עיריית תל אביב-יפו

מכרז פומבי מס׳ 147/2021

למכירת זכויות העירייה בחלקה 841 בגוש 6637 (רחוב אשכנזי 7)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס׳ 3313
<u>בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו</u>

<u>יוני 2021</u>

עיריית תל אביב-יפו
מכרז פומבי מס׳ 147/2021
למכירת זכויות העירייה בחלקה 841 בגוש 6637 (רחוב אשכנזי 7)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס׳ 3313
בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו

חלק א׳ – תיאור כללי, תנאי מכרז ונספחים

פרק א׳ - תיאור כללי

פרק ב׳ - תנאי המכרז

נספחים: -

נספח מס׳ 1 למכרז	-	הצהרת המשתתף במכרז ;
נספח מס׳ 2 למכרז	-	נוסח ערבות למכרז ;
נספח מס׳ 3 למכרז	-	תשריט תיחום חלקה 841 ;
נספח מס׳ 4 למכרז	-	רשימת בנקים וחברות ביטוח לקבלת ערבות ;
נספח מס׳ 5 למכרז	-	נסח רישום מקרקעין ;
נספח מס׳ 6 למכרז	-	הצהרה על מעמד משפטי ;
נספח מס׳ 7 למכרז	-	הצעה כספית של המשתתף במכרז לרכישת חלקה 841 ;
נספח מס׳ 8 למכרז	-	תקנון תכנית 3313 ;
נספח מס׳ 9 למכרז	-	טבלת איזון ולוח הקצאות ;

חלק ב׳ – חוזה המכר

נספח מס׳ 10 למכרז - נוסח חוזה המכר ;

נספחים לחוזה המכר:

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

חלק א׳ של המכרז

תיאור כללי
תנאי המכרז
ונספחים

פרק א' - תיאור העסקה - כללי

עיריית תל אביב-יפו
מכרז פומבי מס' 147/2021
למכירת זכויות העירייה בחלקה 841 בגוש 6637 (רחוב אשכנזי 7)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' 3313
<u>בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו</u>

1. עיריית תל אביב-יפו, (להלן: "**העירייה**") הינה הבעלים הרשום של חלקה 841 בגוש 6637 (רחוב אשכנזי 7) בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו (להלן: "**החלקה**" **ו/או** "**חלקה 841**"), מעוניינת לקבל הצעות לרכישת זכויות הבעלות בחלקה, המהווה מגרש בניה למגורים בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' 3313 תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים "מטודלה-אשכנזי" (להלן: "**תכנית 3313**").

2. **המשתתף במכרז יהיה רשאי, להגיש הצעה לרכישת החלקה כפי שיפורט במסמכי המכרז להלן.**

3. **<u>חוזה המכר</u>**

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 **<u>כנספח 10</u>** למכרז זה (להלן: "**חוזה המכר**"), הכל 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. **<u>עיון במסמכי המכרז ורכישת מסמכי המכרז</u>**

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>מכרזי מקרקעין ונכסים**) תמורת סך של 5,000 ₪ (חמשת אלפים 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 לגב' מירית איב רוזנבאום בטלפון 03-7241457 או באמצעות פקסימיליה 03-7242751, בימים א' - ה', בין שעות 09:00 – 15:00.

5. **<u>כנס משתתפים במכרז ושאלות הבהרה</u>**

5.1. כנס משתתפים במכרז ייערך **ביום 20 לחודש יוני שנת 2021 בשעה 9:30**, בבניין העירייה - רח' אבן גבירול 69 תל אביב-יפו, קומה 8 - חדר ישיבות. **ההשתתפות בכנס המשתתפים אינה חובה ואינה מהווה תנאי להגשת הצעה.**

הכנס יתקיים בהתאם להנחיות משרד הבריאות, יש להגיע עם מסיכות, לשמור מרחק ולהישמע להנחיות.

5.2. 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.

5.3. 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 28 לחודש יוני שנת 2021 שעה 14:00**.

5.4. 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: basan_m@mail.tel-aviv.gov.il או ovadia_sh@mail.tel-aviv.gov.il, בימים א' – ה' בין השעות 09:00 – 15:00.

5.5. 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.

6. <u>מועד הגשת ההצעות</u>

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 15 לחודש יולי שנת 2021 בשעה 14:00** (להלן: "**המועד הקובע**").

פרק ב' - תנאי המכרז

עיריית תל אביב-יפו
מכרז פומבי מס' 147/2021
למכירת זכויות העירייה בחלקה 841 בגוש 6637 (רחוב אשכנזי 7)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' 3313
<u>בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו</u>

1. **<u>כללי</u>**

1.1. העירייה הינה הבעלים הרשום של החלקה המהווה מגרש בנייה למגורים בהתאם להוראות תכנית 3313.

נסח רישום מקרקעין של החלקה מלשכת רישום המקרקעין תל אביב יפו, מצורף **<u>כנספח 5</u>** למכרז זה.

תקנון של תכנית 3313 מצ"ב **<u>כנספח 8</u>** למכרז זה.

טבלת איזון ולוח הקצאות מצ"ב **<u>כנספח 9</u>** למכרז זה.

1.2. החלקה ממוקמת בסמיכות לצומת הרחובות מטודלה ורחוב אשכנזי בשכונת שיכון דן בתל אביב - יפו.

חלקה 841 תחומה בקו צהוב מעובה בתשריט המצ"ב **<u>כנספח 3</u>** למכרז זה.

1.3. ייעודה של החלקה על פי תכנית 3313 מוגדר כ"ייעוד מגורים א2".

בהתאם להוראות תכנית 3313 ניתן יהיה לבנות בחלקה שתי (2) יחידות דיור.

כל תכניות בנין העיר התקפות החלות על החלקות, במועד הקובע, לרבות תכנית 3313 ייקראו להלן ביחד : "**התב"ע**" ;

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.

1.5. החזקה בממכר תימסר לזוכה במכרז, בכפוף לקיום התחייבויותיו על פי חוזה המכר.

2. **<u>בדיקות המשתתף במכרז</u>**

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. **<u>התמורה עבור רכישת החלקות על ידי הזוכה</u>**

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

3.1.1. התמורה בגין חלקה 841 לא תפחת מסך של **6,570,000** ₪ (שישה מיליון חמש מאות ושבעים אלף שקלים חדשים), לא כולל מע"מ (להלן: "**סכום המינימום לחלקה 841**").

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. **<u>תוקף ההצעה</u>**

4.1. הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף עד **ליום 15 לחודש נובמבר שנת 2021**.

4.2. העירייה תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה בארבעה חודשים נוספים, וזאת על פי דרישה שתינתן בכתב למשתתפים במכרז, לפני המועד הקבוע בסעיף 4.1 לעיל. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ההצעה בהתאם.

5. **<u>ערבות למכרז</u>**

5.1. כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית, מבנק או מחברת ביטוח על פי הרשימה המפורטת **<u>בנספח מס' 4</u>** 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 <u>כנספח מס' 2</u> למכרז.**

5.4. תוקף ערבות המכרז יהיה עד **ליום 15 לחודש נובמבר שנת 2021**. 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 **<u>כנספח מס' 10</u>** 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. **<u>תנאי סף</u>**:

6.1. המשתתף במכרז המציא ערבות מכרז כמפורט בסעיף 5.1 לעיל.

6.2. הצעתו הכספית של המשתתף במכרז לא תפחת מסכום המינימום לחלקה 841, הקבוע בסעיף 3.1.1 לעיל.

7. **<u>תנאים כלליים</u>**:

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. **<u>במקרה שהמשתתף במכרז הוא חברה בע"מ:</u>**

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. **<u>במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות רשומה:</u>**

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. **<u>במקרה של הצעה משותפת של מספר גורמים שונים (לרבות שותפות שאינה רשומה):</u>**

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 ממשתתף במכרז שהינו "תאגיד בייסוד".

7.10. על המשתתף במכרז לציין מהו מעמדו המשפטי. טופס ההצהרה על מעמד משפטי מצורף **<u>כנספח מס' 6</u>** 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. **<u>הצעה יחידה</u>**

8.1. משתתף במכרז לא יגיש הצעה אם בעל השליטה במשתתף זה הוא גם בעל שליטה במשתתף נוסף במכרז.

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

8.3. לעניין סעיף זה "**בן משפחה**" – בן זוג, אח, הורה, הורה הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג או בן הזוג של כל אחד מאלה.

8.4. היה ותמצאנה הצעות למכרז בניגוד לאמור בסעיף 8.1 לעיל, תפסלנה הצעות אלה.

9. **<u>הצעת המשתתף במכרז</u>**

9.1. כל משתתף במכרז יגיש הצעה כספית בנוסח **<u>נספח מס' 7</u>** 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 **<u>כנספח מס' 1</u>** למכרז.

9.4.3. ערבות המכרז בנוסח כתב ערבות המצורף **<u>כנספח מס' 2</u>** למכרז. **המשתתף במכרז יצרף להצעתו ערבות מכרז בנוסח ובסכומים המפורטים בסעיף 5.3 בפרק ב' למסמכי המכרז.**

9.4.4. תשריט החלקה, המצורף **<u>כנספח מס' 3</u>** למכרז.

9.4.5. נסח רישום מקרקעין של החלקה, המצורף **<u>כנספח מס' 5</u>** למכרז.

9.4.6. מסמך הצהרה על מעמד משפטי, בנוסח המצורף **<u>כנספח מס' 6</u>** 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 **<u>כנספח מס' 7</u>** למכרז, חתום ע"י המשתתף במכרז.

9.4.8. תקנון תכנית 3313, המצורף **<u>כנספח מס' 8</u>** למכרז.

9.4.9. טבלת איזון ולוח הקצאות, המצורפת **<u>כנספח מס' 9</u>** למכרז.

9.4.10. חוזה המכר, המצורף **<u>כנספח מס' 10</u>** 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. **<u>הבהרות בקשר עם מסמכי המכרז</u>**

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.

11. **<u>תקינות ההצעה</u>** :

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.

12. **<u>הודעה על הזכייה וההתקשרות</u>**

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 ויראו 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 שמשתתף 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 משתתף 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.

עיריית תל־אביב -יפו

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

מכרז פומבי מס' **147/2021**

שם המכרז **למכירת זכויות העירייה בחלקה 841 בגוש 6637 (רחוב אשכנזי 7) המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' 3313 בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו**

התאריך האחרון להגשת הצעות **15/07/2021** **עד שעה** **14:00**

עיריית תל אביב-יפו

מכרז פומבי מס׳ 147/2021
למכירת זכויות העירייה בחלקה 841 בגוש 6637 (רחוב אשכנזי 7)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס׳ 3313
<u>בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו</u>

<u>נספח מס׳ 1 - הצהרת משתתף במכרז</u>

נספח מס׳ 1

אל: עיריית תל אביב-יפו
אבן גבירול 69
תל-אביב 6416201

הצהרת המשתתף במכרז

שם המכרז: **למכירת זכויות העירייה בחלקה 841 בגוש 6637 (רחוב אשכנזי 7) המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס׳ 3313 בשכונת שיכון דן בתל אביב יפו**	**מס׳ מכרז: 147/2021**

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 15 לחודש נובמבר שנת 2021, 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 שההצעה מוגשת על ידי תאגיד, אנו מסכימים, כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.
11. אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי המכרז.

פרטי המשתתף במכרז: _____ _____

תאריך **חתימה וחותמת**

שם המשתתף במכרז/החברה	כתובת	טלפון	שם איש הקשר

עיריית תל אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 147/2021
למכירת זכויות העירייה בחלקה 841 בגוש 6637 (רחוב אשכנזי 7)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' 3313
<u>בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו</u>

<u>נספח מס' 2 - נוסח ערבות מכרז (הצעה לרכישת חלקה 841)</u>

נספח מס׳ 2

נוסח ערבות המכרז (הצעה לרכישת חלקה 841)

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

כתב ערבות (בש״ח)

כתב ערבות
מספר:

		לשימוש העירייה
מספר הערבות בבנק	**תאריך**	**מספר אסמכתא**

הואיל ועל

פרטי הנערב

(להלן ״**הנערב**״) להמציא לכם

ערבות בנקאית בסך של **300,000** ₪ **(שלוש מאות אלף שקלים חדשים)** כערובה

סכום הערבות (בש״ח) סכום הערבות (במילים)

להבטחת הצעה במכרז למכירת זכויות העירייה בחלקה 841 בגוש 6637
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס׳ 3313
בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו **שמספרו: 147/2021**
מטרת הערבות מס׳ המכרז

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- 300,000 ₪ (שלוש מאות אלף שקלים חדשים).

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 **15.11.2021** 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 **15.11.2021** ועד בכלל.

בברכה

בנק: _____ קוד בנק: _____

רחוב: _____ עיר: _____ טלפון: _____

עיריית תל אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 147/2021
למכירת זכויות העירייה בחלקה 841 בגוש 6637 (רחוב אשכנזי 7)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' 3313
<u>בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו</u>

<u>נספח מס' 3 – תשריט תיחום חלקה 841</u>

אגף נכסי העירייה

תשריט- גוש 6637 חלקה 841 רח' אשכנזי 7

לא לצרכי רישום
להתמצאות בלבד

עיריית תל אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 147/2021
למכירת זכויות העירייה בחלקה 841 בגוש 6637 (רחוב אשכנזי 7)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' 3313
<u>בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו</u>

<u>נספח מס' 4 - רשימת בנקים וחברות ביטוח לקבלת ערבות</u>

נספח מס׳ 4

רשימת בנקים וחברות ביטוח המורשים להוציא ערבות

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

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

עיריית תל אביב-יפו

מכרז פומבי מס׳ 147/2021
למכירת זכויות העירייה בחלקה 841 בגוש 6637 (רחוב אשכנזי 7)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס׳ 3313
<u>בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו</u>

<u>נספח מס׳ 5 – נסח רישום מקרקעין</u>

תאריך 07/04/2021
כ"ה ניסן תשפ"א
שעה: 10:28

נסח מס' 131748

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6637 חלקה: 841

הנכס נוצר ע"י שטר:	**10630/2012**	**מיום:**	**19/03/2012**	**סוג שטר:**	**פרצלציה לא רצונית**

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית תל אביב -יפו	508.00				

המספרים הישנים של החלקה
6637/450,831

בעלויות

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
	10630/2012/7	19/03/2012	איחוד	עירית תל-אביב יפו		
						החלק בנכס
						בשלמות

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

עיריית תל אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 147/2021
למכירת זכויות העירייה בחלקה 841 בגוש 6637 (רחוב אשכנזי 7)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' 3313
<u>בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו</u>

<u>נספח מס' 6 - הצהרה על מעמד משפטי</u>

נספח מס' 6

הצהרת המשתתף על מעמדו המשפטי

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

א. מעמד משפטי

☐ חברה בע"מ	☐ עמותה	☐ אגודה שיתופית	☐ שותפות רשומה	☐ שותפות לא רשומה	☐ משתתף במכרז (פרטי)
(יש למלא טבלאות ב' 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' ד')	(יש למלא טבלאות ב' ד')

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

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

דוגמת חותמת

_____ _____

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.

_____ _____

חתימת עורך דין/רואה חשבון תאריך

עיריית תל אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 147/2021
למכירת זכויות העירייה בחלקה 841 בגוש 6637 (רחוב אשכנזי 7)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' 3313
<u>בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו</u>

<u>נספח מס' 7 - הצעה כספית של משתתף במכרז לרכישת חלקה 841</u>

נספח מס׳ 7

הצעה כספית של המשתתף במכרז לרכישת חלקה 841

מכרז פומבי מס׳ 147/2021
למכירת זכויות העירייה בחלקה 841 בגוש 6637 (רחוב אשכנזי 7)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס׳ 3313
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 בחלקה 841 בגוש 6637 הינה סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים).

לסכום זה יתווסף מע״מ כדין.

הסכום המוצע על ידינו, כאמור לעיל, לא יפחת מסכום המינימום לחלקה 841, כהגדרת מונח זה בסעיף 3.1.1 לפרק ב׳ למסמכי המכרז.

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

_____

חתימה וחותמת המשתתף במכרז

עיריית תל אביב-יפו

מכרז פומבי מס׳ 147/2021
למכירת זכויות העירייה בחלקה 841 בגוש 6637 (רחוב אשכנזי 7)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס׳ 3313
<u>בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו</u>

<u>נספח מס׳ 8 - תקנון תכנית 3313</u>

מאושרת
סמכות מקומית

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מפורטת מס' 3313

תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים "מטודלה-אשכנזי"

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב -יפו

סוג התוכנית תכנית מפורטת

דברי הסבר לתוכנית

תכנית R-188 הסדירה ייעודי קרקע ופרצלציה בשיכון דן, אולם לא כללה בפרצלציה מספר מגרשים, בהם לא היה מידע לגבי הבעלים.
תכנית זו באה להסדיר 4 מגרשים רגולריים למגורים בצומת רחובות מטודלה ואשכנזי, תוך שיפור התכנון התנועתי של צמת רח' מטודלה-אשכנזי.

דברי ההסבר מהווים רקע לתוכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז תל אביב

תוכנית מפורטת מס' 3313

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית		**תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים "מטודלה – אשכנזי"**
1.2 שטח התוכנית		**2.364 דונם**
1.3 מהדורות	**שלב**	מתן תוקף
	מספר מהדורה	**2**
	תאריך עדכון	**12.1.10**
1.4 סיווג התוכנית	**סוג התוכנית**	תוכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מקומית
	לפי סעיף	62 א(א) סעיפים קטנים 1 , 2 ו- 4.
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
	קואורדינטה X	168548
	קואורדינטה Y	133895
1.5.2 תיאור מקום	התכנית ממוקמת בשיכון דן, בצמת רחובות מטודלה ואשכנזי	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	תל אביב-יפו
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	תל אביב-יפו
	שכונה	שיכון דן
	רחוב ומספר בית	רח' מטודלה 12, 14 ו- 16 ורח' אשכנזי 5, 6 ו-7

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6637	• מוסדר	• חלק מהגוש	145, 160, 161, 448, 449, 450, 472, 473	138, 587

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מס' R-188	שינוי		עיתון רשמי 1579	15.5.47
תכנית מתאר "לי"	שינוי		718	19.2.53
תכנית מס' 1410	שינוי		1846	17.8.72
תכנית מס' 380	כפיפות		466	8.3.56
תכנית מס' 1740	כפיפות		2181	1.1.76
תכנית מס' 1821	כפיפות		2220	20.5.76
תכנית מתאר "ע-1"	כפיפות		5264	18.3.03
תכנית מתאר "ג-1"	כפיפות		5705	20.8.07

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב		14		12.1.10	הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א-יפו	הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א-יפו	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:500 ו- 1:250		1	13.1.10	הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א-יפו	הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א-יפו	
נספח תנועה	• מנחה	1:250		1	3.11.09	אינג' אלכס רבין – דרך הנדסה בע"מ	הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א-יפו	
לוח הקצאות וטבלת איזון	• מחייב		3	1	21.9.09	אינג' שמואל פן – מהנדס ושמאי מקרקעין	הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א-יפו	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה
מגיש התוכנית					הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א-יפו	שדר' בן גוריון 68 ת"א	03-5217162		03-5216815		

1.8.2 יזם בפועל

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל					הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א-יפו	שדר' בן גוריון 68 ת"א	03-5217162		03-5216815	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים				עיריית תל אביב-יפו	אבן גבירול 69 ת"א	03-5218400			
• בעלים		גיגי אליהו גיגי נזירה	07262693 48742316						

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך התכנית	אדריכל, מהנדס העיר	חזי ברקוביץ	56501562	46148	מינהל הנדסה עיריית ת"א-יפו	שדר' בן גוריון 68 ת"א	03-5211762		03-5216815	
• מתכנן תנועה	אינג'	אלכס רבין	303656227	73642		הרקפת 7 ת.ד. 3051 תל מונד	077-2121104		077-2121105	
• שמאי	אינג' ושמאי מקרקעין	שמואל פן	007728611	55		אבן גבירול 2 ת"א	03-6097111		03-6097222	
• מודד	מודד מוסמך	אורי חן-ציון	50934330	541		דרך רמתיים 38, הוד השרון	09-7410505		03-7460893	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

איחוד וחלוקה מחדש ליצירת 4 מגרשי מגורים בפינת רח' מטודלה ורח' אשכנזי בשיכון דן.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
ב. קביעת 4 מגרשי בנייה חדשים בייעוד מגורים א' 2, ללא שינוי בזכויות הבנייה ובהוראות הבינוי עפ"י התכניות הראשיות.
ג. קביעת שטח להשלמה עבור חלקה מס' 446 בגוש 6637, ללא תמורה.
ד. הרחבת דרך רח' מטודלה לצורך שיפור תכנון צמת מטודלה-אשכנזי.
ה. שינוי בהתאם לכך של תכנית מס' R-188 שפורסמה לתוקף בעיתון רשמי מס' 1579 מיום 15.5.47, של תכנית מתאר "ל" שפורסמה לתוקף בי.פ. מס' 718 מיום 19.2.53, ושל תכנית מס' 1410 שפורסמה לתוקף בי.פ. מס' 1846 מיום 17.8.72 (להלן: "התכניות הראשיות").

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סוג נתון כמותי	מצב מאושר	תוספות למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע		הערות
			למימוש	לתכנון מפורט	
שטח התוכנית – דונם	2.368 דונם				
מגורים א' 2 – מספר יח"ד	8 יח"ד	ללא שינוי	8 יח"ד		עפ"י תכנית מס' 380 שפורסמה לתוקף בי.פ. 466 מיום 8.3.56
מגורים א' 2 (שטח בניה עיקרי) – %	40%+14%	ללא שינוי	40%+14%		עפ"י תכנית מס' 1821 שפורסמה לתוקף בי.פ. 2220 מיום 20.5.76 ותכנית מס' 1740 שפורסמה לתוקף בי.פ. 2181 מיום 1.1.76. ראה הסבר מפורט בסעיף 5 להלן.
מגורים א' 2 – שטח להשלמה					ללא תמורה

6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
מגורים א' 2	101, 102, 103, 104		
מגורים א' 2 - שטח להשלמה	7		
דרך מאושרת	4, 11		
דרך מוצעת	13, 15		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד מגורים א' 2

4.1.1 שימושים

מגורים.

ללא שינוי מהוראות התכניות הראשיות.

4.1.2 הוראות

א. הוראות הבנייה ל- 4 מגרשי המגורים 101-104, יהיו בהתאם לתכניות הראשיות, ובהתאם לתכניות נוספות החלות בשטח, וביניהן:

- מס' יח"ד בכל מגרש יהיו בהתאם תכנית מס' 380 שפורסמה לתוקף בי.פ. 466 מיום 8.3.56.
- זכויות הבנייה יהיו עפ"י תכנית מס' 1821 שפורסמה לתוקף בי.פ. 2220 מיום 20.5.76 ותכנית מס' 1740 שפורסמה לתוקף בי.פ. 2181 מיום 1.1.76.
- מרתפים עפ"י תכנית מתאר "ע"-1 שפורסמה לתוקף בי.פ.5264 מיום 18.3.03.
- בנייה על גגות עפ"י תכנית מתאר "ג-1" שפורסמה לתוקף בי.פ. 5705 מיום 20.8.07.

ב. זכויות הבנייה למגרשים 102 ו-104 יחושבו משטח מגרשים אלה בתוספת שטח הדרכים המוצעות שהופרשו משטחי המגורים בתכנית בהתאמה, כדלקמן:
זכויות בנייה למגרש 102 – שטח מגרשים 102 + 15
זכויות בניה למגרש 104 – שטח מגרשים 104 + 13.

ג. קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בתשריט.

ד. בעת הוצאת היתרי בנייה יותרו בקשות להקלות בבנייה, אשר היו מותרות ערב אישורה של תכנית זו.

ה. מגרש מס' 7 מהווה מגרש להשלמה עבור חלקה מס' 446 בגוש 6637, ויחולו עליו ההוראות החלות בחלקה זו. מגרש זה יועבר ללא תמורה וללא זכויות בנייה, כמפורט בלוח ההקצאות.

7

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים שטחים עיקריים (%)	תכסית (% משטח תא השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים א' 2	101-104	מ"ר500 *	* *	* * * *	עפ"י תכנית מתאר "ע"=1 - מרתפים			40%+14% * * *		2 יח"ד בכל מגרש *	4		2 קומות או 2 קומות על עמודים * * *		כמסומן בתשריט			
מגורים א' 2 שטח להשלמה	7		ללא תמורה															

* ללא שינוי מתכנית מאושרת.
גודל מגרש מינמלי וצפיפות הוגדרו בתכנית מס' 380 שפורסמה לתוקף בי.פ. 466 מיום 8.3.56.

* * כל מגרש בהתאם לשטחו.
מגרשים 102 ו- 104 יחושבו בתוספת שטחי הדרכים המוצעות, כמפורט בסעיף 4.1.2 ב' לעיל.

* * * ללא שינוי מתכניות מאושרות.
ניתן לבנות מבנה צמוד קרקע ב- 2 קומות, בזכויות בנייה של 20% לקומה וסה"כ 40%.
זכויות הבנייה הוגדרו בתכנית מס' 1821 שפורסמה לתוקף בי.פ. 2220 מיום 20.5.76.
עפ"י תכנית מס' 1740 שפורסמה לתוקף בי.פ. 2181 מיום 1.1.76.ניתן לבנות קומת עמודים מפולשת.
במקרה של בנייה 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, נוספים 7% לקומה וסה"כ 54% לשטחים עיקריים.
בנוסף, יותרו זכויות בנייה לעליות גג או חדרי יציאה לגג – עפ"י תכנית מתאר ג-1.

* * * * שטחי שרות יהיו ללא שינוי משטחי השרות שהיו מותרים לתכנית הראשית

6. הוראות נוספות

6.1 איחוד וחלוקה מחדש.

א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, יבוצע בהתאם ללוח ההקצאות, ובהתאם להוראות פרג ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, ותרשם בלשכת רשם המקרקעין.

ב. מגרש מס' 7 מהווה מגרש השלמה לחלקה מס' 446 בגוש 6637. מגרש זה יועבר ללא תמורה וללא זכויות בנייה בגין שטחו.

6.2 תנועה

א. נספח התנועה הינו מנחה.

ב. תכנון צמת מטודלה-אשכנזי יהיה בהתאם לנפח התנועה.

6.3 שטחים ציבוריים.

א. רישום שטחים ציבוריים: השטחים המיועדים לדרכים ירשמו בלשכת רשם המקרקעין ע"ש עיריית תל אביב-יפו בעת רישום האיחוד והחלוקה מחדש, כשהם פנויים מכל גוף, אדם או חפץ, ומשוחררים מכל שעבוד וחוב כלשהו.

ב. ביצוע תשתיות: מתוקף תכנית זו יותרו לביצוע עבודות עפר מכל סוג שהוא ו/או ביצוע תשתיות תת ועל קרקעיות בשטחים בייעוד דרך בתכנית, וזאת בכפוף לתיאום הנדסי בעיריית תל אביב-יפו.

6.4 עתיקות

א. כל עבודה בתחום התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייבת ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצע מבקש ההיתר עפ"י תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק ר שות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

20 שנה

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/ או החלוקה.

	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית					
יזם בפועל (אם רלבנטי)					
בעלי עניין בקרקע					
עורך התוכנית	חזי ברקוביץ	56501562	מינהל הנדסה עיריית תל אביב-יפו		

8.2 אישורים

אישורים למתן תוקף		
	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד
ועדה מקומית		**הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב – יפו** שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 3313 איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים "מטודלה-אשכנזי" **אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):** תאריך 9.7.08 פרוטוקול 08-0021ב' החלטה 8 " 18.3.09 " 09-0006ב' " 3 מנהל האגף / מהנדס העיר / יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה תאריך:
ועדה מחוזית		

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה חזי ברקוביץ, מס' תעודת זהות 56501562,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מפורטת מס' 3313 ששמה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים "מטודלה-אשכנזי" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 46148.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

	שם היועץ	תחום מומחיותו והכשרתו	הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א.	אורי חן ציון	מודד מוסמך	מדידה
ב.	שמואל פן	אינג' ושמאי מקרקעין	לוח הקצאות וטבלת איזון
ג.	אלכס רבין	אינג' – מתכנן תנועה	נספח תנועה

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

   כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אלכס רבין, מס' תעודת זהות 303656227, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן :

1. אני ערכתי את נספח התנועה לתוכנית מפורטת מס' 3313 ששמה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים "מטודלה-אשכנזי" (להלן – "נספח התנועה").
2. אני מומחה לתחום תכנון תנועה ויש בידי תעודה מטעם משרד התחבורה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 73642
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את נספח התנועהבתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אלכסנדר רבין
מהנדס תנועה וכבישים
73642 מ.ר.

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 3313

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
אורי חן – ציון מודד מוסמך מ.ר. 541	אורי חן – ציון מודד מוסמך מ.ר. 541	

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 8/2009 בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
אורי חן – ציון מודד מוסמך מ.ר. 541	אורי חן – ציון מודד מוסמך 541	

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

עיריית תל אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 147/2021
למכירת זכויות העירייה בחלקה 841 בגוש 6637 (רחוב אשכנזי 7)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' 3313
<u>בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו</u>

<u>נספח מס' 9 - טבלת איזון ולוח הקצאות</u>

אינג' שמואל פן ושות'- שמאות מקרקעין, בנין ערים, ניהול מקרקעין, הנדסה

מאושרת
סמכות מקומית

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים
לוח הקצאות וטבלת איזון
לתכנית מתאר מקומית 3313- מגורים א' 2
מרחב תכנון מקומי תל אביב- יפו

פרטי החלקות הקיימות

מספר סידורי	גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שם בעלים רשום	ת.ז.	חלקים בבעלות	ייעוד החלקה	שווי יחסי
1	6637	160	511	511	גיגי נזירה	7262693	2 / 1	מגורים 2 א	11.58%
					גיגי אליהו	48742316	2 / 1	מגורים 2 א	11.58%
2	6637	450	383	383	ע. תל אביב - יפו		1 / 1	מגורים 2 א	13.89%
3	6637	472	49	49	ע. תל אביב - יפו		1 / 1	מגורים 2 א	1.78%
4	6637	448	31	31	ע. תל אביב - יפו		1 / 1	מגורים 2 א	1.12%
5	6637	138	531	34	ע. תל אביב - יפו		1 / 1	מגורים 2 א	1.23%
6	6637	473	90	90	ע. תל אביב - יפו		1 / 1	מגורים 2 א	3.26%
8	6637	161	515	515	ע. תל אביב - יפו		1 / 1	מגורים 2 א	23.34%
9	6637	145	533	533	ע. תל אביב - יפו		1 / 1	מגורים 2 א	24.16%
10	6637	449	222	222	ע. תל אביב - יפו		1 / 1	מגורים 2 א	8.05%
סה"כ				2,330					100.00%

פרטי המגרשים המוצעים

מס' גוש	מס' מגרש עפ"י תכנית	מס' חלקה ארעי/סופי	שם בעלים רשום	ת.ז.	שטח המגרש במ"ר	חלקים בשבר משוקלל	ייעוד	שווי יחסי כולל של המגרש	תשלומי איזון
6637	102		גיגי נזירה	7262693	500	1/2	מגורים 2א	11.58%	א
			גיגי אליהו	48742316		1/2		11.58%	י
6637	101		ע. תל אביב - יפו		509	525/1000	מגורים 2א	13.89%	ו
6637	101		ע. תל אביב - יפו		509	67/1000	מגורים 2א	1.78%	
6637	101		ע. תל אביב - יפו		509	43/1000	מגורים 2א	1.12%	ת
6637	101		ע. תל אביב - יפו		509	47/1000	מגורים 2א	1.23%	ש
6637	101		ע. תל אביב - יפו		509	123/1000	מגורים 2א	3.26%	ל
6637	103		ע. תל אביב - יפו		505	891/1000	מגורים 2א	23.34%	מ
6637	104		ע. תל אביב - יפו		518	999/1000	מגורים 2א	24.16%	י
6637	101		ע. תל אביב - יפו		509	195/1000	מגורים 2א	5.15%	
6637	103		ע. תל אביב - יפו		505	109/1000	מגורים 2א	2.86%	א
6637	104		ע. תל אביב - יפו		518	1/1000	מגורים 2א	0.04%	י
6637	7		לבעלי חלקה 446 בגוש 6637		60		השלמה***		ז
6637	11		ע. תל אביב - יפו		76		דרך		ו
6637	4		ע. תל אביב - יפו		164		דרך		ל
6637	13		ע. תל אביב - יפו		24		דרך		
6637	15		ע. תל אביב - יפו		12		דרך		
סה"כ					2,330			100.00%	

*** שטח להשלמה לחלקה 446 ללא זכויות בניה וללא תמורה

אינג' שמואל פן
שם שמאי מקרקעין

אינג' שמואל פן
מהנדס ושמאי מקרקעין
רשיון מס' 55
חתימת השמאי

55
מס' רשיון

21.9.2009
תאריך

רצ"ב- מסמך עקרונות שומה

מטודלה אשכנזי8

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית מפורטת מס' 3313

אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):

תאריך	9.7.08	פרוטוקול	208-0021	החלטה 8
"	18.3.09	"	509-0006	" 3
"	/	"	/	" /
"	/	"	/	" /

מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה / יו"ר ועדת המשנה
		תאריך 16/6/11

SAMUEL PENN B.Sc.C.E.& CO.
REAL-ESTATE APPRAISAL, TOWN PLANNING,
R.E MANAGEMENT, ENGINEERING

אינג' שמואל פן ושות'
שמאות מקרקעין, בנין ערים,
ניהול מקרקעין, הנדסה

SAMUEL PENN,BSc.C.E	-	ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER	אינג' שמואל פן	-	מהנדס ושמאי מקרקעין
EMILIA ASHUR	-	REAL ESTATE APPRAISER	אמיליה אשור	-	שמאית מקרקעין
MALKA DOR	-	REAL ESTATE APPRAISER & BUSINESS ADMINISTRATION	מלכה דור	-	בוגרת במינהל עסקים ושמאית מקרקעין

29 בספטמבר 2009
מספרנו: 19133-1-20

לכבוד
עירית תל-אביב-יפו
מינהל ההנדסה - אגף תכנון ובנין ערים
שד' בן-גוריון 68
<u>תל - אביב</u>

הנדון: עקרונות שומה לעריכת לוח הקצאות וטבלת איזון
לתכנית מתאר מקומית - 3313
"מתחם מטודלה- אשכנזי" בתל אביב
אחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים-
<u>חלקות וחלקי חלקות בגוש 6637</u>

1. המתחם הנדון נמצא בשכון דן בתל-אביב.

2. המתחם המיועד לאחוד וחלוקה מחדש משתרע על פני שטח של כ- 2,377 מ"ר וכולל את חלקות: 448,145,161,449,450,472,473, 160 וחלקי חלקה 138 בגוש 6637.

3. לוח ההקצאות וטבלת האיזון ללא הסכמת הבעלים ערוכים עפ"י עקרונות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה 1965.

4. במצב תכנוני קודם וחדש חלות על השטח תכניות R- 188 , 380 , 1821 , 1740 וכן תכניות מתאר עירוניות לרבות ע1, ג', 2550 א' ו- 2710.

5. זכויות הבניה במצב תכנוני קודם ובמצב תכנוני חדש הינן 20% + 7% בקומה, מס' קומות מקסימלי- 2 , הצפיפות 2 יח"ד למגרש בשטח - 500 מ"ר. עפ"י תכנית 1740 המאפשרת בניה בקומת עמודים מפולשת. אם הבניה תהיה ללא קומת עמודים תוספת זו של 7% לא חלה.

6. כל החלקות קבלו זכויות משטח החלקות <u>הרשום</u>.

קרית עתידים, בנין 4, ת.ד. 58021, ת"א 61580 kiryat Atidim Building 4.,
טל: 03-6097111 TEL : פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

7. במצב תכנוני קודם ניתן מקדם- 0.8 בגין אי רגולריות.

8. במצב תכנוני חדש ניתן מקדם 0.9 בגין חשיפה לכבישים.

9. שטח ההשלמה מועבר ללא תמורה וללא זכויות בניה לחלקה רשומה 446.

10. שטחי המגרשים המוצעים עשויים להשתנות עפ"י מפת מדידה לצרכי רישום ואין לראות בכך שינוי מהתכנית.

11. שטחי הדרכים ירשמו ע"ש עיריית תל-אביב יפו במסגרת ביצוע האיחוד והחלוקה מחדש בלשכת רישום המקרקעין ו/או תופקענה ללא תמורה.

12. התכנית מאוזנת בזכויות בניה ולא בכסף.

13. שווי למ"ר מבונה הינו 1,800 $.

בכבוד רב,

אינג' שמואל פן
מהנדס ושמאי מקרקעין

קרית עתידים, בנין 4, ת.ד. 58021, ת"א 61580 kiryat Atidim Building 4.,
טל: 03-6097111 TEL : פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

חלק ב' של המכרז

חוזה המכר

עיריית תל אביב-יפו

מכרז פומבי מס׳ 147/2021
למכירת זכויות העירייה בחלקה 841 בגוש 6637 (רחוב אשכנזי 7)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס׳ 3313
<u>בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו</u>

<u>נספח מס׳ 10 - נוסח חוזה המכר</u>

נספח מס' 10

חוזה

שנחתם בתל אביב ביום _____לחודש _____ שנת _____

בין

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

- מצד אחד -

לבין

_____ 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 וחוזה 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"

2. **<u>הגדרות</u>**:

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

2.1. "**החלקה**" / "**הממכר**" - חלקה 841 בגוש 6637;

2.2. "**המועד הקובע**" - המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז;

2.3. "**המכרז**" - מכרז פומבי מס' 147/2021 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;

3. **<u>הצהרות המוכרת</u>**

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 _____.

4. **<u>הצהרות והתחייבויות הרוכש</u>**

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 לייעוד 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 לייתר 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 הפיננסים 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 ההחלטות והאישורים הנדרשים לשם לכך.

5. **<u>העסקה</u>**

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

6. **<u>מסירת החזקה בחלקה</u>**

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. **<u>התמורה</u>**

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. <u>בחוזה זה</u>:

"**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 ושולם לעירייה, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ, בגין חלק בתמורה שנפרע כאמור.

8. **<u>מיסים, אגרות, היטלים ותשלומי חובה אחרים</u>**

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. **<u>היטל השבחה</u>**

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 לתשלומם תחול על העירייה.

9. **<u>הערת אזהרה</u>**

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. שעבוד 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. שעבוד הזכויות החוזיות כאמור יעשה רק לאחר ובכפוף לכך שהרוכש ביצע את התשלום הקבוע בסעיף 7.3.1 לעיל במלואם ובכפוף לכך שכספי האשראי הראשונים שיתקבלו מהמוסד הפיננסי המממן לצורך ביצוע התשלום הקבוע בסעיף 7.3.2 (כולו או חלקו) יועברו ישירות לעירייה, בד בבד עם שעבוד 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 הממומן 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 הממומן משכנתא מדרגה ראשונה על הזכויות שיירשמו על שם הרוכש בחלקה, להבטחת חוב הרוכש למוסד הפיננסי הממומן.

11.4. מובהר, כי לא יתאפשר רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין לטובת המוסד הפיננסי הממומן וזאת עד למועד שבו תירשמנה 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. **הוראות כלליות**

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 וייחתמו 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 לקזז 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 לקזזו 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 ענייינית, בעיר תל אביב-יפו, ולא תהיה סמכות לכל בית משפט אחר בעניין זה.

13.6. **מיצוי התנאים המוסכמים**

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

13.7. **דמי טיפול**

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.

14. **הודעות**

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.

14.3. **כתובות הצדדים**

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

הרוכש _____;

ולראייה באו הצדדים על החתום:

_____ _____

העירייה **הרוכש**

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד מאשר בזאת כי ביום _____ ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- ה"ה _____ ת.ז. _____, חתמו בפני על חוזה זה בשם 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' 147/2021
למכירת זכויות העירייה בחלקה 841 בגוש 6637 (רחוב אשכנזי 7)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' 3313
<u>בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו</u>

<u>נספח מס' 1 לחוזה המכר - ייפוי כוח בלתי חוזר</u>

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 לב״כ החוקי/ים 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 841 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 פטירתי/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 ייפוי הכח ניתן לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, על עורך הדין המיופה למלא אישור זה.**

עיריית תל אביב-יפו

מכרז פומבי מס׳ 147/2021
למכירת זכויות העירייה בחלקה 841 בגוש 6637 (רחוב אשכנזי 7)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס׳ 3313
<u>בשכונת שיכון דן בתל אביב יפו</u>

<u>נספח מס׳ 2 לחוזה המכר – נוסח פרוטוקול הרוכש למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה</u>

נספח מס׳ 2 לחוזה המכר

פרוטוקול הרוכש למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

_____ בע״מ חברה מס׳ _____(״החברה״)

פרטיכל

של החלטה מישיבת 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 שתרשמנה 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' 147/2021
למכירת זכויות העירייה בחלקה 841 בגוש 6637 (רחוב אשכנזי 7)
המהווה מגרש בניה בכפוף להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' 3313
<u>בשכונת שיכון דן בתל אביב-יפו</u>

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

נספח מס׳ 3 לחוזה המכר

נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי

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

הנדון: **כתב התחייבות לרישום משכנתא**

חוזה מתאריך ___ בין עיריית תל אביב-יפו (״העירייה״) לבין הלווה (״החוזה״) למכירת זכויות הבעלות בחלקה 841 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 במשתמע.

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

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

_____	_____
מנכ"ל העירייה	**מנהל אגף נכסי העירייה** **בשם ראש העירייה**

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

_____	_____
תאריך	**חתימת עו"ד**

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

_____	_____
תאריך	**חתימת המלווה**

<u>אישור עו"ד</u>

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

_____	_____
תאריך	**חתימת עו"ד**