

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 249/2022

**למכירת זכויות הבעלות בחלק מחלקה 80 בגוש 6927
(מגרש לא מבונה ברחוב מגדל 3, תל-אביב יפו
הידוע כתא שטח 184 לפי תב"ע 3501)**

חודש נובמבר 2022

מכרז פומבי מס' 249/2022
למכירת זכויות הבעלות בחלק מחלקה 80 בגוש 6927
(מגרש לא מבונה ברחוב מגדל 3 בתל-אביב יפו
הידוע כתא שטח 184 לפי תב"ע 3501)

חלק א' – תיאור כללי, תנאי המכרז ונספחים

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

חלק ב' – חוזה המכר

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

נספחים לחוזה המכר:

נספח א' לחוזה המכר -	נסח מקרקעין חלקה 80 בגוש 6927 ;
נספח ב' לחוזה המכר -	תשריט הממכר ;
נספח ג' לחוזה המכר -	כתב התחייבות לענין בנייה בקו 0.0 ;
נספח ד' לחוזה המכר -	נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר ;
נספח ה' לחוזה המכר -	נוסח פרוטוקול למחיקת הערת אזהרה (במקרה בו הזוכה עימו ייחתם חוזה המכר הינו תאגיד) ;
נספח ו' לחוזה המכר -	נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי.

חלק א' של המכרז

**תיאור כללי
תנאי המכרז
ונספחים**

פרק א' - כללי

מכרז פומבי מס' 249/2022
למכירת זכויות הבעלות בחלק מחלקה 80 בגוש 6927
(מגרש לא מבונה ברחוב מגדל 3 בתל-אביב יפו)
הידוע כתא שטח 184 לפי תב"ע (3501)

1. עיריית תל-אביב יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים הרשום של חלקה 80 בגוש 6927 בשטח רשום של 634 מ"ר ברחוב מגדל 3 בתל-אביב יפו (להלן: "החלקה").
2. הממכר במכרז זה הוא מגרש לא מבונה ופנוי ממחזיקים, בשטח מדוד של כ- 293 מ"ר, המהווה חלק מהחלקה, שגבולותיו הסכמטיים מסומנים בקו מעובה בצבע שחור בתשריט המצורף **נספח ב'** לחוזה המכר, ואשר מוגדר לפי תב"ע 3501 כתא שטח 184 בייעוד מגורים (להלן: "הממכר"). בתחום הממכר ניצב חלק מגרם מדרגות שמיועד לשימור, כמבואר במסמכי המכרז להלן.
3. העירייה מעוניינת לקבל הצעות לרכישת זכויות העירייה בממכר, כפי שמפורט בחוזה המכר **נספח מס' 6** למכרז (להלן: "חוזה המכר").
4. לאחר מילוי כל התחייבויות המשתתף במכרז אשר הצעתו תזכה במכרז (להלן: "הזוכה") כמפורט במסמכי המכרז, תמכור לו העירייה את מלוא זכויות הבעלות בממכר, כמפורט בחוזה המכר. חוזה המכר יחתם, בין העירייה לבין הזוכה, ביחס למכירת הממכר, בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.
מודגש בזאת, כי ההתקשרות בחוזה המכר טעונה אישור מועצת העירייה ברוב הקבוע בחוק ועל פי הדין.
5. **עיון במסמכי המכרז ורכישתם**
 - 5.1 ניתן לעיין במסמכי המכרז ולרכוש אותם באתר האינטרנט של העירייה שכתובתו:
www.tel-aviv.gov.il תמורת סך של 5,000 ₪ (חמשת אלפים שקלים חדשים) כולל מע"מ כדין, אשר לא יוחזרו בכל מקרה.
רכישת מסמכי המכרז היא תנאי להגשת הצעה.
 - 5.2 את מסמכי המכרז יש להדפיס מאתר האינטרנט העירוני כאמור, ולהגיש בהתאם לקבוע בפרק ב' לחוברת המכרז.
 - 5.3 לבירורים בקשר לרכישת מסמכי המכרז והדפסתם ניתן לפנות לגב' מירית איב רוזנבאום, מנהלת יחידת שיווק ומכרזים באגף נכסי העירייה, בטלפון 03-7241457, או באמצעות דוא"ל:
Ovadia_sh@mail.tel-aviv.gov.il, בימים א' - ה', בין השעות 09:00 – 15:00.
6. **כנס משתתפים במכרז, עיון במסמכי המכרז, ושאלות הבהרה**
 - 6.1 כנס משתתפים במכרז ייערך **ביום 20 לחודש נובמבר שנת 2022 בשעה 11:00**, באמצעות אפליקציית ZOOM. להלן פרטי הישיבה:
Meeting URL: <https://tel-aviv.zoom.us/j/81466165824>
Meeting ID: 814 6616 5824
ההשתתפות בכנס המשתתפים אינה חובה ואינה מהווה תנאי להגשת הצעה.
 - 6.2 לאחר שעיינו בכל המסמכים וקיבל את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו במכרז זה ועל מילוי ההתחייבויות על פיו ורכש את מסמכי המכרז, מתבקש המשתתף במכרז להגיש את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 9.11 לפרק ב' למכרז, כשהכל חתום על ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף במכרז בכל עמוד ועמוד.
 - 6.3 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 המכרז ובכתב בלבד וזאת, לא יאוחר מ**יום 24 לחודש נובמבר שנת 2022 שעה 15:00**. תשובות תינתנה בכתב בלבד לכל רוכשי המכרז בצירוף השאלות שנשאלו בכתב.
למען הסר ספק, העירייה לא תהיה אחראית לכל הסבר ו/או מידע ו/או פרשנות שינתנו למשתתפים במכרז, שלא במסגרת הליך מתן התשובות המתואר לעיל.

6.4 את השאלות וההבהרות יש להפנות לגב' מירית-איב רוזנבאום, אגף נכסי העירייה, בכתב בלבד, באמצעות דוא"ל: Ovadia_sh@mail.tel-aviv.gov.il.

7. מועד הגשת ההצעות

- 7.1 לאחר שעיינ בכל המסמכים ובחן את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו במכרז ועל מילוי ההתחייבויות על פיו, ולאחר שרכש את מסמכי המכרז, מתבקש המשתתף במכרז להגיש את הצעתו, שבה ינקוב בסכום הכולל שהוא מציע לשלם לעירייה עבור הממכר.
- 7.2 המשתתף במכרז ידפיס ויגיש לעירייה שני עותקים זהים של חוברת המכרז (אין להפריד את דפי החוברת) ואת כל המסמכים הנקובים בסעיף 9.11 לפרק ב' למכרז, כשהם חתומים בכל עמוד ועמוד על ידי המוסמכים כדין מטעמו, בתוך מעטפה סגורה, עליה יודבק דף המעטפה למכרז המצורף בסוף פרק ב' למכרז.
- 7.3 את המעטפה הסגורה יש **למסור במסירה ידנית** לכתובת: עיריית תל-אביב-יפו, שירותי הדואר העירוניים, קומה (1-), חדר 17, ככר יצחק רבין, תל-אביב, **עד ליום 12 לחודש דצמבר שנת 2022 בשעה 14:00 (להלן: "המועד הקובע")**.

פרק ב' - תנאי המכרז

מכרז פומבי מס' 249/2022
למכירת זכויות הבעלות בחלק מחלקה 80 בגוש 6927
(מגרש לא מבונה ברחוב מגדל 3 בתל-אביב יפו)
הידוע כתא שטח 184 לפי תב"ע 3501

1. כללי

העירייה הינה הבעלים של חלקה 80 בגוש 6927 (להלן: "החלקה"). נסח רישום של החלקה מלשכת רישום המקרקעין בתל אביב מצורף להלן **כנספת א'** לחוזה המכר.

2. תיאור הממכר

- 2.1 הממכר מהווה מגרש לא מבונה ופנוי ממחזיקים, בשטח מדוד של 293 מ"ר, המהווה חלק מהחלקה, שגבולותיו מסומנים בקו מעובה בצו שחור בתשריט המצורף **כנספת ב'** לחוזה המכר (להלן: "התשריט"), ואשר מוגדר לפי תב"ע 3501 כתא שטח 184 ביעוד מגורים (להלן: "הממכר").
- 2.2 כתנאי להעברת זכויות הבעלות בממכר על שם הזוכה וגם כתנאי לקבלת אישור כי הממכר ראוי לשימוש ולאכלוס בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 ותקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו – 2016, הזוכה יידרש לבצע ולהשלים, על אחריותו ועל חשבונו, את חלוקת החלקה לשתי חלקות רישומיות בבעלות העירייה, כמסומן בתשריט המצורף **כנספת ב'** לחוזה המכר וכמפורט בחוזה המכר.

3. זכויות הבניה בממכר

- 3.1 על הממכר חלות, בין היתר, הוראותיה של תוכנית מתאר מס' תא/3501 ("תפרי נווה צדק דרום") אשר אושרה למתן תוקף ביום 12.11.2012 (כל התכניות החלות על הממכר והחלקה, נכון למועד הקובע, לרבות תא/3501, ייקראו להלן: "התב"ע").
- 3.2 מובהר כי בממכר קיים גרם מדרגות לשימור. עוד מובהר, כי זכויות הבניה בממכר לא ייגרעו עקב השימור של גרם המדרגות ו/או יצירתה של זיקת ההנאה ביחס אליו, והכול כמפורט בסעיף 3 לחוזה המכר המצורף כנספת 6 למכרז.
- 3.3 העירייה נתנה את הסכמתה לכך שהבנייה בחלקה 69 בגוש 6927 ברחוב מגדל 1 תל אביב יפו (להלן: "חלקה 69") תעשה בקו 0.0 לממכר, ומנגד קיבלה כתב התחייבות של בעלי הזכויות בחלקה 69 לכך שהבנייה בממכר על ידי הזוכה במכרז תעשה בקו 0.0 לחלקה 69; הכול כמפורט בכתב ההתחייבויות המצורף **כנספת ג'** לחוזה המכר. בגין כתב ההתחייבות האמור נרשמה הערת אזהרה לטובת העירייה על זכויות הבעלים בחלקה 69.
- 3.4 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל האמור לעיל, הינו מידע כללי ובלתי ממצה ועל המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את המצב התכנוני החל על הממכר והחלקה, וזאת מבלי לגרוע מן מהאמור בסעיף 4 להלן.

4. בדיקות המשתתף במכרז

- 4.1 על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את הממכר, מיקומו, סביבתו ומצבו והרישום לגביו בלשכת רישום המקרקעין. כן, על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים לממכר אצל הרשויות השונות ואת כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על הממכר, לרבות שטחי הפקעה וכל הגבלה ו/או אפשרויות בניה על הממכר ו/או החלקה, לפי כל תכנית בת תוקף ו/או תוכנית בהליך ו/או כל דין, לרבות לענין הבנייה בחלקה 69 ובצמידות לחלקה 69, וכן לבדוק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה בחלקה ובממכר, לרבות הוראות והנחיות מחלקת השימור.
- 4.2 למשתתף במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה באשר לממכר ולחלקה ולבניה שניתן לבצע בהן והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום או אי התאמה או פגם כלשהו. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הנתונים המצורפים למכרז בקשר עם הממכר והחלקה והבנייה שניתן לבצע בהן מובאים אך ורק לנוחות המשתתף במכרז ואין העירייה ו/או מי מטעמה, אחראית על דיוקם, או על שלמותם.

5.

התמורה

- 5.1 על המשתתף במכרז לציין בטופס ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, **נספח מס' 5 למכרז**, את סכום התמורה שישולם על ידו לעירייה עבור רכישת הממכר, לא כולל מע"מ.
- 5.2 הזוכה ישלם לעירייה את התמורה בהתאם לתנאים ובמועדים המפורטים בחוזה המכר, בתוספת מע"מ כחוק.
- 5.3 העירייה תמסור לזוכה, תוך 30 יום ממועד ביצוע בפועל של כל תשלום מתשלומי התמורה, לרבות המע"מ, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ.

6.

תוקף ההצעה

- 6.1 הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף **עד יום 12 לחודש יוני שנת 2023**.
- 6.2 העירייה תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה בארבעה (4) חודשים נוספים, על פי דרישת העירייה, בהודעה מוקדמת בכתב, שתינתן למשתתף במכרז, לפני המועד הקבוע בסעיף 6.1 לעיל. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ההצעה בהתאם.

7.

ערבות למכרז

- 7.1 כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית, מבוטלת כחוק, 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.
- 7.2 **במקרה בו מוגשת הצעה משותפת כמפורט בסעיף 9.7. להלן, יכלול שם הנערב בערבות המכרז, לפחות, את שמו של אחד היחידים אשר הגישו את ההצעה המשותפת.**
- 7.3 נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות המצורף **בנספח מס' 2** למכרז.
- 7.4 תוקף הערבות המכרז יהיה **עד יום 12 לחודש יוני שנת 2023**. ערבות המכרז תהא ניתנת להארכה בארבעה (4) חודשים נוספים על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידו. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ערבות המכרז בהתאם.
- 7.5 משתתף במכרז שלא יצרף ערבות מכרז כנדרש לעיל, לא תדון ועדת המכרזים בהצעתו כלל והיא תפסל.
- 7.6 משתתף במכרז שההצעה אשר הוגשה על ידו לא זכתה, תוחזר לו ערבות המכרז שצירף להצעתו הנ"ל, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד חתימת העירייה על חוזה המכר עם הזוכה.
- 7.7 מובהר בזאת במפורש, כי אם לא ימציא הזוכה לעירייה את חוזה המכר בנוסח המצורף כחלק ב' למכרז זה, כשהוא חתום על פי הוראות מכרז זה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא יחד עם החוזה החתום, לרבות המחאות בגין מלוא סכום התמורה בצירוף מע"מ כחוק כמפורט בחוזה המכר, במועד שייקבע על ידי העירייה, תהא העירייה רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז שהזוכה הפקיד לטובתה ולפעול כאמור בסעיפים 13.6 ו-13.7 להלן.

תנאי סף

- 7.8 המשתתף במכרז המציא את ערבות המכרז כמפורט בסעיף 7 לעיל.
- 7.9 הצעתו הכספית של המשתתף במכרז לא תפחת מסך של 17,500,000 ₪, בתוספת מע"מ כדין (להלן: **"מחיר המינימום"**). הצעה שתנקוב בתמורה נמוכה מסכום זה תפסל.

8.

תנאים כלליים

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

במקרה שהמשתתף במכרז הוא חברה

8.5.1 על המשתתף במכרז להמציא אישורים כדין לניהול ספרים וניכוי במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976.

8.5.2 **על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז לחתום על ההצעה הכספית.** יש להמציא פרוטוקול מאושר על ידי רואה חשבון או עורך דין, או כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או הדין, המאשר כי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה הם מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז וכי הם רשאים לחייב בחתימתם את המשתתף במכרז ולהגיש הצעות מחייבות בשמו.

במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות רשומה

8.6.1 על המשתתף במכרז להמציא אישורים כדין לניהול ספרים וניכוי במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976.

8.6.2 על מנהליו המוסמכים של השותפות לחתום על ההצעה ובנוסף תידרשנה חתימות כל השותפים על ההצעה וכן יצורף פרוטוקול מאושר כנזכר בסעיף 9.5.2 לעיל לגבי החותמים על ההצעה.

במקרה של הצעה משותפת מטעם מספר גורמים שונים (לרבות שותפות שאינה רשומה)

8.7.1 במסגרת ההצעה המשותפת, תוגש מטעם כל מגישי ההצעה המשותפת ערבות מכרז, כאמור בסעיף 7.2 לעיל.

8.7.2 יש להמציא פרוטוקול כאמור בסעיפים 9.5.2 ו- 9.6.2 לעיל, ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.

8.7.3 מסמכי המכרז יחתמו על ידי כל אחד ממגישי ההצעה המשותפת. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי חתימה כאמור מחייבת את כל מגישי ההצעה ביחד וכל אחד מהם לחוד.

8.7.4 בכל מקרה שבו הצעה משותפת תבחר כהצעה זוכה במכרז, תעשה ההתקשרות בחוזה עם כל מגישי ההצעה המשותפת יחדיו ואחריותם והתחייבויותיהם כלפי העירייה תהיינה סולידריות ובערבות הדדית.

8.8 העירייה לא תקבל הצעה ממשתתף במכרז שהינו "תאגיד בהליכי יסוד".

8.9 על המשתתף במכרז לציין מהו מעמדו המשפטי. טופס ההצהרה על מעמד משפטי מצורף **כנספח מס' 4** למסמכי המכרז. ככל שהמשתתף במכרז הינו תאגיד, יצורף תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס לתאגיד. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור לעיל ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.

8.10 העירייה תהיה רשאית לדרוש מכל המשתתפים במכרז ו/או חלקם, השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים, למעט מסמכים הנוגעים לערבות המכרז (**כנספח מס' 2** למכרז) ולמסמכים הנוגעים להצעה הכספית של המשתתף במכרז (**כנספח מס' 5** למכרז) ו/או הבהרות נוספות, על מנת לבחון את הצעת המשתתף במכרז ועמידתה בתנאי הסף, על פי שיקול דעתה ולשביעות רצונה המלא.

הצעת המשתתף במכרז

8.11 כל משתתף במכרז יגיש את כל המסמכים המפורטים להלן (להלן: "**מסמכי המכרז**") כאשר כל פרטיהם מלאים כנדרש וכשהם חתומים על ידי המוסמכים כדין מטעמו בכל עמוד ועמוד, בשני עותקים זהים, במעטפה שעליה יודבק הדף המצורף בסוף פרק זה (דף מעטפה למכרז) עם כל הפרטים הנדרשים שם:

8.11.1 חוברת מסמכי המכרז.

8.11.2 מסמך הצהרת המשתתף במכרז בנוסח המצורף **כנספח 1** למכרז.

8.11.3 ערבות מכרז בנוסח המצורף **כנספח 2** למכרז.

8.11.4 מסמך הצהרה על מעמד משפטי בנוסח המצורף **כנספח 4** למכרז. במקרה שהמשתתף הינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה) יצורפו למסמך זה תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס לתאגיד וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיף 9.5.2 או 9.6.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, תינתן ההצהרה ויצורפו המסמכים והפרוטוקול כאמור ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.

8.11.5 מסמך ההצעה הכספית, בנוסח המצורף **כנספח 5** למכרז, חתום על ידי המשתתף במכרז.

- 8.11.6 אישורים כדין על ניהול ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976, או אישור כדין על פטור מניהולם.
- 8.11.7 חוזה המכר המצורף **כנספח 6** למכרז (על כל נספחיו).
- 8.11.8 **קבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז.**
- 8.11.9 עותק חתום ע"י המשתתף במכרז מן התשובות לשאלות ההבהרה שנמסרו למשתתפי המכרז, ככל ונמסרו, המהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
- 8.12 מסמכי המכרז האמורים יהיו חלק בלתי נפרד מהחוזה שיחתם בין הזוכה במכרז לבין העירייה.
9. **הבהרות למסמכי ההצעה**
- העירייה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה, לבקש מן המשתתפים במכרז, כולם או מקצתם, על פי העניין, להמציא לה תוך פרק הזמן שייקבע על ידה, מסמכים והבהרות.
10. **תקינות ההצעה**
- 10.1 על המשתתף במכרז לדאוג למילוי כל ההוראות המפורטות במסמכי המכרז. אי מילוי אחת או יותר מהדרישות, עלול לגרום לפסילת ההצעה.
- 10.2 כל שינוי או תוספת שיעשו במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, לרבות בתנאי חוזה המכר, או כל הסתייגות לגביהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין בכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.
- 10.3 הצעות שיוגשו לאחר המועד הקובע, לא תתקבלנה ולא תפתחנה.
- 10.4 העירייה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה.
- 10.5 העירייה איננה אחראית לכל הפירושים ו/או ההסברים שינתנו בעל פה למשתתפים במכרז. פירושים ו/או הסברים שינתנו בעל פה למשתתפים במכרז, אינם מחייבים את העירייה.
11. **הודעה על הזכייה וההתקשרות**
- 11.1 הצעות המשתתפים תובאנה בפני ועדת המכרזים של העירייה (להלן: "**הועדה**"), אשר תמליץ על ההצעה הזוכה במכרז בפני ראש העירייה.
- 11.2 העירייה תמסור לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על החלטת ראש העירייה.
- 11.3 ההתקשרות עם המשתתף במכרז שיקבע על ידי העירייה כזוכה תובא לאישור מועצת העירייה. מובהר בזאת, כי אם לא תאשר מועצת העירייה את מכירת הממכר לזוכה, ברוב הנדרש על פי החוק, תבוטל החלטת ועדת המכרזים וראש העירייה בדבר זכיית הזוכה וייראו בכך החלטה של העירייה לא לקבל את הצעת הזוכה. במקרה כזה, לזוכה ולכל יתר המשתתפים במכרז, לא תהיינה כל טענות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהן כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.
- 11.4 חוזה המכר ייחתם בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.
- 11.5 תוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד שתימסר לו הודעה בכתב על זכייתו במכרז, בצירוף חוזה המכר ונספחיו לחתימה, ימציא הזוכה לעירייה את חוזה המכר על נספחיו כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה בעקבות זכייתו במכרז, לרבות המחאה בגין תשלום מלוא התמורה בצירוף מע"מ כחוק בהתאם לחוזה המכר.
- 11.6 היה והזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו בסעיף 13.5 לעיל, תהא ועדת המכרזים של העירייה רשאית להמליץ לראש העירייה, על ביטול הזכייה במכרז. החלטת ראש העירייה תובא לידיעת הזוכה בכתב.
- 11.7 במקרה שהמשתתף, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז ו/או תנאי החוזה ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה ו/או בהתאם לחוזה, לרבות במקרה של הפרת החוזה, תהא העירייה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות התקשרות עם כל משתתף אחר ככל שתמצא לנכון. כן תהא העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז, כולה או חלקה, לטובתה, כפיצויים מוסכמים מראש, וסכום ערבות המכרז יחשב לקניינה הגמור והמוחלט של העירייה. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע בזכות מזכויותיה של העירייה על פי מכרז זה ו/או על פי כל דין.

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'

249/2022

**למכירת זכויות הבעלות בחלק מחלקה 80 בגוש 6927
(מגרש לא מבונה ברחוב מגדל 3 בתל-אביב יפו
הידוע כתא שטח 184 לפי תב"ע 3501)**

שם המכרז

התאריך האחרון להגשת הצעות

12.12.2022

עד שעה

14:00

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 249/2022

למכירת זכויות הבעלות בחלק מחלקה 80 בגוש 6927
(מגרש לא מבונה ברחוב מגדל 3, תל-אביב יפו
הידוע כתא שטח 184 לפי תב"ע 3501)

נספח מס' 1 - הצהרת משתתף במכרז

הצהרת המשתתף במכרז

שם המכרז: מכירת זכויות בעלות בחלק מחלקה 80 בגוש 6927 ברחוב מגדל בתל-אביב יפו	מס' מכרז _____
---	-----------------------

אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

- 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.
- אנו מצהירים, כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, כי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז וכי אנו מקבלים על עצמנו את מלוא ההתחייבויות על פי מסמכי המכרז, בהתאם לתנאים המפורטים במסמכי המכרז, לרבות על פי חוזה המכר ונספחיו.
- אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
- הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה עד יום 12.06.2023, או לתקופה נוספת בהתאם להארכת ערבות המכרז, בהתאם לסמכות העירייה ולכל זמן שהערבות על הארכותיה תהיה בתוקף.
- להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות מכרז בתוקף בנוסח ובסכום הנקובים במסמכי המכרז.
- אם נתקבל הצעתנו או מתחייבים, כי בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד שתימסר לנו הודעה בכתב, בדבר זכייתנו במכרז, בצירוף חוזה המכר ונספחיו לחתימה, נמציא לכם את חוזה המכר על נספחיו כשהוא חתום על ידינו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש לכם, בעקבות זכייתנו במכרז, לרבות המחאה בגין תשלום מלוא התמורה בצירוף מע"מ כחוק בהתאם לחוזה המכר.
- עד המצאת חוזה המכר חתום על ידינו ותשלום מלוא התמורה על ידינו, בהתאם לחוזה המכר, תשמש ערבות המכרז שמסרנו להבטחת כל התחייבויותינו על פי המכרז.
- 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.
- ככל שההצעה מוגשת על ידי תאגיד, אנו מסכימים, כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.
- אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי המכרז.

פרטי המשתתף במכרז: _____

חתימה וחותמת

תאריך

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

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 249/2022

**למכירת זכויות הבעלות בחלק מחלקה 80 בגוש 6927
(מגרש לא מבונה ברחוב מגדל 3, תל-אביב יפו
הידוע כתא שטח 184 לפי תב"ע 3501)**

נספח מס' 2 למכרז - ערבות המכרז

ערבות מכרז

נספח מס' 2

לכבוד:

עיריית תל-אביב-יפו

רחוב אבן גבירול 69

תל-אביב-יפו 6416201

כתב ערבות (בש"ח)

לשימוש העירייה									
מספר אסמכתא									

תאריך				

מספר הערבות בבנק														

כתב ערבות
מספר:

(להלן "הנערב")

פרטי הנערב														

הואיל ועל

להמציא לכם ערבות בנקאית בסך של 500,000 ש"ח
סכום הערבות במילים חמש מאות אלף שקלים חדשים

כערוכה למכרז למכירת זכויות הבעלות בחלק מחלקה 80 בגוש 6927
מספר המכרז 249/2022

הרי תמורת הסכמתכם לקבל ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב-יפו בעד הנערב, בש"ח עד סכום השווה ל 500,000 ש"ח.

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

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

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

תוקף הערבות עד תאריך **12/06/2023** ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

• ערבות זאת על כל תנאיה תוארך באופן אוטומטי לתקופה נוספת של **ארבעה חודשים** על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד תאריך **12/06/2023** ועד בכלל.

פרטי הבנק

שם ומס' סניף הבנק									
קוד בנק									

כתובת			
רחוב	מס' בית	עיר	

ממכרה,

חתימה

תאריך

שם פרטי ומשפחה

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 249/2022

**למכירת זכויות הבעלות בחלק מחלקה 80 בגוש 6927
(מגרש לא מבונה ברחוב מגדל 3, תל-אביב יפו
הידוע כתא שטח 184 לפי תב"ע 3501)**

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** למכרז :

רשימת בנקים מסחריים	רשימת חברות ביטוח
בנק איגוד לישראל בע"מ בנק אוצר החייל בע"מ בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ בנק דיסקונט לישראל בע"מ בנק יורו-טרייד בע"מ בנק מזרחי טפחות בע"מ בנק הפועלים בע"מ בנק יהב לעובדי המדינה בע"מ בנק ירושלים בע"מ יובנק בע"מ בנק לאומי לישראל בע"מ בנק לפתוח התעשייה בישראל בע"מ בנק מסד בע"מ בנק ערבי ישראל בע"מ בנק פועלי אגודת ישראל בע"מ בנק קונטיננטל לישראל בע"מ בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ CITIBANK N.A (סניפים בישראל בלבד) HSBC Bank plc (סניפים בישראל בלבד)	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
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' 249/2022

**למכירת זכויות הבעלות בחלק מחלקה 80 בגוש 6927
(מגרש לא מבונה ברחוב מגדל 3, תל-אביב יפו
הידוע כתא שטח 184 לפי תב"ע 3501)**

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' ולצרף דו"ח מעודכן מרשם החברות	יש למלא טבלאות ב' ג' ולצרף דו"ח מעודכן מרשם העמותות	יש למלא טבלאות ב' ג' ולצרף דו"ח מעודכן האגודות השיתופיות	יש למלא טבלאות ב' ג' ד' ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפויות	יש למלא טבלאות ב' ג' ד' ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפויות	יש למלא טבלאות ב' ג' ד' ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפויות

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

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

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

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

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

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

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

דוגמת חתימה

שם פרטי

שם משפחה

חתימה

תאריך

אני מאמת/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' 249/2022

למכירת זכויות הבעלות בחלק מחלקה 80 בגוש 6927
(מגרש לא מבונה ברחוב מגדל 3, תל-אביב יפו
הידוע כתא שטח 184 לפי תב"ע 3501)

נספח מס' 5 למכרז - הצעתו הכספית של המשתתף במכרז

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' 249/2022

**למכירת זכויות הבעלות בחלק מחלקה 80 בגוש 6927
(מגרש לא מבונה ברחוב מגדל 3, תל-אביב יפו
הידוע כתא שטח 184 לפי תב"ע 3501)**

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות הבעלות בחלק מחלקה 80 בגוש 6927 (מגרש לא מבונה ברחוב מגדל 3, תל-אביב יפו, הידוע כתא שטח 184 לפי תב"ע 3501), בהתאם לתנאי חוזה המכר המצורף **כנספח מס' 6** למכרז, על נספחיו, הינה סך של _____ ₪
(_____ שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין.

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

תאריך

* הצעה שסכומה יהיה פחות מסכום המינימום שנקוב בסעיף 8.2 לפרק ב' לעיל תפסל.

חלק ב' של המכרז

חוזה המכר

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 249/2022

**למכירת זכויות הבעלות בחלק מחלקה 80 בגוש 6927
(מגרש לא מבונה ברחוב מגדל 3, תל-אביב יפו
הידוע כתא שטח 184 לפי תב"ע 3501)**

נספח מס' 6 למכרז - נוסח חוזה המכר

ח ו ז ה

שנחתם בתל אביב יפו ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י נ

(“העירייה”)

עיריית תל-אביב יפו

שכתובתה לצורך הסכם זה :
כיכר רבין, תל-אביב 64162

מצד אחד ;

ל ב י נ

(“הרוכש”)

שכתובתו לצורך הסכם זה :

מצד שני ;

הואיל

והעירייה היא הבעלים הרשום של מלוא הזכויות בממכר, כהגדרתו להלן ;

והואיל

והרוכש הגיש לעירייה הצעה לרכישת הממכר ;

והואיל

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

והואיל

והעירייה תהיה מוכנה למכור ולהעביר את מלוא הזכויות בממכר לרוכש בהתאם לחוזה זה, בכפוף ולאחר שהרוכש ימלא אחר כל התחייבויותיו בהתאם לחוזה זה, במלואן ובמועדן ;

והואיל

וברצון הרוכש לרכוש את זכויות העירייה בממכר והינו מסכים ומתחייב למלא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן ;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :

1. **כללי**

1.1

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2

הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.3

תנאי המכרז ונספחיו והצעת הרוכש 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 - הוראות המסמך האחרון שפרסמה העירייה בכתב, תגברנה.

1.7

הגדרות

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

1.7.1 - “החלקה” -

חלקה 80 בגוש 6927.

1.7.2 - “הממכר” -

מגרש לא מבונה, בשטח של 293 מ"ר, המהווה חלק מהחלקה, שגבולותיו מסומנים בקו שחור מעובה בתשריט המצורף **כנספח ב'** (להלן: “התשריט”),

ואשר מוגדר לפי תב"ע 3501 כתא שטח 184 בייעוד מגורים ;

1.7.3 "המכרז" - מכרז פומבי מס' 249/2022 שפורסם על ידי העירייה, על כל תנאיו ;

1.7.4 "המועד הקובע" - המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז ;

1.7.5 "התב"ע" - כל תוכנית בנין עיר החלה על הממכר הנמצאת בתוקף במועד הקובע, לרבות תוכנית מס' תא/3501 ("תפרי נווה צדק דרום").

2. העסקה

העירייה מתחייבת בזה למכור לרוכש את כל זכויות הבעלות בממכר והרוכש מתחייב בזה לרכוש מאת העירייה את כל זכויות הבעלות בממכר.

3. הצהרות העירייה

3.1 העירייה מצהירה בזאת, כי זכויותיה בממכר הן כמתואר במבוא לחוזה זה וכי הינן חופשיות מכל עיקול, שיעבוד, משכנתא וזכות צד ג' אחרת כלשהי.

3.2 העירייה נתנה את הסכמתה לכך שהבנייה בחלקה 69 בגוש 6927 ברחוב מגדל 1 תל אביב יפו (להלן: "חלקה 69") תעשה בקו 0.0 לממכר, ומנגד קיבלה התחייבות של הבעלים בחלקה 69 לכך שהבנייה בממכר תעשה בקו 0.0 לחלקה 69 ; הכל כמפורט בכתב ההתחייבויות המצ"ב **כנספת ג'**. בגין כתב ההתחייבות האמור נרשמה הערת אזהרה לטובת העירייה על זכויות הבעלים בחלקה 69.

3.3 בתחום הממכר ניצב חלק מגרם מדרגות המוליך למבנה הניצב בתא השטח 302 שצמוד לממכר, כמתואר בתשריט (להלן: "גרם המדרגות"). המבנה האמור וכן גרם המדרגות המוליך אליו (לרבות אותו חלק של גרם המדרגות שניצב בתחום הממכר) הוגדרו כמבנה לשימור. על כן לא ניתן יהיה להרוס את גרם המדרגות או לשנות בו דבר בלא אישור בכתב ממחלקת השימור באגף הנדסה של העירייה.

3.4 בכוונת העירייה לבצע עבודות שימור במבנה שניצב בתא שטח 302 וכן של גרם המדרגות (לרבות אותו חלק שניצב בתחום הממכר). הרוכש ייפעל בהתאם להנחיות מחלקת השימור בכל הקשור בגרם המדרגות, ובכלל זה ימנע מפגיעה בגרם המדרגות, יבצע פעולות טרום שימור (ככל שיידרש) ויאפשר לעירייה ו/או למי מטעמה גישה סבירה לגרם המדרגות בתחום הממכר, באופן שיאפשר לה ו/או למי מטעמה לבצע את עבודות השימור של גרם המדרגות והמבנה.

3.5 שטח של כ- 11 מ"ר (4.0 מ' X 2.7 מ') מתוך הממכר שכולל את גרם המדרגות ומרווח מסוים מעבר אליו (כמסומן בתשריט) ישמש באופן קבוע לטובת שיפוץ, אחזקה ושימוש חופשי בגרם המדרגות ולצורך מעבר לתא שטח 302 שבו ניצב המבנה לשימור. על מנת להבטיח את האמור תרשם ביחס לאותו שטח של כ- 11 מ"ר זיקת הנאה לטובת הציבור ו/או לטובת כל נהנה אחר כפי שייקבע על ידי העירייה.

3.6 זכויות הבניה בממכר לא יגרעו עקב השימור של גרם המדרגות ו/או יצירתה של זיקת ההנאה ביחס אליו, כמתואר בסעיף זה לעיל.

4. חלוקת החלקה ורישום זכויות הרוכש בממכר

4.1 כתנאי להעברת זכויות הבעלות בממכר על שם הרוכש וגם כתנאי לקבלת אישור, כי הממכר ראוי לשימוש ולאכלוס בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 ותקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו – 2016, הרוכש יבצע וישלים, על אחריותו ועל חשבונו, את חלוקת החלקה לשתי חלקות רישומיות בבעלות העירייה, כמסומן בתשריט המצ"ב **כנספת ב'**, וכמפורט להלן :

4.1.1 חלקה אחת תהווה את תא שטח 184 כהגדרתו בתוכנית מתאר מס' 3501 בייעוד מגורים (הוא הממכר).

4.1.2 חלקה שנייה תהווה את תא שטח 302 כהגדרתו בתוכנית מתאר מס' 3501 בייעוד ציבורי.

4.1.3 זיקת הנאה תירשם על החלקה המהווה את הממכר, כמבואר בסעיף 3.5 לעיל.

כל המסמכים שיוכנו על ידי הזוכה בקשר עם חלוקת החלקה ורישום זיקת ההנאה כאמור יהיו טעונים את אישורה של העירייה מראש ובכתב.

4.2 לאחר מילוי כל התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה, תחתום העירייה על המסמכים הנדרשים לצורך העברת זכויות הבעלות שלה בממכר ע"ש הרוכש בלשכת רישום המקרקעין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הרוכש אחראי להכנת כל המסמכים הדרושים כאמור לעיל והמצאתם לעירייה, וכן אחראי הרוכש על ביצוע כל פעולות הרישום הנ"ל ועל חשבונו.

4.3 פתיחת התיק בלשכה לשם ביצוע העברת הממכר לבעלות הרוכש ו/או רישום הערת אזהרה ו/או כל פעולה אחרת הקשורה בכך יעשו ע"י הרוכש ועל חשבונו, הכל במועדים הקבועים בחוזה.

5. הצהרות הרוכש

5.1 הרוכש מצהיר ומאשר בזה, כי ראה ובדק את החלקה ואת הממכר, מיקומה של החלקה, סביבתה ומצבה והרישום לגביה ולגבי הממכר בלשכת רישום המקרקעין. כן בדק הרוכש בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים לחלקה ולממכר אצל הרשויות השונות וידועות לו כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על החלקה והממכר, לרבות שטחי הפקעה, אם קיימים, וידועה לו כל הגבלה ו/או אפשרויות בניה על החלקה והממכר, לפי כל תכנית בת תוקף ו/או תכנית בהליך ו/או כל דין וכן בדק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה בחלקה ובממכר והוא מצא כי הממכר מתאים לצרכיו ולמטרותיו מכל הבחינות והוא במצב טוב ותקין, לשביעות רצונו המלאה וכי אין ולא תהייה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה באשר לחלקה ולממכר והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום או אי התאמה או פגם כלשהו בנוגע לממכר.

5.2 הרוכש מצהיר כי ידוע לו שהעירייה נתנה את הסכמתה לכך שהבנייה בחלקה 69 בגוש 6927 ברחוב מגדל 1 תל אביב יפו תעשה בקו 0.0 לממכר, כמבואר בסעיף 3.2 לעיל.

5.3 הרוכש מצהיר, כי ידוע לו שהנתונים אשר הובאו לידיעתו במסגרת מסמכי המכרז בקשר עם הממכר הובאו אך ורק לנוחות המשתתפים במכרז וכי אין העירייה ו/או הרשות ו/או מי מטעמן אחראים על דיוקם או על שלמותם.

6. התחייבויות הרוכש

6.1 הרוכש ירכוש את זכויות הבעלות בממכר מהעירייה, ויעבירן על שמו בלשכה בעצמו ועל חשבונו.

6.2 הרוכש מתחייב לשלם לעירייה את מלוא התמורה הנקובה בסעיף 7 הלן, בתנאים ובמועדים שנקבעו בחוזה זה.

6.3 בגין כל תוכנית בניין עיר, היתר לשימוש חורג, הקלה (כהגדרתה בחוק התכנון והבניה) וכל שינוי תכנוני אחר שיחולו על החלקה, לרבות כל תוכנית מפורטת מכוח תוכנית תא/5000 (להלן: "שינוי תכנוני"), שינתן להם תוקף בתקופה שמהמועד הקובע ועד למועד קבלת אישור שהבניין שיבנה בחלקה ראוי לשימוש ולאכלוס בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבניה ותקנות התכנון והבניה, ישלם הרוכש לעירייה (כבעלת זכויות הבעלות בחלקה), קודם למועד הוצאת היתר הבניה, את מלוא שווייה של ההשבחה שתתווסף לשווי החלקה עקב השינוי התכנוני, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התשלום בגין השינוי התכנוני").

שווי ההשבחה שתתווסף עקב השינוי התכנוני ייקבע ע"י שמאי מקרקעין מטעם העירייה, נכון למועד הגשת הבקשה לקבל את הסכמת העירייה (כבעלת זכויות הבעלות בחלקה) לשינוי התכנוני.

לענין סעיף קטן זה מוסכם, כי על אף שתכנית תא/5000 אושרה טרם המועד הקובע, בקביעת שווייה של ההשבחה שתתווסף לחלקה עקב אישורה של תוכנית מפורטת מכוח תוכנית תא/5000 (אם תהיה כזו) תיכלל גם ההשבחה עקב אישורה של תא/5000. כלומר, ההשבחה תחושב באותו אופן שבו מחושבת ההשבחה לצורך החיוב בהיטל השבחה בגין תכנית שאושרה מכח תכנית כוללת, כקבוע בסעיף 4(א5) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

התשלום בגין השינוי התכנוני יהווה אחד התנאים למתן הסכמת העירייה (כבעלת זכויות הבעלות בחלקה) לבקשה להוצאת היתר בניה שיכלול את השינוי התכנוני (כולו או חלקו). עוד מובהר למען הזהירות, כי אין לראות באמור בסעיף קטן זה לעיל התחייבות של העירייה (כבעלת הזכויות בחלקה) ו/או של הועדה המקומית לתכנון ולבניה להסכים לאישור של שינוי תכנוני כלשהו.

6.4 בכל מקרה בו ישלם הרוכש את מלוא שווי ההשבחה שתתווסף כאמור בסעיף 6.3 עיל, יהיה הרוכש פטור מתשלום היטל ההשבחה כאמור בסעיף 8.5 להלן.

7. התמורה

7.1 בתמורה לרכישת הזכויות בממכר ישלם הרוכש לעירייה סך של _____ ₪ (ובמילים שקלים חדשים), כפי שנקבע בהצעתו **נספח מס' 5** למכרז בתוספת הפרשי הצמדה למדד כאמור בסעיף 7.2 להלן ("התמורה") ובתוספת מע"מ כחוק.

7.2 **בחוזה זה:**

- 7.2.1 "מדד המחירים לצרכן" - משמעו מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו.
- 7.2.2 "מדד הבסיס" - מדד המחירים לצרכן הידוע במועד הקובע.
- 7.2.3 "המדד החדש" - מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד פירעונו בפועל של כל תשלום על פי חוזה זה.
- 7.2.4 "הפרשי הצמדה למדד" - אם ביום פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חוזה זה יהיה המדד החדש גבוה ממדד הבסיס, ישולם אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס.
- אם ביום פירעונו בפועל של כל תשלום שהוא על פי חוזה זה, יהיה המדד החדש נמוך ממדד הבסיס, יראו את המדד הבסיס כאילו הוא המדד החדש.
- 7.3 במעמד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש, ישלם הרוכש לעירייה, באמצעות המחאה בנקאית שזמן פירעונה מועד חתימת הרוכש על חוזה זה, את מלוא סכום התמורה, בתוספת מע"מ כחוק, דהיינו סך של _____ ₪ (במילים): _____ שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כחוק.
- 7.4 העירייה מצהירה כי היא מלכ"ר.
- 7.5 לא שילם הרוכש את התמורה באופן ובמועד המפורט בסעיף 7.3 לעיל ("הסכום שבפיגור"), ישלם הרוכש לעירייה את הסכום שבפיגור בצירוף הפרשי הצמדה למדד כמפורט בסעיף 7.2 לעיל ובתוספת ריבית צמודה בשיעור שנתי של 15% (חמישה עשר אחוז), בחישוב חודשי, לתקופה שלמן המועד שבו היה אמור להיפרע הסכום שבפיגור ועד ליום התשלום בפועל ("ריבית פיגורים"). למען הסק ספק, חיוב הרוכש בריבית פיגורים לא יגרע מזכותה של העירייה לכל סעד אחר שהיא זכאית לו על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הוראות הדין.
- 7.6 מס ערך מוסך כחוק יתווסף לתשלום התמורה וישולם ע"י הרוכש לעירייה יחד עם התמורה ובמועד תשלומה.
- 7.7 העירייה תנפיק לזוכה טופס עסקת אקראי בגין תשלום התמורה בכפוף לפירעונה המלא בפועל.

8. מיסים, אגרות, היטלים ותשלומי חובה אחרים

- 8.1 מס שבח אם יחול – יחול על העירייה וישולם על ידה.
- 8.2 מס רכישה – יחול על הרוכש וישולם על ידו.
- 8.3 כל המיסים, האגרות, הארנונות השונים שיוטלו על הממכר ו/או על בעליו יחולו מהמועד הקובע על הרוכש וישולמו על ידו.
- 8.4 הרוכש יישא בכל האגרות וההיטלים, לרבות אגרות הבניה, אגרות הפיתוח היטלי הפיתוח (ביוב, תיעול, כבישים, מים, מדרכות, שצ"פ וכדומה) ודמי הקמה, וכן בכל תשלום על פי דין שיחליף אותם, ובכל התשלומים הכרוכים בהוצאת כל היתר בנייה לפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בניה בקשר לממכר וכל עבודה אחרת הטעונה היתר. על חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה יחולו ההוראות כדלקמן:
- 8.4.1 חישוב אגרות הבניה, אגרות הפיתוח והיטלי הפיתוח והבניה ודמי ההקמה, יערך בגין מלוא שטח הממכר ובגין מלוא שטח/נפח הבניין, לרבות מפלסים תת קרקעיים, חניונים ומקלטים (ככל שקיימים).
- 8.4.2 במסגרת חישוב אגרות הבניה, היטלי הפיתוח והבניה ודמי ההקמה, לא יותרו זיכויים בגין תשלומים שנעשו בעבר, אם נעשו, על ידי העירייה או על ידי אחרים.
- 8.4.3 במסגרת חישוב אגרות הבניה, היטלי הפיתוח והבניה ודמי ההקמה, לא יינתנו זיכויים בגין מבנים שהיו בממכר קודם להוצאתו של כל היתר בניה על ידי הרוכש.
- 8.4.4 חישוב השטחים החייבים בדמי הקמה יעשה בהתאם לכללים הקבועים בדין.
- 8.4.5 מובהר, כי כל עבודות פיתוח שיבוצעו, אם יבוצעו, על ידי הרוכש, מכל סיבה שהיא, לא ייגרעו מחובתו של הרוכש לשלם את אגרות והיטלי הפיתוח במלואם וללא אפשרות קיזוז.

- 8.5.1 היטל השבחה בקשר עם הממכר, אשר יוטל בגין התב"ע, למעט בגין תא/5000, יחול על העירייה בלבד.
- 8.5.2 היטל השבחה (ככל שיחול) בקשר עם הממכר בגין כל שינוי תכנוני שיאושר כדין למן המועד הקובע ועד קבלת אישור כי הבניין שיבנה בחלקה ראוי לשימוש ולאכלוס בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבניה ותקנות התכנון והבניה, יחול על העירייה, וזאת בכפוף לכך שהרוכש שילם לעירייה בפועל את התשלום בגין השינוי התכנוני האמור, כמפורט בסעיף 6.3 לעיל (כלומר שילם לעירייה את מלוא שווי ההשבחה בגין אותו שינוי תכנוני).
- 8.5.3 כל היטל השבחה בקשר עם הממכר, אשר יוטל בגין כל שינוי תכנוני שיאושר כדין בתקופה שלאחר קבלת אישור כי הבניין שיבנה בחלקה ראוי לשימוש ולאכלוס בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבניה ותקנות התכנון והבניה, יחול על הרוכש וישולם על ידו.
- 8.5.4 בקביעת גובה התשלום בגין השינוי התכנוני שישולם על ידי הרוכש בנסיבות וכקבוע בסעיף 6.4 לעיל, וכן בקביעת היטל השבחה שישולם על ידי הרוכש בנסיבות וכקבוע בסעיף 8.5.3 לעיל, תיכלל גם ההשבחה עקב אישורה של תכנית תא/5000.
- 8.6 אם לאחר מועד פרסום המכרז, יוטלו על ידי רשות ממשלתית או עירונית, על הממכר ו/או בגין מכירתו, מס, אגרה, היטל או תשלום חובה אחר בנוסף לאלה הקיימים ושבתוקף במועד פרסום המכרז, כי אז יחולו המס, האגרה, ההיטל ו/או התשלום על הרוכש וישולמו על ידו וזאת, אף אם החבות החוקית לתשלוםם תחול על העירייה.

הערת אזהרה

- 9.1 לא תירשם הערת אזהרה בגין חוזה זה, אלא כמפורט בסעיף 9.2 להלן.
- 9.2 העירייה מסכימה בזה כי רק לאחר תשלום בפועל של מלוא התמורה בתוספת מע"מ כחוק, כאמור בסעיף 7 לעיל, חתימת העירייה על חוזה זה ובכפוף לאמור בסעיף 9.3 להלן, יהיה הרוכש רשאי לרשום הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 על זכויות העירייה בממכר, כדי למנוע כל עסקה הנוגדת עסקה זו.
- 9.3 במעמד חתימת חוזה זה, יפקיד הרוכש בידי העירייה יפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצ"ב **כנספת ד'**, לצורך ייחוד ו/או צמצום ו/או מחיקת הערת האזהרה. הרוכש מורה בזאת לעורכי הדין של השירות המשפטי של העירייה, באופן בלתי חוזר, לצמצם ו/או לייחד את הערת האזהרה למגרש וכן, למחוק את הערת האזהרה ככל ותירשם בניגוד להוראות חוזה זה ו/או במקרה של ביטול החוזה. למען הסר ספק מובהר, כי רישום הערת האזהרה בלשכת רישום המקרקעין יבוצע על ידי הרוכש ועל חשבונו. מיופיי הכוח יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח במקרה של ביטול חוזה זה וכן, יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח במקרה בו יידרש ייחוד הערת האזהרה.

העברת זכויות הרוכש/שעבודן/המחאתן

- 10.1 הרוכש 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.

נטילת הלוואה לצורך מימון התמורה

- 10.2.1 על אף האמור בסעיף 10.1 לעיל, אם יחפץ הרוכש ליטול הלוואה מבנק ו/או מחברת ביטוח ("**המוסד הפיננסי**") לצורך רכישת הממכר ומימון הבנייה בממכר, אזי תחתום העירייה על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הפיננסי ועל מסמכים נלווים (ולא על שטרי משכנתא), בכפוף לתשלום מלוא התמורה על ידי הרוכש לעירייה במועד חתימת חוזה זה ובכפוף להתקיימותם של כל התנאים **המצטברים** הבאים:
- 10.2.1.1 ככל שחלק מן התמורה משולם באמצעות הון עצמי, ישולם סכום זה באמצעות המחאה בנקאית לפקודת העירייה במועד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש;
- 10.2.1.2 כתב התחייבות העירייה לרישום משכנתא לטובת המוסד הפיננסי יהיה בנוסח המצ"ב **כנספת ו'** לחוזה זה וייחתם רק לאחר חתימת החוזה וקבלת מלוא התמורה במועד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש;
- 10.2.1.3 כל תשלום מהמוסד הפיננסי ישולם ישירות לעירייה במועד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש;

- 10.2.1.4 המוסד הפיננסי יהיה זכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו, על זכויות הרוכש בממכר, במועד בו תירשם הערת אזהרה לטובת הרוכש בהתאם להוראות חוזה זה, ובתנאי שכנגד חתימת העירייה על מסמכי רישום הערת האזהרה לטובת המוסד הפיננסי, יפקיד המוסד הפיננסי בידי העירייה ייפוי כוח בלתי חוזר לייחוד הערת אזהרה אשר תירשם לטובתו בגין חוזה זה, כאמור ;
- 10.2.2 הרוכש 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 במועד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש, ו/או לביטול חוזה זה על ידי הרוכש, והרוכש ישלם לעירייה את מלוא התמורה, מהונו העצמי, במועד חתימתו על חוזה זה, ובהתאם להוראות חוזה זה.
- 10.3 לאחר תשלום מלוא התמורה בפועל, על ידי הרוכש לעירייה, על פי הוראות חוזה זה וחתימת העירייה על חוזה זה, יהיה הרוכש זכאי להעביר לצד שלישי ("הנעבר"), את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה, בכפוף לקיום כל התנאים הבאים **במצטבר** :
- 10.3.1 הרוכש עמד בכל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה עד לאותו מועד ;
- 10.3.2 הנעבר יאשר לעירייה מראש ובכתב שהוא מקבל על עצמו את כל ההתחייבויות הרוכש על פי חוזה זה ויומצא לעירייה ייפוי כוח בלתי חוזר, כאמור בסעיף 9.3 לעיל, חתום על ידי הנעבר ;
- 10.3.3 ככל שנרשם שעבוד לטובת מוסד פיננסי מממן, על זכויות הרוכש, יאשר המוסד הפיננסי המממן לעירייה את העברת הזכויות מראש ובכתב ;
- 10.3.4 שולמו לעירייה דמי הסכמה כמפורט בסעיף 10.4 להלן ;
- 10.4 בגין העברת זכויות והתחייבויות הרוכש לנעבר, בתקופה שממועד חתימת חוזה זה ועד קבלת היתר בנייה ראשון בקשר עם הממכר, ישלם הרוכש לעירייה דמי הסכמה בשיעור של 6% (שישה אחוזים) מסכום התמורה (כולל מע"מ), שיקבל הרוכש מן הנעבר.
- 10.5 הרוכש יצרף לכל פניה אשר תוגש על ידו לעירייה, בבקשה לקבל את הסכמתה לשעבוד הזכויות, או המחאתן, או העברתן, 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.
- 10.6 סעיף 10 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

11. הפרות

- 11.1 הצדדים מסכימים בזה, כי סעיפים 5, 6, 7, 8, 9 ו- 10 לחוזה זה הינם סעיפים עיקריים בחוזה זה אשר הפרתם תחשב כהפרה יסודית של החוזה.
- 11.2 הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970 יחולו במקרה של הפרת חוזה זה, אלא אם כן הדבר עומד בסתירה להוראות החוזה.
- 11.3 במקרה שהרוכש לא ישלם את התמורה, על פי הוראות חוזה זה, על אף התראה של שבעה (7) ימים שניתנה לו, תהיה העירייה, באמצעות מנהל אגף נכסי העירייה, רשאית לבצע כל אחת מהפעולות להלן או כולן ביחד, ללא צורך בפסק דין או החלטה שיפוטית אחרת, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחר שעומדים לזכותה לפי חוזה זה ו/או הדין ומבלי שלרוכש תהא כל טענה ו/או תביעה כלפיה :
- 11.3.1 לבטל את ההחלטה בדבר הכרזת הצעת הרוכש במכרז כהצעה הזוכה, ובמידת הצורך לבטל חוזה זה.
- 11.3.2 לחלט את ערבות המכרז כמפורט בסעיף 11.7 לפרק ב' למכרז.
- 11.3.3 למכור את הממכר לאחר.
- 11.3.4 לתבוע מן הרוכש את מלוא הנזקים אשר נגרמו לה בגין אי תשלום התמורה.
- 11.4 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי בכל מקרה לא ישולמו ולא יושבו לרוכש על ידי העירייה ו/או מי מטעמה, סכומים כלשהם ששולמו על ידי הרוכש לרשויות בגין מיסים ו/או אגרות ו/או היטלים. לרוכש ו/או למי מטעמו לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בגין כך כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.

12. הוראות כלליות

12.1 ויתור או שינוי	
12.1.1	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.
12.1.2	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.
12.2 תיקון לחוזה	
	כל תיקון או תוספת לחוזה זה ייערכו בכתב וייחתמו על ידי שני הצדדים, שאם לא כן, לא יהא להם כל תוקף.
12.3 קיזוז	
12.3.1	הרוכש מוותר בזה על כל זכות קיזוז שהיא הנתונה לו על פי כל דין כנגד העירייה.
12.3.2	העירייה תהיה זכאית לקזז ו/או לעכב תחת ידה ו/או לגבות כל סכום שמגיע ו/או שיגיע לה מן הרוכש מתוך כספים שיגיעו ממנה לרוכש, ככל שיגיעו, מכל מין וסוג שהם, לרבות כל סכום שהיא עלולה לשאת בו ו/או תשא בו בגין מעשי ו/או מחדלי הרוכש, בין שהסכום קצוב ובין שאינו קצוב.
12.4 תשלום במקום הצד האחר	
12.4.1	כל צד רשאי לשלם במקום הצד האחר כל סכום שתשלומו חל על פי חוזה זה על הצד האחר, וזאת לאחר שהתרה בצד האחר בהודעה בכתב לשלמו, והצד האחר לא שילמו, תוך שבעה (7) ימים מיום שנדרש לעשות כן.
12.4.2	שילם צד סכום כלשהו החל על פי חוזה זה על הצד האחר, יהיה הצד המשלם רשאי לדרוש את השבתו מהצד האחר. הצד המשלם יהיה זכאי להחזר הסכום מיד עם דרישתו הראשונה, כשסכום זה ישא, החל מיום תשלום הסכום ועד ליום השבתו בפועל, הפרשי הצמדה למדד וריבית צמודה למדד בשיעור שנתי של 6% (שישה אחוז).
12.5 סמכות שיפוט והדין החל	
12.5.1	הצדדים מסכימים כי הדין הישראלי יחול על חוזה זה, ללא כללי ברירת הדין שלו.
12.5.2	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.
12.6 מיצוי התנאים המוסכמים	
	חוזה זה מכיל, מגלם, ממזג ומבטא את כל התנאים המוסכמים בין הצדדים. כל הבטחות, ערובות, הסכמים בכתב או בעל-פה, התחייבויות או מצגים בדבר נשוא חוזה זה שניתנו או נעשו על-ידי הצדדים לפני כריתת חוזה זה ואשר לא באו לידי ביטוי מפורש בו, אין בהם כדי להוסיף על החיובים והזכויות הקבועים בחוזה זה או הנובעים הימנו, לגרוע מהם או לשנותם, והצדדים לא יהיו קשורים בהם החל מתאריך חוזה זה.

13. הודעות

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

14. כתובות הצדדים

- 14.1 העירייה - עיריית תל אביב יפו, רחוב אבן גבירול 69, ככר רבין, תל-אביב;
- 14.2 הרוכש - _____ ;

ולראייה באו הצדדים על החתום:

_____ הרוכש	_____ העירייה
----------------	------------------

אישור

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

עו"ד

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 249/2022

**למכירת זכויות הבעלות בחלק מחלקה 80 בגוש 6927
(מגרש לא מבונה ברחוב מגדל 3, תל-אביב יפו
הידוע כתא שטח 184 לפי תב"ע 3501)**

נספח א' לחוזה המכר – נסח רישום

396593

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6927 חלקה: 80

הנכס נוצר ע"י שטר:	18597/2018	מיום:	02/05/2018	סוג שטר:	פרצלציה רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	----------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית תל אביב - יפו	634.00				

המספרים הישנים של החלקה

6927/70

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
18597/2018/1	02/05/2018	חלוקה	עיריית תל-אביב-יפו		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
18597/2018/3	02/05/2018	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב		
			בתנאי שטר מקורי		
			26517/2010/1		
		הערות:	"מבנה לשימור עפ"י תוכנית מתאר תא/ 2650ב"		

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

עיריית תל-אביב יפו

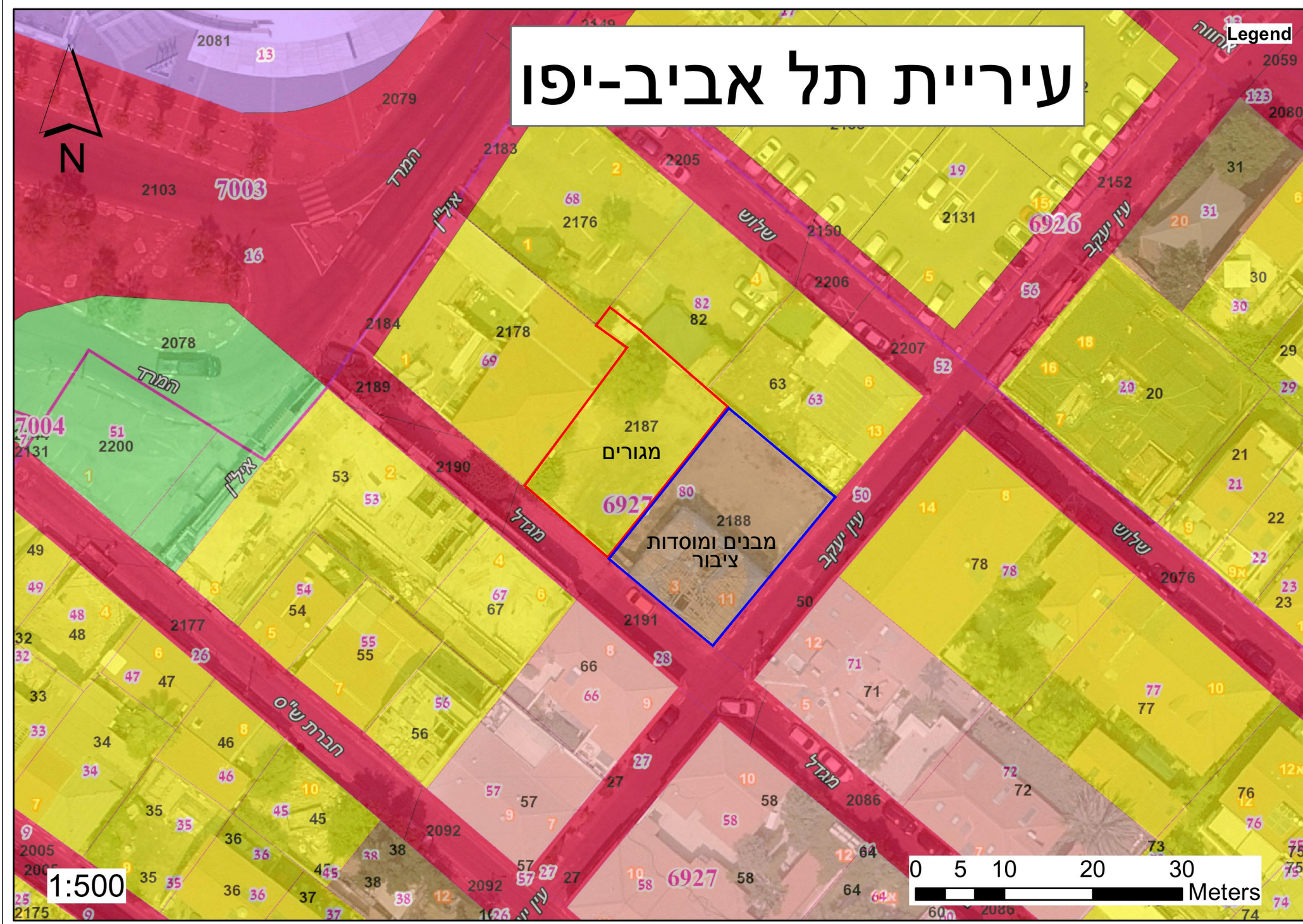
מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 249/2022

**למכירת זכויות הבעלות בחלק מחלקה 80 בגוש 6927
(מגרש לא מבונה ברחוב מגדל 3, תל-אביב יפו
הידוע כתא שטח 184 לפי תב"ע 3501)**

נספח ב' לחוזה המכר – תשריט

עיריית תל אביב-יפו

Legend



עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 249/2022

**למכירת זכויות הבעלות בחלק מחלקה 80 בגוש 6927
(מגרש לא מבונה ברחוב מגדל 3, תל-אביב יפו
הידוע כתא שטח 184 לפי תב"ע 3501)**

נספח מס' ג' לחוזה המכר – כתב התחייבות בקשר עם בניה בקו 0.0

תאריך 26/3/2019

לכבוד

עיריית תל אביב – יפו

כתב התחייבות

- הואיל** עיריית תל אביב – יפו (להלן: "העירייה"), הינה הבעלים הרשום של חלקה 80 (לשעבר 70) בגוש 6927 בר"מ מגדל 3, ת"א (להלן: "מקרקעי העירייה");
- והואיל** ובהתאם להוראות תב"ע 3501, שפורסמה למתן תוקף ביום 23.5.2013 (להלן: "התב"ע"), מיועדים חלק ממקרקעי העירייה למגורים;
- הואיל** ואנו הח"מ תכס שרה ת.ז. 29073566, ו- טופף משה דוד ת.ז. 031866072, (להלן: "הבעלים"), בעלים רשומים של המקרקעין הידועים כחלקה 69 בגוש 6927, רחוב מגדל 1 (להלן: "הפרויקט" ו/או "מקרקעי הבעלים"), המיועדים לפי התב"ע למגורים ב';
- על זכויותינו רשומות הערות אזהרה לטובת טופף קדושים חיה ת.ז. 027810647, טופף אברהם אפרים ת.ז. 007636475, ושי שמואל טופף ת.ז. 025152422.
- הואיל** וביום 19.04.16 מכרנו בעסקת קומבינציה מחצית מזכויותינו במקרקעי הבעלים לחברת מישר פרוייקטים מ.ר. בע"מ ח.פ. 513331306 (להלן: "היזם" ו- "מקרקעי היזם", בהתאמה), וביום 4.5.2016 נרשמה לטובת היזם הערת אזהרה על מקרקעי הבעלים.
- מקרקעי היזם והבעלים יקראו להלן יחדיו: "מקרקעי היזם/בעלים".
- והואיל** ואנו מעוניינים לקבל היתר בניה במקרקעי היזם/בעלים לצורך הקמת הפרוייקט, ולבנות בקו 0.0 למקרקעי העירייה;
- הואיל** ולשם קבלת היתר הבניה אנו נדרשים לקבל את אישורה של העירייה או אי התנגדותה לבניה בקו 0.0;
- והואיל** והעירייה מעוניינת להבטיח את זכויותיה במקרקעי העירייה, לרבות זכותה לבנות על מקרקעי העירייה ו/או לממש את זכויותיה במסגרת הקלה לבנייה בקו 0.0 למקרקעי היזם/בעלים, היות וככל שלא תהיה הסכמה הדדית לבנייה בקו 0.0 כאמור, הרי שתתקיים פגיעה במקרקעי העירייה ובמקרקעי היזם/בעלים.
- והואיל** וידוע לנו כי בכוונת העירייה לצאת במכרז פומבי למכירת זכויותיה למגורים בחלק ממקרקעי העירייה המיועדים למגורים, וכי במסמכי המכרז תציין העירייה כי הזוכה יוכל לבנות במקרקעי העירייה בקו 0.0, וכן תצרף את כתב ההתחייבות זה כחלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
- והואיל** וידוע לנו כי קבלת אישור העירייה לבקשתנו להיתר בניה מותנית בחתימתנו על כתב התחייבות זה;
- והואיל** והסכמת העירייה לבקשה הנ"ל הינה בכפוף לקבלת התחייבותינו שלהלן ולרישום הערת אזהרה לטובת עיריית-ת"א-יפו על מקרקעי היזם/בעלים בגין התחייבות זו;

לפיכך מתחייבים אנו, ביחד ולחוד, כדלקמן:

- המבוא להתחייבות זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.
- אנו מתחייבים בזאת בהתחייבות בלתי חוזרת לא להתנגד בעתיד לכל בקשה להיתר בניה במקרקעי העירייה, לרבות היתר הכולל בניה בקו 0.0 למקרקעי היזם/בעלים, לרבות הקלות

מישר פרויקטים מ.ר. בע"מ
ח.פ. 513331306

א.ש.
ס.
ק.פ.
ס.
ס.
ס.

או לכל היתר שיינתן או שניתן עפ"י דין לעיריית ת"א – יפו או מי מטעמה, ולא תהיה לנו ו/או למי מטעמנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכל האמור בכתב התחייבות זה ו/או הנובע ממנו.

3. למען הסר ספק, אין בהתחייבות זו לגרוע מזכות היזם ו/או הבעלים להתנגד לכל שינוי יעוד במקרקעי העירייה ו/או לתוכנית חדשה שתוגש ביחס למקרקעי העירייה.

4. אנו מתחייבים שלא לפתוח כל פתח/חלון בקיר המשותף בקו 0 באופן שיאפשר לעירייה או למי מטעמה לבנות בקו 0 במקרקעי העירייה.

5. אנו מתחייבים לא לדרוש כל פיצוי או שיפוי מהעירייה או מי מטעמה בגין שימושה או בנייתה במקרקעי העירייה, לרבות בהתאם לאמור בכתב התחייבות זה.

6. אנו מסכימים ומתחייבים כי הזוכה מטעם העירייה במכרז שתפרסם העירייה בחלק ממקרקעי העירייה - יוכל גם הוא לבנות בקו 0.

7. ידוע לנו ואנו מסכימים כי התחייבותנו הנ"ל תתווסף כחלק מתנאי היתר הבנייה.

8. לשם הבטחת התחייבותנו זו אנו מתחייבים לרשום על חשבוננו בלשכת רישום המקרקעין מיד עם חתימת כתב התחייבות זה, הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט – 1969 על מקרקעי היזם/בעלים, אשר מונעת מאיתנו לבצע כל עסקה במקרקעין הטעונה רישום ללא הסכמה מראש של העירייה בכתב ומתחייבים לחתום מיד על כל מסמך הדרוש בקשר עם רישום הערה כנ"ל (לחלן: "הערת האזהרה").

9. מאחר וזכויות היזם טרם נרשמו על מקרקעי היזם/ בעלים וקיימת לטובתו הערת אזהרה, הרי מיד עם רישום זכויותיו על מקרקעי היזם/בעלים, היזם מתחייב לייחד את הערת האזהרה, כך שתירשם גם על זכויותיו במקרקעי היזם/ בעלים. היזם מתחייב להעביר אסמכתא על רישום הערת האזהרה על זכויותיו כאמור, לידי מנהל אגף נכסי העירייה.

10. הערת האזהרה תוחרג באופן הבא :

11. הערת האזהרה דלעיל לא תימנע ביצוע ו/או רישום עסקאות מכר למכירת דירות במקרקעי היזם/בעלים, רישום הערות אזהרה בגין מכירת הדירות לטובת רוכשי הדירות בפרויקט, רישום משכנתא לטובת מוסד בנקאי המלווה לרוכשי הדירות, רישום זכויות על שם הרוכשים, רישום הערת אזהרה ו/או רישום שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון ו/או כל רישום שיודרש על זכויות הבעלים ו/או היזם במקרקעי היזם/בעלים לטובת בנק הפועלים בע"מ ו/או כל מוסד בנקאי אחר אשר ייבחר על ידי היזם והבעלים כבנק המלווה לפרויקט.

החרגה כאמור הינה בכפוף לכך שהוראות כתב התחייבות זה, ובמיוחד הוראת סעיף 2 לעיל, יוטמעו על ידינו בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט ויוטמעו בחוזי המכר עם רוכשי הדירות בפרויקט, ובכפוף לכך שכל מי שייכנס בנעלי מי מהיזם ו/או הבעלים יחתום על "כתב כניסה לנעליים" בנוסח המצ"ב כנספח א לכתב התחייבות זה.

בביצוע הפעולות המפורטות בסעיף זה זכאים ורשאים הבעלים ו/או היזם לבצע כל פעולה במקרקעי היזם/בעלים ללא צורך בקבלת אישור העירייה.

12. ידוע לנו ואנו מסכימים כי רישום הערת האזהרה כנ"ל על מקרקעי היזם/בעלים, יהווה את אחד מהתנאים לקבלת היתר בנייה ראשון (לרבות הריסה חפירה ודיפון) במקרקעי היזם/בעלים.

ידוע לנו כי הערת האזהרה תימחק אך ורק לאחר שהעירייה ו/או הזוכה מטעמה במכרז, יקבל היתר בנייה בקו 0.0 במקרקעי העירייה.

13. מובהר לנו ואנו מתחייבים כי הוראות כתב התחייבות זה, ובמיוחד הוראת סעיף 2 לעיל, יוטמעו על ידינו בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט ויוטמעו בחוזים שייחתמו על ידינו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט וכי לא תהיה לנו ו/או לחברת

ידוע לנו ומוסכם עלינו כי קיום הוראות סעיף זה על ידינו יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט. אנו מתחייבים להציג לעירייה אישור עו"ד המאשר כי מילאנו את התחייבויותינו בסעיף זה וכן נציג לעירייה, ככל שתידרש לכך, העתק החוזה שנחתם עם צדדים שלישיים בפרויקט. בהקשר זה, מובהר כי היה והחברה לא תקיים את התחייבויותיה הקבועות בסעיף זה יהיה עליה לפצות ולשפות את העירייה בגין הנזק שייגרם לה, ככל שייגרם, והכל כמפורט בסעיף 17 להלן.

העירייה תהא רשאית לצרף את היזם ו/או הבעלים להליך או להורות לזם ו/או הבעלים להכנס בנעלי העירייה ו/או מי מטעמה ולהתגונן בשם העירייה ו/או מי מטעמה, והכל על פי שיקול דעתה של העירייה, ובלבד שהעירייה הודיעה, בכתב, לזם ו/א ולבעלים על החלטתה כאמור. מרגע קבלת החלטת העירייה כאמור, אנו מתחייבים לפעול בהתאם לה והכל תוך שיתוף פעולה עם העירייה.

למרות האמור לעיל, מובהר כי העירייה לא תודה או תתפשר בגין תביעה או דרישה כאמור, אלא בכפוף לקבלת הסכמה בכתב של היוזם והבעלים שתינתן ככל ותינתן על פי שיקול דעתם הבלעדי ולא יאוחר מחלוף 30 ימים ממועד קבלת הפנייה של העירייה.

ככל שלא תינתן התייחסות של היוזם והבעלים לפניית העירייה כאמור, הרי שהעירייה תהא רשאית להודות/ להתפשר בגין תביעה או דרישה כאמור בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

18. ידוע לנו כי מילוי בפועל של תנאי התחייבותנו זו מהווה את אחד מהתנאים להסכמת העירייה להוצאת היתר הבניה בהתאם להוראות כתב התחייבות זה, ואין בכך משום מתן זכות אחרת כלשהי.

לראיה באנו על החתום :

מישר פרויקטים ח.ר. בע"מ
ח.פ. 513331306

שם משפחה	שם פרטי	מס' זהות	כתובת	חתימה
חכם	שרה	029073566	ש.מ.נ. 58 יוסף א.	
טופף	משה דוד	031866072	אח"כ מ. נ. סקא	
טופף קדושים	חיה	027810647	(א"ל) 52 קדימה 3	
טופף	אברהם אפרים	007636475	לסי 71 חנוכה	
טופף	שי שמואל	025152422	מ.א.ל. 26 חנוכה	
מישר פרויקטים מ.ר. בע"מ	באמצעות מרחב זוארץ ת.ז.	513331306	מ.ר. 16 חנוכה	
	022362800		מישר פרויקטים מ.ר. בע"מ	

אישור

קובי הרבט, עורך דין
רחוב ביאליק 164 רמת-גן 52523
טל: 077-5516003 פקס: 077-5516004 מ.ר. 49731
אני הח"מ עו"ד 029073566, לאחר שזיהיתי אותה באמצעות ת.ז. / המוכרים לי באופן אישי ואחרי בפניי חכם שרה ת.ז. , להחליט כעורך הדין של הבעלים מאשר בזאת כי ביום 26/3/19 הופיעה שהוזהרה כחוק אישרה את נכונות ההצהרה הנייל וחתמה עליה בפני .

קובי הרבט, עורך דין
רחוב ביאליק 164 רמת-גן 52523
טל: 077-5516003 פקס: 077-5516004 מ.ר. 49731

קובי הרבט, עורך דין
רחוב ביאליק 164 רמת-גן 52523
טל: 077-5516003 פקס: 077-5516004 מ.ר. 49731

אני הח"מ עו"ד 031866072, לאחר שזיהיתי אותו באמצעות ת.ז. / המוכרים לי באופן אישי ואחרי בפניי טופף משה דוד ת.ז. , להחליט כעורך הדין של הבעלים מאשר בזאת כי ביום 26/3/19 הופיעו שהוזהר כחוק אישר את נכונות ההצהרה הנייל וחתם עליה בפני .

קובי הרבט, עורך דין
רחוב ביאליק 164 רמת-גן 52523
טל: 077-5516003 פקס: 077-5516004 מ.ר. 49731

קובי הרבט, עורך דין
רחוב ביאליק 164 רמת-גן 52523
טל: 077-5516003 פקס: 077-5516004 מ.ר. 49731

אני הח"מ עו"ד 027810647, לאחר שזיהיתי אותו באמצעות ת.ז. / המוכרת לי באופן אישי ואחרי שהוזהרה כחוק אישרה את נכונות ההצהרה הנייל וחתמה עליה בפני .

קובי הרבט, עורך דין
רחוב ביאליק 164 רמת-גן 52523
טל: 077-5516003 פקס: 077-5516004 מ.ר. 49731

קובי הרבט, עורך דין
רחוב ביאליק 164 רמת-גן 52523
טל: 077-5516003 פקס: 077-5516004 מ.ר. 49731

אני הח"מ עו"ד 007636475, לאחר שזיהיתי אותו באמצעות ת.ז. / המוכר לי באופן אישי ואחרי שהוזהר כחוק אישר את נכונות ההצהרה הנייל וחתם עליה בפני .

קובי הרבט, עורך דין
רחוב ביאליק 164 רמת-גן 52523
טל: 077-5516003 פקס: 077-5516004 מ.ר. 49731

קובי הרבט, עורך דין
רחוב ביאליק 164 רמת-גן 52523
טל: 077-5516003 פקס: 077-5516004 מ.ר. 49731

אני הח"מ עו"ד 025152422, לאחר שזיהיתי אותו באמצעות ת.ז. / המוכר לי באופן אישי ואחרי שהוזהר כחוק אישר את נכונות ההצהרה הנייל וחתם עליה בפני .

קובי הרבט, עורך דין
רחוב ביאליק 164 רמת-גן 52523
טל: 077-5516003 פקס: 077-5516004 מ.ר. 49731

אני הח"מ עו"ד 022362800, מורשה החתימה המוסמך מטעם היזם וחתם על כתב התחייבות זה בפני וכי נתקבלה החלטה כדן על ידי היזם לחתום על כתב התחייבות זה.

טלי אלגאזי, עו"ד
מ.ר. 72008
רח' הסתה 16 יספור חדרון, יד: 052-5887604
טל: 08-6492083 פקס: 03-7865537

נספח א' לכתב ההתחייבות

לכבוד
עיריית תל אביב – יפו
רחוב אבן גבירול 59
תל-אביב
א.ג.נ.,

הנדון: בקשה לקבלת אישור להעברת זכויות במקרקעין הידועים, כחלקה 69 בגוש 6927

והואיל _____ ת.ז. _____ וְה'ה' _____
ת.ז. _____ (להלן: "המוכרים"), הינם הבעלים הרשומים/ זכאים להירשם
כבעלים של המקרקעין הידועים כחלקה 69 בגוש 6927 וזאת עפ"י תב"ע 3501, כמפורט
להלן (להלן: "המקרקעין");

והואיל _____ וביום _____ חתמו המוכרים על כתב התחייבות כלפיכם, לפיו, התחייבו
המוכרים כלפיכם, בין היתר, כי לא יתנגדו בעתיד לכל בקשה להיתר בניה במקרקעי
העירייה, לרבות היתר הכולל בנייה בקו 0.0 למקרקעי היזום/בעלים, לרבות הקלות או לכל
היתר שיינתן או שניתן עפ"י דין לעיריית ת"א – יפו או מי מטעמה;

... העתק כתב ההתחייבות מצ"ב לכתב התחייבות זה בנספח א' ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

והואיל _____ וביום _____ נרשמה לטובתכם הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה על
המקרקעין ע"פ שטר מס' _____;

והואיל _____ וביום _____ אנו, הח"מ _____ (ת.ז. _____), ו-
_____ (ת.ז. _____), חתמנו על חוזה מכר לרכישת זכויות
המוכרים במקרקעין (להלן: "מקבלי ההעברה");

והואיל _____ ובהתאם לסעיף 2 לכתב ההתחייבות על כל מאן דהוא אשר רוכש את זכויות המוכרים
במקרקעין ו/או בחלק מהם להצהיר ולהתחייב כלפי העירייה כדלקמן:

הננו מאשרים ומצהירים בזאת, כדלקמן:

א) אנו מקבלים בזאת על עצמנו, את כל החובות וההתחייבויות של המוכרים על פי כתב ההתחייבות,
על כל נספחיו, אנו מסכימים להיכנס בנעלי המוכרים לכל דבר ועניין ביחס לכתב ההתחייבות
ומתחייבים בזאת למלא אחר כל תנאי כתב ההתחייבות, לרבות לעניין אי התנגדות לכל בקשה
להיתר בניה במקרקעי העירייה, לרבות היתר הכולל בנייה בקו 0.0 למקרקעי היזום/בעלים, לרבות
הקלות או לכל היתר שיינתן או שניתן עפ"י דין לעיריית ת"א – יפו או מי מטעמה כאמור לעיל.

ב) נודה על קבלת הסכמתכם להעברת זכויות המוכרים על שמנו וכן על קבלת הסכמתכם המופנית
ללשכת רישום המקרקעין הדרושה לצורך השלמת רישום העברת זכויותיהם של המוכרים על
שמנו.

(מקבלי ההעברה)

אישור

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזאת, כי ביום _____ הופיעו בפני _____ נושא
ת.ז. _____ ו- _____ נושא ת.ז. _____, ולאחר שזיהיתי אותם על פי
תעודות זהות חתמו בפני על בקשה זו.

עו"ד,

71138912018

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 249/2022

**למכירת זכויות הבעלות בחלק מחלקה 80 בגוש 6927
(מגרש לא מבונה ברחוב מגדל 3, תל-אביב יפו
הידוע כתא שטח 184 לפי תב"ע 3501)**

נספח ד' לחוזה המכר – נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

נספח ד' לחוזה המכר

ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

- הואיל:** וביום _____ נחתם בינינו לבין העירייה חוזה ("החוזה"), בקשר עם הממכר כהגדרתו בחוזה (להלן - "הממכר").
- והואיל:** ובהתאם לסעיף 9 לחוזה (שייפוי כוח זה מהווה נספח ד' לו) נרשמה לטובתנו הערת אזהרה על הממכר;
- לפיכך:** אנו הח"מ, _____, כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנים בזאת את עורכי הדין עוזי סלמן ו/או רתם בהרב ו/או אורנה אחרק - פרלוק ו/או שני לוי - גצוביץ' ו/או נ. ליובין ו/או ש. אשכנזי _____, כל אחד מהם לחוד, להיות באי-כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו, לפי שיקול דעתם הבלעדי ובהתאם למיטב הבנתם, את כל וכל אחת מהתחייבויותינו שעל פי החוזה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות את כל ו/או כל אחת מן הפעולות המפורטות להלן:
1. להסכים או לגרום לפיצול הממכר, איחודו, פיצולו מחדש וכן להמשך הבניה עליו ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ("חוק התכנון והבניה").
 2. לרשום הערת אזהרה על הממכר לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין בדבר קיומו של החוזה בהתאם להוראות החוזה.
 3. לבטל ו/או למחוק ו/או לצמצם ו/או לשנות ו/או ליחד הערות אזהרה שנרשמו לטובתנו על הממכר ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.
 4. לרשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או במינהל מקרקעי ישראל כל עסקת מקרקעין ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות האזהרה הרשומות או על אף הערות האזהרה הרשומות.
 5. להופיע ולהצהיר בשמנו ועבורנו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם (הכול כמובנם בחוק המקרקעין), המינהל ובפני כל מוסד ו/או גוף ו/או פקיד עירוני ו/או ממשלתי לרבות ועדות לתכנון ולבניה (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה.
 6. כל אחד מבאי כוחנו רשאי להעביר את הסמכויות הניתנות לו בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו ולמנות אחר תחתיו.
 7. אנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי ייפוי כוח זה או למעשיו של כל מי שיתמנה על ידו ושנעשו בתוקף ייפוי כוח זה, וכל מעשה שיעשה על ידי כל אחד מבאי כוחנו או של כל מי שיתמנה על ידו יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו או כל מי שיתמנה על ידו כאילו נעשה המעשה אישית על ידנו.
 8. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, הוא יחייב אותנו, את יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו ואין אנו כל מי שיבוא במקומנו או תחתינו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו הואיל וזכויות צדדים שלישיים דהיינו תלויות בו.
 9. אין במתן ייפוי כוח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל או כל חלק מן הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, אולם כל אחד מבאי כוחנו יהיה זכאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא לנכון לפי שיקול דעתו הבלעדי.
 10. נחתם ייפוי כוח זה על ידי יחיד - הוא יקרא בלשון יחיד, נחתם על ידי רבים - הוא יקרא בלשון רבים. האמור בלשון זכר - אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך.

ולראיה באנו על החתום, היום _____ בחודש _____ שנת _____

הרוכש

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 249/2022

**למכירת זכויות הבעלות בחלק מחלקה 80 בגוש 6927
(מגרש לא מבונה ברחוב מגדל 3, תל-אביב יפו
הידוע כתא שטח 184 לפי תב"ע 3501)**

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

פרוטוקול הרוכש למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

בע"מ חברה מס' _____ ("החברה")

פרטיכל

של החלטה משיבת דירקטוריון החברה שנתקבלה ביום _____

משתתפים: _____ ;

הוחלט פה אחד:

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

1. לאשר מתן ייפוי כוח בלתי חוזר לעורכי הדין מהשירות המשפטי של עיריית תל אביב יפו ולעורך דין _____ ("עורכי הדין"), המאפשר לעורכי הדין לבצע פעולות שונות בקשר לממכר, לרבות רישום הממכר על שם החברה ורישום שעבודים לטובת גוף מממן אשר יעמיד מימון לחברה וכן למחוק ו/או לייחד את הערות האזהרה שתרשמה לטובת החברה ("ייפוי הכוח").
2. להסמיק את _____, לחתום בשם החברה על כל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, כאשר חתימתם של _____ מעל לחותמת החברה או שמה המודפס, יחייבו את החברה לכל דבר ועניין בקשר לנושאים דלעיל.

יו"ר הדירקטוריון

אישור עו"ד

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

כן הריני לאשר כי _____, חתמו על מסמך זה.

עו"ד ,

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 249/2022

**למכירת זכויות הבעלות בחלק מחלקה 80 בגוש 6927
(מגרש לא מבונה ברחוב מגדל 3, תל-אביב יפו
הידוע כתא שטח 184 לפי תב"ע 3501)**

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

נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי

לכבוד	לכבוד	לכבוד
לשכת רישום המקרקעין קרית הממשלה, מנחם בגין 125, תל אביב		
	(“הלווה”)	(“המלווה”)

הנדון: **כתב התחייבות לרישום משכנתא**
חוזה מתאריך ____ בין עיריית תל אביב יפו (“העירייה”) לבין הלווה (“החוזה”)
למכירת זכויות הבעלות בחלק מחלקה 80 בגוש 6927 (“הממכר”)

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

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

לפיכך, אנו מסכימים ומתחייבים כדלקמן:

1. מיד לכשתיווצר אפשרות חוקית לכך, לרבות כמפורט בתנאי החוזה, בקשר לרישום זכויות הלווה בממכר, לרבות (אך לא רק) חלוקת החלקה כקבוע בסעיף 4.1 לחוזה, ובכפוף לכך שהלווה יהיה זכאי לכך, על פי תנאי החוזה, אנו נחתום על המסמכים הדרושים לצורך העברת רישום הזכויות בממכר מהעירייה ללווה ולרישום משכנתא לטובת המלווה על זכויות הלווה בממכר (“המשכנתא”), אשר תירשם כאמור בסעיף 2 להלן.
2. אנו מתחייבים לאפשר ללווה לרשום לטובת המלווה משכנתא במועד רישום העברת הזכויות בממכר מהעירייה ללווה, באופן הקבוע בהוראות החוזה.
3. אנו מסכימים, כי עד לרישום המשכנתא, כאמור בסעיף 2 לעיל, תירשם, במועד בו תירשם הערת אזהרה לטובת הלווה, על פי הוראות החוזה, הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ”ט – 1969, לטובת המלווה בנוגע להתחייבויותינו על פי האמור בכתב זה ובתנאי, שכנגד חתימת העירייה על מסמכי רישום הערת האזהרה לטובת המלווה, יפקיד המוסד המלווה בידי העירייה ייפוי כוח בלתי חוזר לייחוד הערת אזהרה אשר תירשם לטובתו כאמור;
4. אנו מתחייבים שלא לאפשר רישום הזכויות בממכר על שם הלווה, ללא רישום המשכנתא והכל בכפוף לאמור בחוזה.
5. התחייבות זו על כל סעיפיה תהיה בתוקף במשך התקופה שממועד חתימת החוזה על ידי העירייה ועד לרישום זכויות הלווה בממכר, בהתאם להוראות החוזה.
6. כל האמור במסמך זה בלשון רבים, משמע - גם בלשון יחיד במשתמע.
7. על התחייבות זו יחול הדין בישראל, ללא כללי ברירת הדין שלו. מקום השיפוט הייחודי של כל תובענה ו/או הליך אחר שעל פי התחייבות זו יהא אך ורק בבית משפט בעל סמכות עניינית אשר מקום מושבו בתל-אביב יפו.
8. כל הודעה בקשר עם כתב התחייבות זה, תימסר לעירייה באמצעות מנהל אגף נכסי העירייה והיועץ המשפטי לעירייה.

אלי לוי
מנהל אגף הנכסים
בשם ראש העירייה

מנחם לייבה
מנכ”ל העירייה

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

חתימת עו"ד

תאריך

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

חתימת המלווה

תאריך

אישור עו"ד

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

חתימת עו"ד

תאריך