המשפטי. טופס ההצהרה על מעמד משפטי מצורף **כנספח מס' 4** למסמכי המכרז. ככל והמשתתף במכרז הינו תאגיד, על המשתתף במכרז לצרף להצעתו העתק מאומת על ידי עו"ד של תעודת ההתאגדות של המשתתף במכרז, תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס למשתתף במכרז וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 7.5.2 ו-7.6.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור לעיל ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.
- 7.10 העירייה תהיה רשאית לדרוש מכל המשתתפים במכרז ו/או חלקם, השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים, למעט מסמכים הנוגעים לערבות המכרז (**כנספח מס' 2** למכרז) ולמסמכים הנוגעים להצעה הכספית של המשתתף במכרז (**כנספח מס' 5** למכרז) ו/או הבהרות נוספות, על מנת לבחון את הצעת המשתתף במכרז ועמידתה בתנאי הסף על פי שיקול דעתה ולשביעות רצונה המלא.
- 8. הצעת המשתתף במכרז**
- 8.1 כל משתתף במכרז, יגיש את מסמכי המכרז על נספחיו בשני עותקים זהים על גבי הטפסים המיועדים לכך, אשר נמסרו לו על ידי העירייה, במעטפה שהומצאה לו.
- 8.2 המשתתף במכרז מתבקש לעיין היטב בכל מסמכי המכרז ולהחזיר לעירייה את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 8.6 להלן, כשהכל חתום על ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף במכרז בכל עמוד ועמוד.
- 8.3 **מסמכי המכרז והצעת המשתתף במכרז יהיו חלק בלתי נפרד מהחווה שיחתם בין הזוכה במכרז לבין העירייה.**
- 8.4 המחיר בהצעה הכספית יינקב בשקלים חדשים.
- 8.5 להצעת המשתתף במכרז יתווסף מע"מ כחוק.
- 8.6 בכל מקרה שבו הזוכה כולל יותר מאדם ו/או גוף משפטי אחד במשותף, תעשה ההתקשרות בחוזה החכירה עם כל אחד ואחד מיחידיו אותו משתתף במכרז יחדיו, והתחייבויותיהם תהיינה סולידריות ובערבות הדדית.
- 8.7 הצעת המשתתף במכרז תכלול את כל המסמכים הבאים (להלן: "**מסמכי המכרז**") כאשר כל פרטיהם מלאים כנדרש וכשהם חתומים, על פי הוראות מכרז זה:
- 8.7.1 חוברת מסמכי המכרז.
- 8.7.2 מסמך הצהרת המשתתף במכרז בנוסח המצורף **כנספח מס' 1** למכרז (**בתוך חוברת המכרז**).
- 8.7.3 ערבות מכרז בנוסח המצורף **כנספח מס' 2** למכרז (**כמסמך נפרד**).
- 8.7.4 מסמך הצהרה על מעמד משפטי בנוסח המצורף **כנספח מס' 4** למכרז (**בתוך חוברת המכרז**). ככל והמשתתף במכרז הינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה), על המשתתף במכרז לצרף להצעתו העתק מאומת על ידי עו"ד של תעודת ההתאגדות של המשתתף במכרז, תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס למשתתף במכרז וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 7.5.2 ו-7.6.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור בסעיף 7.7 לעיל ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה) (**במסמך נפרד**).
- 8.7.5 מסמך ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתום על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף **כנספח מס' 5** למכרז (**בתוך חוברת המכרז**).

- 8.7.6 אישורים כדין על ניהול ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובות מס ושכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדין), התשל"ו – 1976, או אישור מאת רשות המסים, או רואה חשבון על פטור מניהולם (במסמך נפרד).
- 8.7.7 חוזה החכירה המצורף **כנספת מס' 6** למכרז, על נספחיו (בתוך חוברת המכרז).
- 8.7.8 קבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז (במסמך נפרד).
- 8.7.9 עותק מן התשובות לשאלות ההבהרה שנמסרו למשתתפי המכרז, ככל שנמסרו, המהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז (במסמך נפרד).
- 8.7.10 מעטפה עליה רשום מכרז מס' 2/2018 בתוכה יש להגיש את כל מסמכי המכרז בשני עותקים.
- 8.8 למען הסר ספק, מובהר, כי מסמכי המכרז בצירוף מסמכים הנזכרים לעיל, יהוו חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה שיחתם בין הזוכה לבין העירייה.
- 9. הבהרות למסמכי ההצעה**
- העירייה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה, לבקש מן המשתתפים במכרז, כולם או מקצתם, על פי העניין, להמציא לה תוך פרק הזמן שייקבע על ידה, מסמכים והבהרות, בהקשר לאמור בסעיפים 8.7.1, 8.7.2, 8.7.4, 8.7.6 - 8.7.9 לעיל.
- 10. תקינות ההצעה**
- 10.1 על המשתתף במכרז לדאוג למילוי כל ההוראות המפורטות במסמכי המכרז. אי מילוי אחת או יותר מהדרישות, עלול לגרום לפסילת ההצעה.
- 10.2 כל שינוי או תוספת שיעשו במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, לרבות בתנאי חוזה החכירה, או כל הסתייגות לגביהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.
- 10.3 הצעות שיוגשו לאחר המועד הקובע, לא תתקבלנה ולא תפתחנה.
- 10.4 העירייה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה.
- 10.5 העירייה איננה אחראית לכל הפירושים ו/או ההסברים שינתנו בעל פה למשתתפים במכרז. פירושים ו/או הסברים שינתנו בעל פה למשתתפים במכרז, אינם מחייבים את העירייה.
- 11. הודעה על הזכייה וההתקשרות**
- 11.1 הצעות המשתתפים תובאנה בפני ועדת המכרזים של העירייה (להלן: "הועדה"), אשר תמליץ על ההצעה הזוכה במכרז בפני ראש העירייה.
- 11.2 העירייה תמסור לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על החלטת ראש העירייה.
- 11.3 ההתקשרות עם הזוכה תובא לאישור מועצת העירייה. מובהר בזאת, כי אם לא תאשר מועצת העירייה את מכירת הממכר לזוכה, ברוב הנדרש על פי החוק, תבוטל החלטת ועדת המכרזים וראש העירייה 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.
- 11.4 חוזה המכר יחתם בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.
- 11.5 תוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד שתימסר לו הודעה בכתב על זכייתו במכרז, בצירוף חוזה החכירה ונספחיו לחתימה, ימציא הזוכה לעירייה את חוזה החכירה על נספחיו כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה בעקבות זכייתו במכרז, לרבות המחאה בגין תשלום מלוא התמורה בצירוף מע"מ כחוק בהתאם לחוזה החכירה. בכפוף להמצאת מלוא המסמכים ובכפוף לתשלום מלוא התמורה כאמור, תחתום העירייה על חוזה החכירה.
- 11.6 היה והזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו בסעיף 11.5 לעיל, תהא ועדת המכרזים של העירייה רשאית להמליץ לראש העירייה, על ביטול הזכייה במכרז. החלטת ראש העירייה תובא לידיעת הזוכה בכתב.

11.7 במקרה שהמשתתף במכרז, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז ו/או תנאי החוזה ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה ו/או בהתאם לחוזה, לרבות במקרה של הפרת החוזה, תהא העירייה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות התקשרות עם כל משתתף אחר ככל שתמצא לנכון. כן תהא העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז, כולה או חלקה, לטובתה, כפיצויים מוסכמים מראש, וסכום ערבות המכרז יחשב לקניינה הגמור והמוחלט של העירייה. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע בזכות מזכויותיה של העירייה על פי מכרז זה ו/או על פי כל דין.

לעיון בלבד באתר העירוני של עיריית תל אביב-יפו

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 2/2018

למכירת זכויות חכירה מהוונות בחלקה 99 בגוש 7087
(מגרש לא מבונה ברחוב המנוע 4, תל-אביב יפו)

נספח מס' 1 - הצהרת משתתף במכרז

נספח מס' 1 למכרז

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

הצהרת המשתתף במכרז

מס' מכרז 2/2018	שם המכרז: מכירת זכויות חכירה מהוונות בחלקה 99 בגוש 7087 ברחוב המנוע 4 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. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה עד יום 24.6.2019, או לתקופה נוספת בהתאם להארכת ערבות המכרז, בהתאם לסמכות העירייה ולכל זמן שהערבות על הארכותיה תהיה בתוקף.
 5. להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות מכרז בתוקף בנוסח ובסכום הנקובים במסמכי המכרז.
 6. אם תתקבל הצעתנו אנו מתחייבים, כי בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד שתימסר לנו הודעה בכתב, בדבר זכייתנו במכרז, בצירוף חוזה החכירה ונספחיו לחתימה, נמציא לכם את חוזה החכירה על נספחיו כשהוא חתום על ידינו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש לכם, בעקבות זכייתנו במכרז, לרבות המחאה בגין תשלום מלוא התמורה בצירוף מע"מ כחוק בהתאם לחוזה החכירה.
 7. עד המצאת חוזה החכירה חתום על ידינו ותשלום מלוא התמורה על ידינו, בהתאם לחוזה החכירה, תשמש ערבות המכרז שמסרנו להבטחת כל התחייבויותינו על פי המכרז.
 8. אם מסיבה כל שהיא לא נעמוד בהתחייבויותינו, אנו מסכימים שאת ערבות המכרז, שצרפנו למכרז, כולה או מקצתה, לפי שיקול דעתכם, תחלטו כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
 9. ככל 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.
 10. אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי המכרז.

9/02 03099 5

פרטי המשתתף במכרז:

חתימה וחותמת

תאריך

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

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 2/2018

למכירת זכויות חכירה מהוונות בחלקה 99 בגוש 7087
(מגרש לא מבונה ברחוב המנוע 4, תל-אביב יפו)

נספח מס' 2 למכרז - ערבות המכרז

נספח מס' 2 למכרז

נוסח ערבות המכרז

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

כתב ערבות (בש"ח)

לשימוש העירייה			כתב ערבות מספר: הואיל ועל
מספר אסמכתא	תאריך	מספר הערבות בבנק	
(להלן: "הנערב")			
פרטי הנערב			

להמציא לכם ערבות בנקאית בסך של 150,000 ₪ (מאה וחמישים אלף שקלים חדשים) כערובה להבטחת הצעה (סכום הערבות (בש"ח) סכום הערבות (במילים))

שמשפרו 2/2018
מס' המכרז

למכירת זכויות חכירה מהוונות בחלקה 99 בגוש 7087
מטרת הערבות

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

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום, כאמור, בתוך 7 ימים מתאריך הדרישה כפי שיפורט בה. ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא. מוסכם בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו. תוקף הערבות **עד תאריך 27.6.2019** ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

- ערבות זאת על כל תנאיה, תוארך באופן אוטומטי, לתקופה נוספת של ארבעה חודשים, על פי דרישת גזבר העירייה, או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו **עד לתאריך 27.6.2019** ועד בכלל.

בברכה

בנק: _____ קוד בנק: _____
רחוב: _____ עיר: _____ טלפון: _____

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 2/2018

למכירת זכויות חכירה מהוונות בחלקה 99 בגוש 7087
(מגרש לא מבונה ברחוב המנוע 4, תל-אביב יפו)

נספח מס' 3 למכרז - רשימת בנקים וחברות ביטוח לקבלת ערבות

נספח מס' 3 למכרז**רשימת בנקים וחברות ביטוח המורשים להנפיק 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 אליהו חברה לביטוח בע"מ ביטוח חקלאי אגודה שיתופית מרכזית בע"מ כלל ביטוח אשראי בע"מ הפניקס הישראלי חברה לביטוח בע"מ כלל חברה לביטוח בע"מ החברה הישראלית לביטוח סיכוני סחר חוץ בע"מ מגדל חברה לביטוח בע"מ מנורה חברה לביטוח בע"מ הראל חברה לביטוח בע"מ חברה לביטוח אשראי - אשור בע"מ החברה הישראלית לביטוח אשראי בע"מ	בנק איגוד לישראל בע"מ בנק אוצר החייל בע"מ בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ בנק דיסקונט לישראל בע"מ בנק יורו-טרייד בע"מ בנק מזרחי טפחות בע"מ בנק הפועלים בע"מ בנק יהב לעובדי המדינה בע"מ בנק ירושלים בע"מ יובנק בע"מ בנק לאומי לישראל בע"מ בנק לפתוח התעשייה בישראל בע"מ בנק מסד בע"מ בנק ערבי ישראל בע"מ בנק פועלי אגודת ישראל בע"מ בנק קונטיננטל לישראל בע"מ בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ CITIBANK N.A (סניפים בישראל בלבד) HSBC Bank plc (סניפים בישראל בלבד)
רשימת בנקים למשכנתאות	
בנק אדנים למשכנתאות בע"מ בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ בנק לאומי למשכנתאות בע"מ בנק עצמאות למשכנתאות ולפיתוח בע"מ הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ	

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 2/2018

למכירת זכויות חכירה מהוונות בחלקה 99 בגוש 7087
(מגרש לא מבונה ברחוב המנוע 4, תל-אביב יפו)

נספח מס' 4 למכרז - הצהרה על מעמד משפטי

נספח מס' 4 למכרז

הצהרת המשתתף על מעמדו המשפטי

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

א. מעמד משפטי

<input type="checkbox"/> חברה 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')	(יש למלא טבלאות ב' ג')	(יש למלא טבלאות ב' ג')	(יש למלא טבלאות ב' ג')	(יש למלא טבלאות ב' ג')	(יש למלא טבלאות ב' ג')
ולצרף דו"ח מעודכן מרשם החברות	ולצרף דו"ח מעודכן מרשם העמותות	ולצרף דו"ח מעודכן מרשם האגודות	ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפויות		

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

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

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

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

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

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

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

דוגמת חתימה:

שם פרטי: _____ שם משפחה: _____

תאריך: _____ חתימה: _____

09/02
03074 0

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

רואה חשבון/ עורך דין _____ תאריך _____

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 2/2018

למכירת זכויות חכירה מהוונות בחלקה 99 בגוש 7087
(מגרש לא מבונה ברחוב המנוע 4, תל-אביב יפו)

נספח מס' 5 למכרז - הצעתו הכספית של המשתתף במכרז

נספח מס' 5 למכרז

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' 2/2018

למכירת זכויות חכירה מהוונות בחלקה 99 בגוש 7087
(מגרש לא מבונה ברחוב המנוע 4, תל-אביב יפו)

אנו הח"מ _____ [שם המשתתף במכרז] מצהירים ומתחייבים בזאת באופן בלתי חוזר, כי לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית לתשלום דמי חכירה מהוונים לרכישת זכויות חכירה מהוונות ל- 49 שנים בחלקה 99 בגוש 7087 (מגרש לא מבונה ברחוב המנוע 4, תל-אביב יפו), בהתאם לתנאי חוזה החכירה המצורף כנספח מס' 6 למכרז, על נספחיו, הינה בסך של _____ ₪ (שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

תאריך

חלק ב' של המכרז

חוזה החכירה

לעיון בלבד באתר העירוני של עיריית תל אביב-יפו

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 2/2018

למכירת זכויות החכירה המהוונות בחלקה 99 בגוש 7087
(מגרש לא מבונה ברחוב המנוע 4, תל-אביב יפו)

נספח מס' 6 למכרז - נוסח חוזה החכירה

חוזה חכירה

עיריית תל אביב - יפו

לעיון בלבד באתר העירוני של עיריית תל אביב-יפו

חוזה חכירה

שנערך ונחתם בתל אביב-יפו ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

עיריית תל אביב-יפו

מרחוב אבן גבירול 69, תל אביב

("המחכיר" או "העירייה")

מצד אחד;

ל ב י ן

מרחוב _____

("החוכר")

מצד שני;

- והואיל** והעירייה היא הבעלים הרשום של מלוא הזכויות במוחכר, כהגדרתו להלן, והיא פרסמה את המכרז להחכרת הממכר;
- והואיל** והרוכש הגיש לעירייה הצעה במכרז לחכירת הממכר;
- והואיל** והעירייה קבעה כי הצעת הרוכש הינה ההצעה הזוכה במכרז, על פי החלטה מס' _____ של ועדת המכרזים של העירייה, בישיבה מס' _____ שהתקיימה בתאריך _____ לחודש _____ שנת _____, ובהתאם להחלטה מס' _____ של מועצת העירייה, מישיבה מס' _____ שהתקיימה ביום _____ לחודש _____ שנת _____;
- והואיל** והחוכר שילם לעירייה, עובר למועד חתימת חוזה זה וכתנאי לחתימתו על ידי העירייה, דמי חכירה מהוונים כהגדרתם להלן;
- והואיל** ומוסכם בין הצדדים, כי בתקופת החכירה, יחולו תנאי החכירה על פני חוזה זה;

לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא**
- 1.1 המבוא לחוזה זה ונכונות ההצהרות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כל מסמכי המכרז ונספחיו, לרבות הצעת המחיר של החוכר, מהווים אף הם חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
- 1.3 כותרות הסעיפים נועדו לצורכי נוחות בלבד ואין לייחס להן ערך פרשני.
- 1.4 למונחים בחוזה זה תהא המשמעות שניתנה להם במסמכי המכרז, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.
- 1.5 בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה לבין הוראה במסמך אחר - הוראות חוזה זה גוברות, אלא אם כן נאמר מפורשות אחרת.
- 1.6 לצורך חוזה זה ובכל מקום אחר בו נדרשת פעולה מטעם העירייה / המחכיר, ייעשה הדבר על ידי מנהל אגף נכסי העירייה ו/או מי מטעמו.
- 1.7 בחוזה זה "החוכר" משמעו גם ביחיד וגם ברבים, ובלשון זכר משמעו גם בנקבה – הכל לפי העניין.

2. הגדרות

בחוזה זה יהיו למונחים הרשומים מטה הפירושים המובאים להלן:

- | | | |
|------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1 | "הועדה המקומית" - | הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב תכנון מקומי תל אביב; |
| 2.2 | "המוכר" - | חלקה 99 בגוש 7087; |
| 2.3 | "המחכיר" - | עיריית תל אביב יפו. |
| 2.4 | "המנהל" - | מנהל אגף נכסי העירייה ו/או מי מטעמו. |
| 2.5 | "המכרז" - | מכרז מספר 2/2018 שפורסם על ידי המחכיר למכירת זכויות חכירה במוכר. |
| 2.6 | "הקלות" - | בניה במוכר על פי היתר בהתאם לסעיפים 147 ו-149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. |
| 2.7 | "זיקת הנאה" - | כמשמעותה בחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969. |
| 2.8 | "מדד המחירים לצרכן" - | מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו בישראל. |
| 2.9 | "מטרת החכירה" - | הקמת בניינים בקיבולת בנייה ושימוש בהם בהתאם לתוכנית בניין העיר, כהגדרתה בסעיף 2.13 להלן. |
| 2.10 | "ריבית" - | ריבית החשב הכללי (חשכ"ל) כפי שמתפרסמת על ידי החשב הכללי מעת לעת, שתחושב באופן הנהוג אצל החשב הכללי. |
| 2.11 | "ריבית פיגורים" - | ריבית פיגורים כהגדרתה על ידי החשב הכללי (חשכ"ל), שתחושב באופן הנהוג אצל החשב הכללי. |
| 2.12 | "שימושים חורגים" - | שימוש על פי היתר בהתאם לסעיפים 148 ו-149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. |
| 2.13 | "תוכנית בניין העיר" - | כל תכנית בנין עיר החלה על המוכר, ואשר הייתה בתוקף כדין ביום האחרון להגשת הצעות במכרז. |
| 2.14 | "תוכנית בניין עיר חדשה" - | כל תכנית בנין עיר אשר יינתן לה תוקף כדין, לאחר היום האחרון להגשת הצעות במכרז. |
| 2.15 | "תקופת החכירה" - | תקופה בת 49 שנים שתחילתה ביום חתימה חוזה זה. |

3. הצהרות המכיר

המכיר מצהיר בזה כדלקמן:

- | | |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1 | כי הינו הבעלים של המוכר. |
| 3.2 | כי זכויותיו במוכר חופשיות ונקיות מכל שעבוד, משכנתא, משכון, עיקול, טובת הנאה, חוב, התחייבות או כל זכות צד שלישי אחרת. |
| 3.3 | 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 ומתחייב בזה כדלקמן:

- | | |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1 | כי ראה, בדק והינו מכיר היטב, את המוכר, את מיקומו, את סביבתו, את מצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי, את הרישום לגביו בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב, את תוכניות בנין עיר שחלות על המוכר במועד חתימת חוזה זה, את דרישות הרשויות המוסמכות בקשר למוכר, את זכויות המחכיר במוכר ואת הנספחים לחוזה זה, כי הוא חוכר את המוכר במצבו הנוכחי ("AS IS") וכי אין לו ולא תהיינה לו כל טענה או תביעה כנגד המחכיר או מי מטעמו באשר למוכר, והוא מוותר בזה על כל ברירה שיש לו לרבות ברירה מחמת מום, טעות, אי התאמה ו/או פגם כלשהו. |
| 4.2 | כי יש ברשותו את כל הפרטים והנתונים הדרושים לו על מנת לחכור את המוכר בתנאים ובתמורה המפורטים בחוזה זה. |
| 4.3 | כי הוא מקבל עליו את האחריות המלאה בגין שמירתו והחזקתו של המוכר. |
| 4.4 | כי אין כל מניעה מכל בחינה שהיא להתקשרותו בחוזה זה ולמילוי כל הוראותיו במלואן ובמועדן וכי הוא רשאי ומוסמך להתקשר ולהתחייב כמפורט בחוזה זה. |

- 4.5 כי הוא יבטח את המוכר אצל חברת ביטוח מורשית לפעול כדין וכי ימלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו כפי שיחודשו מעת לעת, בהתאם להוראות סעיף 14 להלן.
- 4.6 כי ידוע לו שדמי החכירה, לתקופת החכירה, נקבעו, בין היתר, בהתאם למטרת החכירה.
- 4.7 כי ככל שיבקש, במהלך תקופת החכירה, לשנות את מטרת החכירה, יחולו הוראות סעיף 9 להלן.
- 4.8 כי ידוע לו שהמחכיר יהיה רשאי לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור על כל חלק במוכר, ככל שהדבר נקבע בהוראות תוכנית בניין העיר ו/או בתוכנית בניין עיר חדשה וזאת על פי הדין.
- 4.9 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 בתוכנית בניין עיר חדשה וזאת על פי הדין.
- 4.10 להבטחת ביצוע האמור בסעיפים 4.8 ו- 4.9 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 לאחר תשעים (90) יום, מיום דרישת העירייה בכתב לבצוע הרישום.
- 4.11 כי ידוע לו ומוסכם עליו כי 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 וכי הוא לא שילם למחכיר דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים לפי הסכם זה וכן השקעותיו של החוכר במוכר, לא ייחשבו כתשלום דמי מפתח.
- 4.12 סעיף 4 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 5. חזקה במוכר**
- בתוך שבוע ממועד חתימת חוזה זה, ימסור המחכיר לחוכר את החזקה במוכר במצבו "AS IS".
- 6. תקופת החכירה**
- 6.1 המחכיר מחכיר בזה את המוכר לחוכר למשך תקופת החכירה – תקופה בת 49 שנים שתחילתה ביום חתימת חוזה זה.
- 6.2 החוכר יהיה זכאי להאריך את תקופת החכירה בתקופה נוספת של 49 שנים, בהתאם לתנאים שיהיו נהוגים אצל המחכיר בתום תקופת החכירה בהסכמים מסוג זה, וזאת בכפוף לעמידתו המלאה של החוכר בכל התחייבויותיו על פי חוזה זה. מומשה האופציה, יחול חוזה זה גם על תקופת האופציה, בשינויים המחוייבים.
- 6.3 סעיף 6 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 7. מטרת החכירה**
- 7.1 המחכיר מחכיר לחוכר את המוכר למטרת החכירה בלבד.
- 7.2 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.
- 7.3 סעיף 7 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 8. דמי החכירה**
- בכפוף להוראות חוזה זה, בתמורה להחכרת המוכר למטרת החכירה למשך כל תקופת החכירה, שילם החוכר, עובר למועד חתימת חוזה זה על ידי המחכיר, דמי חכירה מהוונים, למשך כל תקופת החכירה, בסך של _____ ₪ (שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כחוק, וזאת כפי שנקבע בהצעת המחיר מטעמו, נספח 5 למסמכי המכרז (להלן: **"דמי החכירה המהוונים"** או **"התמורה"**).

9. דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה

9.1 החוכר מתחייב בזאת כי לא יגיש כל בקשה שהיא, לכל רשות מוסמכת שהיא, להיתר בנייה ו/או להיתר שימוש (לרבות היתר לשימושים חורגים) שיש בו בגין שינוי מטרת החכירה, ללא קבלת הסכמת המחכיר (כבעל המוחכר) מראש ובכתב. המחכיר יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לסרב לשינוי מטרת החכירה או להתנות בתנאים את הסכמתו לשינוי מטרת החכירה.

"שינוי מטרת החכירה", משמעו, תוספת של זכויות בנייה לקיבולת הבניה הכלולה במטרת החכירה ו/או של שימושים נוספים ו/או שימושים חורגים ו/או שימושים אחרים לאלו הכלולים במטרת החכירה, לרבות, אך לא רק, תוספת זכויות בניה/קיבולת בניה ו/או שימושים נוספים ו/או שימושים חורגים ו/או שימושים אחרים, כתוצאה מאיחוד וחלוקה ו/או איחוד של החלקה או חלק ממנה, עם חלקות נוספות.

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

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

9.4 להבטחת תשלום דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, יפקיד החוכר, תוך שבעה (7) ימים ממועד הודעת המחכיר על הסכמתו לשינוי מטרת החכירה וכתנאי לקבלת הסכמה זו ולקבלת הסכמתו של 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 **כנספת ב'** לחוזה זה ("הערבות הבנקאית"). מוסכם בזאת, כי קביעת המחכיר לגבי גובה סכום הערבות הבנקאית תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור.

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

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

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

"עליית שווי המוחכר בגין שינוי מטרת החכירה" משמעו, ההפרש בין שווי המוחכר על פי מטרת החכירה, לבין שווי המוחכר על פי מטרת החכירה החדשה, נכון למועד אישור כדין של היתר הבנייה ו/או של היתר שימוש, בגין שינוי מטרת החכירה על ידי מוסדות התכנון המוסמכים.

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

9.6.2 מנגנון לקביעת עליית שווי המוחכר בגין שינוי מטרת החכירה

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

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

- 9.6.2.3 כל אחד משני שמאי המקרקעין אשר ייבחרו על ידי החוכר, יעריך בחוות דעתו, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת טיעוני הצדדים, כמפורט בסעיף 9.6.2.7 להלן ובכל מקרה לא יאוחר מתום עשרים ואחד (21) יום ממועד פניית המחיר אליו, את עליית שווי המוכר בגין שינוי מטרת החכירה, לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים.
- 9.6.2.4 עליית שווי המוכר בגין שינוי מטרת החכירה, תהיה הממוצע בין שתי הערכות השמאים ובלבד, שהפער בין שתי הערכות לכל חלופת שווי לא יעלה על 15% (מלמעלה).
- 9.6.2.5 עלה הפער בין שתי הערכות על 15%, יזמין המחכיר הערכה משמאי שלישי, אשר ימציא את חוות דעתו למחכיר, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת טיעוני הצדדים, כמפורט בסעיף 9.6.2.7 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 עליית שווי המוכר בגין שינוי מטרת החכירה, ובלבד, שקביעתו תהיה בתחום שבין שתי הערכות השמאים הנ"ל.
- היה והערכת השמאי השלישי תהיה גבוהה יותר מן ההערכה הגבוהה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו בהתאם לאמור לעיל, תיקבע עליית שווי המוכר בגין שינוי מטרת החכירה, עפ"י הגבוה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו.
- היה והערכת השמאי השלישי תפחת מההערכה הנמוכה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו, תיקבע עליית שווי המוכר בגין שינוי מטרת החכירה, עפ"י הנמוכה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו כאמור לעיל.
- 9.6.2.6 שכ"ט שני השמאים (ובמקרה של פער כאמור לעיל, שכ"ט שלושת השמאים) ישולם על ידי החוכר. המחאות ע"י שכ"ט השמאים תופקדנה על ידי החוכר אצל המחכיר יחד עם הודעתו של החוכר בכתב בדבר שמות שני שמאי המקרקעין, כמפורט בסעיף 9.6.2.2 לעיל.
- 9.6.2.7 במהלך ביצוע ההערכה על ידי שמאי המקרקעין ולא יאוחר מתום ארבעה עשר (14) יום ממועד מינוי שמאי המקרקעין על ידי המחכיר, ובכל מקרה, טרם קביעת השווי על ידו, יהיה החוכר רשאי להעביר למחכיר, טיעונים מטעמו לגבי שווי המוכר. המחכיר יעביר לשמאי המקרקעין טיעונים אלו בצירוף תגובת המחכיר לטיעוני החוכר. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי לא תהיה פנייה ישירה של החוכר אל שמאי המקרקעין.
- 9.6.2.8 המחכיר יישא במחצית משכ"ט שמאי המקרקעין באופן שסכום זה, יקוּזז מדמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה.
- 9.6.3 החוכר ישלם למחכיר את דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קביעת עליית שווי המוכר בגין שינוי מטרת החכירה, על פי סעיף 9.6.2 לעיל.
- 9.6.4 לא שילם החוכר את דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, יהיה רשאי המחכיר לחלט את הערבות הבנקאית, כולה או מקצתה, לאחר שנתן לחוכר התראה בכתב, כי עליו לשלם את דמי החכירה האמורים תוך חמישה (5) ימים ממועד קבלת ההתראה והחוכר לא שילם. חילוט סכום הערבות כמפורט לעיל לא יהיה בו כדי לפגוע בזכות כלשהי של המחכיר לכל סעד על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.
- 9.7 החל ממועד תשלום דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, מטרת החכירה החדשה, תהווה את מטרת החכירה על פי חוזה זה.
- 9.8 בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, מראש, ע"י החוכר למחכיר, לא ישלם החוכר בנוסף לתשלום זה, היטל השבחה כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 בגין תוספת זכויות בנייה לקיבולת הבניה הכלולה במטרת החכירה ו/או בגין שימושים נוספים ו/או אחרים, מאלו הכלולים במטרת החכירה אשר בגינם שולמו דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה.

מובהר, כי בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה על ידי החוכר למחכיר, כאמור לעיל, היטל השבחה שיחול בגין תוספת זכויות בנייה לקיבולת הבניה הכלולה במטרת החכירה ו/או בגין שימושים נוספים ו/או אחרים, מאלו הכלולים במטרת החכירה, אם יחול, ישולם ע"י המחכיר.

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

10. שינוי תוכנית בניין העיר

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

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

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

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

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

11. רישום

11.1 רישום החכירה

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

11.1.2 לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר, כאמור בסעיף 11.1.1 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 בלשכת רישום המקרקעין ויישא בכל התשלומים וההוצאות הקשורים ברישום כאמור, לרבות אגרות.

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

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

11.1.5 במקרה בו החוכר לא יבצע את רישום זכות החכירה במוחכר כאמור לעיל, למרות דרישתו של המחכיר לבצע את הרישום הנ"ל, רשאי המחכיר אך לא 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.

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

11.1.7 המחכיר מתחייב לחתום במידת הצורך על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר על שם החוכר, בתנאי שהחוכר יקיים את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה וזאת תוך שלושים (30) יום מיום שיוגשו לו המסמכים לחתימה.

- 11.2 רישום חלוקה/איחוד וחלוקה (פרצלציה/רה פרצלציה)**
- 11.2.1 ככל שעל פי הוראות תוכנית בניין העיר ו/או תוכנית בניין העיר החדשה, נדרש ביצוע רישום חלוקה/איחוד וחלוקה, מתחייב החוכר להכין את כל המסמכים הדרושים לביצוע רישום זה, בלשכת רישום המקרקעין.
- 11.2.2 החוכר יחל בהליכים הדורשים לביצוע רישום החלוקה/איחוד וחלוקה, תוך מאה ועשרים (120) יום ממועד דרישת המחכיר לכך בכתב.
- 11.2.3 החוכר יישא בכל התשלומים וההוצאות, מכל מין וסוג שהם, הקשורים בהכנת כל המסמכים הדרושים לביצוע רישום החלוקה/איחוד וחלוקה וכן, בכל התשלומים וההוצאות בקשר עם רישום חלוקה/איחוד חלוקה, לרבות אגרות, היטלים ומיסים.
- 11.3 רישום בית משותף**
- 11.3.1 בנוסף לאמור לעיל, מתחייב החוכר לרשום את הבניין/הבניינים אשר ייבנו על המוכר, כבית משותף, תוך עשרים וארבעה (24) חודשים, ממועד קבלת תעודה מאת מוסד התכנון המוסמך כי הבניין/הבניינים אשר נבנו כאמור, ראויים לשימוש ולאכלוס בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון והבניה (חיבור מבנה לתשתיות לפני השלמת תנאי היתר), התשנ"ב - 1992.
- 11.3.2 מסמכי רישום הבית המשותף יובאו לאישור המחכיר מראש ובכתב, טרם הגשתם ללשכת רישום המקרקעין, או לכל גורם אחר.
- 11.3.3 ככל שהמוכר יחולק ליחידות נפרדות, מתחייב החוכר לרשום כל אחת מן היחידות, כיחידה נפרדת בבית המשותף, על שם הזכאי להירשם כבעלי זכויות החכירה בכל אחת מן היחידות הנפרדות, תוך שנים עשר (12) חודשים, ממועד רישום הבניין/הבניינים, כבית משותף.
- 11.4 במקרה בו החוכר לא יבצע את רישום הפרצלציה/רה פרצלציה ו/או את רישום הבית המשותף כאמור לעיל, רשאי המחכיר אך לא חייב לבצע כל אחת מהפעולות האמורות לעיל בעצמו ועל חשבון החוכר והחוכר מתחייב לשלם למחכיר כל הוצאה שיוציא המחכיר לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום הגשת החשבון. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה, יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
- 11.5 התחייבויות החוכר על פי סעיף 11 זה, על תתי סעיפיו הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 12. בנייה ושימוש במוכר ואחריות המוכר**
- 12.1 החוכר מתחייב בזה למלא אחר כל הוראות הדין בישראל, וכן, אחר כל הנחיות ונוהלי עיריית תל אביב-יפו, הועדה המקומית, הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב או כל מוסד שלטוני אחר, בקשר עם בניה במוכר, ככל שתבצע, ובכפוף לכך שבנייה כאמור תאושר על ידי המחכיר בהתאם להוראות חוזה זה.
- 12.2 כל בנייה שתבצע על ידי החוכר במוכר תהיה מחומרים בעלי איכות טובה, בהתאם לתו תקן ישראלי ובהיעדרו תקנים בינלאומיים דומים המחייבים והמתאימים למבני קבע ובכפוף למטרת חוזה זה והוראות כל דין.
- 12.3 במשך תקופת החכירה, ישתמש החוכר במוכר 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 במוכר למטרה פוליטית מכל סוג שהיא.
- 12.4 החוכר מתחייב להחזיק את המוכר 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 המוכר.
- 12.5 במשך תקופת החכירה יהיה החוכר האחראי הבלעדי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המוכר והשימוש בו ובקשר עם הבניה על המוכר ולקיום כל חובה לפי כל דין החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוכר והכל על חשבונו הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המחכיר.

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

12.7 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי החוכר מתחייב לשפות את המחכיר בגין כל סכום שהמחכיר יחוייב 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.

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

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

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

13. שינויים במוחכר

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

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

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

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

13.3 החוכר לא יבצע את השינוי המבוקש על ידו, בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב ולא יבקש אישור לשינוי מהרשויות המוסמכות, בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר.

13.4 המחכיר יהא רשאי לסרב ליתן את הסכמתו לשינוי המבוקש על ידי החוכר, או להתנות את מתן הסכמתו בתנאים, הכל בהתאם ובכפוף לתנאים ולמדיניות שתהא נוהגת באותה עת אצל המחכיר, בהתאם להחלטות מוסדותיו המוסמכים.

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

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

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

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

14. ביטוח

- 14.1 מבלי לגרוע מאחריות החוכר על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, מתחייב החוכר, בעשר (10) השנים האחרונות של תקופת החכירה, לערוך ולקיים אצל חברת ביטוח המורשית לפעול כדין את הביטוחים המפורטים להלן:
- 14.1.1 ביטוח המחוברים שעל המוחכר, בערכי כינון, כנגד אבדן או נזק עקב סיכונים שנהוג לבטחם בפוליסה לביטוח אש מורחב, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כנגד סיכוני אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, נזקי טבע, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, התמוטטות, פרעות, שביתות ונזק בזדון.
- 14.1.2 ביטוח אחריות כלפי צדדים שלישיים בגבול אחריות נאות וסביר, המבטח את חבותו החוקית של החוכר.
- 14.1.3 הביטוח יורחב לשפות את המחכיר בגין אחריות למעשי ו/או למחדלי החוכר בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.
- 14.2 הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו הוא קודם לכל ביטוח אשר נערך על ידי המחכיר.
- 14.3 שם המבוטח בפוליסת הביטוח יורחב לכלול גם את שם המחכיר.
- 14.3.1 פוליסות הביטוח יכללו סעיף קימום הקובע שבמקרה והמוחכר ייהרס או יינזק, מכל סיבה שהיא, ישמשו דמי הביטוח שיתקבלו, אך ורק לשם תיקון הנזקים או בנייתו מחדש של המוחכר וזאת תוך זמן סביר לאחר שנהרס או ניזוק.
- 14.3.2 לא ערך החוכר את הביטוחים המפורטים לעיל או שלא קיים במלואן ו/או במועדן את כל דרישות חוזה הביטוח, יחולו ההוראות הבאות:
- 14.3.2.1 המחכיר רשאי, אך לא חייב, לאחר שנתן לחוכר התראה של חמש עשרה (15) יום, להתקשר בחוזה ביטוח תחתיו ו/או לשלם את דמי הביטוח.
- 14.3.2.2 עשה המחכיר כאמור בפסקה זו יחולו כל הוצאותיו על החוכר והחוכר מתחייב לשלם את כל ההוצאות שנגרמו למחכיר בעניין זה, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום שיידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
- 14.3.2.3 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות החוכר, או כדי להטיל על המחכיר חבות כלשהי, ואחריותו של החוכר לביצוע הביטוחים הינה מוחלטת.
- 14.4 מבלי לגרוע מאחריותו של החוכר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מוסכם כי אם יתקבלו ע"י המחכיר מחברת הביטוח אשר תבטח את הנכס 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.
- 14.5 סעיף 14 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

15. דמי טיפול

- 15.1 בגין טיפול המחכיר במתן הסכמה להעברת זכויות חכירה במוחכר, כולן או מקצתן, ו/או לשעבוד זכויות החכירה במוחכר ו/או לרישום בית משותף ו/או לתיקון רישום בית משותף על המוחכר, ישלם החוכר למחכיר, דמי טיפול, בהתאם לתעריפים שיהיו נהוגים בעירייה בנושאים אלו, מעת לעת.
- 15.2 דמי הטיפול ישולמו על ידי החוכר למחכיר, כאחד התנאים למתן הסכמת המחכיר להעברת זכויות החכירה במוחכר/שעבוד זכויות החכירה במוחכר/רישום בית משותף/תיקון רישום בית משותף.

16. מיסים ותשלומי חובה

- 16.1 מס שבח אם יחול – יחול על העירייה וישולם על ידה.
- 16.2 מס רכישה – יחול על החוכר וישולם על ידו.
- 16.3 היטל השבחה - היטל השבחה בגין כל תוכנית בניין עיר אשר אושרה וקבלה תוקף כדין עד למועד הקובע - יחול על העירייה. היטל השבחה בגין כל תוכנית בניין עיר ו/או הקלה כהגדרתה בחוק התכנון והבניה ו/או שימוש חורג כהגדרתו בחוק התכנון והבניה ו/או בגין כל שינוי לתב"ע התקפה שיאושרו כדין לאחר המועד הקובע – יחול על החוכר וישולם על ידו.
- 16.4 לעניין תכנית 5000 – בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה מיום 18/7/2018, על תכנית 5000 לא יחול היטל השבחה למועד הקובע. אם זאת מימוש תכנית מפורטת מתוקף תכנית 5000 נושאת היטל השבחה שישולם על ידי החוכר.
- 16.5 כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות, הוצאות הפיתוח מכל סוג שהוא ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים, החלים או שיחולו על הבעלים ו/או המחזיקים בקשר עם המוחכר לרבות אלו הכרוכים בהוצאת היתרי בניה, הוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים וביוב, סידורי אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיו"ב, אשר יחולו עד המועד הקובע - יחולו על העירייה וישולמו על ידה. כל התשלומים הנ"ל שיוטלו מהמועד הקובע ואילך - יוטלו על החוכר וישולמו על ידו.
- 16.6 תשלומי מס ערך מוסף, במידה ויחולו על המחכיר בגין חוזה זה, במועד חתימת החוזה או לאחריו, ישולמו ע"י החוכר ויועברו על ידו למחכיר מיד עם דרישותיו בכתב לכך. "טופס עיסקת אקראי" בגין התשלום יומצא לחוכר, במועד הנהוג אצל המחכיר.
- 16.7 למען הסר ספק כל מס ותשלום חובה חדשים שייקבעו מעת לעת לאחר חתימת הצדדים על חוזה זה, במידה ויחול על המחכיר ו/או המוחכר ו/או החוכר על פי דין, ישולמו על ידי החוכר, מיד עם קבלתו את הדרישה לכך.
- 16.8 הצדדים ידווחו לרשויות המס על חתימת הסכם זה, במועדים הקבועים לכך בדין.
- 16.9 אם וככל שתחול חובת ביול ביחס לחוזה זה, לרבות נספחיו המצורפים ואלה שיתווספו בעתיד, תחול חובה זו על החוכר.
- 16.10 כל צד ישא בשכר טרחת עורכי דינו.
- 16.11 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 המוחכר. חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה יערך כדלקמן:
- 16.11.1 בגין מלוא שטח המוחכר.
- 16.11.2 בגין מלוא שטח/נפח הבניינים נשוא היתר הבנייה.
- 16.11.3 בלא שיתרו זיכויים בגין תשלומים שנעשו בעבר, אם נעשו, על ידי העירייה או על ידי אחרים.
- 16.11.4 לא יינתן זיכוי בגין מבנים שהיו במוחכר קודם להוצאתו של כל היתר בניה על ידי החוכר.
- 16.11.5 החיוב בגין שטח הבניינים נשוא היתר הבנייה ושטח המוחכר, יחול על החוכר במסגרת חוזה זה, גם בהתייחס לשטחים המיועדים במפלסים התת קרקעיים לחינונים.
- 16.11.6 למען הסר ספק, כל עבודות פיתוח שתבוצענה, אם תבוצענה, על ידי החוכר מכל סיבה שהיא, לא תגרענה מחובתו של החוכר, לשלם אגרות והיטלי הפיתוח במלואם וללא אפשרות קיזוז.
- 16.12 סעיף זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

17. העברת זכויות חכירה במוחכר

17.1 כפוף לכך שהחוכר עמד בכל התחייבויותיו אשר היה עליו למלא עד לאותו מועד ושילם את כל התשלומים שהיה עליו לשלם עד לאותו מועד על פי חוזה זה - יהיה החוכר רשאי **בכפוף לקבלת הסכמת העירייה מראש ובכתב ובתנאים המקובלים בעירייה באותה העת**, לבקש להעביר את זכות החכירה שלו במוחכר, כולה או מקצתה, להחכיר את המוחכר בחכירת משנה, להשכירו, להרשות את השימוש בו בכפוף לתנאים הבאים:

- 17.1.1 החוכר ישלח הודעה בכתב למחכיר, על כוונתו להעביר את זכויותיו במוחכר, כולם או מקצתן, לצד שלישי (להלן: "**הנעבר**").
- 17.1.2 המחכיר יהיה רשאי לדרוש ולקבל מן החוכר ו/או מן הנעבר פרטים ו/או מסמכים בנוגע להעברת הזכויות המיועדת ו/או בנוגע לנעבר.
- 17.1.3 החוכר והנעבר יחתמו על מסמכים וימציאו את כל המסמכים שידרשו על ידי המחכיר בקשר להעברה לרבות, שם הנעבר, מענו, פרטי הזכויות המועברות, השטח המועבר והתחייבות הנעבר למילוי כל התנאים המפורטים בחוזה זה.
- 17.1.4 החוכר מתחייב לכלול בחוזה להעברת זכויות במוחכר שיערוך עם הנעבר, סעיף מפורש הקובע כי בכל הנוגע לזכויות שהועברו אליו, לוקח על עצמו הנעבר את כל התחייבויות החוכר כלפי המחכיר על פי חוזה זה.
- 17.1.5 תשלום דמי טיפול כאמור בסעיף 15 לעיל.
- 17.1.6 רישום הערת אזהרה לטובת הנעבר, אם וככל שתתאפשר, תהא רק כנגד מסירה לעירייה של בקשה למחיקת הערת אזהרה, ייפוי כח בלתי חוזר מטעם הנעבר וכל אישורי המיסים הרלבנטיים לעסקת העברת הזכויות לנעבר.

17.2 מודגש בזאת כי העברת זכויות במוחכר לנעבר שלא לפי התנאים המפורטים לעיל, לא תפטור ולא תשחרר את החוכר מכל חובה שהיא החלה עליו לפי חוזה זה, כלפי המחכיר, וכי הדבר יהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

17.3 מובהר בזאת, כי במקרה בו 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 מתוקף ירושה, תהיינה תמיד כפופות לכל הוראות חוזה זה ולא תפגענה בזכויות המחכיר לפי חוזה זה.

18. שיעבוד זכויות החוכר במוחכר

- 18.1 המחכיר ייתן את הסכמתו לשיעבוד זכויות החכירה של החוכר במוחכר, בתנאים הנהוגים אצל המחכיר ובלבד, שעובר למתן ההסכמה לשיעבוד כאמור, שילם החוכר למחכיר את מלוא דמי החכירה המהוונים ואת מלוא דמי החכירה המהוונים בגין שניו מטרת החכירה, ככל שנדרש.
- 18.2 המחכיר ייתן הסכמתו לשיעבוד זכויות החוכר במוחכר, רק בתנאי שהחוכר מילא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן, טרם מועד הבקשה למתן הסכמה לשיעבוד.
- 18.3 בנוסף תותנה הסכמת המחכיר לשיעבוד זכויות החוכר במוחכר, בכך, שבהסכם השיעבוד יכלול 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 זה ייכלל בכל הסכם של מכירת זכויות החוכר במוחכר לצד ג'.

19. שמירת שבת ומועדי ישראל

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

20. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

20.1 החוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע, כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם, שימצאו (אם וככל שימצאו) בקרקע של המוחכר הינם רכושם של המחכיר, 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, בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה והחוכר מתחייב לנהוג על פי הוראות העירייה בנושא.

- 20.2 עתיקות, כמשמעותן בחוק העתיקות, התשל"ח - 1978, או בכל חוק אחר בדבר העתיקות, וכן חפצים אחרים כלשהם בעלי ערך דתי או גיאולוגי או ארכיאולוגי אשר יתגלו במוחכר - נכסי מזינה הם, והחוכר ינקוט על חשבונו, את אמצעי הזהירות המתאימים למניעת פגיעה בהם או הזזתם שלא לצורך וכן יקיים, את מלוא הוראות הדין לעניין זה, לרבות את הוראות החוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
- 20.3 החוכר יודיע למחכיר מיד עם התגלות מחצבים, אוצרות טבע ואו עתיקות במוחכר.
- 20.4 החוכר לא יבצע חפירות במוחכר מעבר למידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה ובכפוף לכל דין.
- 21. 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.
- 22. זכות כניסה למוחכר**
- 22.1 בנוסף לאמור בכל דין, תהיה למחכיר, או כל אדם מטעמו או על פי רשותו, הרשות להיכנס למוחכר בכל זמן סביר לשם בדיקת השימוש במוחכר לפי הוראות חוזה זה ולצורך העברת תשתיות שונות, כגון צינורות למים, לתיעול, לביוב, לגז, לתקשורת, עמודי חשמל או טלפון ומתחת חוטי חשמל או טלפון דרך המוחכר, בתוכו או מעל לו, מבלי לגרוע מהוראות כל דין.
- 22.2 החוכר יאפשר למחכיר, ולכל אדם מטעמו או על פי רשותו, לאחר קבלת הודעה מראש ובכתב, להיכנס למוחכר ולבצע את הבדיקות והעבודות כאמור בסעיף 22.1 לעיל ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כנגד המחכיר בגין כך.
- 23. תום תקופת החכירה**
- 23.1 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.
- 23.2 למען הסר ספק, יובהר בזאת כי החוכר לא רכש כל זכות במקרקעין למעט זכות החכירה בהתאם להוראות חוזה זה וכי הוא מצהיר כי עם תום תקופת החכירה, קיבל את מלוא התמורה עבור דמי החכירה ששולמו ו/או ישולמו, אם ישולמו, כאמור בחוזה זה ולא ישמיע כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ביחס להשקעות שביצע במוחכר והוא מוותר מראש על כל זכות שהיא, במידה וקיימת, לפיצוי ו/או להשבה בגין השקעות אלה.
- 24. זכות קיזוז**
- 24.1 החוכר לא יהיה רשאי לקזז מסכומים שהוא חייב למחכיר זכויות או סכומים להם הוא זכאי מהמחכיר והחוכר מוותר בזה על זכות הקיזוז כאמור, למרות האמור בכל דין.
- 24.2 מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המחכיר על פי חוזה זה ועל פי כל דין, יהיה המחכיר רשאי לקזז כל סכום שהוא חייב לחוכר, מכוח חוזה חכירה זה ו/או מכל מקור אחר, כנגד כל חוב של החוכר למחכיר, יהיו מקורותיו ו/או עילותיו אשר יהיו, ובכלל זה, יהיה המחכיר רשאי לקזז חיוב שאינו קצוב ו/או חיוב עתידי.
- 24.3 קיזוז בגין חיוב עתידי, יתבצע מקום בו יש למחכיר חשש של ממש שלא יהיה בידי החייב העתידי לפרוע את החוב.
- 25. עיכוב**
- 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 עיכוב 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.

26. הפרות וסעדים

- 26.1 חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א 1971- יחול על הוראות חוזה זה.
- 26.2 המחכיר יהיה רשאי, מבלי לפגוע בכל סעד לו הינו זכאי על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לבטל חוזה זה, בקרות אחד או יותר, מן המקרים המפורטים להלן:
- 26.2.1 החוכר הפר חוזה זה בהפרה יסודית.
- 26.2.2 החוכר הפר חוזה זה או הוראה מהוראותיו, שאינה הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה תוך עשרים ואחד (21) ימי עסקים ממועד קבלת הודעה בדבר ההפרה.
- 26.2.3 הוגשה בקשה להסדר נושים של החוכר.
- 26.2.4 אם החוכר 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.
- 26.2.5 אם תוגש נגד החוכר בקשה למתן צו ו/או למינוי בעל תפקיד, כאמור בסעיף 26.2.4 לעיל, אשר לא בוטלה, הוסרה או נמחקה בתוך שלושים (30) יום ממועד הגשתה.
- 26.2.6 ניתן לבקשת צד ג', נגד החוכר צו לפירוק ו/או צו כינוס נכסים וצו כזה לא בוטל תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד הינתנו.
- 26.2.7 החוכר המחה ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, שלא בהתאם להוראות חוזה זה;
- 26.2.8 החוכר נטש את המוכר;
- 26.3 תוך מאה ועשרים (120) יום ממועד ביטול החוזה על ידי המחכיר מתחייב החוכר לפעול כדלקמן:
- 26.3.1 לפנות מייד את המוכר.
- 26.3.2 להחזיר את המוכר מייד למחכיר, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ וחופשי, מכל שיעבוד או עיקול או זכות לצד שלישי, למעט מחוברים שהקמתם אושרה על ידי המחכיר במהלך תקופת החכירה ולנקוט מייד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול כל שיעבוד.
- 26.3.3 אם יסרב החוכר לפנות את המוכר כאמור, יהא המחכיר רשאי להיכנס למוכר לעלות על המוכר, לתפסו ולהחזירו לרשותו ולחזקתו ובלבד שיפעל על פי דין ויהיה רשאי לפנות את המוכר 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 המחכיר וביצוע הפינוי כאמור.
- 26.3.4 לנקוט מייד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול רישום זכות החכירה שנרשמה לפי סעיף 11 לעיל, כולל תשלום כל האגרות, מיסים והוצאות אחרות הכרוכות בכך. חתימת החוכר על ייפוי הכח הבלתי חוזר לטובת המחכיר, המופיע **בנספח ד'** לחוזה זה, תשמש להבטחת קיום התחייבות זו והמחכיר יהיה זכאי לעשות שימוש בייפוי הכוח **בנספח ד'** לחוזה, אם החוכר לא יפעל כאמור.
- 26.3.5 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.
- 26.3.6 מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י החוזה ו/או הדין, לרבות תשלום הפיצויים המוסכמים הקבועים בסעיף 26.3.5 ישלם החוכר למחכיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו, כולל נזק והפסד עקב החכרת המוכר לאחר.
- 26.3.7 במקרה בו החוכר לא יקיים את המוטל עליו לפי סעיף 26.3.4 המחכיר יהיה רשאי לבצע בעצמו את כל הפעולות המנויות בסעיף הנ"ל על חשבונו של החוכר והחוכר מתחייב לשלם את כל ההוצאות שנגרמו למחכיר בעניין זה תוך שלושים (30) יום מיום שיידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרשה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרשה ועד ליום התשלום בפועל.
- 26.3.8 במקרה של ביטול החוזה על ידי המחכיר יהיה המחכיר רשאי להחכיר את המוכר לכל צד ג' שהוא (אדם או תאגיד) ללא שום צורך במתן הודעה לחוכר ו/או קבלת הסכמת החוכר לכך.

26.3.9 בכל מקרה של ביטול חוזה זה על ידי הממכיר, ישיב הממכיר לחוכר את החלק היחסי של דמי החכירה המהוונים, אשר שולמו על ידו בהתאם לחוזה זה, בגין התקופה שמיום השבת המוכר בפועל לממכיר ועד לתום תקופת החכירה, בגינה שולמו דמי החכירה, בניכוי הפיצויים המוסכמים וכל סכום המגיע לממכיר (להלן: "**סכומי ההחזר**") וזאת, בכפוף להשבת החזקה במוכר לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ וחופשי מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות צד שלישי, למעט מחוברים שהקמתם אושרה על ידי הממכיר במהלך תקופת חוזה זה, וכן בכפוף למחיקת כל רישום הערת אזהרה ו/או זכות חכירה. סכומי ההחזר יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בלבד וישולמו תוך תשעים (90) יום מהודעת החוכר לממכיר בכתב, כי התקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף קטן זה. מובהר בזאת כי מלבד סכומי ההחזר, לא יהיה החוכר זכאי לכל פיצוי ו/או סעד שהוא (אף לא לתשלום בגין השקעות שבוצעו על ידו במוכר ו/או בקשר למוכר), והוא מוותר בזאת על כל דרישה ו/או תביעה כנגד הממכיר ו/או מי מטעמו.

26.4 הוראות סעיף 26 יחולו, בשינויים המחויבים, גם עם סיום החוזה בתום תקופת החכירה.

26.5 דמי שימוש

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

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

26.6.1 לגרום לביטול השינוי שבוצע על ידי החוכר ללא הסכמת הממכיר ו/או להרוס את כל שנבנה על המוכר ללא קבלת הסכמתו של הממכיר וזאת מייד לאחר שייודע לממכיר על ההפרה ומבלי שהממכיר יהיה חייב לקבל הסכמתו של החוכר לכך ועל חשבונו של החוכר ובלבד שניתנה על כך התראה של ארבעה עשר (14) יום מראש ובכתב. הממכיר לא יהיה חייב להרחיק את ההריסות מהמוכר.

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

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

26.7 בכל מקרה בו לא שילם החוכר לממכיר, 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 הממכיר, על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הדין.

27. סמכות שיפוט

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

28. הדין החל

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

29. כללי

- 29.1 הצדדים ישתפו פעולה, ככל שניתן, האחד עם משנהו, לסייע זה לזה ולעשות את כל הסביר והנחוץ על מנת לקדם ולממש את ביצוע האמור בחוזה זה על הצד הטוב ביותר.
- 29.2 חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב - 1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה ו/או על החוכר ו/או על זכויות החכירה 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, לא ייחשבו כתשלום דמי מפתח.
- 29.3 אין בהוראות חוזה זה כדי לגרוע מסמכותו של המחכיר ו/או מוסדות התכנון המוסמכים לפעול בהתאם לסמכויותיהם על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומו לרבות, קידום 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.
- 29.4 הסכמה של צד לסטות מתנאי החוזה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר. לא השתמש מי מהצדדים בזכויות שניתנו לו על פי חוזה זה, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי חוזה זה.
- 29.5 לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות חוזה זה אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים.
- 29.6 מבלי לגרוע מההוראות הקבועות בחוזה זה מתחייב החוכר לשפות את המחכיר בגין כל סכום שהמחכיר יידרש לשלמו, בפסק דין סופי או בדרך אחרת, לאדם ו/או תאגיד כלשהו כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה על החוכר לפי הוראות חוזה זה ו/או לפי כל דין לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין - וזאת תוך 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.
- 29.7 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.
- 29.8 כל ההוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה, יחולו על החוכר בלבד.

30. כתובות והודעות

- 30.1 כתובות הצדדים הינן כמצוין בסעיף 30.4 לחוזה זה.
- 30.2 כל הודעה שנמסרה במסירה אישית על ידי צד למשנהו תחשב כנתקבלה בעת מסירתה.
- 30.3 כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום, על פי הכתובת המצוינת להלן ותוך ציון הנמען המצוין להלן, תחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך 72 שעות ממועד הישלחה מבית דואר בישראל.
- 30.4 כתובות הצדדים:
- 30.4.1 המחכיר - עיריית תל אביב-יפו, רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו, באמצעות מנהל אגף נכסי העירייה.
- 30.4.2 החוכר - _____, רחוב _____.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

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 ביום _____ על חוזה זה.

עו"ד

אישור (לחוכר שהינו תאגיד)

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

עו"ד

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 2/2018

להחכרת חלקה 99 בגוש 7087
(מגרש בלתי מבונה ברחוב המנוע 4 בתל אביב יפו)

נספח א'1 לחוזה החכירה – נסח רישום

לעיון בלבד באתר העירוני של עיריית תל אביב-יפו

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 2/2018

להחכרת חלקה 99 בגוש 7087
(מגרש בלתי מבונה ברחוב המנוע 4 בתל אביב יפו)

נספח א2 לחוזה החכירה – תשריט

לעיון בלבד באתר העירוני של עיריית תל אביב-יפו

-

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 2/2018

להחכרת חלקה 99 בגוש 7087
(מגרש בלתי מבונה ברחוב המנוע 4 בתל אביב יפו)

נספח ב' לחוזה החכירה – נוסח ערבות בנקאית

לעיון בלבד באתר העירוני של עיריית תל אביב-יפו

נספח ב' לחוזה החכירה

נוסח ערבות בנקאית

לכבוד
עיריית תל אביב יפו
כיכר יצחק רבין
תל אביב

בנק _____
סניף _____
כתובת _____

הנדון: **ערבות מס'**

1. על פי בקשת _____ ("החוכר") הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של _____ ₪ (שקלים חדשים) ("סכום הערבות").
2. כל סכום שתדרשו מאיתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן:
אם ביום שבו נשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה, יהיה המדד שהתפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל ("המדד החדש") גבוה מהמדד שהתפרסם ביום _____ * ("המדד הבסיסי"), נשלם לכם את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.
המונח "מדד" פירושו הטור הכלכלי של לוח מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.
3. * מועד זה יהיה המועד בו התפרסם המדד האחרון שהיה ידוע במועד הנפקת ערבות זו.
כוחה של ערבות זו יפה עד יום _____ ועד בכלל.
4. כל דרישה בכתב של האדם שיכהן כגזבר עיריית תל אביב יפו או ב"כ, אשר תשלח אלינו עד למועד שבסעיף 3 לעיל ועד בכלל תחייב אותנו לשלם לכם תוך 7 (שבעה) ימים מתאריך הדרישה על ידכם, כל סכום או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן כמפורט בסעיף 2 לעיל, ולשם כך לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראייה, פסק דין או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מן החוכר את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום שתדרשו.
5. ערבות זו היא ערבות עצמאית, בלתי מותנית, בלתי חוזרת, בלתי ניתנת לשינוי ובלתי ניתנת להסבה או להעברה.

בכבוד רב,

_____ :בנק
_____ :סניף

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 2/2018

להחכרת חלקה 99 בגוש 7087
(מגרש בלתי מבונה ברחוב המנוע 4 בתל אביב יפו)

נספח ג' לחוזה החכירה – נוסח שטר החכירה

לעיון בלבד באתר העירוני של עיריית תל אביב-יפו

נספח ג' לחוזה החכירה

מדינת ישראל

משרד המשפטים/אגף המרשם והסדר המקרקעין

לשכת רישום המקרקעין בתל אביב

מספר השטר

שטר חכירה

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

(להלן: "העירייה") מצד אחד

(להלן: "החוכר") מצד שני

העירייה מסכימה להחכיר את המקרקעין המפורטים ברשימה שלהלן לתקופה המסתיימת ביום _____, באופן, שחוזה החכירה שנחתם ביום _____ בין העירייה לבין החוכר, המצורף לשטר זה ומהווה חלק בלתי נפרד, ממנו יהווה את תנאי החכירה של המקרקעין.

הישוב: תל אביב-יפו.

הרשימה

תאור המקרקעין ו/או גבולותיהם והשעבודים	החלק	השטח		מס' החלקה	מס' הגוש
		דונם	מ"ר		
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 לה כראוי, חתמו לפני מרצונם.

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

שם עורך הדין _____ כתובת _____ חתימה _____

חתימת השטר לפני עורך דין

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

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

שם עורך הדין _____ כתובת _____ חתימה _____

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

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

שם עורך הדין _____ כתובת _____ חתימה _____

לשימוש רשם המקרקעין

אישור

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

רשם המקרקעין _____ תאריך _____

חותם הלשכה _____

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 2/2018

להחכרת חלקה 99 בגוש 7087
(מגרש בלתי מבונה ברחוב המנוע 4 בתל אביב יפו)

נספח ד' לחוזה החכירה – נוסח יפוי כח

לעיון בלבד באתר העירוני של עיריית תל אביב-יפו

נספח ד' לחוזה החכירה

ייפוי כוח בלתי חוזר

הואיל: וביום _____ נחתם בין עיריית תל אביב - יפו ("העירייה") לבינינו חוזה חכירה שעותק ממנו, ללא נספחיו מצ"ב **כנספח א'** לייפוי כוח בלתי חוזר זה ("חוזה החכירה"), בקשר לחכירה לגבי מקרקעין הידועים כחלקה 99 בגוש 7087 בתל אביב-יפו ("המקרקעין");

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

לכן, אנו הח"מ, _____, ממנים ומייפים בזה את כוחם של עו"ד ע. סלמן ו/או עו"ד ר. עוזר בהרב ו/או עו"ד א. אחרק – פרלוק ו/או עו"ד נועם 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:

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 ומתחתיהם 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 (חולכי רגל וכלי רכב) במקרקעין.
3. להסכים ו/או לגרום לרישום, מעת לעת של כל תיקון, תוספת, או ביטול של זיקות ההנאה שיירשמו כאמור לעיל.
4. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, 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 בסעיפים 1 ו-2 לעיל ו/או שיידרשו לצורך כך, אם במישרין ואם בעקיפין.
5. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1 ו-2 לעיל.
6. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שמיופי כוחנו יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם ביצוע כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1 ו-2 לעיל.
7. אנו מסכימים לכל הפעולות שיבצעו מיופי כוחנו לפי ייפוי כוח זה ופוטרים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר לפעולות אלו, 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 ידינו.
9. אנו נותנים בזה הוראות בלתי חוזרות למיופי כוחנו הנ"ל להפעיל את סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה. אנו מצהירים כי לא נעשה כל פעולה שתסכל ו/או תמנע ממיופי כוחנו הנ"ל להפעיל את סמכויותיהם לפי חוזה החכירה.
10. מיופי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר 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 כוח זה, אולם כל אחד ממיופי כוחנו רשאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא זאת לנכון, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ולראיה באנו על החתום בתל אביב היום: _____ ;

החוכר

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 -
ת.ז. _____ נחתמה בפני ונעשתה באורח מחייב על פי מסמכי ההתאגדות של
והחלטותיה.

עו"ד