

עיריית תל-אביב יפו

אגף נכסי העירייה

מכרז פומבי מס' 172/2021

למכירת זכויות חכירה
במגרש 300 לפי תכנית תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491, חלקה 21 בגוש 9256
להקמת בנייני מגורים, מסחר ותעסוקה

חודש פברואר 2022

מכרז פומבי מס' 172/2021
למכירת זכויות חכירה
במגרש 300 לפי תכנית תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491, חלקה 21 בגוש 9256
להקמת בנייני מגורים, מסחר ותעסוקה

חלק א' – תיאור כללי, תנאי המכרז ונספחים

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

חלק ב' – חוזה החכירה

נספחים :	-	נספח מס' 6 למכרז -	נוסח חוזה החכירה ;
----------	---	--------------------	--------------------

נספחים לחוזה החכירה :

נספח מס' 1 לחוזה החכירה -	תיק תיעוד מקדים.
נספח מס' 1ב לחוזה החכירה -	תשריט תכנית תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491 ;
נספח מס' 1ג לחוזה החכירה -	הוראות תכנית תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491 ;
נספח מס' 1ד לחוזה החכירה -	לוח הקצאה ואיזון לתכנית תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491 ;
נספח מס' 1ה לחוזה החכירה -	תשריט מתחם טיפול תע"ש מגן ;
נספח מס' 2א לחוזה החכירה -	נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר ;
נספח מס' 2ב לחוזה החכירה -	נוסח פרוטוקול למחיקת הערת אזהרה (במקרה בו הזוכה עימנו ייחתם חוזה החכירה הינו תאגיד) ;
נספח מס' 3 לחוזה החכירה -	נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי ;
נספח מס' 4 לחוזה החכירה -	התייחסות חברת נת"ע מיום 27.10.2021.
נספח מס' 5 לחוזה החכירה -	נסח טאבו עדכני
נספח מס' 6 לחוזה החכירה -	שטר החכירה

חלק א' של המכרז

**תיאור כללי
תנאי המכרז
ונספחים**

פרק א' - כללי

מכרז פומבי מס' 172/2021
למכירת זכויות חכירה
במגרש 300 לפי תכנית תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491, חלקה 21 בגוש 9256
להקמת בנייני מגורים, מסחר ותעסוקה

<u>הגדרות</u>	1.1
למונחים המפורטים להלן תהיה המשמעות הכתובה בצידיים, אלא אם נאמר אחרת במפורש בחוזה זה:	
1.1.1 כל תוכנית בניין עיר החלה על המוכר ועומדת בתוקף במועד הקובע, לרבות תוכנית תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491 שאושרה למתן תוקף ביום 30.1.2019 (י.פ. 8093);	1.1.1 "התב"ע" -
1.1.2 תכנית עיצוב אדריכלי לכלל מתחם המימוש, לתוכנית מפורטת תא/מק/4491 "תע"ש השלום" אשר תאושר על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה כתנאי לבקשה להיתר בניה;	1.1.2 "תכנית עיצוב אדריכלי"-
1.1.3 מתחם מימוש 05 בהתאם לנספח הכולל את המגרש ואת מגרש 301 בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח של התב"ע;	1.1.3 "מתחם מימוש"-
1.1.1 תוכנית תא/מק/3077 כמפורט בהוראות המכרז;	1.1.1 "תוכנית לניוד זכויות"-
1.1.2 התשריט המצורף כנספח ב' לחוזה, שגבולות המגרש מסומנים עליו בקו שחור מעובה (לצרכי זיהוי ואיתור בלבד);	1.1.2 "התשריט" -
1.1.3 מבנה/מבנים בשטח בנוי בהיקף של מלוא זכויות הבנייה, עילי ותת קרקעי, אותן ניתן לנצל בחלקה על פי התב"ע;	1.1.3 "הבניין" -
1.1.4 מגרש 300 לפי תכנית בניין עיר תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491;	1.1.4 "המגרש" -
1.1.5 חלקה 21 בגוש 9256;	1.1.5 "החלקה"-
1.1.6 2 מבנים הניצבים על המגרש (מבנה 01 ומבנה 02 בהתאם לתשריט תכנית תע"ש השלום- תחום תא/מק/4491). הוראות השימוש בסעי' 15 לחוזה וכן סעי' 4.2 (ב) ו-6.1.11 לתכנית תע"ש השלום- תחום תא/מק/4491;	1.1.6 "המבנים לשימור"-
1.1.7 החלקה והמבנים לשימור;	1.1.7 "המוכר"-
1.1.8 מתחם הממוקם בשכונת נחלת יצחק, בת"א-יפו, בשטח של כ-55 דונם, המרחב תחום בדרך השלום מזרח, רח' עליית הנוער ממזרח, מבני תעסוקה קיימים מצפון וממערב רח' יגאל אלון, הידוע גם כחלקות 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30 בגוש 9256;	1.1.8 "מתחם תע"ש מגן"-
1.1.9 חלק משטח מתחם תע"ש מגן, בשטח של כ-24 דונם, בו מבוצע הטיפול כהגדרתו במכרז טיהור תע"ש מגן והמסומן באדום בתשריט נספח ה';	1.1.9 "מתחם הטיפול תע"ש מגן"-
1.1.10 מכרז 8/2019 לביצוע טיפול IN-SITU והקמת מערכת לשאיבת מי תהום בחלק ממתחם תע"ש מגן בו זכתה חברת אל.די.די. טכנולוגיות מתקדמות (2005) בע"מ	1.1.10 "מכרז טיהור תע"ש מגן"-

(LDD Advanced Technologies (2005) Ltd);

המשתתף במכרז, אשר הצעתו תוכרז כהצעה הזוכה במכרז ובלבד שההתקשרות בינו לבין העירייה תאושר ע"י מועצת העירייה והחווה בינו לבין העירייה יחתם כדין ובהתאם להוראות מכרז זה;

1.1.11 הזוכה"

חוזה החכירה **נספח מס' 6 למכרז** ונספחיו;

1.1.12 "חוזה החכירה"

המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז;

1.1.13 "המועד הקובע"

מכרז פומבי מס' 172/2021 שפורסם על ידי העירייה, על כל תנאיו;

1.1.14 "המכרז"

תקופה של ארבעים ותשע (49) שנים, ממועד חתימת חוזה החכירה ונספחיו, על ידי העירייה;

1.1.15 "תקופת החכירה"

תקופה של ארבעים ותשע (49) שנים מתום תקופת החכירה;

1.1.16 "תקופת החכירה הנוספת"

תכנית שיפוץ המבנים לשימור, אשר תאושר על ידי צוות השימור בעירייה כתנאי לבקשה להיתר בניה ואשר השלמתה בפועל יהווה תנאי לאכלוס במוחכר;

1.1.17 "תכנית שיפוץ המבנים לשימור"

2. עיריית תל-אביב יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים הרשום של חלקה 21 בגוש 9256 (להלן-"החלקה").

3. העירייה מעוניינת לקבל הצעות לרכישת המוחכר כהגדרתו במכרז ובחווה ובתנאים הקבועים בהם לרבות לעניין המבנים לשימור ותוכנית נידוד הזכויות, כפי שקבוע 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 זכויות החכירה, כמפורט בחוזה החכירה.

5. חוזה החכירה יחתם בין העירייה, מצד אחד, לבין הזוכה, מצד שני, 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.

תוכנית לניוד זכויות

6. עיריית תל אביב מקדמת תוכנית תא/מק/3077 לניוד זכויות מסמטת אלוף בצלות, הידועה כגוש 8987 חלקות 30, 2-3 (להלן-"המגרש המוסר") לחלקה (להלן-"החלקה המקבלת"), למטרת עידוד שימור ושיפוץ בפועל של אתר לשימור בהגבלות מחמירות, כפי שנקבע ומכח הוראות תוכנית תא/ 3847 "שטחי ציבור בפלורנטיין".

7. היקף הזכויות המתווספות בחלקה המקבלת הינה בתכנית קומה שיתווספו לבניין 02 במבנים לשימור, מוערך בכ- 560 מ"ר ברוטו בייעוד מגורים. היקף הזכויות המדויק להעברה מהמגרש המוסר יקבע בעתיד בעת הדין בוועדה המקומית בהפקדת תוכנית תא/מק/3077.

8. עיון במסמכי המכרז ורכישתם

8.1 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.

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

8.3 לבירורים בקשר לרכישת מסמכי המכרז והדפסתם ניתן לפנות לגבי מירית איב רוזנבאום בטלפון 03-7241457 או למר שלום עובדיה 03-7241460, וכן באמצעות הדוא"ל:

Ovadia_sh@mail.tel-aviv.gov.il בימים א' - ה', בין שעות 08:00 – 15:00.

9.1 כנס משתתפים במכרז ייערך ביום 06 לחודש מרץ שנת 2022 בשעה 11:00, באמצעות אפליקציית ZOOM, להלן פרטי הישיבה:

Meeting URL: <https://tel-aviv.zoom.us/j/81687819805>
Meeting ID: 816 8781 9805

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

9.2 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 18.4 לפרק ב' למכרז, כשהם חתומים בכל עמוד ועמוד על ידי המוסמכים כדין מטעמו.

9.3 שאלות והבהרות בנוגע למסמכי המכרז, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למונח המדויק של כל סעיף או פרט במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, תתקבלנה אך ורק מרוכשי מסמכי המכרז ובכתב בלבד, וזאת לא יאוחר מיום 14 לחודש מרץ שנת 2022 שעה 12:00.

9.4 את השאלות וההבהרות יש להפנות לעוה"ד שלום עובדיה, בכתב בלבד, באמצעות הדוא"ל Ovadia_sh@mail.tel-aviv.gov.il.

9.5 תשובות (בצירוף השאלות שנשאלו) 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.

10. מועד הגשת הצעות

שני עותקים זהים של חוברת המכרז וכל המסמכים הנקובים בסעיף 18.4 לפרק ב' למכרז יוכנסו על ידי המשתתף במכרז למעטפה עליה יודבק דף המעטפה למכרז, המצורף בסוף פרק ב' למכרז.

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 10 לחודש אפריל שנת 2022 בשעה 14:00 (להלן: "המועד הקובע").

פרק ב' - תנאי המכרז

מכרז פומבי מס' 172/2021
למכירת זכויות חכירה
במגרש 300 לפי תכנית תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491, חלקה 21 בגוש 9256
להקמת בנייני מגורים, מסחר ותעסוקה

11. כללי

- 11.1 עיריית תל-אביב יפו (להלן-"העירייה") הינה הבעלים הרשום של חלקה 101 בגוש 7094 (להלן-"החלקה").
- 11.2 על החלקה ניצבים 2 מבנים לשימור (מבנה 01 ומבנה 02 בהתאם לתשריט התב"ע) (להלן-"מבנה 01" ו"מבנה 02" בהתאמה) (מבנה 01 ומבנה 02 יקראו ביחד ולהלן-"המבנים לשימור").
- 11.3 תשומת לב משתתפי המכרז מופנית להוראות השימור בסעי' 15 להסכם החכירה וכן בסעי' 4.2(ב) וסעי' 6.1.11 לתב"ע. מכירת זכויות החכירה במגרש לרבות במבנים לשימור, מכח מכרז זה הינה כשהם במצבם (as-is) כפי שיהיה במועד מסירת החזקה כשהם פנויים מכל מחזיק ומשתמש (להלן:"המוחכר").
- 11.4 על המוחכר חלות, בין היתר, הוראותיה של תכנית תע"ש השלום- תחום תא/מק/4491 אשר אושרה למתן תוקף ביום 30.1.2019 (י.פ. 8093).
- 11.5 הזוכה במכרז יהיה מחויב לפעול בהתאם להוראות התב"ע לרבות לעניין התנאים למתן היתרי בניה והיתרי איכלוס וכן לעניין הוראות השימור בסעי' 19 להוראות חוזה החכירה וכמפורט בסעי' 4.2(ב) ו- סעי' 6.1.11 לתב"ע, ולבצע ולהשלים את הבניה בחלקה בהתאם למותר על פי התב"ע ובהתאם לאבני הדרך ולוח הזמנים הקבועים בחוזה החכירה. העברת המוחכר על שם הזוכה בלשכת רישום המקרקעין תתאפשר רק לאחר השלמת הבניה כאמור וקבלת תעודת גמר.
- 11.6 הזוכה במכרז יהיה מחויב להגיש תכנית עיצוב אדריכלי בהתאם לנספח הבינוי בתב"ע, לאישור הועדה המקומית ותכנית לשיפוץ המבנים לשימור לאישור צוות השימור בעירייה כתנאי להוצאת היתר בנייה. תכנית העיצוב תפרט את החתכים והחזיתות העקרוניים, חומר גמר והסדרי תנועה וחניה, תמהיל הדירור כמו גם את אופן פיתוח השטח ומאפייניו והכלל במפורט בסעי' 6.2 לתב"ע.
- אישור תכנית העיצוב האדריכלי והתכנית לשיפוץ המבנים לשימור, מהווים לכשעצמן תנאי למתן היתר בנייה ואילו ביצוע התכנית לשיפוץ המבנים לשימור מהווה לכשעצמה תנאי לאכלוס במוחכר.
- 11.7 תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למוחכר, הינו הכנת תיק תיעוד למבנים לשימור בתחום תא השטח, תיאום ואישור מול מחלקת השימור בעירייה. מובהר, כי על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את תיק התיעוד המקדים ואין בצירופו כנספח בכדי להוות ויתור ו/או גריעה מאחריות כלשהי של המשתתף במכרז לבדוק את תוכנו (שכן אין העירייה מחוייבת לתוכנו) וזאת, בין היתר, לצורך הכנת תיק התיעוד למבנים לשימור.
- 11.8 ממועד מסירת החזקה במוחכר לידיו ועד לתחילת הבניה, כאמור לעיל, יהיה הזוכה במכרז רשאי לעשות שימוש במוחכר לפי שיקול דעתו, בכפוף להוראות התב"ע, חוזה החכירה והוראות כל דין, ללא פגיעה במוחכר.
- 11.9 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 13 להלן.

12. בדיקות המשתתף במכרז

- 12.1 על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את המוחכר, מיקומו, סביבתו, מצבו והרישום לגביו בלשכת רישום המקרקעין. כן, על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו, על אחריותו ועל חשבונו, את כל הנתונים הקשורים למוחכר אצל הרשויות השונות ואת כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על החלקה ו/או המוחכר, לרבות שטחי הפקעה, לוח ההקצאות, ניווד זכויות הבנייה, מבנים לשימור וכל הגבלה ו/או אפשרויות בניה על המוחכר ו/או מגבלות הבניה, לפי התב"ע ו/או כל תכנית בת תוקף ו/או תוכנית בהליך ו/או כל דין ו/או בהתאם לנספח 5 לחוזה החכירה, וכן לבדוק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה במוחכר ו/או בחלקה ו/או מגבלות הבניה לרבות מול נת"ע.

12.2 למשתתף במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה באשר למוכר והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום, אי התאמה או פגם כלשהם. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי הנתונים המצורפים למכרז בקשר עם המוכר מובאים אך ורק לנוחות המשתתף במכרז ואין העירייה, אחראית על דיוקם או על שלמותם וכי הצעת המשתתף במכרז, לרבות המחיר הכלול בה, תוגש על יסוד בדיקותיו העצמאיות שלו, ובהתחשב בכל האמור לעיל.

13. התמורה

- 13.1 בתמורה לרכישת זכויות החכירה בחלקה, ישולם על ידי הזוכה לעירייה הסכום שיוצג על ידו במכרז (על גבי טופס ההצעה הכספית **נספח מס' 5 למכרז**) ובתוספת מע"מ.
- 13.2 הזוכה ישלם לעירייה את התמורה, בהתאם לתנאים ובמועדים המפורטים בחוזה החכירה, בתוספת מע"מ כחוק.
- 13.3 העירייה תנפיק לזוכה, בגין כל תשלום מתשלומי התמורה אשר נפרע בפועל, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ עבור כל תשלום שנפרע בפועל.

14. תוקף ההצעה

- 14.1 הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף **עד יום 10 לחודש אוקטובר שנת 2022**.
- 14.2 העירייה תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה בשישה חודשים נוספים, וזאת על פי דרישה שתיתן בכתב למשתתפים במכרז, לפני המועד הקבוע בסעיף 4.1 לעיל. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ההצעה בהתאם.

15. ערבות למכרז

- 15.1 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 ומד"א. המוטב על הערבות תהא העירייה;
- 15.2 במקרה בו מוגשת הצעה משותפת כמפורט בסעיף 17.8 להלן, יכלול שם הנערב בערבות המכרז לפחות את שמו של אחד הגורמים אשר הגישו את ההצעה המשותפת.
- 15.3 נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות המצורף **בנספח מס' 2** למכרז.
- 15.4 תוקף ערבות המכרז יהיה **עד יום 10 לחודש אוקטובר שנת 2022**. ערבות המכרז תהא ניתנת להארכה בארבעה חודשים נוספים על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידו. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ערבות המכרז בהתאם.
- 15.5 משתתף במכרז שלא יצרף ערבות מכרז כנדרש לעיל, לא תדון ועדת המכרזים בהצעתו כלל והיא תפסל.
- 15.6 משתתף במכרז שהצעה אשר הוגשה על ידו לא זכתה, תוחזר לו ערבות המכרז שצירף להצעתו, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד חתימת העירייה על חוזה החכירה עם הזוכה.
- 15.7 אם הזוכה במכרז לא ימציא 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 הסכומים שהזוכה חייב בתשלום במעמד חתימת חוזה החכירה (כמפורט בסעיף 6.2 לחוזה החכירה), במועדים שייקבעו על ידי העירייה, תהא העירייה רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז של הזוכה ולפעול כאמור בהוראות חוזה החכירה להלן.

16. תנאי סף

- 17.1 המשתתף במכרז המציא ערבות מכרז כמפורט בסעיף 5 לעיל.

17. תנאים כלליים

- 17.1 העירייה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.
- 17.2 אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של העירייה להתקשר בעסקה. מובהר, כי העירייה תהא רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת החוזה על ידה עם הזוכה, ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה או תביעה בעניין זה.
- 17.3 כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז, בבדיקות בנוגע למוכר ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.
- 17.4 על המשתתף במכרז להגיש את כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים להוכחת עמידתו בתנאי הסף המפורטים לעיל ובתנאים המפורטים בסעיף זה להלן.

- 17.5 ידוע למשתתף במכרז כי עליו לבצע את כל הבדיקות וכל הפעולות הנדרשות על מנת לברר את אפשרויות הבניה והשימוש במוכר ו/או על מנת לממשן ולהוציאן אל הפועל.
- 17.6 במקרה שהמשתתף במכרז הוא חברה**
- 17.6.1 על החברה לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 16 לעיל.
- 17.6.2 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.
- 17.7 במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות רשומה**
- 17.7.1 על השותפות הרשומה לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 16 לעיל.
- 17.7.2 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.
- 17.8 במקרה של הצעה משותפת מטעם מספר גורמים שונים (לרבות שותפות שאינה רשומה)**
- 17.8.1 על מגישי ההצעה המשותפת לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 16 לעיל. לעניין זה מובהר, כי ערבות המכרז בהצעה משותפת תהיה בהתאם לאמור בסעיף 15.2 לעיל.
- 17.8.2 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.
- 17.8.3 יש להמציא פרוטוקול כאמור בסעיפים 17.6.2 או 17.7.2 לעיל (לפי העניין) ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.
- 17.8.4 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי חתימה על הצעה משותפת כאמור מחייבת את כל מגישי ההצעה ביחד וכל אחד מהם לחוד, וכי במקרה שבו הצעה משותפת תבחר כהצעה הזוכה במכרז, אזי ההתקשרות בחוזה החכירה תעשה מול כל מגישי ההצעה המשותפת, ואחריותם והתחייבויותיהם כלפי העירייה תהיינה סולידריות (ביחד ולחוד) ובערבות הדדית.
- 17.9 לא ניתן להגיש הצעה ממשותף במכרז שהינו "תאגיד בהליכי יסוד".
- 17.10 על המשתתף במכרז לציין מהו מעמדו המשפטי. טופס ההצהרה על מעמד משפטי מצורף **כנספח מס' 4** למסמכי המכרז. ככל והמשתתף במכרז הינו תאגיד, עליו לצרף להצעתו העתק מאומת על ידי עו"ד של תעודת ההתאגדות שלו, תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס אליו וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 17.6.2 או 17.7.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.
- 17.11 העירייה תהא 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 ועמידתו בתנאי הסף, על פי שיקול דעתן ולשביעות רצונן המלא, וזאת למעט מסמכים הנוגעים לערבות המכרז ומסמכים הנוגעים להצעה הכספית של המשתתף במכרז.
- 18. הצעת המשתתף במכרז**
- 18.1 כל משותף במכרז יגיש הצעה כספית בנוסח **כנספח מס' 5** למכרז.
- 18.2 המשתתף במכרז מתבקש לעיין היטב בכל מסמכי המכרז ולהגיש לעירייה את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 18.4 להלן, כשהכול חתום על ידי המוסמכים כדין מטעמו בכל עמוד ועמוד, לרבות חתימה מלאה ומאומתת על ההצעה הכספית ועל חוזה החכירה ובכל מקום אחר במסמכי המכרז שמצריך חתימה מלאה ומאומתת כאמור.
- 18.3 המחיר בהצעה הכספית יינקב בשקלים חדשים. למחיר שיינקב בהצעה הכספית יתווסף מע"מ כחוק.

- 18.4 הצעת המשתתף במכרז תכלול את כל המסמכים הבאים (להלן: "מסמכי המכרז") כאשר כל פרטיהם מלאים כנדרש וכשהם חתומים, על פי הוראות מכרז זה:
- 18.4.1 חוברת המכרז.
- 18.4.2 הצהרת המשתתף במכרז בנוסח המצורף כנספח מס' 1 למכרז (בתוך חוברת המכרז).
- 18.4.3 ערבות מכרז בנוסח המצורף כנספח מס' 2 למכרז (כמסמך נפרד).
- 18.4.4 מסמך הצהרה על מעמד משפטי בנוסח המצורף כנספח מס' 4 למכרז (בתוך חוברת המכרז). ככל והמשתתף במכרז הינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה) עליו לצרף להצעתו העתק מאומת על ידי עו"ד של תעודת ההתאגדות שלו, תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס אליו וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 17.6.2 או 17.7.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור ביחס לכל אחד ממגשי הצעה המשותפת שהינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה) כאמור בסעיף 17.8 לעיל (במסמך נפרד).
- 18.4.5 ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתומה על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף כנספח מס' 5 למכרז (בתוך חוברת המכרז).
- 18.4.6 אישורים כדין על ניהול ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976, או אישור מאת רשות המסים או רואה חשבון על פטור מניהולם (במסמך נפרד).
- 18.4.7 חוזה החכירה המצורף כנספח מס' 6 למכרז, על כל נספחיו (בתוך חוברת המכרז).
- 18.4.8 קבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז (במסמך נפרד).
- 18.4.9 עותק מן התשובות לשאלות ההבהרה שנמסרו למשתתפי המכרז, ככל שנמסרו, המהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז (במסמך נפרד).
- 18.5 כל מסמכי המכרז כאמור יוגשו בשני עותקים זהים (מקור והעתק) בתוך מעטפה, שעליה יודבק הדף המצורף בסוף פרק זה (דף מעטפה למכרז) עם כל הפרטים הנדרשים שם.
- 18.6 הצעת המשתתף במכרז שנחתמה על ידי הזוכה, ובכלל זה כל מסמכי המכרז וכל יתר המסמכים הנזכרים לעיל, יהיו חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה שיחתם בין הזוכה לבין העירייה.
19. **הבהרות למסמכי ההצעה**
- 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 18.4.1, 18.4.2, 18.4.4, 18.4.6 – 18.4.9 לעיל.
20. **תקינות ההצעה**
- 20.1 על המשתתף במכרז לדאוג למילוי כל ההוראות המפורטות במסמכי המכרז. אי מילוי אחת או יותר מהדרישות, עלול לגרום לפסילת ההצעה.
- 20.2 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.
- 20.3 הצעות שיוגשו לאחר המועד הקובע, לא תתקבלנה ולא תפתחנה.
- 20.4 העירייה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה.
- 20.5 העירייה אינה אחראית לכל הפירושים ו/או ההסברים שינתנו בעל פה למשתתפים במכרז. פירושים ו/או הסברים שינתנו בעל פה למשתתפים במכרז אינם מחייבים את העירייה.
21. **הודעה על הזכייה וההתקשרות**
- 21.1 ההחלטה על הזוכה במכרז תתקבל על ידי האורגנים המוסמכים כדין של העירייה, בהתאם לקבוע בדיני המכרזים החלים על עיריות.
- 21.2 הצעות המשתתפים תובאנה בפני ועדת המכרזים של העירייה (להלן: "הועדה"), אשר תמליץ על ההצעה הזוכה במכרז בפני ראש העירייה.
- 21.3 העירייה תמסור לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על החלטת ראש העירייה.

- 21.4 ההתקשרות עם הזוכה תובא לאישור מועצת העירייה. מובהר בזאת, כי אם לא תאשר מועצת העירייה את המכירה של זכויות החכירה במגרש 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.
- 21.5 חוזה החכירה ייחתם בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.
- 21.6 תוך ארבעים וחמישה ימים ממועד שתימסר לזוכה 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 התמורה בצירוף מע"מ כחוק, בהתאם לקבוע בחוזה החכירה.
- 21.7 היה והזוכה לא יעמוד באיזו מהתחייבויותיו בסעיף 21.6 לעיל, תהא ועדת המכרזים של העירייה רשאית להמליץ לראש העירייה על ביטול הזכייה במכרז. החלטת ראש העירייה תובא לידיעת הזוכה בכתב.
- 21.8 במקרה שמשותף במכרז, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז (לרבות במקרה שהזוכה לא יחתום על חוזה החכירה) ו/או תנאי חוזה החכירה (לרבות לענין תשלום התמורה, כולה או מקצתה) ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה ו/או בהתאם לחוזה החכירה, לרבות במקרה של הפרת החוזה, תהא העירייה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות התקשרות עם כל משותף אחר ככל שתמצא לנכון. כן תהיה העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז, כולה או חלקה, כפיצויים מוסכמים מראש לטובת העירייה 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.

לכבוד

ועדת המכרזים

עיריית תל אביב - יפו

בניין העירייה – רחוב אבן גבירול 69 תל אביב - יפו 6416201

קומת מפלס הרחוב (1-) חדר 17, במשרד שירותי הדואר העירוניים

מכרז פומבי מס'

172/2021

**למכירת זכויות חכירה
במגרש 300 לפי תכנית תע"ש השלום-תחום תא/מק/ 4491 , חלקה 21 בגוש 9256
להקמת בנייני מגורים, מסחר ותעסוקה**

שם המכרז

התאריך האחרון להגשת הצעות

10/04/2022

עד שעה

14:00

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 172/2021

למכירת זכויות חכירה
במגרש 300 לפי תכנית תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491, חלקה 21 בגוש 9256
להקמת בנייני מגורים, מסחר ותעסוקה

נספח מס' 1 - הצהרת משתתף במכרז

הצהרת המשתתף במכרז

שם המכרז: למכירת זכויות החכירה בחלקה 21 בגוש 9256	מס מכרז: 172/2021
--	--------------------------

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 החכירה 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 10/10/2022, 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 החכירה ונספחיו לחתימה, נמציא לכם את חוזה החכירה על נספחיו כשהוא חתום על ידינו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש לכם, בעקבות זכייתנו במכרז, לרבות המחאות בגין מלוא הסכומים שאנו חייבים בתשלוםם במעמד חתימת חוזה החכירה, בהתאם לחוזה החכירה.
8. עד המצאת חוזה החכירה חתום על ידינו ותשלום מלוא התמורה על ידינו, באופן ובמועדים בהתאם לחוזה החכירה, לפי המאוחר מביניהם, תשמש ערבות המכרז שמסרנו להבטחת כל התחייבויותינו על פי המכרז.
9. אם מסיבה כל שהיא לא נעמוד בהתחייבויותינו, אנו מסכימים שאת ערבות המכרז, שצרפנו למכרז, כולה או מקצתה, לפי שיקול דעתכם, תחלטו כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
10. ככל שהצעה מוגשת על ידי תאגיד, אנו מסכימים, כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת הצעה, 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.

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' 172/2021

למכירת זכויות חכירה
במגרש 300 לפי תכנית תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491, חלקה 21 בגוש 9256
להקמת בנייני מגורים, מסחר ותעסוקה

נספח מס' 2 למכרז - ערבות המכרז

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 172/2021

למכירת זכויות חכירה
במגרש 300 לפי תכנית תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491, חלקה 21 בגוש 9256
להקמת בנייני מגורים, מסחר ותעסוקה

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

רשימת בנקים וחברות ביטוח המורשים להנפיק ערבות

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

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 ישראל בע"מ בנק אוצר החייל בע"מ בנק מרכזית דיסקונט בע"מ בנק דיסקונט ישראל 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 ישראל 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 ישראל 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' 172/2021

למכירת זכויות חכירה
במגרש 300 לפי תכנית תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491, חלקה 21 בגוש 9256
להקמת בנייני מגורים, מסחר ותעסוקה

נספח מס' 4 למכרז - הצהרה על מעמד משפטי

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')	(יש למלא טבלאות ב' ג')	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם החברות	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפויות	(יש למלא טבלאות ב' ד')	(יש למלא טבלאות ב' ד')

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

דוגמת חתימה

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

שם משפחה

שם פרטי

חתימה

תאריך

03074 0

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

תאריך

רואה חשבון/עורך דין

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 172/2021

למכירת זכויות חכירה
במגרש 300 לפי תכנית תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491, חלקה 21 בגוש 9256
להקמת בנייני מגורים, מסחר ותעסוקה

נספח מס' 5 למכרז - הצעתו הכספית של המשתתף במכרז

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' 172/2021

**למכירת זכויות חכירה
במגרש 300 לפי תכנית תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491, חלקה 21 בגוש 9256
להקמת בנייני מגורים, מסחר ותעסוקה**

לאחר שעיינו ובחנו את כל מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות החכירה במקרקעין

הידועים **כחלקה 21 בגוש 9256**, הינה בסך של _____ ₪

(במילים: _____ שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כחוק הכל

בהתאם לתנאי חוזה החכירה המצורף **כנספח מס' 6** למכרז (על נספחיו).

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

תאריך

חלק ב' של המכרז

חוזה החכירה

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 172/2021

למכירת זכויות חכירה
במגרש 300 לפי תכנית תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491, חלקה 21 בגוש 9256
להקמת בנייני מגורים, מסחר ותעסוקה

נספח מס' 6 למכרז - נוסח חוזה החכירה

חוזה

שנתם בתל אביב יפו ביום _____ לחודש _____ שנת 2022

בין

עיריית תל-אביב יפו ("העירייה" ו/או "המחכיר")
שכתובתה לצורך חוזה זה:
אבן גבירול 69, תל-אביב יפו 64162

מצד אחד;

לבין

(_____) ("החוכר")¹
שכתובתו לצורך חוזה זה: _____

מצד שני;

הואיל

העירייה הינה הבעלים הרשום של חלקה 101 בגוש 7094 (להלן-"החלקה").

והואיל

והעירייה פרסמה מכרז למכירת זכויות החכירה בחלקה;

והואיל

והחוכר הגיש הצעה לרכישת זכויות החכירה בחלקה;

והואיל

והעירייה קבעה כי הצעת החוכר הינה ההצעה הזוכה במכרז, על פי החלטה מס' _____ של ועדת המכרזים בעירייה, בישיבה מס' _____ שהתקיימה בתאריך _____, לחודש _____, שנת _____ ובהתאם להחלטה מס' _____ של מועצת העירייה, מישיבה מס' _____, שהתקיימה ביום _____;

והואיל

והעירייה תהא מוכנה למכור את זכויות החכירה בחלקה בהתאם לחוזה זה, בכפוף ולאחר שהרוכש ימלא אחר כל התחייבויותיו בהתאם לחוזה זה, במלואן ובמועדן;

והואיל

וברצון החוכר לרכוש את זכויות החכירה במגרש והינו מסכים ומתחייב למלא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

כללי .1

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 החוכר במכרז 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 (למעט הוראות התב"ע) - הוראות החוזה תגברנה אלא אם כן מדובר במסמך מאוחר לחוזה, שנחתם בכתב על ידי כל הצדדים לחוזה.

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

	הגדרות	1.7
למונחים המפורטים להלן תהיה המשמעות הכתובה בצידי, אלא אם נאמר אחרת במפורש בחוזה זה:		
	הגדרות	1.8
למונחים המפורטים להלן תהיה המשמעות הכתובה בצידי, אלא אם נאמר אחרת במפורש בחוזה זה:		
כל תוכנית בניין עיר החלה על המוכר ועומדת בתוקף במועד הקובע, לרבות תוכנית תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491 שאושרה למתן תוקף ביום 30.1.2019 (י.פ. 8093);	"התב"ע" -	1.8.1
תכנית עיצוב אדריכלי לכלל מתחם המימוש, לתוכנית מפורטת תא/מק/4491 "תע"ש השלום" אשר תאושר על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה כתנאי לבקשה להיתר בניה;	"תכנית עיצוב אדריכלי"-	1.8.2
מתחם מימוש 05 בהתאם לנספח הכולל את המגרש ואת מגרש 301 בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח של תוכנית בניין עיר תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491;	"מתחם מימוש"-	1.8.3
תוכנית תא/מק/3077 כמפורט בהוראות המכרז;	"התוכנית לניוד זכויות"-	1.8.4
התשריט המצורף כנספח 1' לחוזה, שגבולות המגרש מסומנים עליו בקו שחור מעובה (לצרכי זיהוי ואיתור בלבד);	"התשריט" -	1.8.5
מבנה/מבנים בשטח בנוי בהיקף של מלוא זכויות הבנייה, עילי ותת קרקעי, אותן ניתן לנצל בחלקה על פי התב"ע;	"הבניין" -	1.8.6
מגרש 300 לפי תוכנית בניין עיר תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491;	"המגרש" -	1.8.7
2 מבנים הניצבים על המגרש (מבנה 01 ומבנה 02 בהתאם לתשריט התב"ע). הוראות השימוש בסעי' 15 לחוזה וכן סעי' 4.2 (ב) ו-6.1.11 לתב"ע.	"המבנים לשימור"-	1.8.8
חלקה 21 בגוש 9256;	"החלקה"-	1.8.9
החלקה והמבנים לשימור;	"המוכר"-	1.8.10
מתחם הממוקם בשכונת נחלת יצחק, בת"א-יפו, בשטח של כ-55 דונם, המרחב תחום בדרך השלום מדרום, רח' עליית הנוער ממזרח, מבני תעסוקה קיימים מצפון וממערב רח' יגאל אלון, הידוע גם כחלקות 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30 בגוש 9256;	"מתחם תע"ש מגן"-	1.8.11
חלק משטח מתחם תע"ש מגן, בשטח של כ-24 דונם, בו מבוצע הטיפול כהגדרתו במכרז טיהור תע"ש מגן והמסומן באדום בתשריט נספח 1ה;	"מתחם הטיפול תע"ש מגן"-	1.8.12
מכרז 8/2019 לביצוע טיפול IN-SITU והקמת מערכת לשאיבת מי תהום בחלק ממתחם תע"ש מגן בו זכתה חברת אל.די.די. טכנולוגיות מתקדמות (2005) בע"מ	"מכרז טיהור תע"ש מגן"-	1.8.13
(LDD Advanced Technologies (2005) Ltd);		
המשתתף במכרז, אשר הצעתו תוכרז כהצעה הזוכה במכרז, ההתקשרות בינו לבין העירייה אושרה ע"י	"הזוכה"-	1.8.14

מועצת העירייה והחווה בינו לבין העירייה נחתם וקיבל תוקף ;	
הזוכה עם חתימתו על הסכם החכירה ;	1.8.15 "המחכיר"-
חווה החכירה <u>נספח מס' 6 למכרז</u> ונספחיו ;	1.8.16 "חווה החכירה"-
המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז ;	1.8.17 "המועד הקובע" -
מכרז פומבי מס' 172/2021 שפורסם על ידי העירייה , על כל תנאיו ;	1.8.18 "המכרז" -
תקופה של ארבעים ותשע (49) שנים, ממועד חתימת חווה החכירה ונספחיו, על ידי העירייה ;	1.8.19 "תקופת החכירה"-
תקופה של ארבעים ותשע (49) שנים מתום תקופת החכירה ;	1.8.20 "תקופת החכירה הנוספת"-
כל החוקים, התקנות, הצווים, הכללים, המנהגים, הפקודות, התקנים, הצווים המנהליים בישראל, תוכניות או תוכניות דרך כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, כפי שיתוקנו ו/או ישתנו מעת לעת ;	1.8.21 "דין"-
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו ;	1.8.22 "הועדה המקומית"-
לשכת רישום המקרקעין בתל אביב-יפו ;	1.8.23 "הלשכה"-
המשתתף במכרז, אשר הצעתו תוכרז כהצעה הזוכה במכרז, ההתקשרות בינו לבין העירייה אושרה ע"י מועצת העירייה והחווה בינו לבין העירייה נחתם וקיבל תוקף ;	1.8.24 "הזוכה"-
המדד שהתפרסם ביום _____ בגין חודש _____ שנת 2022 ;	1.8.25 "מדד הבסיס"-
אם ביום פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חווה 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 חווה זה, יהיה המדד החדש נמוך ממדד הבסיס, יראו את מדד הבסיס כאילו הוא המדד החדש ;	1.8.26 "הפרשי הצמדה למדד"-
המדד הידוע לפני ביצוע תשלום כלשהו על פי חווה זה ;	1.8.27 "מדד חדש"-
מנהל אגף נכסי העירייה ו/או מי מטעמו ;	1.8.28 "המנהל"-
מהנדס עיריית תל אביב-יפו ;	1.8.29 "המהנדס"-
ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 4% (ארבעה אחוזים) בחישוב חודשי ;	1.8.30 "ריבית"-
ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 15% בחישוב חודשי ;	1.8.31 "ריבית הפיגורים"-
כל תכנית בניין עיר אשר ניתן לה ו/או יינתן לה תוקף כדן, אשר מכוחה ניתן לנצל זכויות בנייה, או שימושים, אשר אינם כלולים במטרת החכירה ;	1.8.32 "תכנית בניין עיר חדשה"-
תכנית שיפוץ המבנים לשימור, אשר תאושר על ידי צוות השימור בעירייה כתנאי לבקשה להיתר בניה ואשר השלמתה בפועל יהווה תנאי לאכלוס במוחכר ;	1.8.33 "תכנית שיפוץ המבנים לשימור"-

הצהרות העירייה

- 2.1 העירייה מצהירה, כי היא הבעלים של המוכר.
- 2.2 העירייה מצהירה בזאת, כי זכויותיה במוכר חופשיות ונקיות מכל עיקול, שיעבוד, משכנתא וזכות צד ג' אחרת כלשהי, למעט כאלו שנרשמו לטובת החוכר ו/או בגין זכויות החוכר ו/או מי מטעמו, בלשכת רישום המקרקעין.
- 2.3 העירייה מצהירה, כי הצעת החוכר נבחרה כהצעה הזוכה במכרז, וזאת על פי החלטה מס' _____ של ועדת המכרזים של העירייה, בישיבה מס' _____ שהתקיימה בתאריך _____ לחודש _____ שנת _____, ובהתאם להחלטה מס' _____ של מועצת העירייה, מישיבה מס' _____ שהתקיימה ביום _____ לחודש _____ שנת _____.

הצהרות החוכר

החוכר מצהיר בזה כדלקמן:

- 3.1 החוכר מצהיר, כי ראה ובדק בעצמו ועל אחריותו את המוכר ואת הבנוי עליו, מיקומו, סביבתו ומצבו הפיזי, הרישומי, התכנוני והמשפטי.
- 3.2 החוכר מצהיר, כי בדק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים למוכר אצל הרשויות השונות וידועות לו כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על המוכר, לרבות שטחי הפקעה, אם קיימים, וכן בדק את כל אפשרויות הבניה על המוכר ואת כל ההגבלות הנוגעות להריסת המבנים הקיימים המוכר ולביצוע הבניה על המוכר, לפי כל תכנית בת תוקף ו/או תוכנית בהליך ו/או כל דין.
- 3.3 החוכר מצהיר, כי בדק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה במוכר ומצא כי המוכר מתאים לצרכיו ולמטרותיו מכל הבחינות והוא לשביעות רצונו המלאה, וכי אין ולא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה באשר למוכר, 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 למוכר ו/או לאפשרויות השימוש בו ו/או ליעוד ו/או בקשר לזכויות העירייה בו ו/או בקשר למצבו הפיזי ו/או הרישומי ו/או התכנוני ו/או המשפטי (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור טענות שעניינן זיהום בקרקע או כל אילוץ או מגבלה אחרת שיחולו בקשר עם הריסת המבנים הקיימים במוכר ו/או ביצוע הבניה במוכר).
- 3.4 כי יש ברשותו את כל הפרטים והנתונים הדרושים לו על מנת לחכור את המוכר לתקופת החכירה בתנאים ובתמורה המפורטים בחוזה זה, בין אם קיבלם מהמחכיר ובין אם הובאו לידיעתו בדרך אחרת.
- 3.5 החוכר מצהיר כי הוא מכיר את מתחם הטיפול תע"ש מגן, המסומן באדום בנספח 1ה וכי הוא מכיר את משך העבודות וטיב העבודה הנדרשות במתחם תע"ש מגן מכח מכרז טיהור תע"ש מגן, במסגרתו על הזוכה במכרז תע"ש המגן לטפל במי התהום במתחם הטיפול לשם הרחקת המזהמים והפחתת ריכוזיהם.
- 3.6 החוכר מצהיר, כי ידוע לו שהנתונים אשר הובאו לידיעתו במסגרת מסמכי המכרז בקשר עם המוכר 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.
- 3.7 החוכר מצהיר, כי ידוע לו שאין בעובדה שהעירייה היא המחכיר, כדי להוות הצהרה או מצג ביחס לאפשרויות הבניה במוכר ו/או כדי לייתר או להמעט מהצורך לבצע את כל הבדיקות וכל הפעולות הנדרשות על מנת לברר את אפשרויות הבניה והשימוש במוכר ו/או על מנת לממשן ולהוציאן אל הפועל.
- 3.8 החוכר מצהיר, כי הינו בעל האמצעים הפיננסיים הנדרשים לשם התקשרות בחוזה זה ועמידה בתנאיו, לרבות תשלום מלוא התמורה במועדה.
- 3.9 החוכר 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.
- 3.10 החוכר 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 שהחוכר הוא תאגיד) חתימתו על חוזה זה וביצוע האמור בו הם בהתאם למסמכי ההתאגדות שלו והתקבלו אצלו כל ההחלטות והאישורים הנדרשים לשם לכך.
- 3.11 כי הוא יבטח את המוכר אצל חברת ביטוח מורשית לפעול כדין וכי ימלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו כפי שיחודשו מעת לעת באופן שבמשך כל תקופת החכירה יחול כיסוי ביטוחי ריאלי, על המוכר.

- 3.12 כי ידוע לו שבתום תקופת החכירה, המוחכר יחזור לרשות המחכיר מבלי שהחוכר יהיה זכאי לתמורה כלשהי מהמחכיר בגין השקעותיו של החוכר במוחכר, לרבות כל הבנוי והנטוע במוחכר.
- 3.13 כי הינו מתחייב לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור, על כל חלק במוחכר, ככל שהדבר נקבע בהוראות התב"ע ו/או בתכנית בניין עיר חדשה וזאת, ללא כל תמורה מכל מן וסוג שהוא לחוכר ו/או למי מטעמו.
- 3.14 כי הינו מתחייב לחתום על חוזה חכירה ו/או כל כל מסמך אחר עם חברת החשמל לישראל ו/או חברת הבזק ו/או כל רשות מוסמכת אחרת בהתאם להנחיות העירייה, בכל הקשור לחדר שנאים אשר הוקם על ידו במגרש ו/או חדר בזק שהוקם על ידו במגרש ו/או כל מבנה אשר הוקדם על ידו בהתאם להוראות המכרז ונספחיו, אותו יש למסור לרשות מוסמכת.
- 3.15 כי להבטחת ביצוע האמור בסעי' 3.13 לעיל, יפקיד בנאמנות, בידי היועץ המשפטי לעירייה, או בידי המנהל, ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח 2' לחוזה זה. העירייה תהיה זכאית לעשות שימוש בייפוי הכח הבלתי חוזר, אם לא תרשם על ידי החוכר זיקת הנאה על שם העירייה, כאמור וזאת, לאחר חלוף תשעים (90) ימים, מיום דרישת העירייה בכתב לביצוע הרישום.
- 3.16 סעיף זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

4. התחייבויות החוכר

- 4.1 החוכר מתחייב לשלם לעירייה את מלוא התמורה הנקובה בסעיף 7 להלן, בתנאים ובמועדים שנקבעו בחוזה זה.
- 4.2 החוכר מתחייב, על אחריותו ועל חשבונו, לבצע ולהשלים את בניית הבניין במוחכר ללא דיחוי וכן לבצע את מלוא ההוראות החלות על המבנים לשימור כמפורט בתב"ע ובסעי' 16 להלן לרבות לעניין תכנית לשיפוץ המבנים לשימור לאישור צוות השימור בעירייה בפרט ובחוזה זה בכלל. רישום המוחכר על שם החוכר בלשכת רישום המקרקעין תתאפשר רק לאחר קבלת תעודת גמר ורישום המוחכר כבית משותף.
- לעניין סעיף קטן זה, השלמת הבניה משמע קבלת אישור כי כל הבניין שייבנה בחלקה (על כל חלקיו) ראויים לשימוש ולאכלוס בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") ולתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), התשע"ו - 2016 (להלן: "**תקנות התכנון והבניה**").
- 4.3 החוכר מתחייב לרכוש את זכויות הניוד מכח התכנית לניוד הזכויות, בהתאם להוראות מנגנון קביעת שווי הזכויות לניוד הקבוע במכרז ובחוזה זה בכלל ובסעי' 10 להלן בפרט.

5. תקופת החכירה

- 5.1 המחכיר מחכיר לחוכר את המוחכר לתקופת החכירה.
- 5.2 בכפוף למילוי כל התחייבויות החוכר על פי חוזה זה, ניתנת לחוכר זכות ברירה (אופציה), לחכור את המוחכר לתקופה נוספת של ארבעים ותשע (49) שנים, החל ממועד תום תקופת החכירה (להלן- "**תקופת החכירה הנוספת**"), בתנאים ובתמורה שיהיו נהוגים אצל המחכיר באותה עת.
- ביקש החוכר לממש את זכות הברירה (אופציה), יודיע על כך בכתב למחכיר, לא יאוחר מששה (6) חודשים, לפני מועד תום תקופת החכירה וימלא אחר כל התנאים שיהיו נהוגים בעירייה, לרבות תשלום דמי חכירה מהוונים מראש בגין תקופת החכירה הנוספת.
- 5.3 לא התמלאו התנאים לחידוש החכירה ו/או לא חודשה תקופת החכירה על ידי המחכיר, מכל סיבה שהיא, תבוא תקופת החכירה לידי סיום ביום _____ ויחולו הוראות סעיף 24 לחוזה זה על סיום תקופת החכירה.

6. התמורה

- 6.1 בתמורה להחכרת המוחכר למשך תקופת החכירה, שילם החוכר למחכיר, את מלוא התמורה (כולל מע"מ), מראש, לכל תקופת החכירה בסך של _____ ₪ (ובמילים _____ שקלים חדשים), כפי שנקבע בהצעת החוכר למכרז (**נספח מס' 5**).
- 6.2 התמורה תשולם על ידי החוכר לעירייה בתשלומים ובמועדים כדלקמן:
- 6.2.1 במעמד חתימתו של החוכר על חוזה זה, ישלם החוכר לעירייה באמצעות המחאה בנקאית סך השווה ל-50% מהתמורה, דהיינו סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כדין ("**התשלום הראשון**").

6.2.2 תוך 60 ימים ממועד חתימתו של החוכר על חוזה זה, ישלם החוכר לעירייה באמצעות המחאה בנקאית את יתרת התמורה, בסך השווה ל-50% מהתמורה, דהיינו סך של _____ ש"ח (ובמילים): שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת ריבית צמודה למדד, מחושבים לתקופה שממועד חתימת חוזה זה ועד למועד התשלום בפועל ובתוספת מע"מ כדין ("התשלום השני").

- 6.3 לא שילם החוכר במועד את התשלום האמור בסעיף 6.2.2 לעיל ("הסכום שבפיגור"), ישלם החוכר לעירייה את הסכום שבפיגור בצירוף הפרשי הצמדה למדד לעיל ובתוספת ריבית פיגורים כהגדרתה, לתקופה שלממן המועד שבו היה אמור להיפרע הסכום שבפיגור ועד ליום התשלום בפועל לעירייה. למען הסר ספק מובהר, כי חיוב החוכר בריבית פיגורים לא יגרע מזכותה של העירייה לכל סעד אחר שהן זכאיות לו על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הוראות הדין.
- 6.4 העירייה מצהירה, כי היא מוסד ללא כוונת רווח.
- 6.5 מס ערך מוסף כחוק יתווסף לתשלום התמורה וישולם על ידי החוכר לעירייה יחד עם כל אחד מתשלומי התמורה ובמועד תשלומם. לעניין זה מובהר, כי מס ערך מוסף כאמור ישולם, גם אם החוכר הוא קבוצת רכישה שחבריה (או מי מהם) אינם עוסקים.
- 6.6 העירייה תנפיק לחוכר עד למועד הקבוע בחוק לדיווח התשלום לרשויות מע"מ, בגין כל תשלום מתשלומי התמורה והמע"מ אשר נפרעו בפועל, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ.
- 6.7 למען הסר ספק, אין בביצוע התשלומים הנקובים בסעיף 6.2 לעיל בכדי להוות תשלום תמורה כלשהיא לעירייה, בגין תקופת החכירה הנוספת.

7. מטרת החכירה

- 7.1 המחכיר מחכיר לחוכר את המוכר למטרות המותרות בהתאם לתב"ע כהגדרתה בחוזה זה (להלן- "מטרת החכירה").
- 7.2 החוכר חוכר את המוכר למטרת החכירה בלבד. החוכר, בין בעצמו ובין על ידי 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 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

8. דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה

- 8.1 החוכר מתחייב בזאת כי לא יגיש כל בקשה שהיא, לכל רשות מוסמכת שהיא, להיתר בנייה ו/או להיתר שימוש, בגין שינוי מטרת החכירה, ללא קבלת הסכמת המחכיר (כבעל המוכר) מראש ובכתב. המחכיר יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להתנות בתנאים את הסכמתו לשינוי מטרת החכירה.
- "שינוי מטרת החכירה", משמעו בחוזה זה, תוספת זכויות בנייה לקיבולת הבניה הכלולה במטרת החכירה ו/או שימושים נוספים ו/או אחרים, על אלו הכלולים במטרת החכירה, לרבות, אך לא רק, תוספת זכויות בניה/קיבולת בניה ו/או שימושים נוספים ו/או אחרים בגין כל שינוי של תוכנית בניין העיר ו/או בגין כל הקלה ו/או שימוש חורג כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 ו/או בגין כל שינוי תכנוני אחר, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, אשר יאושרו כדין החל מהמועד הקובע, לרבות כתוצאה מאיחוד וחלוקה ו/או איחוד של החלקה או חלק ממנה, עם חלקות נוספות.
- 8.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 8.1 לעיל ובנוסף לכך, בכל מקרה בו יבקש החוכר לשנות את מטרת החכירה, יגיש החוכר למחכיר, בקשה בכתב לשינוי מטרת החכירה ("הבקשה לשינוי מטרת החכירה").
- 8.3 המחכיר יבחן את הבקשה לשינוי מטרת החכירה ויודיע לחוכר, בכתב, את עמדתו בקשר עם הבקשה לשינוי מטרת החכירה. ככל שישכים המחכיר (כבעל המוכר) לבקשה לשינוי מטרת החכירה, ישלם החוכר למחכיר (כבעל המוכר), בגין שינוי מטרת החכירה וכתנאי להסכמתו, דמי חכירה מהוונים בתוספת מע"מ כחוק, לגבי המגרש, באופן המפורט בסעיף 8.6 להלן ("דמי החכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה").

- 8.4 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 והסכמת המחכיר להגשת הבקשה לשינוי מטרת החכירה לאישור מוסדות התכנון המוסמכים, ערבות בנקאית על סך השווה, על פי קביעת המחכיר, לדמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, בתוספת מע"מ כחוק, בנוסח המצורף כנספח ב' לחוזה זה, ("הערבות הבנקאית"). מוסכם בזאת, כי קביעת המחכיר לגבי גובה סכום הערבות הבנקאית תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור.
- 8.5 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.
- 8.6 דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, יחושבו כדלקמן:
- 8.6.1 דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% מעליית שווי המגרש 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 המגרש בגין שינוי מטרת החכירה" משמעו, ההפרש בין שווי המגרש על פי מטרת החכירה, לבין שווי המגרש 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 המגרש, הן על פי מטרת החכירה והן על פי שינוי מטרת החכירה ו/או כל השימושים המותרים במגרש, הן על פי מטרת החכירה והן על פי שינוי מטרת החכירה.
- 8.6.2 **מנגנון לקביעת עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה**
- 8.6.2.1 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 המגרש בגין שינוי מטרת החכירה.
- 8.6.2.2 לצורך קביעת עליית שווי המגרש 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.
- 8.6.2.3 כל אחד משני שמאי המקרקעין אשר ייבחרו על ידי החוכר, יעריך בחוות דעתו, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת טיעוני הצדדים, כמפורט בסעיף 8.6.2.7 להלן ובכל מקרה לא יאוחר מתום עשרים ואחד (21) יום ממועד פניית המחכיר אליו, את עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים.
- 8.6.2.4 עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, תהיה הממוצע בין שתי הערכות השמאים ובלבד, שהפער בין שתי הערכות לכל חלופת שווי לא יעלה על 15% (מלמעלה).
- 8.6.2.5 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 8.6.2.7 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 המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, ובלבד, שקביעתו תהיה בתחום שבין שתי הערכות השמאים הנ"ל.
- היה והערכת השמאי השלישי תהיה גבוהה יותר מן הערכה הגבוהה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו בהתאם לאמור לעיל, תיקבע עליית שווי המגרש 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 המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, עפ"י הנמוכה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו כאמור לעיל.

- 8.6.2.6 שכי"ט שני השמאים (ובמקרה של פער כאמור לעיל, שכי"ט שלושת השמאים) ישולם על ידי החוכר. המחאות ע"ס שכי"ט השמאים תופקדנה על ידי החוכר אצל המחכיר יחד עם הודעתו של החוכר בכתב בדבר שמות שני שמאי המקרקעין, כמפורט בסעיף 8.6.2.2 לעיל.
- 8.6.2.7 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 ידם, יהיה החוכר רשאי להעביר למחכיר, טיעונים מטעמו לגבי שווי המגרש. 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.
- 8.6.2.8 המחכיר יישא במחצית משכי"ט שמאי המקרקעין באופן שסכום זה, יקוזז מדמי החכירה המהוונים.
- 8.6.3 החוכר ישלם למחכיר את דמי החכירה המהוונים בגין מטרת החכירה החדשה, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קביעת עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, על פי סעיף 8.6.2 לעיל.
- 8.6.4 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 שילמם. 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.
- 8.7 החל ממועד תשלום דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, מטרת החכירה החדשה, תהווה את מטרת החכירה על פי חוזה זה וזאת בכפוף לקבלת אישור מוסדות התכנון כנדרש על פי כל דין, ככל שיש בכך צורך.
- 8.8 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 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.
- 8.9 התחייבויות החוכר על פי סעיף 8 זה, הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 9. תכנית בניין עיר חדשה**
- 9.1 החוכר מתחייב בזאת, כי לא יגיש כל בקשה שהיא, לכל רשות מוסמכת שהיא, לאישור תוכנית בניין עיר חדשה, ללא קבלת הסכמת המחכיר (כבעל המוכר) מראש ובכתב (להלן - "שינוי תוכנית בניין העיר").
- 9.2 המחכיר יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להתנות בתנאים את הסכמתו לשינוי תוכנית בניין העיר.
- 9.3 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הסכמת המחכיר, ככל שתינתן, לשינוי תוכנית בניין העיר, לא תהווה הסכמה לשינוי מטרת החכירה.
- 9.4 ככל שיבקש החוכר לשנות את מטרת החכירה בהתאם לתוכנית בניין עיר חדשה, יפנה החוכר בבקשה מתאימה למחכיר, כמפורט בסעיף 8 לעיל ויחולו בקשר לכך כל הוראות סעיף 8.6.2 לעיל, בשינויים המחוייבים.
- 9.5 התחייבויות החוכר על פי סעיף זה, הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 10. תוכנית לניוד זכויות**
- 10.1 עיריית תל אביב מקדמת תוכנית תא/מק/3077 לניוד זכויות מסמטת אלוף בצלות, הידועה כגוש 8987 חלקות 30, 3-2 (להלן - "המגרש המוסר") לחלקה (להלן - "החלקה המקבלת"), למטרת עידוד שימור ושיפוץ בפועל של אתר לשימור בהגבלות מחמירות, כפי שנקבע ומכח הוראות תוכנית תא/3847 "שטחי ציבור בפלורנטין".

- 10.2 היקף הזכויות המתווספות במגרש המקבל הינה בתכנית קומה שיתווספו לבניין 02 במבנים לשימור, מוערך בכ- 560 מ"ר ברוטו בייעוד מגורים. היקף הזכויות המדויק להעברה מהמגרש המוסר יקבע בעתיד בעת הדיון בוועדה המקומית בהפקדת תוכנית תא/מק/3077.
- 10.3 החוכר מתחייב לנצל את מלוא הזכויות המתווספות מכח תוכנית תא/מק/3077 בחלקה המקבלת, בהתאם להנחיות הגורמים התכנוניים הרלבנטיים ובהתאם להנחיות כל דין. יובהר כי מימוש ניווד זכויות הבנייה, יהווה תנאי לקבלת טופס 4.
- 10.4 שווי היקף הזכויות המועברות יקבעו על פי המנגנון המפורט בהוראות סעי' 8.6.2 לעיל (מנגנון לקביעת עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה).
- 10.5 החוכר ישלם למחכיר את שווי היקף הזכויות המועברות, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קביעת שווי היקף הזכויות המועברות, על פי סעיף 8.6.2 לעיל.
- 10.6 התחייבויות החוכר על פי סעיף 10 זה, הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

11. רישום החכירה-

- 11.1 בכפוף למילוי כל התחייבויות החוכר על פי חוזה זה, לרבות השלמת הבנייה וקבלת תעודת גמר ולאחר שהמוחכר יירשם ע"י החוכר בלשכת רישום המקרקעין כבית משותף, תחתום העירייה על המסמכים הנדרשים לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר ע"ש החוכר בלשכת רישום המקרקעין. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי החוכר אחראי על חשבונו להכנת כל המסמכים הדרושים לרישום זכויות החכירה בחלקה על שמו כאמור לעיל והמצאתם לעירייה לצורך חתימתה עליהם, וכן אחראי החוכר על חשבונו על ביצוע כל פעולות ההעברה והרישום, לרבות פתיחת התיק בלשכה לשם רישום זכויות החכירה ו/או רישום הערות אזהרה ו/או כל פעולה אחרת הקשורה בכך, הכל במועדים הקבועים בחוזה ולהכין את כל התשריטים, ככל שנדרש כשהם ערוכים על ידי מודד מוסך ומעודכנים לחצי השני האחרונה מיום הגשתם וכן, את כל המסמכים הדרושים לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר על שמו, לרבות לצורך תיקון רישום זכויות החכירה במוחכר או חידוש רישום המוחכר, איחוד, חלוקה, הפרדה, הוצאות המדידה וכן כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע תיקון רישום זכויות החכירה במוחכר בלשכת רישום המקרקעין ויישא בכל התשלומים וההוצאות הקשורים ברישום כאמור, לרבות אגרות.
- 11.2 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.
- 11.3 שטר החכירה לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר, יהיה בנוסח המצורף לחוזה זה כנספח מס' 6. שטר החכירה ייחתם על ידי העירייה, במועד חתימת העירייה על חוזה זה אולם יימסר לחוכר רק לאחר קיום התנאים לרישום החכירה המוגדרים בסעי' 11.1 לעיל.
- 11.4 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) ימים מועד דרישתו, לבצע את כל פעולות הרישום האמורות לעיל על חשבונו של החוכר. החוכר מתחייב לשלם למחכיר תוך עשרה (10) ימים ממועד דרישתו את כל הוצאות בגין הרישום, לפי החשבון שיוגש לו. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד וריבית מיום ההוצאה על ידי המחכיר ועד ליום השבתה בפועל, על ידי החוכר למחכיר.
- 11.5 להבטחת ביצוע רישום זכויות החכירה, כאמור לעיל, יפקיד החוכר בידי המחכיר, במעמד חתימת חוזה זה, ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה זה כנספח א'2. המחכיר רשאי לעשות שימוש בייפוי הכח הבלתי חוזר שהופקד בידיו, לאחר שניתנה לחוכר התראה של שלושים (30) ימים לביצוע הרישום בעצמו.
- 11.6 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) ימים מיום שיוגשו לו המסמכים לחתימה.
- 11.7 התחייבויות החוכר על פי סעיף זה, הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

12. מיסים, אגרות, היטלים ותשלומי חובה אחרים

12.1 במשך כל תקופת החכירה, מתחייב החוכר לשלם את כל המיסים ותשלומי החובה המפורטים להלן, במועד שנקבע לכך בדין, או במועד שנקבע ע"י המחכיר בחוזה זה, לפי העניין וכן החוכר יישא לבדו ועל חשבונו בכל המסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות, הוצאות פיתוח מכל סוג שהוא ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים, החלים או שיחולו על הבעלים ו/או המחזיקים בקשר עם המוכר לרבות אלו הכרוכים בהוצאת היתרים מכל סוג ומין שהם, הוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים וביוב, סידורי אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיו"ב.

12.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החוכר יישא בכל האגרות וההיטלים, לרבות אגרות הבניה, אגרות הפיתוח והיטלי הפיתוח (ביוב, תיעול, כבישים, מים ומדרכות), לפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בניה, ככל שאלה חלים על המוכר ללא קשר למועד הקובע ו/או למועד ביצוע העבודה. חישוב אגרות והיטלי הפיתוח ובניה יערך כדלקמן:

12.2.1 חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה, יחול בגין מלוא שטח המוכר ובגין מלוא שטח/נפח הבניינים נשוא היתר הבניה, לרבות המפלסים התת קרקעיים של החניון.

12.2.2 במסגרת חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה, לא יוותרו זיכויים בגין תשלומים שנעשו בעבר, אם נעשו, על ידי המחכיר או על ידי אחרים.

12.2.3 במסגרת חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה, לא יינתן זיכוי בגין מבנים, מכל סוג ומין, שהיו במוכר קודם להוצאתו של היתר בניה על ידי החוכר.

12.2.4 החיוב בגין שטח הבניינים נשוא היתר הבניה ושטח המוכר, יחול על חוכר, במסגרת חוזה זה, גם בהתייחס לשטחים המיועדים במפלסים התת קרקעיים לחניונים.

12.2.5 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 בגין מלוא שטח המוכר.

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

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

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

12.6 סעיפים 12.1 – 12.5 לעיל הינם סעיפים יסודיים והפרתם, או הפרת אחד מהם, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

12.7 היטל השבחה

12.7.1 היטל השבחה בגין התב"ע, ככל שיחול, יחול על העירייה ויוסדר בין העירייה כבעלת הקרקע לבין הועדה המקומית.

12.7.2 אם לאחר מועד פרסום המכרז, יוטלו על ידי רשות ממשלתית או עירונית, על המוכר 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 החוכר וישולמו על ידו וזאת, אף אם החבות החוקית לתשלום תחול על העירייה.

13. הערת אזהרה²

13.1 לא תירשם הערת אזהרה בגין חוזה זה, אלא כמפורט בסעיף 13.2 להלן.

13.2 העירייה מסכימה בזה כי רק לאחר פירעון התשלום הראשון בפועל, כולל מע"מ כחוק, כאמור בסעיף 6.2.1 לעיל, חתימת העירייה על חוזה זה ובכפוף לאמור בסעיף 13.3 להלן, יהיה החוכר רשאי לרשום הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 על זכויות העירייה בחלקה כדי למנוע כל עסקה הנוגדת עסקה זו.

² הערת אזהרה תרשם על חלקת המקור, מכוחן נוצר המגרש על פי התב"ע.

13.3 במעמד חתימת חוזה זה, יפקיד החוכר בידי העירייה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח נספח מס' 2א' לחוזה זה ופרוטוקול בנוסח נספח מס' 2ב' לחוזה זה, לצורך ייחוד ו/או צמצום ו/או מחיקת הערת האזהרה. החוכר מורה בזאת לעורכי הדין של השירות המשפטי של העירייה, באופן בלתי חוזר, לצמצם ו/או לייחד את הערת האזהרה למגרשים 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 החוכר ועל חשבונו. מיופיי הכוח יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח במקרה של ביטול חוזה זה וכן, יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח במקרה בו יידרש ייחוד הערת האזהרה.

14. העברת זכויות החוכר/שעבודן/המחאתן

14.1 החוכר אינו זכאי לשעבד ו/או להמחות ו/או להעביר לצד ג' את זכויותיו, או כל חלק מהן על פי חוזה זה, קודם לתשלום מלוא התמורה ולחתימת העירייה על חוזה זה.

14.2 נטילת הלוואה לצורך מימון התמורה

14.2.1 על אף האמור בסעיף 14.1 לעיל, אם יחפוץ החוכר ליטול הלוואה מבנק ו/או מחברת ביטוח ("**המוסד הפיננסי**") לצורך החכרת המוחכר ומימון הקמת הפרויקט במוחכר ו/או קבלת מימון חוזר שניתן לצורך תשלום התמורה, אזי תחתום העירייה על כתב התחייבות לרישום משכנתה לטובת המוסד הפיננסי ועל מסמכים נלווים (ולא על שטרי משכנתה), בכפוף לפירעון התשלום הראשון בפועל, על ידי החוכר לעירייה, במועד חתימת חוזה זה ובכפוף להתקיימותם של כל התנאים **המצטברים** הבאים:

14.2.1.1 התשלום הראשון ישולם באמצעות הון עצמי, באמצעות המחאה בנקאית לפקודת העירייה במועד חתימת חוזה זה על ידי החוכר;

14.2.1.2 כתב התחייבות העירייה לרישום משכנתה לטובת המוסד הפיננסי יהיה בנוסח **נספח מס' 4** לחוזה זה וייחתם רק לאחר פירעון התשלום הראשון בפועל וחתימת העירייה על חוזה זה;

14.2.1.3 כל תשלום מהמוסד הפיננסי על חשבון התמורה ישולם ישירות לעירייה;

14.2.1.4 המוסד הפיננסי יהיה זכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו, על זכויות החוכר במגרש, לאחר קבלת כתב התחייבות העירייה כאמור לעיל, ובתנאי שכנגד חתימת העירייה על מסמכי רישום הערת האזהרה לטובת המוסד הפיננסי, יפקיד המוסד הפיננסי בידי העירייה כתב הסכמה בנוסח אשר יסוכם בין העירייה לבין המוסד הפיננסי לייחוד הערת אזהרה אשר תירשם לטובתו בגין חוזה זה, כאמור;

14.2.2 החוכר בלבד נושא באחריות לקבלת מלוא המימון בגין תשלום התמורה, או כל חלק ממנה מהמוסד הפיננסי ואי קבלת המימון, או כל חלק ממנו, מהמוסד הפיננסי, מכל סיבה שהיא, לא תהווה עילה לדחיית תשלום מלוא התמורה לעירייה במועדים הקבועים בחוזה זה על ידי החוכר, ו/או לביטול חוזה זה על ידי החוכר, והחוכר ישלם לעירייה את מלוא התמורה, ובהתאם להוראות חוזה זה.

14.2.3 אי העמדת מימון בגין תשלום התמורה, או חלקה, או עיכוב בהעמדת המימון, או חלקו, עקב היות המגרש תפוס על ידי צד ג', לא תהווה עילה לדחיית תשלום מלוא התמורה לעירייה במועדים הקבועים בהסכם זה על ידי החוכר, ו/או לביטול חוזה זה על ידי החוכר, והחוכר ישלם לעירייה את מלוא התמורה, ובהתאם להוראות חוזה זה.

14.3 לאחר תשלום מלוא התמורה בפועל, על ידי החוכר לעירייה, על פי הוראות חוזה זה וחתימת העירייה על חוזה זה, יהיה החוכר זכאי להעביר לצד שלישי ("**הנעבר**"), את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו ו/או חלקן על פי חוזה זה, בכפוף לקיום כל התנאים הבאים **במצטבר**:

- 14.3.1 החוכר עמד בכל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה עד לאותו מועד ;
- 14.3.2 הנעבר יאשר לעירייה מראש ובכתב שהוא מקבל על עצמו את כל התחייבויות החוכר על פי חוזה זה ויומצא לעירייה ייפוי כוח בלתי חוזר, כאמור בסעיף 13.3 לעיל, חתום על ידי הנעבר ;
- 14.3.3 ככל שנרשם שעבוד לטובת מוסד פיננסי מממן, על זכויות החוכר, יאשר המוסד הפיננסי המממן לעירייה את העברת הזכויות מראש ובכתב ;
- 14.3.4 האמור לעיל בסעיף 14.3 זה יחול, עד מועד רישום הבעלות בחלקה על שם החוכר.
- 14.3.5 בכפוף לתשלום מלוא התמורה לעירייה, על פי מסמכי המכרז וחוזה החכירה וקיום כל התחייבויות החוכר כלפי העירייה, אזי מכירת יחידות בנויות, בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, אינה מצריכה קבלת הסכמת העירייה, למכירה כאמור.
- 14.4 החוכר יצרף לכל פניה אשר תוגש על ידו לעירייה, בבקשה לקבל את הסכמתה לשעבוד הזכויות, או המחאתן, או העברתן לנעבר, בתנאים המפורטים לעיל, את המסמכים הדרושים מכוחם אמורים להתבצע השעבוד או המחאה או ההעברה ("מסמכי ההעברה") והסכמת העירייה, ככל ותינתן, תינתן בהתבסס על מסמכי ההעברה שנמסרו לה כאמור לעיל.
- 14.5 מובהר בזאת, כי במקרה בו הזכויות שתועברנה לצדדים שלישיים, לרבות על ידי העברת זכות החכירה, חכירה משנה, שכירות או רשות להשתמש בנכסים, בעקבות מימוש השעבוד על ידי מוסד בנקאי או בתוקף ירושה, תהיינה תמיד כפופות לכל הוראות חוזה זה ולא תפגענה בזכויות המחכיר לפי חוזה זה.
- 14.6 סעיף 13.1 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

15. מסירת חזקה

- 15.1 החזקה במוחכר תימסר לחוכר, כשהוא פנוי מכל אדם, בכפוף לקיום התחייבויותיו על פי חוזה זה, בחלוף 18 חודשים מיום חתימת החוזה על ידי המחכיר ; אולם המחכיר יהיה רשאי להקדים את מועד המסירה, בהתראה בכתב חתומה על ידה, שתינתן לחוכר לפחות 60 ימים מראש ; ובמקרה כזה החוכר יהיה חייב לקבל את החזקה במוחכר במועד שהוקדם כאמור.

16. תכנון ובניה

- 16.1 למען הסר ספק מובהר, כי המחכיר אינו נותן לחוכר מצגים כלשהם וגם אינו נוטל על עצמה התחייבויות כלשהן לעניין מצבם ו/או שמישותם של המבנים שניצבים על המוחכר, ומוסכם כי המסירה תבוצע כאשר המוחכר וכל הבנוי עליו במצבם כפי שיהיה במועד המסירה.
- 16.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 16.1 לעיל, ממועד מסירת החזקה במוחכר לידיו, כאמור להלן, יהיה החוכר רשאי לעשות שימוש במוחכר ובמבנים שיהיו קיימים עליו, וזאת בכפוף להוראות התב"ע ולהוראות כל דין.
- 16.3 החוכר מתחייב להחזיק את המוחכר במצב טוב ותקין באופן תמידי ושוטף ולתקן על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו ברמה גבוהה, מצב טוב, תקין ונאות במשך כל תקופת החכירה לרבות, ניקיון, תאורה, תחזוקה, טיפול כולל בחזיתות המבנים לשימור, שילוט, גינון בכל שטח המוחכר.
- 16.4 במשך תקופת החכירה יהיה החוכר אחראי הבלעדי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המוחכר והשימוש בו ובקשר עם הבניה על המוחכר ולקיום כל חובה לפי כל דין החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוחכר והכל על חשבונו הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המחכיר.
- 16.5 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.
- 16.6 החוכר יכין ויגיש לאישורו של המנהל, כנציג העירייה בעלת המוחכר (להלן : "המנהל") את תכניות הבניה של הבניין שהוא מבקש לבנות על המגרש וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הקמת הבניין ובכלל זה בקשה להיתר בניה בהתאם להוראות חוזה (להלן - "תכניות הבניה") וזאת בתוך 6 חודשים ממועד חתימת חוזה זה על ידי החוכר.
- 16.7 החוכר הוא האחראי הבלעדי על התכנון ואין באישור תכניות הבניה על ידי המנהל כדי לשחרר את החוכר מאחריותו המלאה לכל מעשה ו/או מחדל מכל מין וסוג שהם בתכנון, אם יהיה כזה.

- 16.8 אין בקבלת אישור המנהל לתוכניות הבנייה כדי לגרוע מכל הליך שנדרש על פי הדין על מנת לבצע בניה במגרש ואין בו משום התחייבות או אינדיקציה לקבלת אישורן של רשויות התכנון לתוכניות הבנייה.
- 16.9 החוכר יגיש לרשויות התכנון המוסמכות בעירייה ו/או בוועדה המקומית לתכנון ולבניה (להלן: "רשויות התכנון") רק את תוכניות הבנייה שיאושרו על ידי המנהל. החוכר יעשה את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין להקמת הבניין מרשויות התכנון בסמוך ככל הניתן לקבלת אישור המנהל לתוכניות הבנייה.
- 16.10 תכניות הבנייה תהיינה תואמות את התב"ע, תכנית הסביבה ותכנית העיצוב האדריכלי וכל שינוי בה שיאושר כחוק וכן את הוראות חוק התכנון והבנייה ואת דרישות המהנדס והעירייה.
- 16.11 החוכר יהיה מחויב להגיש תכנית עיצוב אדריכלי בהתאם לנספח הבינוי בתב"ע, לאישור הוועדה המקומית ותכנית לשיפוץ המבנים לשימור לאישור צוות השימור בעירייה כתנאי להוצאת היתר בנייה. תכנית העיצוב תפרט את החתכים והחזיתות העקרוניים, חומר גמר והסדרי תנועה וחניה, תמהיל הדיור כמו גם את אופן פיתוח השטח ומאפייניו והכל במפורט בסעי' 6.2 לתב"ע.
- אישור תכנית העיצוב האדריכלי והתכנית לשיפוץ המבנים לשימור, מהווים לכשעצמן תנאי למתן היתר בנייה ואילו ביצוע התכנית לשיפוץ המבנים לשימור מהווה לכשעצמה תנאי לאכלוס במוכר.
- 16.12 החוכר יהיה אחראי לקבל את הסכמתן ואישורן של כל הרשויות המוסמכות לתוכניות הבנייה ולהיתר הבניה להקמת הבניין, לרבות משרד התחבורה, המשרד להגנת הסביבה, כיבוי אש, פיקוד העורף, נת"ע וכל רשות אחרת שאישורה נדרש על פי כל דין.
- 16.13 ככל שיחליט החוכר להגיש בקשה לרשויות התכנון המוסמכות לשינוי תכנוני, יגיש החוכר קודם לכן את מסמכי הבקשה לאישור מראש ובכתב של העירייה (כבעלת הזכויות בחלקה). העירייה תבחן את הבקשה לשינוי התכנוני ותודיע לחוכר בכתב את עמדתה בקשר עם הבקשה. ככל שתסכים העירייה (כבעלת הזכויות בחלקה) לבקשה לשינוי תכנוני, יפעל החוכר בהתאם לסעי' 8 לעיל. אין לראות באמור לעיל משום הסכמה של המחכיר ו/או הוועדה לכל שינוי תכנוני שהוא.
- 16.14 החוכר יבצע בתכניות הבנייה את כל התיקונים שידרשו על ידי רשויות התכנון וכל רשות מוסמכת אחרת שאישורה נדרש לצורך ביצוע הבניה של הבניין בחלקה, תוך 21 יום מקבלת הדרישה בנדון.
- 16.15 החוכר ישלם את האגרות והיטלי הפיתוח והבנייה וכל תשלום אחר כנדרש על פי חוזה זה ועל פי כל דין וזאת תוך 15 ימים מהמועד שבו תינתן לו ההודעה של הרשות המוסמכת לכך בעיר תל אביב - יפו, כי ניתן להוציא היתר בנייה לבניין.
- 16.16 החוכר יתחיל בבניית הבניין על פי היתר הבנייה והתוכנית המאושרת בתוך שלושה חודשים מהמועד שבו תנתן לו ההודעה של הרשות המוסמכת לכך בעיר תל אביב - יפו, כי ניתן להוציא היתר בנייה לבניין.
- 16.17 החוכר יסיים את הקמת הבניין לשביעות רצון המהנדס ויקבל תעודת אכלוס ותעודת גמר לבניין בתוך 4 שנים מהיום שהיה עליו להתחיל בהקמת הבניין כאמור בסעיף 16.16 לעיל או בתוך 6 שנים מיום חתימת חוזה זה על ידי החוכר, לפי המוקדם מבין שני המועדים (להלן: "תקופת הבנייה").
- 16.18 בגין איחור מצד הרוכש בקיום איזה מהתחייבויותיו שבסעיף 16 זה לעיל תהיה העירייה זכאית לדרוש ולקבל מהחוכר פיצוי מוסכם בסך של 10,000 ש"ח בתוספת מע"מ לכל שבוע של איחור (וחלק יחסי מהסכום האמור לחלק משבוע). תשלום הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף זה, אם החוכר יהיה חייב בתשלום פיצוי מוסכם, יהווה תנאי לאכלוס הבניין. החוכר לא יהיה רשאי לבקש תעודת אכלוס לבניין כל עוד לא שילם את הפיצוי המוסכם ולא תהיינה לו טענות מכל מין וסוג כלפי המחכיר ו/או כלפי הוועדה אם אלה לא תאפשרנה את אכלוס הבניין כל עוד לא שילם את הפיצוי המוסכם.
- 16.19 איחור של למעלה מששה חודשים בהתחלת העבודות להקמת הבניין או בסיומן ביחס למועדים שנקבעו בסעיף 16.16 ובסעיף 16.17 לעיל יהווה הפרה יסודית של חוזה זה שבגינה המחכיר יהיה זכאי לכל סעד שיעמוד לו על פי חוזה זה (לרבות על פי סעיף 16.18 לעיל) ועל פי כל דין, אך למעט הזכות לביטול החוזה.
- 16.20 החוכר יעסיק בתכנון ובביצוע של הבניה בחלקה בעלי מקצוע שמחזיקים בכל ההיתרים והרישיונות הדרושים על פי דין, ינהג בזהירות ויקיים בקפידה את כל הוראות הדין ואת כל דרישותיהן של כל הרשויות המוסמכות בכל הקשור בתכנון ובביצוע של הבניה, לרבות בכל הנוגע בגידור, בטיחות בעבודות, מניעת מפגעים ופגיעה בציבור, דרכי גישה, מניעת הפרעה לתנועה, זהירות מפגיעה במתקנים ותשתיות, העברת משאות מיוחדים, העמסות, עתיקות ואוצרות טבע, שמירה על זכויות עובדים, וכיוצא באלה עניינים.

- 16.21 כמו כן, מצהיר החוכר כי ידוע לו שכל אוצרות טבע, כגון: נפט, גז, מעיינות חמים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם, עתיקות ואתרי עתיקות, שימצאו במוחכר הינם רכושם של המחכיר ו/או המדינה, הם אינם נכללים במוחכר ותנאי החכירה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על החוכר לאפשר למחכיר להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע האמורים לעיל ו/או למדינה את העתיקות, בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.
- 16.22 החוכר לא יבצע חפירות במוחכר מעבר למידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה ובכפוף לכל דין.
- 16.23 **אחריות, פיצוי, שיפוי וביטוח**
- 16.23.1 המחכיר וכל הפועלים מטעמו (לרבות תאגידי עירוניים) לא יישאו בשום אחריות לכל נזק שיגרם למי מהן ו/או למי מטעמן ו/או לחוכר ו/או לרכושו ו/או לעסקו ו/או למי מטעמו ו/או לצד שלישי כלשהו בגין או בקשר למוחכר ובכלל זה בגין או בקשר עם התכנון והביצוע של הבניה במוחכר החל ממועד מסירת החזקה במוחכר לידי החוכר, וכי החוכר לבדו יהיה אחראי לכל נזק כאמור.
- 16.23.2 החוכר יישא באחריות בלעדית כלפי המחכיר לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו לחוכר ו/או תאגיד ו/או לכל אדם (לרבות עובדי החוכר) ו/או למחכיר ו/או לתאגידי עירוניים ו/או לכל הפועל מטעם מי מהם ו/או למבקרים במוחכר ו/או לכל אדם אחר, בקשר עם המוחכר ו/או עם השימוש במוחכר.
- 16.23.3 החוכר יפצה את המחכיר וכל הפועלים מטעמו (לרבות תאגידי עירוניים) על כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו להן בגין או בקשר למוחכר ובכלל זה בגין או בקשר עם התכנון והביצוע של הבניה במוחכר החל ממועד מסירת החזקה במוחכר לידי החוכר, וזאת בתוך 30 יום ממועד קבלת דרישה ראשונה בכתב ממי מהם.
- 16.23.4 החוכר ישפה את המחכיר על כל הוצאה שתיגרם לה עקב נזק שהחוכר הוא האחראי לו על פי דין ו/או על פי הוראות חוזה זה בגין או בקשר עם המוחכר ובכלל זה בגין או בקשר עם התכנון והביצוע של הבניה במוחכר החל ממועד מסירת החזקה במוחכר לידי הרוכש, וזאת בתוך 30 יום ממועד קבלת דרישה ראשונה בכתב מהמחכיר.
- 16.23.5 למען הסר ספק מובהר, כי התחייבות החוכר לפיצוי ולשיפוי כאמור לעיל תחול גם (אך לא רק) על כל נזק ו/או הוצאה ו/או חיוב במסגרת תביעה אזרחית או פלילית וכל ההוצאות אשר המחכיר ו/או תאגידי עירוניים ו/או כל הפועל מטעם מי מהם ישאו בהם לשם התגוננות מפני דרישה ו/או תביעה בגין האמור, לרבות שכר טרחת עורכי דין. המחכיר יודיע לחוכר אודות קבלת כל תביעה ו/או דרישה בגין האמור, בסמוך לאחר קבלתה, ותאפשר לחוכר, ככל שהדבר תלוי בה, להתגונן באופן סביר מול התביעה ו/או הדרישה.
- 16.24 מבלי לגרוע מהוראות סעי' 14.21 לעיל החוכר מתחייב בעשר (10) השנים האחרונות של תקופת החכירה, לערוך ולקיים אצל חברת ביטוח המורשית לפעול כדין את הביטוחים המפורטים להלן:
- 16.24.1 ביטוח המחוברים במוחכר, בערכי כינון, כנגד אובדן או נזק עקב סיכונים שנהוג לבטחם בפוליסה לביטוח אשר מורחב, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כנגד סיכונים 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, שבתות ונזק בזדון.
- 16.24.2 ביטוח אחריות כלפי צדדים שלישיים בגבול אחריות נאות וסביר, המבטח את חובות החוקית של החוכר.
- 16.24.3 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.
- 16.24.4 הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו הוא קודם לכל ביטוח אשר נערך על ידי המחכיר.
- 16.24.5 שם המבוטח בפוליסת הביטוח יורחב לכלול גם את שם המחכיר.
- 16.25 לא ערך החוכר את הביטוחים המפורטים בסעי' 14.22 או שלא קיים במלואן ו/או במועדן את כל דרישות חוזה הביטוח יחולו ההוראות הבאות:
- 16.25.1 המחכיר רשאי, אך לא חייב, לאחר שנתן לחוכר התראה של ארבעה עשר (14) ימים, להתקשר בחוזה ביטוח תחתיו ו/או לשלם את דמי הביטוח.

- 16.25.2 עשה המחכיר כאמור בפסקה זו יחולו כל הוצאותיו על החוכר והחוכר מתחייב לשלם את כל ההוצאות שנגרמו למחכיר בעניין זה, תוך ארבעה עשר (14) ימים מיום שיידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד וריבית מיום ההוצאה על ידי המחכיר ועד ליום השבתה בפועל, על ידי החוכר למחכיר.
- 16.25.3 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות החוכר, או כדי להטיל על המחכיר חבות כלשהי, ואחריותו של החוכר לביצוע הביטוחים הינה מוחלטת.
- 16.26 מבלי לגרוע מאחריותו של החוכר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מוסכם כי אם יתקבל ע"י המחכיר מחברת הביטוח אשר תבטח את הנכס כאמור בסעיף זה, כספים בגין נזק למוחכר, ישמשו כספים אלה לכינון הנזק בלבד.
- 16.27 למען הסר ספק, המחכיר לא יישא בכל תשלום בגין נזק כלשהו שייגרם למוחכר מעבר לכספים שיתקבלו על ידו בפועל, אם יתקבלו, מחברת הביטוח.
- 16.28 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.
- 16.29 סעיף זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 16.30 **בטיחות וגהות בעבודה - קבלן ראשי**
- 16.30.1 החוכר מצהיר כי הוא מכיר את מתחם הטיפול תע"ש מגן, המסומן באדום בנספח 1ה' וכי הוא מכיר את טיב העבודה הנדרשת במתחם מכח מכרז טיהור תע"ש מגן, במסגרתו על הזוכה לטפל במי התהום במתחם הטיפול לשם הרחקת המזהמים והפחתת ריכוזיהם.
- 16.30.2 **החוכר - קבלן ראשי במוחכר** - בכל הנוגע לבטיחות וגהות בעבודה על פי כל דין, ישמש החוכר, החל ממועד קבלתו את זכות השימוש במוחכר, כ"קבלן ראשי" במוחכר, בין היתר, כ"מבצע הבניה" כהגדרת מונחים אלו בתקנות הבטיחות בעבודה, גם בנסיבות בהן יועסקו במתחם תע"ש מגן קבלנים נוספים או שישוה במתחם תע"ש מגן או בסביבותיו קבלנים אחרים.
- 16.30.3 **רישום כקבלן ראשי - תנאי למתן גישה למוחכר** - תנאי לכך כי תינתן לקבלן גישה למוחכר הינה המצאת **אסמכתא** על-ידו למחכיר כי הינו רשום בכל המרשמים הדרושים בדין ואצל כל רשות מוסמכת רלוונטית כקבלן ראשי במוחכר.
- 16.30.4 **כשירות וניסיון בתפקוד כקבלן ראשי** - החוכר מצהיר כי הוא מכיר ומודע לכל הוראות הדין ובפרט אלה הקשורות בבטיחות וגהות בעבודה, והוא מתחייב למלא באופן דבקני, רציף, יסודי ובלתי מתפשר אחר כל **דרישות** הדין הנגזרות מהיותו קבלן ראשי כאמור, ולשאת בכל המחויבויות והאחריות הנובעות מכך, לפעול על פי הוראות אלו ולוודא כי כל גורם מטעמו וכל גורם אחר המצוי באתרים וסביבתם יפעל לפיהם.
- 16.30.5 **אמצעי בטיחות וזהירות** - החוכר מתחייב לנקוט על-חשבונו בכל אמצעי-הזהירות, הבטיחות והגהות לגוף ולרכוש המתחייבים או מתבקשים מביצוע העבודות, ולשמור על הוראות כל דין והרשויות המוסמכות בנדון, לרבות הוראותיה של העירייה וכל מי מטעמה במוחכר, ככל שהדבר נדרש ביחס לעבודות ולפרויקט, ולהדריך את עובדיו, קבלני המשנה, הספקים וכל גורם אחר מטעמו בהתאם. החוכר יהא אחראי לכל נזק אשר ייגרם לעבודות מטעם כלשהו, לכל אורך תקופת ההתקשרות.
- מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה או מאיזו מזכויותיה וסמכויותיה של העירייה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, העירייה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לנכות מכל תשלום המגיע לחוכר על פי חוזה זה, סכומים **שונים בגין הפרה כלשהי של איזו מהוראות הבטיחות על ידו או על ידי מי מטעמו**. מובהר ומודגש כי אין בכך כדי לגרוע מאחריותו הבלעדית והמוחלטת של הרוכש לבטיחות כמפורט בחוזה זה ועל פי כל דין.

תיאום עם קבלנים נוספים - החוכר מודע ומסכים לכך כי קבלנים נוספים מטעם העירייה וצדדים שלישיים נוספים יהיו נוכחים במתחם תע"ש מגן ובמתחם טיפול תע"ש מגן ואף ייתכן בחלק מהמוחכר לצורך ביצוע עבודות שונות בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר למכרז טיהור תע"ש מגן, ובכלל זאת גורמים מטעם העירייה. החוכר מתחייב לעבוד בתיאום מלא עם קבלנים אחרים העובדים במוחכר ו/או במתחם תע"ש מגן ו/או במתחם טיפול תע"ש מגן ועם עובדי העירייה וכל מי מטעמה, על פי הנחיות מנהל הפרויקט או המפקח. העירייה תהא רשאית, אך לא חייבת, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להכניס למוחכר ו/או למתחם תע"ש מגן ו/או למתחם טיפול תע"ש מגן, ספקים וכל גורם אחר מטעמה כקבלני משנה תחת הקבלן, וכל הוראות סעיף זה תחולנה עליהם. העירייה תודיע לקבלן על כניסתו של כל גורם מטעמה כאמור לאיזה מהאתרים, עד 30 ימים לפני מועד כניסתו לאתרים.

16.30.6 **הפרת חובות גהות ובטיחות בעבודה - הפרה יסודית** - החוכר מודע לכך כי כל סטייה מהאמור לעיל או מהוראות הדין מהווה הפרה יסודית של חוזה זה, כהגדרת המונח **בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970**, ותקים לעירייה, בין היתר, את הזכות להורות על הפסקת העבודות בפרויקט באופן מיידי.

16.30.7 **דרישות החוזה הולמות ומותאמות לכהונת הקבלן כקבלן ראשי** - החוכר לא יהיה זכאי לתשלום או לעדכון לוח הזמנים להשלמת הפרויקט, כתוצאה ממילוי איזו מהוראות הדין בכל הנוגע לבטיחות ובגין כל תקופה בה תופסקנה העבודות ע"י העירייה או כל רשות מוסמכת בגין ליקוי ו/או אירוע בטיחותי כלשהו במוחכר. כן לא יהיה החוכר זכאי לכל פיצוי, התאמת או עדכון לוח הזמנים או כל שינוי אחר בהוראות החוזה בגין תקופה כאמור. על החוכר לוודא כי שיתוף הפעולה והפיקוח מתקיימים עם כל הקבלנים הפועלים או שיפעלו במוחכר או במתחם תע"ש מגן, לרבות מטעם העירייה.

17. שימור המבנים במוחכר

- 17.1 על המוחכר ניצבים 2 מבנים לשימור (מבנה 01 ומבנה 02 בהתאם לתשריט התב"ע) (להלן-"מבנה 01" ו"מבנה 02" בהתאמה) (מבנה 01 ומבנה 02 יקראו ביחד ולהלן-"המבנים לשימור").
- 17.2 המבנים לשימור ישומרו בתאום ובאישור מחלקת השימור בעירייה.
- 17.3 למבנים לשימור לא תותר תוספת שטחי בניה, למעט שטחי בניה הנדרשים לצורך התאמתו לדרישות החוק והתקנות (תפקודו של הבניין) למעט מכח התב"ע לניוד זכויות הבנייה כאמור בחוזה זה.
- 17.4 ככל שניתן, תינתן עדיפות לשימור כלל המבנים לשימור.
- 17.5 תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למוחכר, הינו הכנת תיק תיעוד למבנים לשימור בתחום תא השטח, תיאום ואישור מול מחלקת השימור בעירייה.
- 17.6 מבלי לגרוע מהוראות סעי' קטנים 17.1-17.6 החוכר יפעל בהתאם להוראות התב"ע בכלל והוראות סעי' 4.2(ב) וסעי' 6.1.11 לתב"ע בפרט.
- 17.7 פעולות השימור במבנים לשמור יבוצעו עי אנשי מקצוע המתמחים בשימור מבנים בסגנון הבנייה של בניין 01 ו 02 בתב"ע.

18. שינויים במוחכר

- 18.1 מבלי לגרוע מההוראות הקבועות בסעיפים 8 ו-9 לעיל, ובכל מקרה שאינו בא בגדר סעיפים אלה, מתחייב החוכר בזאת לבקש את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב, בגין ביצוע השינויים המפורטים להלן:
- 18.1.1 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 מעליהם.
- 18.1.2 כל שינוי בהסדר קרקע החל על המוחכר 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.
- 18.2 החוכר מתחייב לצרף לבקשתו תכניות מסמכים בקשר עם השינוי המבוקש על ידו.
- 18.3 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.

- 18.4 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.
- 18.5 קיבל החוכר את הסכמת המחכיר כאמור בסעיף 18.3 לעיל, לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור מוסדות התכנון המוסמכים.
- 18.6 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) ימים מתאריך הדרישה, את כל אשר שונה במוחכר ועליו יהיה לקבל היתר להריסה, אם ידרש היתר כזה.
- 18.7 קיבל החוכר את הסכמת המחכיר כאמור בסעיף 18.3 לעיל, וביצע את השינויים הנ"ל במוחכר בהתאם לסעיף 18.5 לעיל, יהוו השינויים הנ"ל חלק בלתי נפרד מן המוחכר וכל תנאי חוזה זה יחולו עליהם.
- 18.8 סעיף זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

19. תיאומים מול רשות המים

- 19.1 החוכר מתחייב לשמור במוחכר שטח לטובת קידוח ניטור (להלן-"הקידוח") וכן שטח מעבר לביצוע הקידוח.
- 19.2 הקידוח יהיה בקוטר של 3 צול ומיקומו המדויק יתואם עם האגף לאיכות המים, ברשות המים.

20. בוטל

21. בוטל

22. העברת זכויות על ידי המחכיר

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

23. דמי טיפול

- 23.1 בגין טיפול המחכיר במתן הסכמה להעברת זכויות חכירה במוחכר ו/או לשעבוד זכויות החכירה במוחכר ו/או לרישום בית משותף ו/או לתיקון רישום בית משותף, ישלם החוכר למחכיר, דמי טיפול, בהתאם לתעריפים שיהיו נהוגים בעירייה בנושאים אלו, מעת לעת.
- 23.2 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.

24. תום תקופת החכירה

- 24.1 בתום תקופת החכירה, מתחייב החוכר להחזיר לרשותו וחזקתו הבלעדית של המחכיר את המוחכר, במצב סביר ונאות, עם כל הבנוי והמחובר אליו חיבור של קבע, ללא כל תמורה מצד המחכיר לחוכר, כשהמוחכר פנוי וריק מכל שוכר ו/או מחזיק ו/או משתמש ו/או פולש ו/או מסיג גבול ו/או כל אדם ו/או גוף אחרים ונקי מכל זכות שלישית כלשהי, לרבות אך לא רק, שעבוד ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או משכון ו/או עיקול ו/או צו הריסה ו/או צו מנהלי.
- סעיף זה, הינו יסודי והפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 24.2 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.
- 24.3 בגין אי פינוי המוכר במועד, יחול האמור בסעיף דמי השימוש להלן.

- 25.1 הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970, יחולו במקרה של הפרת חוזה זה, אלא אם כן הדבר עומד בסתירה להוראות החוזה.
- 25.2 המחכיר יהיה רשאי, מבלי לפגוע בכל סעד לו הינו זכאי על פי חוזה ו/או על פי הדין, לבטל חוזה זה, בהודעה בכתב של שבעה (7) ימים מראש, בקרות אחד או יותר, מן המקרין המפורטים להלן:
- 25.2.1 החוכר הפר חוזה זה בהפרה יסודית.
- 25.2.2 החוכר הפרה חוזה זה או הוראה מהוראותיו, שאינה הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה תוך עשרים ואחד (21) ימים עסקים ממועד קבלת הודעה בדבר ההפרה.
- 25.2.3 הוגשה בקשה להסדר נושים של החוכר.
- 25.2.4 אם החוכר יקבל 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 מאנן 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.
- 25.2.5 אם תוגש נגד החוכר בקשה למתן צו ו/או למינוי בעל תפקיד, כאמור בסעי' 25.2.4 לעיל, אשר לא בוטלה, הוסרה או נמחקה בתוך שלושים (30) ימים ממועד הגשתה.
- 25.2.6 ניתן לבקשת צד ג', נגד החוכר צו לפירוק ו/או צו כינוס נכסים וצו כזה לא בוטל תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד הינתנו.
- 25.2.7 החוכר המחה ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, שלא בהתאם להוראות חוזה זה.
- 25.2.8 החוכר נטש את המוכר.
- 25.3 תוך מאה ועשרים (120) ימים ממועד ביטול החוזה על ידי המחכיר מתחייב החוכר:
- 25.3.1 לפנות מיד את המוכר.
- 25.3.2 להחזיר את המוכר מיד 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 מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול כל שיעבוד.
- 25.3.3 אם יסרב החוכר לפנות את המוכר כאמור, יהא המחכיר רשאי להיכנס למוכר, לתפוס ולהחזירו לרשותו ולחזקתו ובלבד שיפעל על פי דין ויהיה רשאי לפנות את המוכר מכל אדם וחפץ וזאת על חשבון החובר בלבד אשר אף יהיה אחראי לכל ההוצאות ו/או הנזקים שיגרמו, אם יגרמו, עקב תפיסת המוכר על ידי המחכיר וביצוע הפינוי כאמור.
- 25.3.4 לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול רישום זכות החכירה שנרשמה לפי חוזה זה, כולל תשלום כל האגרות, מיסים והוצאות אחרות הכרוכות בכך. חתימת החוכר על ייפוי הכוח הבלתי חוזר לטובת המחכיר, נספח 2' לחוזה זה, תשמש להבטחת קיום התחייבות זו והמחכיר יהיה זכאי לעשות שימוש בייפוי הכח ולפעול בשם החוכר, לצורך ביצוע הפעולות לעיל, אם החוכר לא יפעל בהתאם להתחייבותו לעיל.
- 25.3.5 במקרה של ביטול החוזה עקב הפרה יסודית מתחייב החוכר לשלם למחכיר פיצויים מוסכמים בשיעור של חמישה אחוזים (5%) מערך המוכר, נכון ליום ביטול החוזה כפי שיקבע על ידי שמאי מקרקעין מטעם המחכיר וזאת, מבלי לפגוע בכל סעד אחר על פי החוזה ו/או הדין.
- 25.3.6 מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י החוזה ו/או הדין, לרבות תשלום הפיצויים המוסכמים הקבועים לעיל, ישלם החוכר למחכיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו, כולל נזק והפסד עקב החכרת המוכר לאחר.

- 25.3.7 במקרה בו החוכר לא יקיים את המוטל עליו לפי סעי' 25.3.4, 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) ימים מיום שיידרש לך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד וריבית מיום ההוצאה על ידי המחכיר ועד ליום השבתה בפועל, על ידי החוכר למחכיר.
- 25.3.8 במקרה של ביטול החוזה על ידי המחכיר יהיה המחכיר רשאי להחכיר את המוחכר לכל אדם או תאגיד.
- 25.3.9 תוך תשעים (90) ימים מיום שיוחזר המוחכר לידי המחכיר, ישיב המחכיר לחוכר את החלק היחסי של דמי החכירה המהווים ששולמו על ידו בהתאם לחוזה זה, בגין התקופה שמיום השבת המוחכר בפועל למחכיר ועד לתום תקופת החכירה, בגינה שולמו דמי החכירה, בניכוי הפיצויים המוסכמים וכל סכום המגיע למחכיר (להלן-"**סכומי ההחזר**"). סכומי ההחזר יישאו הפרשי הצמדה למדד הבסיס כהגדרת מונח זה בחוזה.
- 25.3.10 סעיף זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

26. דמי שימוש

- 26.1 בכל מקרה של אי פינוי המוחכר במועד, בהתאם להוראות חוזה זה, ישלם החוכר למחכיר, בנוסף לכל סכום אותו עליו לשלם למחכיר ובנוסף לכל פיצוי על פי חוזה זה, סך השווה לשיעור של 150% (מאה וחמישים אחוזים) מגובה דמי שימוש ראויים, אשר ייקבעו על ידי שמאי מקרקעין מטעם המחכיר ובתוספת מע"מ כחוק, עבור מלוא התקופה בגינה לא שולמו דמי חכירה, עד מועד פינוי המוחכר בפועל.
- 26.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה בו החוכר יפר את הוראות סעיף 18 לעיל, רשאי המחכיר לנקוט בכל אחת מאלה, לפי שיקול דעתו הבלעדי:
- 26.2.1 לגרום לביטול השינוי שבוצע על ידי החוכר ללא הסכמת המחכיר ו/או להרוס את כל שנבנה על המוחכר ללא קבלת הסכמתו של המחכיר וזאת מייד לאחר שיוודע למחכיר על ההפרה ומבלי שהמחכיר יהיה חייב לקבל הסכמתו של החוכר לכך ועל חשבונו של החוכר ובלבד שניתנה על כך התראה של ארבעה עשר (14) ימים מראש ובכתב. המחכיר לא יהיה חייב להרחיק את ההריסות מהמוחכר.
- 26.2.2 לחייב את החוכר בתשלום כספי מלא בגין השינוי שיחול בערך המוחכר כתוצאה מביצוע איזה מהשינויים שבוצעו על ידי החוכר, וזאת כפי שייקבע על ידי שמאי מטעם המחכיר.
- 26.2.3 החוכר יהיה חייב לשלם למחכיר תוך ארבעה עשר (14) ימים מיום שיידרש לכך על ידי המחכיר, את ההוצאות כאמור בסעי' 26.2.1 לעיל או את התשלום הכספי כמפורט בסעיף 26.2.2 לעיל בהתאם לחשבון שיוגש לחוכר על ידי המחכיר. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה יישא הפרשי הצמדה למדד וריבית מיום ההוצאה על ידי המחכיר ועד ליום השבתה הפועל, על ידי החוכר למחכיר.
- 26.3 בכל מקרה בו לא שילם החוכר למחכיר, תשלום החל עליו על פי הוראות חוזה זה, תתווסף לסכום התשלום, ריבית פיגורים שתחושב, מהמועד הקבוע בחוזה זה לתשלום ועד מועד התשלום בפועל וזאת, בנוסף לכל סעד, או פיצוי, להם זכאי המחכיר, על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הדין.

27. הוראות כלליות

27.1 ויתור או שינוי

- 27.1.1 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.
- 27.1.2 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.

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

27.3 קיזוז
27.3.1 החוכר מוותר בזה על כל זכות קיזוז שהיא הנתונה לו על פי כל דין כנגד העירייה.
27.3.2 העירייה תהא זכאית לקיזוז ו/או לעכב תחת ידה ו/או לגבות כל סכום שמגיע ו/או שיגיע לה מן החוכר מתוך כספים שיגיעו ממנו מטעמה לחוכר, ככל שיגיעו, מכל מין וסוג שהם, לרבות כל סכום שהיא עלולה לשאת בו ו/או תשא בו בגין מעשי ו/או מחדלי החוכר, בין שהסכום קצוב ובין שאינו קצוב.
27.3.3 קיזוז בגין חיוב עתידי, יתבע מקום בו יש למחכיר חשש של ממש שלא יהיה בידי החייב העתידי לפרוע את החוב.

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

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

.28

28.1 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.

29. הודעות

- 29.1 כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו - למען המצוין להלן - תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.
- 29.2 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.

30. כתובות הצדדים

- 30.1 העירייה - רחוב אבן גבירול 69, ככר רבין, תל אביב יפו ;
- 30.2 החוכר - _____ ;

ולראייה באו הצדדים על החתום:

החוכר

המחכיר

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 החוכר, כי התקבלו במוסדותיו המוסמכים של החוכר כל ההחלטות הנדרשות להתקשרות החוכר בחוזה וכי חתימתם של הנ"ל בצירוף חותמת החוכר או שמו המודפס, מחייבת את הרוכש.

עו"ד

אני הח"מ, _____, מאשר ומתחייב לפעול בהתאם להוראות המופנות לנאמן בחוזה דלעיל.

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 172/2021

למכירת זכויות חכירה
במגרש 300 לפי תכנית תע"ש השלום-תחום תא/מק/4491, חלקה 21 בגוש 9256
להקמת בנייני מגורים, מסחר ותעסוקה

נספח מס' 1א לחוזה החכירה – תיק תיעוד מקדים



UP אורי פדן | אדריכלים
ARCHITECTS

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION

www.uparchitects.design

מבנה תעש "מגן"
דרך השלום 15, תל אביב
תיעוד מקדים, אוקטובר 2021

תוכן עניינים

1.0 כללי

1.1	הקדמה	2
1.2	צילום המבנה	3
1.3	מפה עדכנית	4
1.4	תצלום אוויר עדכני	6
1.5	נתונים סטטוטוריים	7-9

2.0 תיעוד היסטורי

2.1	התפתחות אורבנית, אזור התעשייה שממזרח לנחל איילון	10-13
2.2	רקע היסטורי, מפעלי תעש	14-21
2.3	מפות היסטוריות	22-28
2.4	תצלומי אוויר היסטוריים	29-39
2.5	רקע סטטוטורי	40-43
2.6	מבנה תעש מגן, תכניות, צילומים ומסמכים היסטוריים של המבנה	44-50
2.7	מתכנן המבנה	51-54

3.0 תיעוד צילומי – מצב קיים

3.1	הסביבה הקרובה ומיקום המבנה	55-59
3.2	חזיתות וגגות המבנה	60-66
3.3	חללים פנימיים	67-73
3.4	אלמנטים ופרטים ארכיטקטוניים	74-84
3.5	חצרות וצמחיה	85-88

4.0 תיעוד אדריכלי

4.1	תיאור מילולי	89
4.2	תכנית מיצבית	89
4.3	תכניות המבנה הקיימות*: חתכים	90-91
5.0	שיטות וחומרי בניה	92-95
6.0	מפגעים ומצב פיזי	96
7.0	סיכום והערכה	97-99
8.0	נושאים פתוחים	100
9.0	מקורות	101
10.0	פרטי עורך	102

* הערה: תכניות המבנה היחידות הקיימות מסתכמות במפה מיצבית ושני חתכים. המבנה עצמו טרם נמדד.



עבודת איסוף החומר שאמור לשמש בסיס למחקר ההיסטורי ולמחקר האדריכלי נתקלה בלא מעט קשיים והיתה מאתגרת ביותר. השימוש המקורי של המבנה כמבנה להרכבת נשק קל ולמשרדי הנהלת סניף תעש בתל אביב, היותו אתר ביטחוני מסווג שהכניסה אליו היתה מוגבלת והצילום בו אסור, גרמה למיעוט בחומרי ארכיון. תכניות אדריכליות של המבנה אינן בנמצא וכך גם תצ"אות היסטוריות בהן השטח מוסתר, תצלומים היסטוריים ומסמכים מקוריים. חלקם הולאמו מידי המתכנן מיד עם סיום התכנון. נסיונות איתורם בארכיון צה"ל לא צלח. חסרונם הקשה מאוד על המחקר, והוביל לניסיון לאתר מקורות מידע משניים. אלה נמצאו במספר אתרי אינטרנט.

נבקש להודות למספר אנשים שתרמו מידיעותיהם ומאוספיהם להבהרת הסיפור של המקום. בין אלה נרצה לציין את אדריכל ברק צפור, בנו של מתכנן המבנה ומר משה ממיסטלוב שעבד שנים רבות במפעל. כמו כן, אנו מבקשים להודות לאדר' הדס נבו-גולדברשט ממחלקת השימור שליוותה וכיוונה אותנו לאורך כל עבודת המחקר, למירה ירקוני מנהלת תחום תצלומי אוויר בעיריית תל אביב ולגילי טסלר, מתכנתת מחוז תל אביב, רמ"י על הסיוע בקבלת מסמכים מתיק המבנה. לבסוף ברצוני להודות לאדר' ליאורה דרייפוס ממשרדי על שערכה את המסמך ולא הפסיקה לחקור, לשאול ולנסות לאתר ולהתחקות אחר פיסות מידע. ולאדר' עדי סלע וינר אשר סייעה בגיבוש המסמך ועריכתו, כולל הדגשת ערכיו וניסוח חשיבותו התרבותית של האתר.

אדר' אורי פדן

יולי/אוגוסט 2021

מבנה תעש מגן בדרך השלום מס' 15 הוא חלק ממתחם תעש שהוקם בהדרגה החל משנת 1949. כ-20 שנה לאחר הקמת המתחם, הוקם המבנה נשוא התיק והיה למבנה הגדול במתחם ולאחרון שנשאר. 25 שנה אחר כך, במהלך יציאת הצבא ממרכזי הערים, נהרסו כל המבנים למעט מבנה זה. המבנה ממוקם ממזרח לאילון במקום שהיה חלק מאזור תעשייתי ואזור מלאכה ששכן בתפר שבין תל אביב לגבעתיים על אדמותיה של המושבה הטמפלרית שרונה. שטחים שעם פינוי המושבה הועברו לידי הצבא הבריטי וממנו לצה"ל ולמדינה. מבנה תעש תוכנן על-ידי האדר' גרשון צפור כמבנה להרכבת נשק ומשרדים. המבנה, שבנייתו הסתיימה בשנת 1971, עומד מאז שנת 1996, עת הוצאו התעשיות הצבאיות והועברו למתחמי תעש ברחבי הארץ, נטוש וללא שימוש. מיקומו האורבני של המבנה, ממדיו וסגנונו האדריכלי הופכים אותו לנקודת ציון במרחב העירוני של תל אביב, בייחוד מאז פתיחתה של תחנת רכבת השלום, הקמת מרכז עזריאלי וקריית הממשלה והגברת התנועה המוטורית והרגלית באזור. בתחילת המאה ה-21 יועד המבנה להריסה, אך לבסוף הוחלט שלא להרסו ויתרה מכך לקבוע את המבנה לשימור. המבנה, על שני אגפיו הצפוני והדרומי, נקבעו לשימור בתכנית מתאר מפורטת מס' 507-0444778 - תעש השלום - תחום תא/4491, הכוללת הוראות שימור; אך הוא אינו נכלל ברשימת השימור העירונית. מסמך התיעוד המקדים נדרש כחלק מהוראות תכנית זו הקובעת כי תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור תכנית עיצוב אדריכלי על-ידי הוועדה המקומית שתייחס למבנים לשימור (פרק 6.2 ס"ק ז). וכן, כי תנאי לאישור תכנית העיצוב יהיה הכנת תיק תיעוד מקדים למבנים לשימור (שם ס"ק יב) - הוא מסמך זה.

מסמך התיעוד המקדים למבנה תעש הוכן עבור מחלקת השימור באגף תכנון עיר בעיריית תל אביב-יפו. מטרת העבודה לחשוף מידע על המבנה והמערך התפקודי והאדריכלי עת הקמתו, וכן לזהות, לאפיין ולהציג את איכויותיו וערכיו של המבנה כדי לשמש בסיס מידע להכנת תכנית עיצוב במקום, ולגבש המלצות לאופן שילוב הבינוי החדש ושימור המבנה ההיסטורי. תכולת מסמך התיעוד תואמת את מבנה העבודה שהתקבל ממחלקת השימור וכוללת 8 פרקים בהם: נתונים כלליים, תיעוד היסטורי, תיעוד צילומי של המצב הקיים, תיעוד אדריכלי, זיהוי שיטות וחומרי בניה, מפגעים ומצב פיסי. סיכומו של המסמך כולל סיכום והערכה וכן רשימת נושאים פתוחים להרחבה בתיק תיעוד מלא.



1.2 צילום המבנה ופרטים כללים

מס' גוש: 7094

מס' חלקה: 33

כתובת: דרך השלום 15

שם הישוב: תל אביב

גבולות החלקה מ-4 כיוונים :

צפון:גינה ציבורית

דרום:דרך השלום

מזרח: שטח פתוח, שטחי מפעל תעש לשעבר

מערב: מבני תעשייה לאורך רחוב תוצרת הארץ

תיאור האתר:

מבנה תעש "מגן" ממוקם בדרך השלום 15. המבנה הוא חלק ממתחם מפעל תעש תל אביב שנקרא "מגן" ושהיה חלק ממערך מפעלי תעש לייצור נשק קל (מפל"ן).

המבנה שימש בחלקו להרכבת הנשק שיוצר במתחם ובחלקו משרדי הנדסה והנהלה.

המבנה תוכנן על-ידי אדר' גרשון צפור בסגנון ברוטליסטי והוא מעבודותיו הראשונות. המבנה הוקם בין השנים 1967-1971. הפעילות בו הסתיימה בשנת 1996 עם פינוי המתחם, ומזה כ-25 שנה עומד נטוש.

סוג בעלות : עיריית תל אביב /רמ"י

שטח המגרש: 3773 מ"ר

הסיבה לעריכת תיק התיעוד: שימור המבנה במסגרת תכנית בינוי חדשה במתחם

עבור מי נערך התיק: מחלקת שימור, עיריית תל אביב-יפו

פרטי המתכנן: - אדר' גרשון צפור

מהנדס המבנה לא ידוע



מבנה תעש "מגן", חזית דרומית מכיוון מדרך השלום, פברואר 2021

אורי פדן אדריכלים
UP ARCHITECTS

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION
www.uparchitects.design

שפע טל 12 תל אביב | מיקוד 6701329 | טל: 03.5229757 | פקס: 03.5243697

עמוד

4

עריכה

אדר' אורי פדן
אדר' ליאורה דרייפוס,
בשיתוף אדר' עדי סלע וינר

פרק

1.0 | פתיחה ונתונים כלליים

מבנה תעש

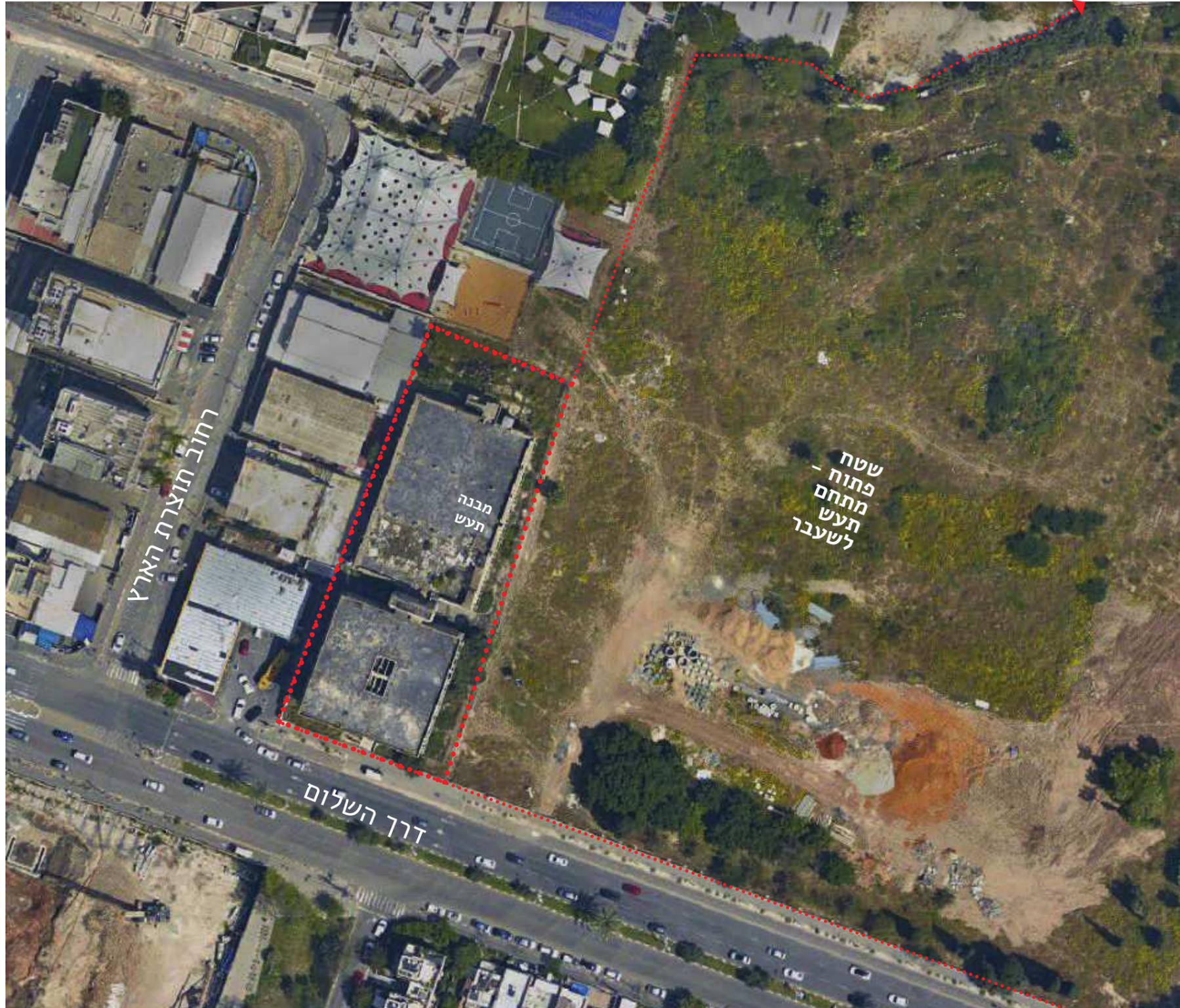
תל אביב

אוקטובר 2021



1.4 צילום אוויר עדכני, 2020

צילום אוויר עדכני של סביבת מבנה תעש "מגן" הממוקם על דרך השלום מזרחית לנתיבי איילון. בצילום ניתן לראות כי המבנה תוחם ממערב שטח פתוח גדול, שטח שהיה מתחם מפעל תעש "המגן", ואשר השתרע בפינת הרחובות דרך השלום ורחוב עליית הנוער ממערב למבנה, ניתן לראות את מבני התעשייה שלאורך רחוב תוצרת הארץ.



ק.ג.מ 1:1250

מקור - GIS עריית תל אביב, (<https://gisn.tel-aviv.gov.il/iview2js4>)



ק.ג.מ 1:10,000

מקור - GIS עריית תל אביב

UP אורי פדן אדריכלים
ARCHITECTS

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION
www.uparchitects.design

שפע טל 12 תל אביב | מיקוד 6701329 | טל: 03.5229757 | פקס: 03.5243697

עמוד

6

עריכה

אדר' אורי פדן
אדר' ליאורה דרייפוס,
בשיתוף אדר' עדי סלע וינר

פרק

1.0 | פתיחה ונתונים כלליים

מבנה תעש

תל אביב

אוקטובר 2021



1.5 נתונים סטטוטוריים

תכנית תע"ש השלום - תחום 4491
 תכנית מס' 507-0444778
סטטוס התכנית: בתוקף.

פרסום ההפקדה : 22/03/2018
 פרסום תוקף ברשומות: 30/01/2019
 עיר/יישוב : תל אביב יפו
 ועדת תכנון : מקומית
 סיווג התוכנית : תכנית מתאר מקומית
 מקום התוכנית : דרך השלום (15) מדרום. רח' עליית הנזערי (48)
 ממזרח. איזור התעסוקה של שכונת נחלת יצחק מצפון וממערב

מבנה תעש "מגן" נקבע לשימור בתכנית מס' 507-0444778 שאושרה בשנת 2019 ומטרתה קביעת הוראות לתכנון מיטבי לשטח תעש השלום. תוך שימת דגש על מרחב ציבורי איכותי ושטחים פתוחים. בתכנית נקבעו לשימור שני אגפי המבנה, הדרומי על דרך השלום והצפוני המחובר לו. הוראות התכנית מתייחסות לשני אגפי מבנה, הצפוני והדרומי, כשני מבנים נפרדים לשימור ולהם התייחסות שימורית שונה.

מטרות התכנית ועיקריה כוללות:

- קביעת הוראות לשימור מבנה תעש מגן תוך אפשרות לתוספת בניה חדשה בתחומו (סע' 2.1 ס"ק 5)
- קביעת מבנים לשימור (סע' 2.2 ס"ק 10) המבנים סומנו לשימור בתשריט מצב מוצע ונספח שימור. התכנית אינה כוללת מסמך תיעוד או נספח שימור.

בחלקו הצפוני של תא שטח 300, בו קיימים המבנה לשימור, מותרת הקמה של מבנה מגורים. החניה, כמו גם הוראות חניה והוראות בינוי ופיתוח נוספות, מותנות בתיאום עם מחלקת השימור בעיריית תל אביב.



מגורים	
מבנים ומוסדות ציבור	
שטח ציבורי פתוח	
שטח פרטי פתוח	
דרך מאושרת	
דרך מוצעת	
מגורים, מסחר ותעסוקה	
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	
זיקת-הנאה למעבר רגלי	
זיקת הנאה למעבר ברכב	
דרך/מסילה לביטול	
הנחיות מיוחדות	
גבול מגבלות בניה	
קו-בנין	
קו בנין עילי	
חזית מסחרית	
להריסה	
מידות	
עץ/עצים לשימור	
עץ/עצים לעקירה	
מבנה לשימור	
מקרא התשריט.	

תשריט תכנית מס' 507-0444778, מתאריך 2019-01-01.
 קנה המידה מוקטן ל- 1:2000
 משמאל, בקצה המערבי של המתחם, מסומן תא שטח 300 ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה ובו המבנה המתועד בתיק זה. שני אגפיו סומנו כשני מבנים לשימור. בנוסף סומנו בסביבתו מספר עצים להעתקה.

UP ARCHITECTS
 אורי פדן אדריכלים

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION
 www.uparchitects.design

שפע טל 12 תל אביב | מיקוד 6701329 | טל: 03.5229757 | פקס: 03.5243697

עמוד

7

עריכה

אדר' אורי פדן
 אדר' ליאורה דרייפוס,
 בשיתוף אדר' עדי סלע וינר

פרק

1.0 | פתיחה ונתונים כלליים

מבנה תעש

תל אביב

אוקטובר 2021



1.5 נתונים סטטוטוריים

תכנית תע"ש השלום - תחום 4491
תכנית מס' 507-0444778

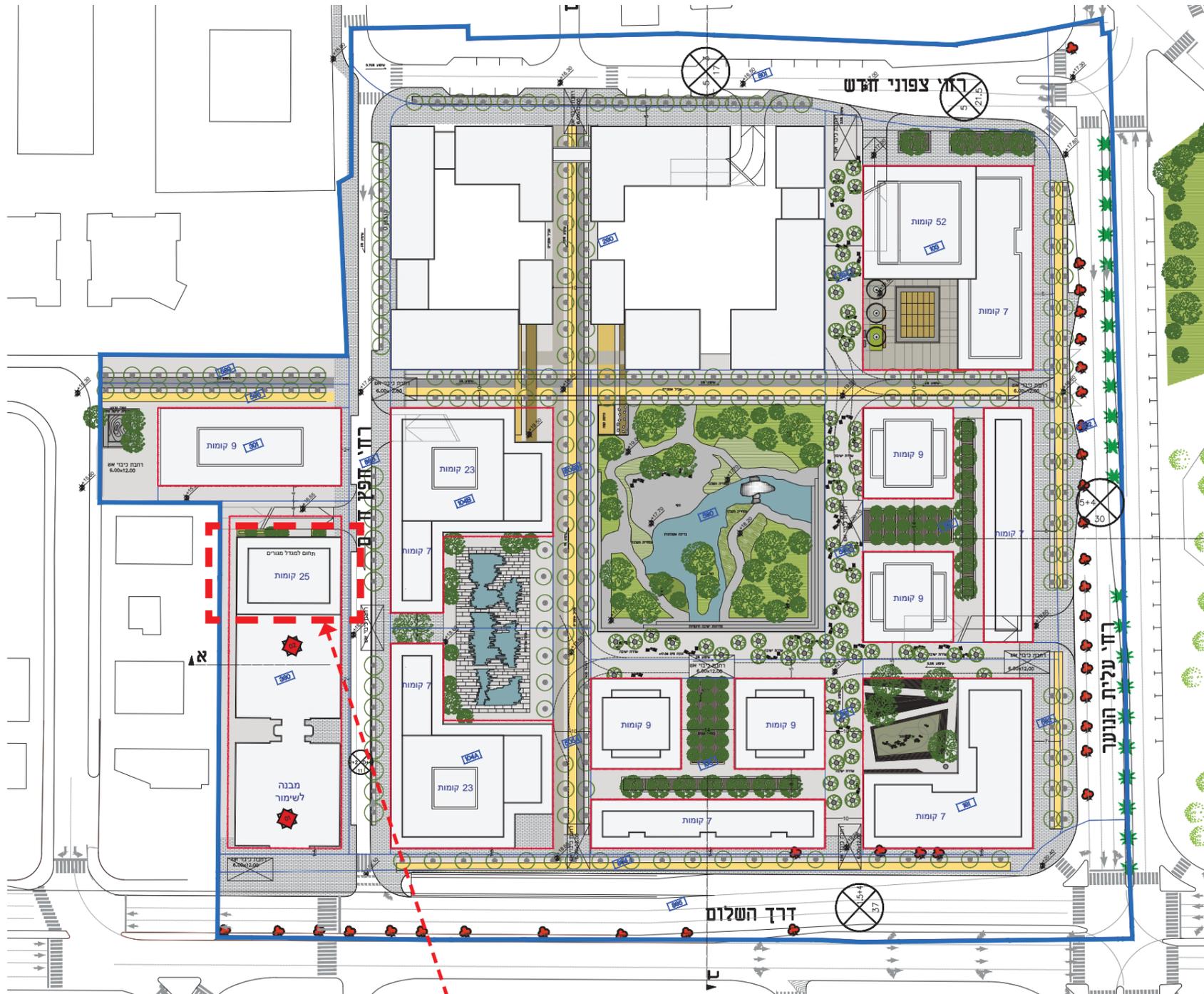
ע' 4.2.2 הוראות ס"ק ב כולל הוראות שימור עבור שני האגפים:

"שימור"

1. הוראות למבנה הדרומי לשימור - מס' 01 בתשריט התכנית:
 - א. המבנה ישומר בתאום עם מחלקת השימור בעיריית תל אביב.
 - ב. לא תותר תוספת שטחי בניה למבנה זה, למעט שטחי הבניה הנדרשים לצורך התאמתו לדרישות החוק והתקנות (הסדרי נגישות, בטיחות וכדומה).
 - ג. במבנה יותרו שימושים למסחר ו/או לתעסוקה.
2. הוראות למבנה הצפוני לשימור - מס' 02 בתשריט התכנית:
 - א. תותר הריסה חלקית של מבנה זה בהתאם לאחת מן החלופות נהאות: חלופה א' - הריסת חלק מהמבנה באופן שלא יעלה על שליש מאורכו. חלופה ב' - הריסת המבנה כולו למעט החזיתות המזרחית והמערבית שתהיינה לשימור. שתי החלופות יתואמו עם מחלקת השימור בעיריית תל אביב לעת הכנת עיצוב אדריכלי.
 - ב. החניה מתחת למבנים לשימור הינה אופיונלית ובכפוף לחוות דעת מחלקת השימור ומהנדס העיר לגבי אי פגיעה במבנים, לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.

כמו כן, כחלק מהתנאים להיתר בניה נדרש:

- תנאי להוצאת היתר בניה:
 - (1) אישור תכנית עיצוב אדריכלי על-ידי הוועדה המקומית בקנ"מ 1:500 לפחות. בתכנית זו צריכה להינתן התייחסות למבנה לשימור בתא שטח 300, לרבות אופן שילוב מבנה המגורים מגרש ופריסת השימושים (פרק 6.2 ס"ק ז).
 - (2) תנאי לאישור תכנית העיצוב הוא הכנת תיק תיעוד מקדים למבנים לשימור (שם ס"ק יב).
- תנאי להגשת בקשה להיתר בתא שטח זה - הכנת תיק תיעוד למבנים לשימור בתחום תא השטח ותיאום עם מחלקת השימור בעיריית תל אביב (פרק 6.1 סע' 11).



קנה המידה מוקטן ל- 1:1500

נספח הבינוי מתאריך 11.11.2018

שני אגפי המבנה מסומנים לשימור אך חלקו הצפוני נהרס לטובת שטח למגדל בן 25 קומות.

על פי מתווה חלופה א' של סעיפי הוראות השימור (ס"ק 4.2.2) המובאות בעמוד זה: " הריסת חלק מהמבנה באופן שלא יעלה על שליש מאורכו."

