

עיריית תל-אביב יפו

אגף נכסי העירייה

בשיתוף עם אגודת מגן דוד אדום בישראל

מכרז פומבי מס' 29/2019

למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב יפו
והחכירה לדורות של אגודת מגן דוד אדום
בחלקה 265 בגוש 6957 להקמת בנייני מגורים
(מתחם מגן דוד אדום ברחוב השל"ה 2'א' פינת אלקלעי 2, תל-אביב יפו)

חודש אפריל 2019

מכרז פומבי מס' 29/2019
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב יפו והחכירה לדורות של אגודת מגן דוד אדום בישראל
בחלקה 265 בגוש 6957 להקמת בנייני מגורים
(מתחם מגן דוד אדום ברחוב השל"ה 2' פינת רחוב אלקלעי 2, תל-אביב יפו)

חלק א' – תיאור כללי, תנאי המכרז ונספחים

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

חלק ב' – חוזה המכר

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

נספחים לחוזה המכר :

נסח מקרקעין חלקה 265 בגוש 6957 ;	נספח מס' 1 לחוזה המכר -
תשריט ;	נספח מס' 1ב לחוזה המכר -
חוזה החכירה בין העירייה לבין מד"א ;	נספח מס' 1ג לחוזה המכר -
נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר ;	נספח מס' 2א לחוזה המכר -
נוסח פרוטוקול למחיקת הערת אזהרה (במקרה בו הזוכה עימו ייחתם חוזה המכר הינו תאגיד) ;	נספח מס' 2ב לחוזה המכר -
נוסח מכתב התחייבות העירייה לרישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי ;	נספח מס' 3 לחוזה המכר -
נספח ביטוח ;	נספח מס' 4 לחוזה המכר -
נוסח אישור הביטוח.	נספח מס' 4א לחוזה המכר -

חלק א' של המכרז

**תיאור כללי
תנאי המכרז
ונספחים**

פרק א' - כללי

מכרז פומבי מס' 29/2019

למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב יפו והחכירה לדורות של אגודת מגן דוד אדום בישראל
בחלקה 265 בגוש 6957 להקמת בנייני מגורים
(מתחם מגן דוד אדום ברחוב השל"ה 2' פינת רחוב אלקלעי 2, תל-אביב יפו)

1. עיריית תל-אביב יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים הרשום של חלקה 265 בגוש 6957 בשטח רשום של 2,581 מ"ר ברחוב השל"ה 2' פינת רחוב אלקלעי 2 בתל-אביב יפו (להלן: "החלקה").
2. אגודת מגן דוד אדום בישראל (להלן: "מד"א") היא בעלת זכויות החכירה בחלקה לתקופה בת 49 שנים, החל מיום 1.4.1972 ועד ליום 31.3.2021, עם אופציה לתקופת חכירה נוספת בת 49 שנים.
3. על החלקה ניצב מבנה בן 2 קומות מעל קומת קרקע ומרתף, המשמש את מד"א כתחנת עזרה ראשונה, בנק הדם ושירותי מגן דוד אדום, בהתאם למטרת החכירה.
4. העירייה ומד"א הסכימו למכור כמקשה אחת את מלוא זכויות הבעלות של העירייה ואת מלוא זכויות החכירה של מד"א בחלקה, לרבות המבנים שקיימים בחלקה כשהם במצבם (as-is) כפי שיהיה במועד מסירת החזקה כשהם פנויים מכל מחזיק ומשתמש (להלן: "הממכר"), וזאת בדרך של מכרז פומבי שינוהל על ידי העירייה עבור שני הגופים כאחד.
5. בהתאם לכך, העירייה מעוניינת לקבל הצעות לרכישת הממכר, כפי שמפורט בחוזה המכר **נספח מס' 6** למכרז (להלן: "חוזה המכר").
6. לאחר מילוי כל התחייבויות המשתתף במכרז אשר הצעתו תזכה במכרז (להלן: "הזוכה") כמפורט במסמכי המכרז, תמכור לו העירייה את מלוא זכויות הבעלות בחלקה ומד"א תמכור לו את מלוא זכויות החכירה בחלקה, כמפורט בחוזה המכר.
7. חוזה המכר ייחתם בין העירייה ומד"א, מצד אחד, לבין הזוכה, מצד שני, בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה ו/או במד"א. מודגש בזאת, כי ההתקשרות בחוזה המכר טעונה אישור מועצת העירייה ברוב הקבוע בחוק ועל פי הדין וכן טעונה אישור דירקטוריון מד"א.

8. עיון במסמכי המכרז ורכישתם

- 8.1 ניתן לעיין במסמכי המכרז 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 לגב' מירית איב רוזנבאום בטלפון 03-7241457 או באמצעות פקסימיליה 03-7242751, בימים א' - ה', בין שעות 08:00 – 15:00.

9. כנס משתתפים במכרז וסיור בממכר ושאלות הבהרה

- 9.1 כנס משתתפים במכרז וסיור בממכר ייערכו ביום 15 לחודש מאי שנת 2019 בשעה 11:00, מפגש במשרדי מד"א בממכר, רחוב השל"ה 2, תל אביב יפו, באולם ההדרכה בקומה ב' (טלפון להבהרות בקשר למקום המפגש 03-7241457). ההשתתפות בכנס המשתתפים ובסיור אינה חובה ואינה מהווה תנאי להגשת הצעה.
- 9.2 לאחר שעיון 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 8.4 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 למובן המדויק של כל סעיף או פרט במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, תתקבלנה אך ורק מרוכשי מסמכי המכרז ובכתב בלבד, וזאת לא יאוחר מיום 21 לחודש מאי שנת 2019 שעה 15:00.
- 9.4 את השאלות וההבהרות יש להפנות לגב' מירית איב רוזנבאום באגף נכסי העירייה, בכתב בלבד, באמצעות פקסימיליה 03-7242751, בימים א' - ה' בין השעות 08:00 – 15:00.

9.5 תשובות (בצירוף השאלות שנשאלו) ינתנו, בכתב בלבד, לכל רוכשי המכרז. למען הסר ספק מובהר, כי העירייה ומד"א לא תהיינה אחראיות לכל הסבר ו/או מידע ו/או פרשנות שיינתנו למשתתפים במכרז על ידי מאן דהוא בעירייה או במד"א או מטעם מי מהן, שלא במסגרת של מענה בכתב לשאלות והבהרות, כמתואר לעיל.

10. מועד הגשת ההצעות

שני עותקים זהים של חוברת המכרז (**אין להפריד את דפי החוברת**) וכל המסמכים הנקובים בסעיף 8.4 לפרק ב' למכרז יש להכניס 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 17 לחודש יוני שנת 2019 בשעה 14:00** (להלן: "**המועד הקובע**").

פרק ב' - תנאי המכרז

מכרז פומבי מס' 29/2019

למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב יפו והחכירה לדורות של אגודת מגן דוד אדום
בחלקה 265 בגוש 6957 להקמת בנייני מגורים
(מתחם מגן דוד אדום ברחוב השל"ה 2' פינת רחוב אלקלעי 2, תל-אביב יפו)

1. כללי

- 1.1 העירייה היא הבעלים ומד"א היא החוכרת לדורות של חלקה 265 בגוש 6957 בשטח רשום של 2,581 מ"ר ברחוב השל"ה 2' פינת רחוב אלקלעי 2 בתל-אביב יפו (להלן: "החלקה") על פי חוזה חכירה שבינה לבין העירייה מיום 31.1.1977.
- 1.2 על החלקה ניצב מבנה בן 2 קומות מעל קומת קרקע ומרתף, המשמש את מד"א כתחנת עזרה ראשונה, בנק הדם ושירותי מגן דוד אדום, בהתאם למטרת החכירה.
- 1.3 הממכר כולל את מלוא זכויות הבעלות של העירייה ואת מלוא זכויות החכירה לדורות של מד"א בחלקה, לרבות כל המבנים הקיימים בחלקה, כשהם במצבם (as-is) כפי שיהיה במועד מסירת החזקה, כשהם פנויים מכל מחזיק ומשתמש.
- 1.4 על הממכר חלות, בין היתר, הוראותיה של תוכנית מתאר מס' א/3616 (תכנית רובע 3) אשר אושרה למתן תוקף ביום 9.1.2018 (י.פ. 7668).
- כל התכניות החלות על הממכר, נכון למועד הקובע, לרבות התוכנית הנזכרת לעיל, ייקראו להלן: "התב"ע".
- 1.5 החזקה בממכר תימסר לזוכה במכרז, בכפוף לקיום התחייבויותיו על פי חוזה המכר, בחלוף 18 חודשים מיום חתימת חוזה המכר בינו לבין העירייה ומד"א; אולם העירייה ומד"א (בהסכמה ביניהן) יהיו רשאים להקדים את מועד המסירה, בהתראה בכתב שתינתן לזוכה לפחות 60 ימים מראש, ובמקרה כאמור הזוכה במכרז יהיה מחויב לקבל את החזקה במועד המסירה כפי שהוקדם.
- 1.6 הזוכה במכרז יהיה מחויב להרוס את המבנים הקיימים בחלקה, ולבצע ולהשלים את הבניה בחלקה בהתאם למותר על פי התב"ע ובהתאם לאבני הדרך ולוח הזמנים הקבועים בחוזה המכר. העברת הממכר על שם הזוכה בלשכת רישום המקרקעין תתאפשר רק לאחר ובכפוף להשלמת הבניה כאמור.
- 1.7 ממועד מסירת החזקה בממכר לידי ועד להריסת המבנים הקיימים בחלקה, כאמור לעיל, יהיה הזוכה במכרז רשאי לעשות שימוש בממכר לפי שיקול דעתו, בכפוף להוראות התב"ע ולהוראות כל דין.
- 1.8 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי כל האמור לעיל, הינו מידע כללי ובלתי ממצה ועל המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את המצב התכנוני החל על המגרשים וזאת, מבלי לגרוע מן מהאמור בסעיף 2 להלן.
- 1.9 לאחר מילוי כל התחייבויות הזוכה על פי מסמכי המכרז, יחתמו העירייה ומד"א על המסמכים הנדרשים לצורך העברת מלוא זכויות הבעלות ומלוא זכויות החכירה לדורות בממכר על שם הזוכה בלשכת רישום המקרקעין. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי הזוכה אחראי להכנת כל המסמכים הדרושים כאמור והמצאתם לעירייה ולמד"א וכן על ביצוע כל פעולות הרישום, והכל על חשבונו.

2. בדיקות המשתתף במכרז

- 2.1 על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את הממכר, מיקומו, סביבתו, מצבו והרישום לגביו בלשכת רישום המקרקעין. כן, על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו, על אחריותו ועל חשבונו, את כל הנתונים הקשורים לממכר אצל הרשויות השונות ואת כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על הממכר, לרבות שטחי הפקעה וכל הגבלה ו/או אפשרויות בניה על הממכר, לפי כל תכנית בת תוקף ו/או תוכנית בהליך ו/או כל דין, וכן לבדוק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה ומד"א בממכר.

למשתתף במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה או מד"א באשר לממכר 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 הממכר מובאים אך ורק לנוחות המשתתף במכרז ואין העירייה ו/או מד"א ו/או מי מטעמן, אחראיות על דיוקם או על שלמותם וכי הצעת המשתתף במכרז, לרבות המחיר הכלול בה, תוגש על יסוד בדיקותיו העצמאיות שלו, ובהתחשב בכל האמור לעיל.

- 3. התמורה**
- 3.1 התמורה עבור הממכר תשולם לעירייה ולמד"א, כדלקמן:
- 3.1.1 עבור מלוא זכויות החכירה לדורות בחלקה ובבנוי עליה ישלם הזוכה למד"א סך של 51,000,000 (חמישים ואחד מיליון ₪) בתוספת מע"מ.
- ובנוסף:**
- 3.1.2 עבור מלוא זכויות הבעלות בחלקה ובבנוי עליה ישלם הזוכה לעירייה את הסכום שיוצע על ידו במכרז (על גבי טופס ההצעה הכספית **נספח מס' 5 למכרז**) בניכוי הסכום האמור בסעיף 3.1.1 לעיל ובתוספת מע"מ.
- 3.2 הזוכה ישלם לעירייה ולמד"א את התמורה, בהתאם לתנאים ובמועדים המפורטים בחוזה המכר, בתוספת מע"מ כחוק.
- 3.3 העירייה ומד"א ינפיקו לזוכה, בגין כל תשלום מתשלומי התמורה אשר נפרע בפועל, בין אם שולם להן ישירות ובין אם שוחרר למד"א מנאמנות או שולם עבורה לרשות כלשהי, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ עבור כל תשלום שנפרע בפועל, כל אחת בגין חלקה בתמורה שנפרעה כאמור.
- 4. תוקף ההצעה**
- 4.1 הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף **עד יום 24 לחודש אוקטובר שנת 2019**.
- 4.2 העירייה תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה בארבעה חודשים נוספים, וזאת על פי דרישה שתינתן בכתב למשתתפים במכרז, לפני המועד הקבוע בסעיף 4.1 לעיל. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ההצעה בהתאם.
- 5. ערבות למכרז**
- 5.1 כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית מבנק או מחברת ביטוח על פי הרשימה המפורטת **בנספח מס' 3 ("ערבות המכרז")** להבטחת הצעתו במכרז וחתימתו על החוזה במועד שיקבע לכך על ידי העירייה ומד"א. המוטב על הערבות תהא העירייה, אולם מובהר שהיא נועדה להבטיח גם את זכויות מד"א על פי מסמכי המכרז.
- 5.2 במקרה בו מוגשת הצעה משותפת כמפורט בסעיף 7.7.7 להלן, יכלול שם הנערב בערבות המכרז לפחות את שמו של אחד הגורמים אשר הגישו את ההצעה המשותפת.
- 5.3 נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב הערבות המצורף **בנספח מס' 2** למכרז.
- 5.4 תוקף ערבות המכרז יהיה **עד יום 24 לחודש אוקטובר שנת 2019**. 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.
- 5.5 משתתף במכרז שלא יצרף ערבות מכרז כנדרש לעיל, לא תדון ועדת המכרזים בהצעתו כלל והיא תפסל.
- 5.6 משתתף במכרז שהצעה אשר הוגשה על ידו לא זכתה, תוחזר לו ערבות המכרז שצירף להצעתו, תוך ארבעה עשר יום ממועד חתימת העירייה ומד"א על חוזה המכר עם הזוכה.
- 5.7 אם הזוכה במכרז לא ימציא לעירייה ולמד"א 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 הסכומים שהזוכה חייב בתשלומם במעמד חתימת חוזה המכר (כמפורט בסעיף 7.3 לחוזה המכר), במועדים שייקבעו על ידי העירייה ומד"א, יהיו העירייה ומד"א רשאיות, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז של הזוכה ולפעול כאמור בסעיפים 11.7 ו-11.8 להלן.
- 6. תנאי סף**
- תנאי הסף היחיד להשתתפות במכרז הוא שמגיש ההצעה המציא במצורף להצעתו את ערבות המכרז כמפורט בסעיף 5 לעיל.
- 7. תנאים כלליים**
- 7.1 העירייה ומד"א אינן מתחייבות לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.
- 7.2 אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של העירייה או מד"א להתקשר בעסקה. מובהר, כי העירייה ומד"א יהיו רשאיות לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת החוזה על ידן עם הזוכה, ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה או תביעה בעניין זה.

- 7.3 כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז, בבדיקות בנוגע לממכר ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.
- 7.4 על המשתתף במכרז להגיש את כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים להוכחת עמידתו בתנאי הסף המפורטים לעיל ובתנאים המפורטים בסעיף זה להלן.

7.5 במקרה שהמשתתף במכרז הוא חברה

- 7.5.1 על החברה לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 66 לעיל.
- 7.5.2 על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז לחתום על ההצעה. על המשתתף להמציא פרוטוקול מאושר על ידי רואה חשבון או עורך דין וכן כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או הדין, המאשר כי המשתתף במכרז החליט להגיש הצעה במסגרת המכרז וכי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את המשתתף ולהגיש הצעות מחייבות בשמו.

7.6 במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות רשומה

- 7.6.1 על השותפות הרשומה לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 66 לעיל.
- 7.6.2 על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז ועל כל אחד מן השותפים במשתתף במכרז לחתום על ההצעה. על המשתתף להמציא פרוטוקול מאושר על ידי רואה חשבון או עורך דין וכן כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או הדין, המאשר כי המשתתף במכרז החליט להגיש הצעה במסגרת המכרז וכי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את המשתתף במכרז ולהגיש הצעות מחייבות בשמו. בנוסף, יש להמציא פרוטוקול כאמור לעיל ביחס לכל אחד מן השותפים במשתתף במכרז שהינו תאגיד.

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

- 7.7.1 על מגישי ההצעה המשותפת לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 66 לעיל. לענין זה מובהר, כי ערבות המכרז בהצעה משותפת תהיה בהתאם לאמור בסעיף 5.25.2 לעיל.
- 7.7.2 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.
- 7.7.3 יש להמציא פרוטוקול כאמור בסעיפים 7.5.2 או 7.6.2 לעיל (לפי הענין) ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.
- 7.7.4 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 המכר תעשה מול כל מגישי ההצעה המשותפת, ואחריותם והתחייבויותיהם כלפי העירייה ומד"א תהיינה סולידריות (ביחד ולחוד) ובערבות הדדית.

7.8 לא ניתן להגיש הצעה ממשותפת במכרז שהינו "תאגיד בהליכי יסוד".

7.9 על המשתתף במכרז לציין מהו מעמדו המשפטי. טופס ההצהרה על מעמד משפטי מצורף **נספח 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 7.5.2 או 7.6.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.

7.10 העירייה ומד"א תהיינה רשאיות לדרוש מכל המשתתפים במכרז ו/או חלקם, השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים ו/או הבהרות נוספות, על מנת לבחון את הצעת המשתתף במכרז ועמידתה בתנאי הסף, על פי שיקול דעתן ולשביעות רצונן המלא, וזאת למעט מסמכים הנוגעים לערבות המכרז ומסמכים הנוגעים להצעה הכספית של המשתתף במכרז.

8. הצעת המשתתף במכרז

- 8.1 כל משותף במכרז יגיש הצעה כספית בנוסח **נספח מס' 5** למכרז.
- 8.2 המשתתף במכרז מתבקש לעיין היטב בכל מסמכי המכרז ולהגיש לעירייה ולמד"א את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 8.4 להלן, כשהכול חתום על ידי המוסמכים כדין מטעמו בכל עמוד ועמוד, לרבות חתימה מלאה ומאומתת על ההצעה הכספית ועל חוזה המכר ובכל מקום אחר במסמכי המכרז שמצריך חתימה מלאה ומאומתת כאמור.

- 8.3 המחיר בהצעה הכספית יינקב בשקלים חדשים. למחיר שיינקב בהצעה הכספית יתווסף מע"מ כחוק.
- 8.4 הצעת המשתתף במכרז תכלול את כל המסמכים הבאים (להלן: "מסמכי המכרז") כאשר כל פרטיהם מלאים כנדרש וכשהם חתומים, על פי הוראות מכרז זה:
- 8.4.1 חוברת המכרז.
- 8.4.2 הצהרת המשתתף במכרז בנוסח המצורף כנספח מס' 1 למכרז (בתוך חוברת המכרז).
- 8.4.3 ערבות מכרז בנוסח המצורף כנספח מס' 2 למכרז (כמסמך נפרד).
- 8.4.4 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 7.5.2 או 7.6.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה) כאמור בסעיף 7.7.7 לעיל (במסמך נפרד).
- 8.4.5 ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, חתומה על ידי המשתתף במכרז, בנוסח המצורף כנספח מס' 5 למכרז (בתוך חוברת המכרז).
- 8.4.6 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).
- 8.4.7 חוזה המכר המצורף כנספח מס' 6 למכרז, על כל נספחיו (בתוך חוברת המכרז).
- 8.4.8 קבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז (במסמך נפרד).
- 8.4.9 עותק מן התשובות לשאלות ההבהרה שנמסרו למשתתפי המכרז, ככל שנמסרו, המהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז (במסמך נפרד).
- 8.5 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.
- 8.6 הצעת המשתתף במכרז שנחתמה על ידי הזוכה, ובכלל זה כל מסמכי המכרז וכל יתר המסמכים הנזכרים לעיל, יהוו חלק בלתי נפרד מחוזה המכר שיחתם בין הזוכה לבין העירייה ומד"א.
9. הבהרות למסמכי ההצעה
- העירייה ומד"א יהיו רשאיות, על פי שיקול דעתן, לבקש מן המשתתפים במכרז, כולם או מקצתם, על פי העניין, להמציא לה תוך פרק זמן שייקבע על ידן, מסמכים והבהרות, בהקשר לאמור בסעיפים 8.4.1, 8.4.2, 8.4.4, 8.4.6 – 8.4.9 לעיל.
10. תקינות ההצעה
- 10.1 על המשתתף במכרז לדאוג למילוי כל ההוראות המפורטות במסמכי המכרז. אי מילוי אחת או יותר מהדרישות, עלול לגרום לפסילת ההצעה.
- 10.2 כל שינוי או תוספת שייעשו במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, לרבות בתנאי חוזה המכר, או כל הסתייגות לגביהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.
- 10.3 הצעות שיוגשו לאחר המועד הקובע, לא תתקבלנה ולא תפתחנה.
- 10.4 העירייה ומד"א רשאיות שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה.
- 10.5 העירייה ומד"א אינן אחראיות לכל הפירושים ו/או ההסברים שינתנו בעל פה למשתתפים במכרז. פירושים ו/או הסברים שינתנו בעל פה למשתתפים במכרז אינם מחייבים את העירייה ומד"א.
11. הודעה על הזכייה וההתקשרות
- 11.1 ההחלטה על הזוכה במכרז תתקבל על ידי האורגנים המוסמכים כדין של העירייה, בהתאם לקבוע בדיני המכרזים החלים על עיריות.
- 11.2 הצעות המשתתפים תובאנה בפני ועדת המכרזים של העירייה (להלן: "הועדה"), אשר תמליץ על ההצעה הזוכה במכרז בפני ראש העירייה.
- 11.3 העירייה תמסור לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על החלטת ראש העירייה.

- 11.4 ההתקשרות עם הזוכה תובא לאישור מועצת העירייה וכן לאישור דירקטוריון מד"א. מובהר בזאת, כי אם לא תאשר מועצת העירייה את מכירת הממכר לזוכה, ברוב הנדרש על פי החוק, ו/או דירקטוריון מד"א לא יאשר את מכירת הממכר לזוכה, 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 מד"א ו/או מי מטעמן.
- 11.5 חוזה המכר יחתם בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה ובמד"א.
- 11.6 תוך ארבעים וחמישה ימים ממועד שתימסר לזוכה הודעה בכתב על זכייתו במכרז, בצירוף חוזה המכר ונספחיו לחתימה, ימציא הזוכה לעירייה ולמד"א את חוזה המכר על נספחיו כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה ולמד"א בעקבות זכייתו במכרז, לרבות המחאות בגין תשלום מלוא התמורה בצירוף מע"מ כחוק בהתאם לחוזה המכר.
- 11.7 היה והזוכה לא יעמוד באיזו מהתחייבויותיו בסעיף 11.611.6 לעיל, תהא ועדת המכרזים של העירייה רשאית להמליץ לראש העירייה ולמד"א על ביטול הזכייה במכרז. החלטת ראש העירייה ומד"א תובא לידיעת הזוכה בכתב.
- 11.8 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 המכר) ו/או תנאי חוזה המכר ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה ו/או בהתאם לחוזה המכר, לרבות במקרה של הפרת החוזה, יהיו העירייה ומד"א זכאיות לפעול על פי שיקול דעתן המוחלט, לרבות התקשרות עם כל משותף אחר ככל שימצאו לנכון. כן תהיה העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז, כולה או חלקה, כפיצויים מוסכמים מראש לטובת העירייה ולטובת מד"א, וסכום ערבות המכרז יחשב לקניינן הגמור והמוחלט של העירייה ומד"א. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע בזכות מזכויותיהן של העירייה ושל מד"א 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'

29/2019

**מכרז למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב יפו
והחכירה לדורות של אגודת מגן דוד אדום
בחלקה 265 בגוש 6957 להקמת בנייני מגורים
(מתחם מגן דוד אדום ברחוב השל"ה 2א' פינת אלקלעי 2, תל-אביב יפו)**

שם המכרז

התאריך האחרון להגשת הצעות

17 ביוני 2019

עד שעה 14:00

עיריית תל-אביב יפו

בשיתוף עם

אגודת מגן דוד אדום

מכרז פומבי מס' 29/2019

**למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב יפו
והחכירה לדורות של אגודת מגן דוד אדום
בחלקה 265 בגוש 6957 להקמת בנייני מגורים
(מתחם מגן דוד אדום ברחוב השל"ה 2'א' פינת אלקלעי 2, תל-אביב יפו)**

נספח מס' 1 - הצהרת משתתף במכרז

הצהרת המשתתף במכרז

שם המכרז: למכירת זכויות הבעלות והחכירה בחלקה 265 בגוש 6957 (מתחם מד"א)	מס' מכרז: 29/2019
--	-------------------

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.
- 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.
- הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה עד יום 24.10.2019, 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 אנו מתחייבים, כי בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד שתימסר לנו הודעה בכתב, בדבר זכייתנו במכרז, בצירוף חוזה המכר ונספחיו לחתימה, נמציא לכם את חוזה המכר על נספחיו כשהוא חתום על ידינו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש לכם, בעקבות זכייתנו במכרז, לרבות המחאות בגין מלוא הסכומים שאנו חייבים בתשלומם במעמד חתימת חוזה המכר, התאם לחוזה המכר.
- עד המצאת חוזה המכר חתום על ידינו ותשלום מלוא התמורה על ידינו, באופן ובמועדים בהתאם לחוזה המכר, לפי המאוחר מביניהם, תשמש ערבות המכרז שמסרנו להבטחת כל התחייבויותינו על פי המכרז.
- 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 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.
- אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי המכרז.

9/02 03099 5

פרטי המשתתף במכרז:

חתימה וחותמת

תאריך

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

עיריית תל-אביב יפו

בשיתוף עם

אגודת מגן דוד אדום

מכרז פומבי מס' 29/2019

**למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב יפו
והחכירה לדורות של אגודת מגן דוד אדום
בחלקה 265 בגוש 6957 להקמת בנייני מגורים
(מתחם מגן דוד אדום ברחוב השל"ה 2'א' פינת אלקלעי 2, תל-אביב יפו)**

נספח מס' 2 למכרז - ערבות המכרז

נוסח ערבות המכרז

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:

הואיל ועל

"הנערב" להמציא	פרטי הנערב	(להלן)
----------------	------------	--------

לכם ערבות בנקאית בסך של 10,000,000 ₪ (עשרה מיליון שקלים חדשים) כערובה סכום הערבות (בש"ח) סכום הערבות (במילים)

להבטחת הצעה במכרז
למכירת זכויות הבעלות והחכירה בחלקה 265 בגוש 6957
מטרת הערבות

שמשפרו: 29/2019 מס' המכרז

הרי תמורת הסכמתכם לקבלת ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב יפו בעד הנערב, בש"ח, עד סכום השווה ל- 10,000,000 ₪.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום, כאמור, בתוך 7 ימים מתאריך הדרישה כפי שיפורט בה. ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא. מוסכם בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או לממש בטחונות אחרים ו/או להוכיח את דרישתכם, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו. תוקף הערבות עד תאריך 24.10.2019 ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

- ערבות זאת על כל תנאיה, תוארך באופן אוטומטי, לתקופה נוספת של ארבעה חודשים, על פי דרישת גזבר העירייה, או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד לתאריך 24.10.2019 ועד בכלל.

בברכה

בנק: _____ קוד בנק: _____

רחוב: _____ עיר: _____ טלפון: _____

עיריית תל-אביב יפו

בשיתוף עם

אגודת מגן דוד אדום

מכרז פומבי מס' 29/2019

**למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב יפו
והחכירה לדורות של אגודת מגן דוד אדום
בחלקה 265 בגוש 6957 להקמת בנייני מגורים
(מתחם מגן דוד אדום ברחוב השל"ה 2'א' פינת אלקלעי 2, תל-אביב יפו)**

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

עיריית תל-אביב יפו

בשיתוף עם

אגודת מגן דוד אדום

מכרז פומבי מס' 29/2019

**למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב יפו
והחכירה לדורות של אגודת מגן דוד אדום
בחלקה 265 בגוש 6957 להקמת בנייני מגורים
(מתחם מגן דוד אדום ברחוב השל"ה 2'א' פינת אלקלעי 2, תל-אביב יפו)**

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

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

השתתפות

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

09/02

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

בשיתוף עם

אגודת מגן דוד אדום

מכרז פומבי מס' 29/2019

**למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב יפו
והחכירה לדורות של אגודת מגן דוד אדום
בחלקה 265 בגוש 6957 להקמת בנייני מגורים
(מתחם מגן דוד אדום ברחוב השל"ה 2' פינת אלקלעי 2, תל-אביב יפו)**

נספח מס' 5 למכרז - הצעתו הכספית של המשתתף במכרז

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' 29/2019

**למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב יפו
והחכירה לדורות של אגודת מגן דוד אדום
בחלקה 265 בגוש 6957 להקמת בנייני מגורים
(מתחם מגן דוד אדום ברחוב השל"ה 2א' פינת אלקלעי 2, תל-אביב יפו)**

לאחר שעיינו ובחנו את כל מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב יפו וזכויות החכירה לדורות של אגודת מגן דוד אדום בישראל בחלקה 265 בגוש 6957 (מתחם מגן דוד אדום ברחוב השל"ה 2א' פינת אלקלעי 2, תל-אביב יפו) הינה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) (להלן: "סכום ההצעה") בתוספת מע"מ כחוק, בחלוקה כדלקמן:

- סך של 51,000,000 ₪ (חמישים ואחד מיליון שקלים חדשים) (להלן: "התשלום למד"א") בתוספת מע"מ כחוק לאגודת מגן דוד אדום בישראל.

ובנוסף:

- יתרת סכום ההצעה (כלומר ההפרש בין "סכום ההצעה" לבין "התשלום למד"א") בתוספת מע"מ כחוק לעיריית תל אביב יפו.

הכל בהתאם לתנאי חוזה המכר המצורף כנספח מס' 6 למכרז (על נספחיו).

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

תאריך

חלק ב' של המכרז

חוזה המכר

עיריית תל-אביב יפו

בשיתוף עם

אגודת מגן דוד אדום

מכרז פומבי מס' 29/2019

**למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב יפו
והחכירה לדורות של אגודת מגן דוד אדום
בחלקה 265 בגוש 6957 להקמת בנייני מגורים
(מתחם מגן דוד אדום ברחוב השל"ה 2'א' פינת אלקלעי 2, תל-אביב יפו)**

נספח מס' 6 למכרז - נוסח חוזה המכר

ח ו ז ה

שנתם בתל אביב יפו ביום _____ לחודש _____ שנת 2019

ב י ן

1. עיריית תל-אביב יפו ("העירייה") שכתובתה לצורך חוזה זה: כיכר רבין, תל-אביב יפו 64162
2. אגודת מגן דוד אדום בישראל (1-910475-58) ("מד"א") שכתובתה לצורך חוזה זה: רחוב יגאל אלון 60, תל אביב יפו

מצד אחד;

ל ב י ן

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

מצד שני;

- | | |
|--|---------------|
| והעירייה היא הבעלים הרשום של החלקה (כהגדרתה להלן); | הואיל |
| ומד"א היא בעלת זכויות החכירה לדורות בחלקה (כהגדרתה להלן) על פי "חוזה החכירה" (כהגדרתו להלן); | והואיל |
| והעירייה ומד"א פרסמו מכרז משותף למכירת מלוא זכויות הבעלות של העירייה בחלקה ומלוא זכויות החכירה לדורות של מד"א בחלקה, לרבות המבנים שקיימים בחלקה, כשהזכויות והמבנים כאמור במצבם (as-is) מכל הבחינות כפי שיהיו במועד מסירת החזקה, לרבות (אך לא רק) במצב המשפטי, הרישומי, הפיזי, התכנוני והרישוי (להלן: "הממכר"); | והואיל |
| והרוכש הגיש הצעה לרכישת הממכר; | והואיל |
| והצעת הרוכש נקבעה כהצעה הזוכה במכרז; | והואיל |
| והעירייה ומד"א יהיו מוכנות למכור ולהעביר את הממכר לרוכש בהתאם לחוזה זה, בכפוף ולאחר שהרוכש ימלא אחר כל התחייבויותיו בהתאם לחוזה זה, במלואן ובמועדן; | והואיל |
| וברצון הרוכש לרכוש את הממכר והינו מסכים ומתחייב למלא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן; | והואיל |

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 החוזה תגברנה אלא אם כן מדובר במסמך מאוחר לחוזה, שנחתם בכתב על ידי כל הצדדים לחוזה. | |

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

הגדרות	1.7
למונחים המפורטים להלן תהיה המשמעות הכתובה בצידי, אלא אם נאמר אחרת במפורש בחוזה זה:	
מבנה/מבנים בשטח בנוי בהיקף של מלוא זכויות הבנייה, עילי ותת קרקעי, אותן ניתן לנצל בחלקה על פי התב"ע.	1.7.1 "הבניין" -
חלקה 265 בגוש 6957 ;	1.7.2 "החלקה" -
המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז ;	1.7.3 "המועד הקובע" -
מכרז פומבי מס' 29/2019 שפורסם על ידי העירייה ומד"א, על כל תנאיו ;	1.7.4 "המכרז" -
מלוא זכויות הבעלות של העירייה ומלוא זכויות החכירה לדורות של מד"א בחלקה, לרבות המבנים שקיימים בחלקה, כשהזכויות והמבנים כאמור במצבם (as-is) מכל הבחינות כפי שיהיו במועד מסירת החזקה, לרבות (אך לא רק) במצב המשפטי, הרישומי, הפיזי, התכנוני והרישוי ;	1.7.5 "הממכר" -
כל תוכנית בניין עיר החלה על הממכר ועומדת בתוקף במועד הקובע, לרבות תוכנית מס' 3616/א (תכנית רובע 3) שאושרה למתן תוקף ביום 9.1.2018 (י.פ. 7668).	1.7.6 "התב"ע" -
התשריט המצורף כנספח 1' לחוזה, שגבולות החלקה מסומנים עליו בקו שחור מעובה (לצרכי זיהוי ואיתור בלבד).	1.7.7 "התשריט" -

2. העסקה

העירייה ומד"א מתחייבות בזה למכור לרוכש את הממכר והרוכש מתחייב בזה לרכוש מאת העירייה ומד"א את הממכר, הכל בהתאם לתנאים ועבור התמורה כמפורט בחוזה זה.

3. הצהרות העירייה ומד"א

- 3.1 העירייה מצהירה, כי היא הבעלים הרשום בחלקה.
- 3.2 מד"א מצהירה, כי היא בעלת זכויות החכירה בחלקה לתקופה בת 49 שנים, החל מיום 1.4.1972 ועד ליום 31.3.2021, עם אופציה לתקופת חכירה נוספת בת 49 שנים, על פי חוזה חכירה בינה לבין העירייה מיום 31.1.1977 (לעיל ולהלן: "**חוזה החכירה**") וכי על החלקה ניצב מבנה בן 2 קומות מעל קומת קרקע ומרתף, המשמש את מד"א כתחנת עזרה ראשונה, בנק הדם ושירותי מגן דוד אדום, בהתאם למטרת החכירה.
- 3.3 העירייה מצהירה בזאת, כי זכויותיה בחלקה חופשיות מכל עיקול, שיעבוד, משכנתא וזכות צד ג' אחרת כלשהי, למעט הערת אזהרה לטובת מד"א מיום 6.2.1996 ולמעט זכויות מד"א מכח חוזה החכירה. נסח החלקה, התשריט וחוזה החכירה מצ"ב **כנספחים 1א – 1ג** לחוזה.
- 3.4 מד"א מצהירה בזאת, כי זכויותיה בחלקה חופשיות מכל עיקול, שיעבוד, משכנתא וזכות צד ג' אחרת כלשהי, למעט זכויות העירייה כבעלים ומחכירה של החלקה.
- 3.5 למד"א יתרת חוב כלפי העירייה בגין דמי חכירה לשנים 2007 – 2021 שלפי המוסכם בין העירייה לבין מד"א עתידה להתבטל. מבלי לגרוע מהאמור העירייה מצהירה, כי בכל מקרה, האחריות לפירעון של יתרת חוב זו לא תחול על הרוכש, כך שזכויות החכירה של מד"א בחלקה יועברו לרוכש כשהן נקיות מכל אחריות וחבות בדמי חכירה לעירייה, וכי הרוכש לא יחויב בתשלום כלשהו לצורך הארכת תקופת החכירה (ככל שתידרש הארכה כזו).
- 3.6 העירייה מצהירה, כי הצעת הרוכש נבחרה כהצעה הזוכה במכרז, וזאת על פי החלטה מס' _____ של ועדת המכרזים של העירייה, בישיבה מס' _____ שהתקיימה בתאריך _____ לחודש _____ שנת _____, ובהתאם להחלטה מס' _____ של מועצת העירייה, מישיבה מס' _____ שהתקיימה ביום _____ לחודש _____ שנת _____.
- 3.7 מד"א מצהירה, כי מוסדותיה המוסמכים אישרו את ההתקשרות בחוזה זה עם הרוכש, בהתאם ומכוח הכרזתו כזוכה במכרז.

4.1 העברת הזכויות בממכר על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין תבצע אך ורק לאחר ובכפוף לקיום כל התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה, ובכלל זה לאחר ובכפוף לקיום התחייבותו של הרוכש לבצע ולהשלים את בניית הבניין בחלקה, בהתאם לאבני הדרך ולוח הזמנים, כמפורט בסעיפים 6.36.3 ו-10 להלן.

4.2 לאחר ובכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה, ובכלל זה ההתחייבות לבצע ולהשלים את הבניה בחלקה, העירייה תחתום על המסמכים הנדרשים לצורך העברת זכויות הבעלות שלה בממכר ע"ש הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ומד"א תחתום על המסמכים הנדרשים לצורך העברה לרוכש של זכויותיה להירשם כחוכרת לדורות בממכר בלשכת רישום המקרקעין.

4.3 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי הרוכש אחראי על חשבונו להכנת כל המסמכים הדרושים להעברת הזכויות בחלקה על שמו כאמור לעיל והמצאתם לעירייה ולמד"א לצורך חתימתם עליהם, וכן אחראי הרוכש על חשבונו על ביצוע כל פעולות ההעברה והרישום, לרבות פתיחת התיק בלשכה לשם העברת הממכר לבעלות הרוכש ו/או רישום הערות אזהרה ו/או כל פעולה אחרת הקשורה בכך; הכל במועדים הקבועים בחוזה.

5. הצהרות הרוכש

5.1 הרוכש מצהיר, כי ראה ובדק בעצמו ועל אחריותו את הממכר, מיקומו, סביבתו ומצבו הפיזי, הרישומי, התכנוני והמשפטי.

5.2 הרוכש מצהיר, כי בדק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים לממכר אצל הרשויות השונות וידועות לו כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על הממכר, לרבות שטחי הפקעה, אם קיימים, וכן בדק את כל אפשרויות הבניה על הממכר ואת כל ההגבלות הנוגעות להריסת המבנים הקיימים בממכר ולביצוע הבניה על הממכר, לפי כל תכנית בת תוקף ו/או תוכנית בהליך ו/או כל דין.

5.3 הרוכש מצהיר, כי בדק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה ומד"א בממכר ומצא כי הממכר מתאים לצרכיו ולמטרותיו מכל הבחינות והוא לשביעות רצונו המלאה, וכי אין ולא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או מד"א ו/או מי מטעמן באשר לממכר, 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 לממכר ו/או לאפשרויות השימוש בו ו/או לייעוד ו/או בקשר לזכויות העירייה ומד"א 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 בממכר ו/או ביצוע הבניה בממכר).

5.4 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 מד"א ו/או מי מטעמן אחראים על דיוקם או על שלמותם, וכי הוא מתקשר בחוזה זה אך ורק על סמך בדיקותיו העצמאיות כאמור לעיל.

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

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

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

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

6. התחייבויות הרוכש

6.

- 6.1 הרוכש מתחייב לרכוש מהעירייה את זכויות הבעלות בחלקה וכן מתחייב לרכוש ממד"א את זכויות החכירה לדורות בחלקה, ויעבירן על שמו בלשכה בעצמו ועל חשבונו, בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 4 לעיל.
- 6.2 הרוכש מתחייב לשלם לעירייה ולמד"א את מלוא התמורה הנקובה בסעיף 7 להלן, בתנאים ובמועדים שנקבעו בחוזה זה.
- 6.3 הרוכש מתחייב, על אחריותו ועל חשבונו, להרוס את המבנים הקיימים בחלקה, ולבצע ולהשלים את בניית הבניין בחלקה בהתאם לאבני הדרך ולוח הזמנים המפורטים בסעיף 10 להלן. העברת הממכר על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין תתאפשר רק לאחר ובכפוף להשלמת הבניה כאמור.
- 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").
- 6.4 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.
- 6.5 בכל מקרה בו ישלם הרוכש את מלוא שווי ההשבחה שתתווסף, כאמור בסעיף 6.4 לעיל, יהיה הרוכש פטור מתשלום היטל ההשבחה, כאמור בסעיף 8.5 להלן.

7. התמורה

7.

- 7.1 בתמורה לרכישת הזכויות בממכר ישלם הרוכש סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים), בתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית כאמור בסעיפים 7.27.2 ו- 7.4 להלן ("התמורה") ובתוספת מע"מ כחוק, בחלוקה כדלקמן:
- 7.1.1 סך של 51,000,000 ₪ (ובמילים: חמישים ואחד מיליון ₪) בתוספת מע"מ כחוק ישולם למד"א.
- 7.1.2 סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כפי שנקבע בהצעת הרוכש למכרז (נספח מס' 5) בניכוי הסכום האמור בסעיף 7.1.1 לעיל ובתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית כאמור בסעיפים 7.27.2 ו- 7.4 להלן ובתוספת מע"מ כחוק ישולם לעירייה.
- 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 התפרסם לאחרונה לפני המועד הקובע.

- 7.2.3 "המדד החדש" - מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם לאחרונה לפני המועד הקבוע בחוזה זה לפירעונו של כל תשלום על פי חוזה זה או לפני פירעונו בפועל של התשלום, לפי הגבוה מביניהם.
- 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 (כלומר התשלום יבוצע ללא הפרשי הצמדה).
- 7.2.5 "ריבית" - ריבית מצטברת, צמודה למדד, בשיעור שנתי של 4% בחישוב חודשי.
- 7.3 במעמד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש, יבצע הרוכש את התשלומים הבאים על חשבון התמורה:
- 7.3.1 סך של 41,000,000 ₪ (במילים: ארבעים ואחד מיליון ₪) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כחוק, ישולם למד"א בהמחאה בנקאית ערוכה לפקודתה, שמועד פירעונה במועד חתימת הרוכש על חוזה זה.
- 7.3.2 סך של 10,000,000 ₪ (במילים: עשרה מיליון ₪) בתוספת מע"מ כחוק, ישולם למד"א באמצעות המחאה בנקאית שמועד פירעונה במועד חתימת הרוכש על חוזה זה, ערוכה לפקודת עו"ד יורם זמיר (להלן: "הנאמן" ו-"הפיקדון") אשר הנאמן יפעל בה בהתאם לאמור בסעיף 7.57.5 להלן.
- 7.3.3 סך של 50,000,000 ₪ (במילים: חמישים מיליון ₪) בתוספת מע"מ כחוק, ישולם לעירייה בהמחאה בנקאית ערוכה לפקודתה, שמועד פירעונה במועד חתימת הרוכש על חוזה זה (להלן: "התשלום הראשון לעירייה").
- 7.4 יתרת התמורה, בסך של _____ ₪ (במילים: _____ מיליון ₪) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת ריבית לתקופה שממועד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש ועד למועד התשלום בפועל, ובתוספת מע"מ כחוק (להלן: "התשלום השני לעירייה"), ישולם לעירייה בהמחאה בנקאית ערוכה לפקודתה, בתוך 90 ימים ממועד חתימת הרוכש על חוזה זה.
- 7.5 הצדדים מורים בזאת לנאמן, באופן בלתי חוזר, להפקיד את כספי הפיקדון בחשבון נאמנות שיפתח על ידו לצורך עסקה זו בלבד, שמד"א היא הנהנית הבלעדית בו, להשקיע את הכספים בהשקעה סולידי, לפי הנחיות מד"א בכתב, ולפעול בקשר אליהם, באופן הבא:
- 7.5.1 הנאמן ישלם מתוך הפיקדון את מקדמת מס השבח של מד"א בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין") בסך השווה ל- 7.5% מחלקה של מד"א בתמורה (להלן: "סכום מקדמת המס") (ככל שהבקשה להפחתתה לכדי פטור מלא תידחה או לא תאושר במלואה על ידי משרדי מיסוי מקרקעין) וזאת באמצעות שובר תשלום מקדמת מס אותו ימציא הרוכש לנאמן.
- על אף האמור לעיל, ככל שמד"א תמציא לנאמן אישור מאת מנהל מיסוי מקרקעין על הקטנת שיעור מקדמת מס השבח (שאינו פטור מלא) אזי הנאמן ישלם את סכום המקדמה שנדרש בהתאם לשובר המופחת; וככל שמד"א תמציא לנאמן ולרוכש אישור של רשות המיסים על פטור מלא מתשלום מקדמת מס שבח על ידי מד"א בגין עסקה זו או אישור חתום אחר מאת רשות המיסים בדבר היעדר חוב של מד"א במס שבח בגין המכר נשוא חוזה זה המופנה לרשם המקרקעין, יימנע הנאמן מלשלם מקדמה כלל לרשויות מיסוי מקרקעין.
- הרוכש ישתף פעולה עם מד"א וב"כ מד"א בכל הנוגע לקבלת שובר מקדמת המס ו/או שובר מופחת ו/או פטור מתשלום מקדמה, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להטיל עליו חביות כלשהן מעבר לקבוע בחוזה זה.
- 7.5.2 הנאמן ישתמש בפיקדון, לשם תשלום או לשם הבטחת תשלום של כל הארנונות ותשלומי החובה אחרים שמד"א חייבת בהם על פי חוזה זה בקשר עם החלקה והבנויה בה לעירייה ו/או לוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או לתאגיד המים והביוב.

- 7.5.3 עם ובכפוף למסירת החזקה בחלקה לידי הרוכש בהתאם לסעיף 10.1 להלן ולמחיקת הערת האזהרה הרשומה לטובת מד"א על החלקה, ובכפוף לכך שמד"א המציאה לרוכש אישור מאת רשות המסים בדבר היעדר חוב של מד"א במס שבח או אישור מס שבח על תשלום המקדמה בגין המכר נשוא חוזה זה המופנה לרשם המקרקעין, וכן אסמכתאות בכתב לכך שאין למד"א חוב כלשהו לעיריה ולוועדה המקומית בגין ארנונה והיטלי פיתוח בקשר עם החלקה והבנוי עליה, יעביר הנאמן למד"א את יתרת הפיקדון על פירותיו, ככל שנצברו כאלה, בניכוי המס החל בגינם, ככל שחל, ובניכוי עמלות בנקאיות, וזאת בכפוף וכנגד המצאה של טופס עסקת אקראי (אחד או יותר) בגין המע"מ ביחס לכל סכום הפיקדון.
- 7.6 לא שילם הרוכש במועד את התשלום האמור בסעיף 7.47.4 לעיל ("הסכום שבפיגור"), ישלם הרוכש לעירייה את הסכום שבפיגור בצירוף הפרשי הצמדה למדד כמפורט בסעיף 7.2 לעיל ובתוספת ריבית צמודה בשיעור שנתי של 10% (עשרה אחוז), בחישוב חודשי, לתקופה שלמך המועד שבו היה אמור להיפרע הסכום שבפיגור ועד ליום התשלום בפועל לעירייה ("ריבית פיגורים"). למען הסר ספק מובהר, כי חיוב הרוכש בריבית פיגורים לא יגרע מזכותן של העירייה ומד"א לכל סעד אחר שהן זכאיות לו על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הוראות הדין.
- 7.7 הרוכש יהיה רשאי להקדים את ביצוע התשלום האמור בסעיף 7.4 לעיל, אם קיבל על כך הסכמה מראש ובכתב מאת העירייה.
- 7.8 העירייה ומד"א מצהירות, כי שתיהן מוסדות ללא כוונת רווח.
- 7.9 מס ערך מוסף כחוק יתווסף לתשלום התמורה וישולם על ידי הרוכש לעירייה ולמד"א יחד עם כל אחד מתשלומי התמורה ובמועד תשלומם. לענין זה מובהר, כי מס ערך מוסף כאמור ישולם, גם אם הרוכש הוא קבוצת רכישה שחבריה (או מי מהם) אינם עוסקים.
- 7.10 העירייה ומד"א ינפיקו לרוכש עד למועד הקבוע בחוק לדיווח התשלום לרשויות מע"מ, בגין כל תשלום מתשלומי התמורה והמע"מ אשר נפרעו בפועל ושולם למי מהן במישרין או שוחרר למד"א מידי הנאמן או שולם עבור מד"א לרשות כלשהי, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ, כל אחת בגין חלקה בתמורה שנפרעה כאמור.

8. מיסים, אגרות, היטלים ותשלומי חובה אחרים

- 8.1 מס שבח אם יחול – יחול על העירייה ומד"א (כל אחת בגין חלקה בתמורה) וישולם על ידן. לענין זה מוצהר ומסוכם, כי:
- 8.1.1 העירייה מצהירה, כי מכירת הזכויות על ידי העירייה פטורה ממס שבח לפי סעיף 72 לחוק מיסוי מקרקעין ואיננה חייבת בתשלום מקדמה (כמשמעותה בסעיף 15 לחוק).
- 8.1.2 מד"א מצהירה כי היא "מוסד ציבורי" כהגדרתו בסעיף 61 לחוק מיסוי מקרקעין וכי החלקה והבנוי עליה שימשו אותה במשך תקופה של 80% לפחות מהתקופה שהיא חוכרת את המקרקעין, ועל כן היא זכאית לפטור ממס שבח כקבוע בסעיף 61(ב)(1) לחוק מיסוי מקרקעין.
- 8.1.3 מד"א תפנה לרשות המיסים לאחר חתימת חוזה זה ותבקש להעמיד את סכום המקדמה (כמשמעותה בסעיף 15 לחוק מיסוי מקרקעין) בגין מכירת זכויותיה בחלקה על אפס. אם וככל שבקשתה לא תתקבל, אזי הנאמן יעשה שימוש בפיקדון על מנת לשלם את המקדמה, לפי קביעתה של רשות המסים, בהתאם להוראות ס"ק 7.5.1 לעיל. הרוכש מתחייב לשתף פעולה עם מד"א בכל הנוגע בקבלת שובר מקדמת המס, ובכלל זה יחתום על יפוי כח מתאים, ככל שיידרש לכך על ידי מד"א.
- 8.2 מס רכישה – יחול על הרוכש וישולם על ידו במועד הקבוע בדין.
- 8.3 הארנונה שחלה ותחול על הממכר בגין התקופה שעד למועד מסירת החזקה בו לידי הרוכש כקבוע בסעיף 10.1 להלן, תחול על מד"א ותשולם על ידה. הארנונה שתחול על הממכר בגין התקופה שלמך מועד מסירת החזקה בו לידי הרוכש כקבוע בסעיף 10.110.1 להלן ואילך, תחול על הרוכש ותשולם על ידו.
- כל יתר המיסים ותשלומי החובה העירוניים האחרים שיוטלו על החלקה ו/או על הממכר ו/או על בעל זכויות החכירה ו/או המחזיק והמשתמש בה עד המועד הקבוע, יחולו על מד"א וישולמו על ידה. כל המיסים, האגרות ותשלומי החובה העירוניים האחרים, לרבות אגרות בניה, היטלי פיתוח ודמי הקמה, שיוטלו מהמועד הקבוע על הממכר ו/או על בעליו ו/או על בעל זכויות החכירה בו יחולו על הרוכש וישולמו על ידו.

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

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

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

8.4.3 במסגרת חישוב אגרות הבניה, היטלי הפיתוח ודמי ההקמה, לא יינתנו זיכויים בגין שטחי 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 יגרעו מחובתו של הרוכש לשלם את האגרות וההיטלים ודמי ההקמה במלואם וללא כל זיכוי או אפשרות קיזוז.

8.5 היטל השבחה

8.5.1 היטל השבחה בקשר עם החלקה, אשר יוטל בגין התב"ע, למעט בגין תא/5000, יחול על העירייה בלבד.

8.5.2 היטל השבחה (ככל שיחול) בקשר עם החלקה 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 6.4 לעיל (כלומר שילם לעירייה את מלוא שווי השבחה בגין אותו שינוי תכנוני).

8.5.3 כל היטל השבחה בקשר עם החלקה, 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 8.5.38.5.3 לעיל, תיכלל גם ההשבחה עקב אישורה של תכנית תא/5000.

8.5.5 למען הסר ספק, מובהר כי בכל מקרה מד"א לא תישא בתשלום היטל השבחה בקשר עם החלקה.

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 לתשלום תחול על העירייה ו/או מד"א.

9. הערת אזהרה

- 9.1 לא תירשם הערת אזהרה בגין חוזה זה, אלא כמפורט בסעיף 9.2 להלן.
- 9.2 העירייה ומד"א מסכימות בזה, כי רק עם תשלום בפועל של מלוא התמורה בתוספת מע"מ כחוק, כאמור בסעיף 7 לעיל, חתימת העירייה ומד"א על חוזה זה, ובכפוף לאמור בסעיף 9.39.3 להלן, יהיה הרוכש רשאי לרשום הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 על זכויות הבעלות בחלקה, כדי למנוע כל עסקה הנוגדת עסקה זו. בד בבד עם התקיים כל התנאים כאמור, תבוטל הערת האזהרה הרשומה לטובת מד"א בגין זכויות החכירה שלה בחלקה.
- 9.3 במעמד חתימת חוזה זה, יפקיד הרוכש בידי עורכי הדין של השירות המשפטי של העירייה (עבור העירייה ומד"א) ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר חתום במקור ומאומת כנדרש, בנוסח **נספח מס' 2א** לחוזה המכר, לצורך ייחוד ו/או צמצום ו/או מחיקת הערת האזהרה, בצירוף פרטיכל מתאים של דירקטוריון הרוכש התומך בכך, חתום במקור ומאומת כנדרש בנוסח **נספח מס' 2ב** לחוזה המכר. הרוכש מורה בזאת לעורכי הדין של השירות המשפטי של העירייה, באופן בלתי חוזר, לצמצם ו/או ליחד את הערת האזהרה לממכר וכן, למחוק את הערת האזהרה ככל ותירשם בניגוד להוראות חוזה זה ו/או במקרה של ביטול החוזה. למען הסר ספק מובהר, כי רישום הערת האזהרה בלשכת רישום המקרקעין יבוצע על ידי הרוכש ועל חשבונו. מיופיי הכוח מהשירות המשפטי של העירייה יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח במקרה בו יידרש ייחוד הערת האזהרה.

10. מסירת חזקה, תכנון ובניה

- 10.1 החזקה בממכר תימסר לרוכש, כשהוא פנוי מכל אדם, בכפוף לקיום התחייבויותיו על פי חוזה זה, בחלוף 18 חודשים מיום חתימת החוזה על ידי העירייה ומד"א; אולם מד"א תהיה רשאית להקדים את מועד המסירה, בהתראה בכתב חתומה על ידה, שתינתן לרוכש לפחות 60 ימים מראש; ובמקרה כזה הרוכש יהיה חייב לקבל את החזקה בממכר במועד שהוקדם כאמור.
- 10.2 למען הסר ספק מובהר, כי העירייה ומד"א אינן נותנות לרוכש מצגים כלשהם וגם אינן נוטלות על עצמן התחייבויות כלשהן לעניין מצבם ו/או שמישותם של המבנים שניצבים בחלקה, ומוסכם כי המסירה תבוצע כאשר החלקה וכל הבנוי עליה במצבם כפי שיהיה במועד המסירה.
- 10.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 10.210.2 לעיל, ממועד מסירת החזקה בממכר לידי ועד להריסת המבנים הקיימים בחלקה, כאמור להלן, יהיה הרוכש רשאי לעשות שימוש בחלקה ובמבנים שיהיו קיימים עליה, וזאת בכפוף להוראות התב"ע ולהוראות כל דין.
- 10.4 הרוכש יכין ויגיש למנהל אגף נכסי העירייה (להלן: "**המנהל**") מפת מזיחה של החלקה ערוכה על ידי מודד מוסמך וחתומה על ידו תוך שלושים (30) יום מיום חתימת חוזה זה על ידי הרוכש.
- 10.5 הרוכש יכין ויגיש לאישורו של המנהל, כנציג העירייה בעלת הממכר (להלן: "**המנהל**") את תכניות הבנייה של הבניין שהוא מבקש לבנות על החלקה וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הקמת הבניין ובכלל זה בקשה להיתר בניה בהתאם להוראות חוזה (להלן - "**תכניות הבנייה**") וזאת בתוך 6 חודשים ממועד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש.
- 10.6 הרוכש הוא האחראי הבלעדי על התכנון ואין באישור תכניות הבנייה על ידי המנהל כדי לשחרר את הרוכש מאחריותו המלאה לכל מעשה ו/או מחדל מכל מין וסוג שהם בתכנון, אם יהיה כזה.
- 10.7 אין בקבלת אישור המנהל לתוכניות הבנייה כדי לגרוע מכל הליך שנדרש על פי הדין על מנת לבצע בניה בחלקה ואין בו משום התחייבות או אינדיקציה לקבלת אישורן של רשויות התכנון לתוכניות הבנייה.
- 10.8 הרוכש יגיש לרשויות התכנון המוסמכות בעירייה ו/או בוועדה המקומית לתכנון ולבניה (להלן: "**רשויות התכנון**") רק את תוכניות הבנייה שאושרו על ידי המנהל. הרוכש יעשה את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין להקמת הבניין מרשויות התכנון בסמוך ככל הניתן לקבלת אישור המנהל לתכניות הבנייה.
- 10.9 תכניות הבנייה תהיינה תואמות את התב"ע וכל שינוי בה שיאושר כחוק (בכפוף לתשלום מלוא שווי ההשבחה כמפורט בסעיף 6.4 **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל) וכן את הוראות חוק התכנון והבנייה ואת דרישות מהנדס העירייה (להלן: "**המהנדס**") והעירייה.
- 10.10 הרוכש 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 וכל רשות אחרת שאישורה נדרש על פי כל דין.

- 10.11 ככל שיחליט הרוכש להגיש בקשה לרשויות התכנון המוסמכות לשינוי תכנוני, יגיש הרוכש קודם לכן את מסמכי הבקשה לאישור מראש ובכתב של העירייה (כבעלת הזכויות בחלקה). העירייה תבחן את הבקשה לשינוי התכנוני ותודיע לרוכש בכתב את עמדתה בקשר עם הבקשה. ככל שתסכים העירייה (כבעלת הזכויות בחלקה) לבקשה לשינוי תכנוני, ישלם הרוכש לעירייה את מלוא שווי ההשבחה בגין השינוי התכנוני כאמור בסעיף 6.4 לעיל. אין לראות באמור לעיל משום הסכמה של העירייה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ולבניה להסכם לכל שינוי תכנוני שהוא.
- 10.12 הרוכש 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.
- 10.13 הרוכש 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.
- 10.14 הרוכש יתחיל בבניית הבניין על פי היתר הבנייה והתוכניות המאושרות בתוך שלושה חודשים מהמועד שבו תנתן לו ההודעה של הרשות המוסמכת לכך בעיר תל אביב -יפו, כי ניתן להוציא היתר בנייה לבניין.
- 10.15 הרוכש יסיים את הקמת הבניין לשביעות רצון המהנדס ויקבל תעודת אכלוס ותעודת גמר לבניין בתוך 4 שנים מהיום שהיה עליו להתחיל בהקמת הבניין כאמור בסעיף 10.14 לעיל או בתוך 6 שנים מיום חתימת חוזה זה על ידי הרוכש, לפי המוקדם מבין שני המועדים (להלן: "תקופת הבנייה").
- 10.16 למען הסר ספק מובהר בזה, כי הוצאה של היתר בניה להריסת המבנים הקיימים בחלקה (להבדיל מהיתר בניה להקמת הבניין בחלקה) לא תחשב כעמידה באיזה מהתחייבויות הרוכש שבסעיף זה לעיל.
- 10.17 בגין איחור מצד הרוכש בקיום איזה מהתחייבויותיו שבסעיף 10 זה לעיל תהיה העירייה זכאית לדרוש ולקבל מהרוכש 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 הרוכש יהיה חייב בתשלום פיצוי מוסכם, יהווה תנאי לאכלוס הבניין. הרוכש לא יהיה רשאי לבקש תעודת אכלוס לבניין כל עוד לא שילם את הפיצוי המוסכם ולא תהיינה לו טענות מכל מין וסוג כלפי העירייה ו/או כלפי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אם אלה לא תאפשרנה את אכלוס הבניין כל עוד לא שילם את הפיצוי המוסכם.
- 10.18 איחור של למעלה מששה חודשים בהתחלת העבודות להקמת הבניין או בסיומן ביחס למועדים שנקבעו בסעיף 10.14 ובסעיף 10.15 לעיל יהווה הפרה יסודית של חוזה זה שבגינה העירייה תהיה זכאית לכל סעד שיעמוד לה על פי חוזה זה (לרבות על פי סעיף 10.17 לעיל) ועל פי כל דין, אך למעט הזכות לביטול החוזה.
- 10.19 הרוכש 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.
- 10.20 אחריות, פיצוי, שיפוי וביטוח**
- 10.20.1 למען הסר ספק מובהר בזה, כי למרות שהעירייה תישאר רשומה כבעלים של החלקה עד אשר הרוכש יקיים את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, ובכלל זה ישלים בניית הבניין בחלקה, העירייה ומד"א וכל הפועלים מטעם מי מהן (לרבות תאגידים עירוניים) לא יישאו בשום אחריות לכל נזק שיגרם למי מהן ו/או למי מטעמן ו/או לרוכש ו/או לרכושו ו/או לעסקו ו/או למי מטעמו ו/או לצד שלישי כלשהו בגין או בקשר הממכר ובכלל זה בגין או בקשר עם התכנון והביצוע של הבניה בממכר החל ממועד מסירת החזקה בממכר לידי הרוכש, וכי הרוכש לבדו יהיה אחראי לכל נזק כאמור.
- 10.20.2 הרוכש יישא באחריות בלעדית כלפי העירייה וכלפי מד"א לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו לרוכש ו/או תאגיד ו/או לכל אדם (לרבות עובדי הרוכש) ו/או לעירייה ו/או למד"א ו/או לתאגידים עירוניים ו/או לכל הפועל מטעם מי מהם ו/או למבקרים בממכר ו/או לכל אדם אחר, בקשר עם הממכר ו/או עם השימוש בממכר.
- 10.20.3 הרוכש יפצה את העירייה ואת מד"א וכל הפועלים מטעם מי מהן (לרבות תאגידים עירוניים) על כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו להן בגין או בקשר הממכר ובכלל זה בגין או בקשר עם התכנון והביצוע של הבניה בממכר החל ממועד מסירת החזקה בממכר לידי הרוכש, וזאת בתוך 30 יום ממועד קבלת דרישה ראשונה בכתב ממי מהם.

- 10.20.4 הרוכש ישפה את העירייה ואת מד"א על כל הוצאה שתיגרם להן עקב נזק שהרוכש הוא האחראי לו על פי דין ו/או על פי הוראות חוזה זה בגין או בקשר עם הממכר ובכלל זה בגין או בקשר עם התכנון והביצוע של הבניה בממכר החל ממועד מסירת החזקה בממכר לידי הרוכש, וזאת בתוך 30 יום ממועד קבלת דרישה ראשונה בכתב ממי מהם.
- 10.20.5 למען הסר ספק מובהר, כי התחייבות הרוכש 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 העירייה ו/או מד"א ו/או תאגידים עירוניים ו/או כל הפועל מטעם מי מהם ישאו בהם לשם התגוננות מפני דרישה ו/או תביעה בגין האמור, לרבות שכר טרחת עורכי דין. העירייה ומד"א יודיעו לרוכש אודות קבלת כל תביעה ו/או דרישה בגין האמור, בסמוך לאחר קבלתה, ויאפשרו לרוכש, ככל שהדבר תלוי בהן, להתגונן באופן סביר מול התביעה ו/או הדרישה.
- 10.20.6 מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה ומבלי לגרוע מאחריות הרוכש על פי חוזה זה ו/או על פי דין, בכל הנוגע לביטוח, יחולו הוראות **נספח מס' 4** לחוזה זה.

11. העברת זכויות הרוכש/שעבודן/המחאתן

- 11.1 הרוכש אינו זכאי לשעבד ו/או להמחות ו/או להעביר לצד ג' את זכויותיו על פי חוזה זה, או כל חלק מהן, אלא במגבלות ובתנאים האמורים בסעיף זה להלן.
- 11.2 בכפוף לקבלת הסכמה של העירייה ומד"א מראש ובכתב בנוסח הקבוע בכתב ההסכמה המצורף **כנספח מס' 3** לחוזה זה וכן, בכפוף לכך שהרוכש יעמוד בכל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה עד לאותו מועד, יהיה הרוכש רשאי לשעבד את זכויותיו על פי חוזה זה לטובת מוסד פיננסי מוכר בישראל ("**המוסד הפיננסי המממן**") וזאת, בין היתר, בתנאים ובמגבלות המצטברים הבאים:
- 11.2.1 שעבוד הזכויות החוזיות כאמור ישמש אך ורק לצורך הבטחת אשראי שהרוכש יקבל מהמוסד הפיננסי המממן לצורך תשלום התמורה ולצורך הקמת הבניין בחלקה, ולא לשום מטרה אחרת.
- 11.2.2 שעבוד הזכויות החוזיות כאמור יעשה רק לאחר ובכפוף לכך שהרוכש ביצע את התשלומים הקבועים בסעיף 7.3 לעיל במלואם ובכפוף לכך שכספי האשראי הראשונים שיתקבלו מהמוסד הפיננסי המממן יועברו ישירות לעירייה, בד בבד עם שעבוד הזכויות, ויהיה בהם משום פירעון מלא של התמורה, לרבות של ריבית פיגורים, ככל ותחול.
- 11.2.3 במסמכי השעבוד יובהר במפורש, כי במקרה של מימוש השעבוד, יקבל על עצמו הצד השלישי (מקבל הזכויות) את כל התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה, וכי לא תירשם הערת אזהרה על שמו כל עוד לא יעשה כן.
- 11.3 ככל ותינתן הסכמת העירייה ומד"א לשעבוד זכויות הרוכש כאמור בסעיף 11.211.2 לעיל, תמסור העירייה למוסד הפיננסי המממן ולרוכש, מכתב התחייבות בנוסח **נספח מס' 3** לחוזה זה, במסגרתו תתחייב שלא לרשום את זכויות הבעלות או את זכויות החכירה בחלקה על שם הרוכש ו/או על שם כל צד שלישי אחר, אלא בכפוף לכך שתירשם לטובת המוסד הפיננסי המממן משכנתא מדרגה ראשונה על הזכויות שיירשמו על שם הרוכש בחלקה, להבטחת חוב הרוכש למוסד הפיננסי המממן.
- 11.4 מובהר, כי לא יתאפשר רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין לטובת המוסד הפיננסי המממן וזאת עד למועד שבו תירשמה זכויות הבעלות בחלקה על שם הרוכש.
- 11.5 בכפוף לכך שהרוכש עמד בכל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה עד לאותו מועד, לרבות תשלום מלוא התמורה על פי חוזה זה לעירייה ולמד"א וכן, בכפוף לקבלת הסכמת העירייה ומד"א מראש ובכתב, יהיה הרוכש רשאי להעביר את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה לצד שלישי ("**הנעבר**"), וזאת בכפוף לקיום כל התנאים הבאים במצטבר:

- 11.5.1 הנעבר אישר לעירייה ולמד"א, מראש ובכתב, שהוא מקבל על עצמו את כל התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה, לרבות עמידה באבני הדרך ולוח הזמנים הקבועים בחוזה זה בקשר עם התכנון והבניה בחלקה.
- 11.5.2 הרוכש מסר לעירייה ולמד"א בקשה בכתב, חתומה על ידו ומאומתת כדין, למחיקת הערת האזהרה הרשומה לטובתו, בצירוף פרוטוקול מתאים חתום ומאומת כדין.
- 11.5.3 הרוכש מסר לעירייה ולמד"א את הסכמת המוסד הפיננסי המממן בכתב, להעברת הזכויות לנעבר וכן למחיקת הערת האזהרה הרשומה לטובת המוסד הפיננסי המממן, ככל שנרשמה.
- 11.5.4 הנעבר מסר לעירייה ולמד"א מסמך מאת המוסד הפיננסי אשר יעמיד לו מימון, על פי הוראות חוזה זה, לפיו עיין המוסד הפיננסי בחוזה זה, ידועות לו הוראותיו והוא מתחייב לפעול על פיהן.
- 11.5.5 הנעבר מסר לעירייה ולמד"א ייפוי כוח בלתי חוזר חתום על ידו, מאושר על ידי נוטריון, בנוסח **נספח מס' 2א'** לחוזה זה, וכן החלטת דירקטוריון, בנוסח **נספח מס' 2ב'**, כתנאי מוקדם לרישום הערת האזהרה לטובת הנעבר.
- 11.5.6 ככל שהרוכש מבקש לבצע את העברת הזכויות, כולן או חלקן, לפני תאריך השלמת הבניה של הבניין, הרוכש שילם לעירייה, בגין הסכמתה להעברת הזכויות לנעבר, דמי הסכמה בשיעור של 5% (חמישה אחוזים) מסכום התמורה שיקבל הרוכש מן הנעבר עבור העברת זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה, בתוספת מע"מ, ככל שחל על פי הדין.
- אולם, במקרה שהרוכש הוא קבוצת רכישה וההעברה מתייחסת לזכויותיו של אחד מיחיד הקבוצה (בהיקף שלא עולה על זכות בניה לשתי דירות) אזי לא יידרש תשלום של דמי הסכמה בגין ההעברה.
- כמו כן מובהר, כי החובה לשלם דמי הסכמה כאמור לא תחול בגין מכירה של "דירה" שעל מכירתה חלות הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974.
- 11.6 בכפוף לכך שהרוכש עמד בכל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה עד לאותו מועד, לרבות תשלום מלוא התמורה על פי חוזה זה לעירייה ולמד"א ולאחר קבלת היתר בניה לבניין, יהיה הרוכש רשאי לרשום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות בבניין ולטובת מוסדות פיננסיים שיעמידו לרוכשי הדירות מימון לרכישת הדירות, אף בשלב שטרם רישום הזכויות בחלקה על שמו, ובלבד שעובר לרישום הערות האזהרה ימסור לעירייה ייפוי כוח בלתי חוזר חתום על ידי אותם רוכשי הדירות שלטובתם יירשמו הערות האזהרה, בנוסח **נספח מס' 2א'** לחוזה זה.
- 11.7 הרוכש יצרף לכל פניה אשר תוגש על ידו לעירייה ולמד"א, בבקשה לקבל את הסכמתה לשעבוד הזכויות או המחאתן או העברתן כאמור בסעיף 11.2 לעיל, את המסמכים הדרושים מכוחם אמורים להתבצע השעבוד או המחאה או ההעברה ("**מסמכי ההעברה**") והסכמת העירייה ומד"א, ככל ותינתן, תהיה בהתייחס להעברה בהתאם למסמכים שנמסרו לה כאמור לעיל. מסמכי ההעברה יכללו את ההוראות הבאות:
- 11.7.1 סעיף מפורש המבהיר שעל העירייה ומד"א לא מוטלת חבות או אחריות כלשהי כלפי המוסד הפיננסי המממן ו/או הנעבר ו/או רוכשי דירות בבניין (בסעיף זה: "**הצד השלישי**") בקשר עם הממכר או עם ההתקשרות שבין הצד השלישי לבין הרוכש או עם הסכמת העירייה ומד"א להתקשרות שבין הצד השלישי לבין הרוכש או עם ההתקשרות שבין הרוכש לבין העירייה ומד"א או בכל הקשר אחר.
- 11.7.2 הצהרה של הצד השלישי, לפיה ידוע לו שבמקרה של הפרה יסודית של התחייבויות הרוכש כלפי העירייה או מד"א, יהיו העירייה ומד"א רשאיות לבטל חוזה זה ובכלל זה את רכישת הזכויות בחלקה על ידי הרוכש ואת הערת האזהרה שנרשמה לטובת הרוכש ו/או לטובת הצד השלישי, והכל מבלי שתהיה לה אחריות ו/או חבות כל שהיא כלפי הצד השלישי, כפוף לאמור בסעיף 12.4 להלן.
- 11.7.3 ככל ולמרות האמור לעיל, ישלמו העירייה ו/או מד"א בפועל סכום כסף לצד השלישי על פי פסק דין, או על פי פשרה שאושרה בבית משפט, ישפה הרוכש את העירייה ומד"א על כל סכום ששולם על ידי מי מהן כאמור מייד עם דרישתן הראשונה. העירייה ומד"א יודיעו לרוכש על כל תביעה שתוגש כנגד מי מהן על ידי הצד השלישי ותאפשרנה לרוכש להתגונן בפניה באופן סביר, בין באמצעות צירופו כנתבע ובין באמצעות צירופו כצד ג' ובין בכל דרך סבירה אחרת לפי שיקול דעתן הבלעדי.

12. הפרות

- 12.1 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.
- 12.2 הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970, יחולו במקרה של הפרת חוזה זה, אלא אם כן הדבר עומד בסתירה להוראות החוזה, ומבלי לגרוע מהוראת סעיף 12.4 להלן.
- 12.3 במקרה שהרוכש לא ישלם את התמורה, על פי הוראות חוזה זה, על אף התראה של שבעה (7) ימים שניתנה לו, יהיו העירייה ומד"א, רשאיות לבצע כל אחת מהפעולות להלן או כולן ביחד, ללא צורך בפסק דין או החלטה שיפוטית אחרת, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד נוסף שעומדים לזכותן לפי חוזה זה ו/או הדין, ומבלי שלרוכש תהא כל טענה ו/או תביעה כלפיהן:
- 12.3.1 לבטל את ההחלטה בדבר הכרזת הצעת הרוכש במכרז כהצעה הזוכה, ובמידת הצורך לבטל חוזה זה.
- 12.3.2 לחלט את ערבות המכרז כמפורט בסעיף 11.811.8 לפרק ב' למכרז או לחלט מתוך התמורה סכום השווה לסכום ערבות המכרז, וזאת כפיצוי מוסכם בגין הנזקים שנגרמו לעירייה ו/או למד"א, בלא צורך בהוכחת נזק.
- 12.3.3 למכור את הממכר לאחר.
- 12.3.4 לתבוע מן הרוכש את מלוא הנזקים אשר נגרמו להן בגין אי תשלום התמורה ו/או ביטול החוזה.
- 12.4 למען הסר ספק ועל אף האמור בכל הוראה אחרת בחוזה זה, לאחר חתימת חוזה זה ע"י כל הצדדים ולאחר שהרוכש ישלם את מלוא התמורה על פי הוראות חוזה זה למד"א ולעירייה, בצירוף הפרשי הצמדה, ריבית, ריבית פיגורים ומע"מ כאמור בחוזה זה, לא תעמוד לאף אחד מהצדדים הזכות לבטל את החוזה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד למי מהם בגין הפרתו על פי חוזה זה או על פי כל דין.
- 12.5 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי בכל מקרה לא ישולמו ולא יושבו לרוכש על ידי העירייה ו/או מד"א ו/או מי מטעמן, 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 מד"א ו/או מי מטעמן.

13. הוראות כלליות

13.1 ויתור או שינוי

- 13.1.1 הסכמה של צד לסטות מתנאי החוזה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר. לא השתמש מי מהצדדים בזכויות שניתנו לו על פי החוזה במקרה מסוים, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי חוזה זה.
- 13.1.2 שום ויתור או הימנעות מפעולה במועדה או ארכה שתינתן, לא יחשבו כויתור של צד על זכות מזכויותיו והוא יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או מקצתן בכל עת שימצא לנכון.
- 13.2 **תיקון לחוזה**
- כל תיקון או תוספת לחוזה זה ייערכו בכתב וייחתמו על ידי כל הצדדים, שאם לא כן, לא יהא להם כל תוקף.
- 13.3 **קיצוץ**
- 13.3.1 הרוכש מוותר בזה על כל זכות קיצוץ שהיא הנתונה לו על פי כל דין כנגד העירייה ומד"א.
- 13.3.2 העירייה ומד"א תהינה זכאיות לקצוץ ו/או לעכב תחת ידן ו/או לגבות כל סכום שמגיע ו/או שיגיע להן מן הרוכש מתוך כספים שיגיעו ממי מהן לרוכש, ככל שיגיעו, מכל מין וסוג שהם, לרבות כל סכום שמי מהן עלולה לשאת בו ו/או תשא בו בגין מעשי ו/או מחדלי הרוכש, בין שהסכום קצוב ובין שאינו קצוב.

	תשלום במקום הצד האחר	13.4
13.4.1	כל צד רשאי לשלם במקום הצד האחר כל סכום שתשלומו חל על פי חוזה זה על הצד האחר, וזאת לאחר שהתרה בצד האחר בהודעה בכתב לשלמו, והצד האחר לא שילמו, תוך שבעה (7) ימים מיום שנדרש לעשות כן.	
13.4.2	שילם צד סכום כלשהו החל על פי חוזה זה על הצד האחר, יהיה הצד המשלם רשאי לדרוש את השבתו מהצד האחר. 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).	
	סמכות שיפוט והדין החל	13.5
13.5.1	הצדדים מסכימים כי הדין הישראלי יחול על חוזה זה, ללא כללי ברירת הדין שלו.	
13.5.2	הסמכות הייחודית לדון בכל עניין הנוגע לחוזה זה או הנובע ממנו מוקנית לבית המשפט המוסמך מבחינה עניינית בעיר תל אביב-יפו ולא תהיה סמכות לכל בית משפט אחר בעניין זה.	
	מיצוי התנאים המוסכמים	13.6
	חוזה זה מכיל, מגלם, ממזג ומבטא את כל התנאים המוסכמים בין הצדדים. כל הבטחות, ערובות, הסכמים בכתב או בעל-פה, התחייבויות או מצגים בדבר נשוא חוזה זה שניתנו או נעשו על-ידי הצדדים לפני כריתת חוזה זה ואשר לא באו לידי ביטוי מפורש בו, אין בהם כדי להוסיף על החיובים והזכויות הקבועים בחוזה זה או הנובעים הימנו, לגרוע מהם או לשנותם, והצדדים לא יהיו קשורים בהם החל מתאריך חוזה זה.	
	דמי טיפול	13.7
	בגין טיפול העירייה במתן הסכמה לרישום הערות אזהרה ו/או ביצוע פעולות אחרות בחלקה בלשכת רישום המקרקעין, ישלם הרוכש לעירייה דמי טיפול, בהתאם לתעריפים שיהיו נהוגים בעירייה בנושאים אלו מעת לעת.	
	הודעות	.14
14.1	כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו - למען המצוין להלן - תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.	
14.2	כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום על פי הכתובת המצוינת להלן ותוך ציון הנמען המצוין להלן - תחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך שבעים ושתיים (72) שעות ממועד השלחה מבית דואר בישראל.	

15. כתובות הצדדים

- 15.1 העירייה - רחוב אבן גבירול 69, ככר רבין, תל אביב יפו ;
15.2 מד"א – רח' יגאל אלון 60, תל אביב יפו
15.3 הרוכש - _____ ;

ולראייה באו הצדדים על החתום:

העירייה	מד"א	הרוכש
---------	------	-------

אישור

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

עו"ד

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

עיריית תל-אביב יפו

בשיתוף עם

אגודת מגן דוד אדום

מכרז פומבי מס' 29/2019

למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב יפו והחכירה לדורות של אגודת מגן דוד אדום
בחלקה 265 בגוש 6957 להקמת בנייני מגורים
(מתחם מגן דוד אדום ברחוב השל"ה 2' פינת אלקלעי 2, תל-אביב יפו)

נספח מס' 1 לחוזה המכר – נסח רישום

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6957 חלקה: 265

הנכס נוצר ע"י שטר: 5628/1996 מיום: 06/02/1996 סוג שטר: פרצלציה רצונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב - יפו	2,581.00

המספרים הישנים של החלקה

6957/260

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
5628/1996/2	06/02/1996	פיצול	עיריית תל-אביב יפו
החלק בנכס			
בשלמות			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
5628/1996/1186	06/02/1996	הערת אזהרה סעיף 126	מגן דוד אדום בישראל
בתנאי שטר מקורי			
19467/1990/0			
על כל הבעלים			

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

בשיתוף עם

אגודת מגן דוד אדום

מכרז פומבי מס' 29/2019

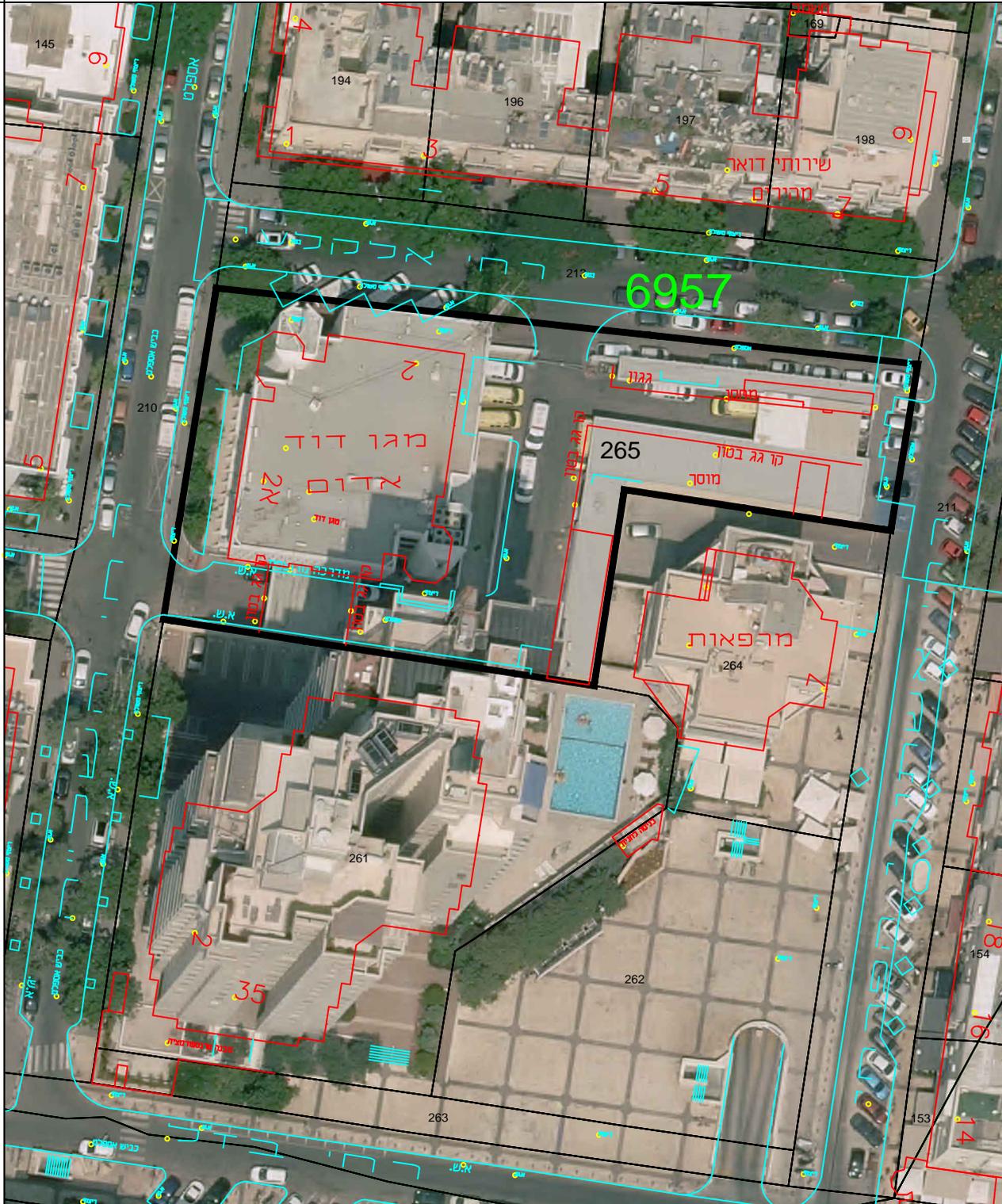
למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב יפו והחכירה לדורות של אגודת מגן דוד אדום
בחלקה 265 בגוש 6957 להקמת בנייני מגורים
(מתחם מגן דוד אדום ברחוב השל"ה 2'א' פינת אלקלעי 2, תל-אביב יפו)

נספח מס' 1ב לחוזה המכר – תשריט



נספח זבי

אגף נכסי העירייה



לא לצרכי רישום
להתמצאות בלבד

עיריית תל-אביב יפו

בשיתוף עם

אגודת מגן דוד אדום

מכרז פומבי מס' 29/2019

למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב יפו והחכירה לדורות של אגודת מגן דוד אדום
בחלקה 265 בגוש 6957 להקמת בנייני מגורים
(מתחם מגן דוד אדום ברחוב השל"ה 2' פינת אלקלעי 2, תל-אביב יפו)

נספח מס' 1 לחוזה המכר – חוזה החכירה בין העירייה לבין מד"א

23729
15.2.78

21158
17.1.78

חזרה חכירה

כנועם ונתחם כול-האיב-יסו, בין עיריה הל-אביב-יפו (להלן "העיריה") מצד אחד,

לבין מגן דוד הדות ביסראט, טניף תל-האיב-יפו (להלן "החוכר") מצד שני,

הראיל והעיריה היא הבעליה של חלק מחלקה 152 בגוה 5957 סכטחה 2,600 מ"ר, (להלן - "המגרס") הנובעת מחלוקת חלקה 152 בגוה 6957;

והראיל וביום 17.1.74 נחתם הסכמ בין העיריה ובין החוכר (להלן - "ההסכמ") שהעסקו רצ"ב ומהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה ואשר אומר ע"י מטוד הפניס;

והראיל ולפי ההסכמ העמידה העיריה לרשותו של החוכר את המגרס על מנת שהחוכר יקט עליו בנין (להלן - "הבנין") לצורך חחנת עזרה ראוונה, בנק הדס וחרוטי מגן דוד אדום, והחוכר מילא אחרי חנאי ההסכמ והקים על המגרס את הבנין כאמור (המגרס וחבנין ביוד יקראו להלן - "הנכסים");

והראיל והעיריה התחייבה לערוך אחרי מילוי חנאי ההסכמ ע"י החוכר חוזה חכירה (להלן - "החוזה") להחכרה הנכסית לחוכר לחקופה של 49 שנה, על מנת שיסמחה בנכסים לצרכי חחנת עזרה ראוונה, בנק הדס וחרוטי מגן דוד אדום;

והראיל והחוכר מילא אחרי החנאים האמורים;

והראיל ולפי המוסכמ בין העיריה ובין החוכר, על שני הצדדים לערוך סטר חכירה (סיקרא להלן - "סטוד חכירה") למטר תקופת החכירה, אאו ירמס בלסכמ יהיח המקרקעין (להלן - "החכמה");

לכן באו שני הצדדים לידי הטכמ זלסקין:

1. נושא החכירה

העיריה מוחייבת בזה להחכיר לחוכר והחוכר מתחייב בזה לחכור מהעיריה את הנכסית לצורך חחנת עזרה ראוונה, בנק הדס וחרוטי מגן דוד אדום ושני הצדדים מתחייבים לרשות את החכירה על כמ החוכר בליסכה.

2. תקופת החכירה

א. כפוף לאמור להלן, חהיה תקופת החכירה 49 שנה, החל מיום 1.4.1972 (להלן - "תקופת החכירה");

ב. כחוח תקופת החכירה לפי החוזה הנוכחי, תוארך זכות החכירה של החוכר לתקופה נוספת של 49 שנים (יחקרא להלן "תקופת החכירה הנוספת"), על בסיס חוזה חכירה חיהיה נהוג אז לגבי חכירת אדמות העיריה, אלא אם יודיע החוכר לעיריה בכחב לפני חוט תקופת החכירה על אי רצונו להמתיך בחכירה.

אם תוארך החכירה לתקופת החכירה הנוספת כאמור לעיל יחולו הוראות סעיף 4 מלהלן בהוח תקופת החכירה הנוספת. כל הוראות חוזה זה יחולו גם על תקופת החכירה הנוספת אלא אם יאוו בחוזה חכירה חיתחה לגבי תקופת החכירה הנוספת.

2/...

146/8

משרד המשפטים

31.11 22 יום

המל"כ

3. דמי החכירה

- (1) החובר מחייב לילם לעיריה גמ"ך כל תקופת החכירה החל מיום 1.4.1972 דמי חכירה כמפורט להלן כמ"ף זה.
- (2) לצורך קביעת דמי החכירה במ"ך כל תקופת החכירה יוקם בהבזן ע"ך המגרה בלבד למעט הבניינים, המבנים או נסיעות.
- (3) ערך המגרה ביום ההחלפת תקופת החכירה נקבע בסכום של 1,095,000 ל"י (מיליון תשעים וחמשה לירות ישראליות) (להלן "הערך היסודי של המגרה") הערך האמור של המגרה יתאר בתוקפו עד להערכה חדשה, על פי האמור להלן במסעיפים טננים (6) ו- (7) מסעיף זה.
- (4) דמי החכירה מורכבים מסני סוגים דלקמן:
- (א) דמי מנייה ראשוניים בסכום של 219,000 ל"י המהווים 1/5 מהערך היסודי של המגרה והוסכם בין הצדדים כי לחובר תנתן הנחה בהעוד של 50% מדמי החכירה הראשוניים ובהתאם לכך יקבע סכום דמי החכירה הראשוניים לסך של 109,500 ל"י.
- (ב) דמי חכירה הוספים להולמו לעיריה מראה בע"כ כל תקופת של 7 הנ"ס מתקופת החכירה; דמי החכירה הוספים יהיו בהעוד של 2% לרמה פיזיו המגרה מחולק לחמ"כ וכפול בארבע (להלן "שווי ארבע חמ"כ המגרה").
- (ג) דמי החכירה הוספים בעד התקופה של 7 הזנים הראשונות מתקופת החכירה נקבע בנחה לסכום של 122,640 ל"י.
- (5) בעד יתר הזנים החכירה, החל מהזנה הסמינית של תקופת החכירה, יחלם החובר דמי חכירה הוספים עבור תקופת של חב"ע הזנים מראה.
- (6) לבבי כל תקופת של חב"ע זנים מתקופת החכירה, החל מהזנה הסמינית של תקופת החכירה, יקבע ע"ך ארבע חמ"כ המגרה ע"י חמ"י מקרקעין הימונה על ידי ראה העיריה. חלק החובר על קביעתו של חמ"י המקרקעין הימונה על ידי ראה העיריה חוץ תודה ימים מיום הגחלחה לו הודעה בכתב על קביעתו של חמ"י האמור - יקבע ע"ך ארבע חמ"כ המגרה על ידי ועדת הערכה כאמור בוועיף קטן (7) לסעיף זה לתקופה של 7 הזנים הבאות מתקופת החכירה. לא חלק החובר חוץ 60 ימים כאמור לעיל - תהא קביעתו של חמ"י מקרקעין הימונה על ידי ראה העיריה סופית ובלתי ניתנת לערעור וחייב את הצדדים.

./.

(7) (א) ועדת ההערכה הנזכרת בסעיף קטן (6) דלכיל תהיה בת 2 חברים, יומאי מקרקעי, איור אחד מהם ופונה על ידי העירייה ואחד על ידי החוכר. כל החלטה י"ל ועדת ההערכה האמורה התקבל פה אחד, תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור, וחייב את הצדדים.

(ב) בהעדר הסכמה בין הגי הממאים האלה הוך הודח ימים מיום הכנסה - ימנו 80 טמאי מקרקעי? הליכי, ולטמאי זה תהיה דעה מכרעת. לא הביעו ימי הממאים לידי הסכמה גם על מניי הממאי הטליכי - ימונה הטמאי הטליכי על ידי מנכ"ל בנק לאומי לישראל בע"מ על פי פניה אחד הצדדים, ולטמאי הליכי זה תהיה דעה מכרעת.

(ג) במקרה ואחד הצדדים לא ימנה טמאי מטעמו לוועדת ההערכה כאמור בטעיף קטן (7) (א) דלעיל במחך חודש ימים אחרי הצד ההני פנה אליו בדרישה לכך בכתב, או במקרה והטמאי מטעמו י"ל אחד הצדדים לא יופיע כדי להתחף בזיונים ובהחלטות הועדה האמורה במסך חודש ימים מיום מניו או במחך חודש ימים מיום היכנסה של הועדה לאחר חודש לכך בכתב רחום - תהא ועדה ההערכה מורכבת מהטמאי מטעמו י"ל הצד ההני ומהטמאי היחמנה על ידי מנכ"ל בנק לאומי לישראל בע"מ כאמור. אט הועדה תהא מורכבת מהני המאים, יהא להחלטותיה חוקף אט התקבלנה פה אחד.

(8) הוצאות ההערכה של ערך ארבע חמיסות המגרו ע"י ועדת ההערכה החולנה על החוכר.

(9) עד לקבלת הודעה על הערך החדש של ארבע חמיסות המגרו הנקבע בהסכמה הצדדים או על ידי ועדת ההערכה כאמור לעיל, י"לם החוכר מראי את דמי החכירה עבור התקופה החדשה של 7 חניט מתקופת החכירה, את הסכומים הנקבעו לחקופה שקדמה לה.

אט כתוצאה מההערכה החדשה הוגדלו דמי החכירה - י"לם החוכר לעיריה הוך 15 ימים מיום חמטור לו ההערכה או מיום ייקבל הודעה בכתב על כך מאת העיריה, את כל ההפרטים בצרוף רבית ברעור מקסימלי י"היה מוחד אוחה יעה. רבית זו תהיה לחקופה מהיום תהיה עליו לשלמה עפ"י האמור בטעיף קטן (5) מטעיף זה ועד יום החילום בפועל.

במקרה ודמי החכירה כתוצאה מההערכה לחקופה החדשה י"ל 7 חניט מחקופת החכירה יהיו נמוכים מהטכום שזילם החוכר לעיריה עבור 7 חנות חכירה אלה, יוחזר ההפרט לחוכר בתוספת רבית ברעור מקסימלי י"היה מוחד אחת יעה. רבית זו תהיה לחקופה מהיום החוכר י"לט את הסכום העודף ועד ליום בו תחזיר לו העיריה במועל את ההפרט האמור.

(10) בההיט לפיסקאות (א) - (ג) מטעף קטן (4) לסעיף זה על ההוכרת להלם לעיריה דמי הכירה ראחונייט ודמי הכירה יוטעיה בעד התקופה יל יזבע הלניח הרא-ונות מהקופת החכירה טך יל - 232,140 ל"י והעיריה מאחרה בזה כי קבלה את הסכום האמור לפני חתימת ההסכם.

4. החזרה הנכסית לעיריה

בתום תקופת החכירה יוחזרו הנכסית לרשות העיריה ולחזקתה ללא כל תשלום מצדה לחוכר.

5. מטרת החכירה

מטרת החכירה היא להימוט בנכסיה לצרכי חננה עזרה ראחונה, בנק הים וברותי מגן דוד אדוט והחוכר לא יהא רחאי להחמלה בנכסיה, כולם או מקצתם לחום מטרה אחרת יהיא אלא אם כן קבל תחילה הסכמה בכתב על כן מאח העיריה.

6. תקנות בנוגע לבניה

(1) כל היינויים אחר החוכר יעשה בבנין או כל תוספות, אחר יוסף על המגרש או על הבנין יהווה חלק בלתי גפרד מהנכסית וכל תנאי חוזה זה יחולו עליהם.

(2) החוכר מחייב בזה לא לערוח כל היינויים ולא להוסיף כל תוספות על המגרש או על הבנין מבלי לקבל רסיון מאח הועדה המקומית לבניה ולחכרון עיר (להלן "הועדה המקומית") ובמקרה היעשה היינויים או יוסיף תוספות כאמור בלי רסיון יל הועדה המקומית, או לא יתנגד החוכר לערוח היינויים או התוספות האמורות על ידי אחרים, בלי מקבלו את הרסיון האמור, או יעשה החוכר היינויים או תוספות כאמור בניגוד לתכניה האוקרה על ידי הועדה המקומית - יהיה חייב החוכר לפי דרישת העיריה לבטל ולחרוט חוך סבועיים מתאריך הדרישה את כל אחר חונה או הוסף כאמור ועליו יהיה לקבל רסיון הדיטה, אם יהיה צורך ברסיון כזה.

(3) אם החוכר לא יבטל זג לא יהרוט את אחר חונה או הוסף כאמור בסעיף קטן (2) מטעף זה, תהא רחאית העיריה לבטל את היינויים ולהרוט את התוספות על חהבוננו והוצאותיו יל החוכר מבלי שהעיריה תהא חייבת לילח לחוכר פיצויים כל יל, והחוכר יהיה חייב להלם לעיריה חוך 14 יוט מיום הידורה לכך על ידי העיריה, את הוצאות הביטול או ההריסה הנ"ל בהחלט לחיבון חיוגט לחוכר על ידי העיריה בצרוף רביח מקסימלית חתהיה מותרת באוחה טעה, מבלי שתהיה לחוכר כל זכות להתנגד או לערער על סכום ההוצאות.

./.

7. אופן הרפורי בנכסים

- (1) במסך תקופת החכירה יהיה ראוי שאוכז להחמיק בנכסיו ולעלות בהם באדם העושה בתוך חלו, בהנאי העליו להחמיק בזכויותיו אלו אך ורק בהאנו לתנאים המפורטים בחוזה זה.
- (2) החוכר מתחייב למלא בזמן הבניה ובמסך כל תקופת החכירה את כל יות, ההוראות והדרישות המוצעות לפי החוקים הנוגעים לדבר על ידי הממחלה, העיריה, הועדה המקומית והמחוזית לבניה ולתכנון עיר או מלטונות מוסמכים אחרים, בקטר לבנית הבנין, החזקתם והיסומם של הנכסים.
- (3) העיריה לא חתא אתראית במסך תקופת החכירה בעד עכירה איזו התיא או נזק איזה שהוא הייגרם למימחהו מסיבת בניה על ידי החוכר, אומן החזקת הנכסים על ידו או הימחה בהם או מסיבת כל עבודה חתימחה בתוכם על ידי מימחהו אחר הכרותו, והחוכר בלבו יהיה אחראי בעד כל עכירה חתימחה או בעד כל נזק היגרם, בתנאי סאט בית מוסמט מוסמך יחייב את העיריה להלם כל קנה או פיצויים עכור עבירות או נזקים סנגרמה על ידי החוכר בקטר עם בנית הבנין או החזקת הנכסים יתא חייב החוכר להלם לעיריה בתוך 14 יום מיום ייידוס לכך בכתב על ידי העיריה את סכום הקנס או הפיצויים יהיה על העיריה להלם כאמור, בצרוף רבית מקסימלית יתחא מותרת אותה העה.
- (4) החוכר מתחייב בזה להחזיק את הנכסים במצב ילם ומתוקן וראוי להסוט ולתקן על חיבוננו והוצאותיו כל קלקול או נזק או פגם היחיהווה בנכסים, כדי הנחת דעהו של המהנדס העירוני, בתוך הודי ימים מיום ייידרה על כך בכתב על ידי ראס העיריה.
- (5) החוכר מתחייב להמור על הנכסים מהסגת גבול איזו התיא, במקרה חל הסגת גבול, מתחייב החוכר תיכף ומייד ומבלי כל דחוי לאחוז בכל האמצעים הדרוים כדי להרחיק את הסגת הגבול ואת מסיג הגבול. וכמו-כן להודיע לעיריה על כל מקרה ומקרה חל הסגת גבול כאמור.
- (6) החוכר מתחייב להחזיק את הנכסים במצב טוב חל נקיין על חיבוננו והוצאותיו, את הבנינים עצמם והמגדט מטביבט, וכן לימור על הצורה החיצונית הנאותה של הנכסים.

8. בטוח הנכסים

- (1) על החוכר לבטח את הבנין בטוח נגר את, רעידת ארמה ופגעי טבע אחרים במיין כל תקופת החכירה בטכוס היווה לערכו המלא של הבנין.
- (2) על החוכר להלם את חילומי הבטוח במועדו.

• / ;

- (3) במיד 10 הסנים האחרונות של תקופת ההכירה הרקס ועודה הביטוח על טס העיריה.
- (4) בדמי הביטוח סתקבלו על ידי החובר או על ידי העיריה כאמור, על החובר או על העיריה, הכל לפי הענין, להחמט אך ורק לסס היקון הנזקים או בניהם מהדמ יל הנכטים המותכרים ואס דמי הביטוח יייתקבלו א. יספיקו למיקוט הנכטים יוטיף החובר את הסכום החסר מכספו הוא.
- (5) במקרה והחובר לא יקיים את התחייבויותיו לפי סעיף זה, תהיה העיריה זכאיה, לאחר מתן התראה לחובר יול לא פחות מ- 14 יום מראס, לעשות את הביטוח הנ"ל על חיבוך החובר בהכרת ביטוח שהעיריה תמצא לנכוך ובסכומים תמצא לנכוך, וכמקרה זה על החובר ליילס לעיריה את כל הסכומים שהעיריה תוציא בקטר לכך, חוך שבויעיט מיוט חידדה לכך על ידי העיריה, בתוספת רביח מקסימלית טתהיה מותרת אותה זעה.

9. העברת זכויות ההכירה ומכבוד

- (1) החובר לא יהיה זכאי להעביר את זכות ההכירה שלו בנכטים להחכיר את הנכטים כולם או מקצתם בהכירה מחנה, להחכירם, להרשות את הסימוח בהם לאחר ולמסכנט אלא אם כן קבל תהילה הסכמה לכך בכתב טאת העיריה בחנאים סעליהם החליט החליט העיריה.
- (2) החובר לא יהא רחאי למסכנ או לסעבד את זכות ההכירה בנכטים אלא אם כן קבל מראס את הסכמה העיריה בכתב לעצם המסכנון או הסעבוד, לבעל המסכנאט או הסעבוד במוצע ולתנאי המסכנאט או הסעבוד.

10. אפור הפירה

החובר לא יהא רטאי לתפור על המגרה באר מיס, בוד סופג או בוד סופכין, אלא אם כן קבל מראס בכתב את הסכמה הרטוינה המוסמכות לכך.

11. תפירת גלם וחגים

החובר מחחייב קבנכטים יחכחו בטבחות ובחגי ייראל מכל פלאכה, מסחר ומכל עגנדות אחרות טיח בהן מקוט חלול סבת זחג בפרהסיה.

12. זכות כניסה לעיריה

העיריה תהא זכאית באמצעות מקידיה ופועליה ההודחו לכך ע"י ראט העיריה להכנס לנכטים בכל זמן סתקבל על הדעה, כדי לכוד אם קוימו הוראות חוזה זה על ידי החובר.

13. זכויות קבורות לעירייה

העירייה חתה זכאית להניח בתחום המגרה צנורות מים, צנורות ביוב, או תעול, לקבוצ עמודי חשמל או מלפון, להעביר כבלים וחוטי חשמל או מלפון, ובין להרחות לכל ארט או מוטד אהר לערות אה העבודות והפעולות האמורות, כתנאי כי הפעולות הנ"ל לא תפרענה לחוכר בקמור בנכסים המוחכרים.

14. מסים ותשלומים אחרים

(1) החוכר יחלם בטחן כל חקופת החכירה את כל המסים, הארנונות והיטלים הממחלתיים והעירוניים למיניהם אחר יחולו על הנכסים, הן אלה החלים על הבעלים ול נכטי ולא ניידים והן אלה החלים על המחזיקים בהם.

(2) החוכר יחלם לעירייה את הסכומים שיגיעו בגין הנכסים עבור הקחתפיות בטלית כביטים, היטל ביוב, אגרת תיעול, הוצאות טלית מדרכה וכל יתר הוצאות הפתוח ופמו כן את התשלום עבור הספקת מים להקמת הבניינים, את מימי הבניין, מיסי רטיונות לבניין, מיסים ותשלומים אחרים ובין תשלום עבור הספקת מים לגכסים וכל זה כאילו הן החוכר הבעלים ול הנכסים.

(3) החוכר תתחייב לרצף את המדרכה ולבנות את הגדר מיד אחרי גמר הבניינים, על חכוכו והוצאותיו.

15. הערכת זכויות העירייה

העירייה תהיה רשאית להעביר לרשות צבורית אחרת את זכויותיה, כולן או מקצתן לפי חוזה זה או לפי יסר החכירה יעירייה בלתימה, בלי נטילת רשות מהחוכר.

16. בטול החוזה

(1) אם האגודה - חוכר הנכסים - תתפרק מרצונה או ע"י בית מוקט או אם החוכר יפר את תנאי סעיף 9 של החוזה הזה, או לא ימלא אחרי הוראות סעיף 8 או סעיף 5 של החוזה, או לא יחלם את דמי החכירה במועד כמפורט בהעיף 3 לחוזה זה, יחלם את דמי התפירה בלתימה במועד כמפורט בהעיף 3 לחוזה זה, יחלם לו ראת העירייה דריקה למלא אחרי תנאי החוזה ואם תוך 30 יום מיום היחלח הדריקה האמורה לא ימלא החוכר אחרי הוראות המפורטות בהעיף 3, תהיה הרשות בידי העירייה לבטל את החכירה על ידי הודעה בכתב ולקבל לרשותה את הנכסים והחוכר יהיה חייב לפנות את הנכסים ולהחזירם כשהם פנויים לחלוטין מכל ארט וחפץ וחפטים מכל מסכנחא חוב או כל סעבור אחר מבלי תעינוי זה יגרע מזכותה ול העירייה לדרוס מאה החוכר דמי נזק או פיצויים או כל חוב המגיע לעירייה בקטר לגכסים, או פטירתם לעירייה כאמור.

:/

(2) אם העיריה תקבל לרחוה אח הנכסית בהתאם לטעיף קטן (1) דלעיל, היא תהא ריחית להחכיר לכל איס או גוף אחר בהנאים התמצא לנכס, ובמקרה זה היא תחזיר לחוכר דק את הסכומים שהעיריה תקבל מאת החוכר החדש כדמי חכירה עד תום תקופת החכירה לפי תחוזה הזו, בנכסיהל ההוצאות והנזקים הנגרמו לעיריה על ידי הפרת תחוזה מצד החוכר בתנאי שהסכומים יהולמו לחוכר לא יעלו בטוס מקרה על הסכומים שהחוכר החקיע בבנינים בצרוף לדמי החכירה האלם לעיריה עבור התקופה מיום החכרת הנכסים על ידי העיריה לאחר כאמור, ועד תום החכירה.

(3) הוראות הסעיפים הקטנים (1) ו-(2) דלעיל לא יחפרטו כמונעים מהעיריה לתכוע כל דמי נזק ו/או פיצויים בקהר להפרת תנאי החכירה על ידי החוכר,

17. ויתורים

המנעוה מפעולה במוערה או ארכה מצד העיריה לא ייחייבו כויתור על זכויותיה ולא יסמחו מניעה לתביעה על ידה, אלא אם כן ויתרה העיריה על זכויותיה באופן מפורט בכתב.

18. התבוננות

הוטכס בזה בין הצדדים כי תטבונות העיריה, קבלותיה, פנקסיה וספריה ייחייבו את הצדדים ויתקבלו על ידיהם, ככוננים ומדויקים ובחור עדות מוחלטת ליחסים הכספיים קובניהם.

19. קטן חסר החכירה

(1) כהתאם לאמור בטעיף 1 של תוזה זו, מחחיבת העיריה לרחום בלחכה חסר חכירה על סמו של החוכר, תוך 3 חדדים מיום תחיתת חוזה זה.

(2) החוכר מחחיב להופיע בלחכה בכל עת הידירה על ידי ראה העיריה או מנהל מחלקת המקרקעין של העיריה בהודעה מוקדמת חל הבעח ימים ולהחום על כל המטמכית הדדוקים על מנח לרחום את חסר החכירה האמור. על ההוצאות הכרוכות בפחיחת החיק והטפול בו וכך אגרות ריחום חסר החכירה בלחכה יחולו על החוכר ויהולמו על ידו.

(3) החוזה הזה יצורף לחסר החכירה ויהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

• / •

20. כותרות

לכותרות ספציפיות חוזה זה איך ערך הוקף לבני פרוס חוזה זה והנאיו.

21. מטרת הודעות

בכל מקרה אחר לפי תנאי חוזה זה על הצדדים לפנות אחד לטני בכתב או למסור הודעה אחד לטני, תחטוב הפניה או ההודעה לבת-חוקף כעבור 10 ימים מיום הטלחה במכתב רשום בדואר חל-אביב - יפו לפי הכתובות:

(א) לעיריה - עיריית חל-אביב-יפו, חל-אביב-יפו.

(ב) לחוכר - מבן דוד אדום בישראל סניף חל-אביב - יפו, רח' מזא"ה 13, חל-אביב - יפו.

22. ערך התנאים

טני הצדדים מסכימים בזה לכל תנאי חוזה זה הם תנאים ממדרגה ראשונה והווים בערבם.

ולראיה באו הצדדים על החתום היום:

ה ס כ ם

שנעשה ביום כ"ב בנין עירייה חל-אביב-יפו (להלן "העירייה") מצד אחד,

לבנין מגן דוד אדום בישראל סניף חל-אביב-יפו (להלן "החוכר") מצד שני.

הואיל והעירייה הינה הבעלים הראשונים בליכת רשות הקרקע (להלן "הלשכה") של החלקה 152 יגוש 6957 ששטחה 5,641 מ"ר (להלן "החלקה");

והואיל והחוכר בקש להכור מאת העירייה מגוש ששטחו 2,600 מ"ר בערך המהווה חלק מהחלקה (להלן "המגרש"). המברו מותחם באדום בתרשים הרצוף להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו;

והואיל והעירייה נעזרה לבקשה החוכר והסכימה להחכיר לו את המגוש בהתאם לתנאים המפורטים בטופס חוזה החכירה הרצוף להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו, על מנה החוכר יקיה על המברו על חשבוננו והוצאותיו, בנין שיטת לצרכי חגנת עזרה ראשונה בנק הדם וסרותי מגן דוד אדום והסכימה לכך העירייה בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה;

לכן באו הצדדים לידי הסכם כולקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. (א) החוכר מחייב להקים על המגרש בנין בטוח בניה מינימלי של 3,600 מ"ר (להלן "הבנין"), להתחיל את הקמתו לא יאוחר מיום 1.7.1973 ולסיים את הקמתו לא יאוחר מאשר עד יום 31.8.1974 והעירייה מרשה בזאת לחוכר לתפוס חזקה זמנית במגרש מיד עם חתימת הסכם זה.
(ב) הבנין ייבנה על המגרש יחסית אך ורק לצרכי חגנת עזרה ראשונה, בנק הדם ושרותי מגן דוד אדום וישבנה בהתאם לתכניות שהאושרנה ע"י העירייה וע"י הועדה המקומית לבניה ולחכנון עיר חל-אביב-יפו (להלן - "הועדה") בתנאי שכל מה שייבנה על המגרש יהיה מתחילת הבניה רכוש של העירייה ולחוכר תהיינה הזכויות המפורטות בהסכם זה. (המגרש וכל מה שייבנה עליו יקראו להלן "הנכסים").
3. תמורת הסכמתה של העירייה כמפורש בסעיף הקודם מתחייב החוכר:
 - (א) לשלם לעירייה מראש ע"ת דמי ההכירה, סכום של - 232,149 ל"י (מאתיים שלושים ושנים אלף מאה וארבעים לירות ישראליות) הכוללים סכום של - 54,750 ל"י כדמי שימוש עבור כל תקופת ההסכם המפורטת בסעיף 5 להסכם זה. דמי שימושי אלה מהווים סכום היווה ל- 2% לשנה מערך המגרש ואילו ערך המגרש לגבי דמי השימוש ביום החלאת תקופת ההסכם הזה נקבע לסכום - 1,095,000 ל"י (מליון חסעים וחמשה אלף ל"י).
 - (ב) לערוך על חשבוננו והוצאותינו את חכניות הבנין ולדאוג לאמורן על ידי הועדה.
 - (ג) להתחיל את הקמת הבנין לא יאוחר מיום 1.7.1973 ולסיים את הקמתו לא יאוחר מאשר עד יום 31.8.1974.
 - (ד) להחזיקו בנכסים אך ורק לצורך חגנת עזרה ראשונה, בנק הדם וסרותי מגן דוד אדום.

• / •

- (ה) לבנות את המכניס אך ורק לכי התכנית שאושרה ע"י הועדה, למלא אחרי כל חוקי הבניה ולבנות את הבניין מהמרים בעלי איכות טובה המהאימים לבנייני קבל וזאת יאושרו ע"י הועדה.
- (ו) לשלם את כל המסים, הארנונות, האגרות וההיטלים הממשלתיים והעירוניים למיניהם ותשלומים אחרים שיחולו על המגרש והבניין במשך תקופת הסכס זה וכן במשך תקופת החכירה הן אלה ההלים על בעלים של נכסים דלא בנידי והן אלה החלים על המחזיקים בהם.
- את המסים והתשלומים האמורים ישלם החוכר לעיריה חוץ 30 יום מיום קבלת הדרישה לכך, כמו-כן עליו לשלם לעיריה היטל בעד סלילה כביש, היטל ביוב, אגרת תעול, הוצאות סלילה מדרכה וכל יתר הוצאות הפתוח בגין הנכסים וכל זה כאילו היה החוכר הבעלים של הנכסים.
- (ז) לחלק את החלקה באופן שהמגרש יופרד וירשם בלשכה בחור חלקת רישום נפרדת, חוץ שנה אחת מיום חתימת הסכם זה, כל ההוצאות הכרוכות בכיצוע החלוקה, לרבות חסדיט חלוקת הקרקע פרסומים בעתונות, תכניות לצרכי רישום וכל התכניות האחרות שתהיינה דרושות לצורך ביצוע החלוקה, פתיחת החיק בלשכה והטיפול בו וכן מיסי הרישום בלשכה- יחולו על החוכר בלבד.
4. (1) החוכר לא יהיה זכאי בלי הסכמה מוקדמת בכחב מאת העיריה, להעביר את זכות השימוש הנוכחית, כולה או מקצתה, לאחר, או להשכיר את הנכסים כולם או מקצתם, או להרשות לכל אדם את השימוש בנכסים בצורה כל שהיא.
- (2) החוכר לא יהיה זכאי למשכן או לשעבד את זכות השימוש כולה או מקצתה.
5. תקופת הסכס זה היא ל-30 חודש מיום 1.4.1972 ועד יום 30.9.1974.
6. הצדדים מצהירים בזה, שכל מבנה שיוקם על ידי החוכר על המגרש יהיה בגדר מבנה שבניתו הושלמה לאחר יום החילתו של חוק הגנת הדייר (הוראות שונות), חשכ"ח-1968 וסהושכר אחרי מועד זה, לכן לא יחולו עליו חוקי חגנת הדייר.
7. אם יקיים החוכר את כל המוטל עליו בהתאם להסכם זה ויגמור את הקמת הבניין חוץ התקופה המפורטת בסעיף 3(ג) של הסכם זה, יחשב הסכם זה כהתחייבות מצד העיריה לערוך חוזה חכירה לגבי המגרש כינה לבין החוכר לפי הנוסח הרצ"ב (להלן "החוזה"), אולם מחובתו של החוכר לפנות לעיריה בבקשה בקשר לחתימת החוזה לפחות 60 יום לפני תום תקופת הסכם זה.
8. (א) אם, על אף האמור בסעיפים 3(ג) להסכם זה, לא יתחיל החוכר בהקמת הבניין חוץ המועד שנקבע בסעיף קטן (ג) מסעיף 3, או אם לא יפנה במועד הקבוע בסעיף 7 דלעיל בבקשה לחתימת החוזה, או אם לא יחזרום על חוזה חכירה חוץ 60 יום מיום שנידרש לכך על ידי ראש העיריה או סגנו או מנהל מחלקת המקרקעין של העיריה בכחב, או אם יפר את הוראות סעיף 4 להסכם זה, תהיה העיריה פטורה מלהשכיר לחוכר את הנכסים ואילו החוכר יהיה חייב לפנות את הנכסים על פי דרישתו הראשונה של ראש העיריה או סגנו ולהחזירם לעיריה.

./.

(ב) אט יסרב החוכר לפנות את הנכסים כאמור, תהא העיריה רשאית לעלות לעליון הנכסים, לתפוס ולהחזירם לרשותה ולחזקתה, מבלי שהיא זקוקה לכל פסק-דין או צו של בית המשפט וכן ללא כל הודעה נוספת מצדה, והיא תהא רשאית לפנות את הנכסים מכל אדם או חפץ, רזאה על חליבו החוכר בלבד, אשר אף יהיה אחראי לכל ההוצאות ו/או הנזקים שייגרמו אם ייגרמו עקב חפיסת הנכסים על ידי העיריה וביצוע העינוי כאמור.

(ג) לא התחיל החוכר בהקמת הבנין כאמור בסעיף קטן (א) מסעיף זה ותוך התקופה הקבועה בו, והעיריה הפעילה את זכויותיה המפורטות בסעיף זה, לא תחזיר העיריה לחוכר כל הוצאה שהוציא בקשר לפתוח הנכסים או כל סכום אחר שהוציא עליהם, פרט לחשלושים שישלט לעיריה עבור אגרת ביוב וחפול/היטל בעד סלילת כביש.

(ד) בכל אחד מהמקרים האחרים, המנויים בסעיף קטן (א) הנ"ל, אם תחליט העיריה לפי ראות עיניה, לאחר פינוי החוכר מהנכסים להחכיר את הנכסים לאחר (נדוי למנוע טפק, נאמר בזה במפורש כי אין העיריה חייבת כלל להחכיר את הנכסים) הדי כל סכום שתקבל העיריה מהחוכר החדש בעד המבנים היא תשלמו לחוכר, ותשלום זה יחשב כתשלום מלא לחוכר בעד השקעותיו בבניה ובעד כל הוצאות הפתוח וההוצאות האחרות שהוציא בקשר לנכסים, נקבע בזה במפורש כי הסכום אשר ישולם כאמור, לחוכר, לא יעלה בשום מקרה על הסכום שהשקיע בבניה.

9. העיריה לא תהא אחראית בעד עבירה איזו שהיא או נזק איזה שהוא, שיגרם למישהו מסיבת בניה ע"י החוכר, אופן החזקת הנכסים על ידו או השמוש בהם או מסיבת כל עבודה שתעשה בתוכם ע"י מישהו אחר שבדשותו, במשך כל תקופת ההסכם, והחוכר בלבד יהיה אחראי כלפי הממשלה, או העיריה או הועדה המקומית, או כל מוסד אחר, או כל אדם בעד כל עבירה שתעשה או בעד כל נזק שיגרם, בחנאי טאם בית משפט מוסמך יחייב את העיריה לשלם כל קנס או פיצויים עבור עבירות או נזקים שנגרמו ע"י החוכר בקשר עם בניה הבנין או החזקת הנכסים, יהא חייב החוכר לשלם לעיריה בתוך 14 יום מיום שיידרש לכך בכתב ע"י ראש העיריה, את סכום הקנס או הפיצויים שיהיה על העיריה לשלם כאמור בצרוף ריבית בטעור המקסימלי שיהיה מותר אותה שעה.

10. עובדי העיריה יהיו רשאים בכל עת מתקבלת על הדעת להכנס למגרש במטרה לבדוק את מבצע החוכר הוראות הטכס זה.

11. בכל מקרה אשר לפי חנאי הסכם זה על הצדדים לפנות אחד לשני בכתב או לפסוד הודעה אחד לשני חתשב הפניה או החודעה לבת-חוקף כעבור 10 ימים מיום הישלחה בכתב דשום בדואר ישראל לפי הכתובות:
(א) לחוכר: מגן דוד אדום בישראל, סניף תל-אביב-יפו, רח' מזא"ה 13, תל אביב-יפו.

(ב) לעיריה: עיריית תל-אביב-יפו, תל-אביב-יפו.

12. הסכם זה טעון אישור מטרד העניט.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

עיריית תל-אביב יפו

בשיתוף עם

אגודת מגן דוד אדום

מכרז פומבי מס' 29/2019

למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב יפו והחכירה לדורות של אגודת מגן דוד אדום
בחלקה 265 בגוש 6957 להקמת בנייני מגורים
(מתחם מגן דוד אדום ברחוב השל"ה 2' פינת אלקלעי 2, תל-אביב יפו)

נספח מס' 2 לחוזה המכר – נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

נספח מס' 2א לחוזה המכר

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

הואיל: וביום _____ נחתם בינינו לבין עיריית תל אביב יפו ואגודת מגן דוד אדום בישראל חוזה ("החוזה"), בקשר עם הממכר כהגדרתו בחוזה (להלן - "הממכר").

והואיל: ובהתאם לסעיף 9 לחוזה (שייפוי כוח זה מהווה נספח מס' 2א 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. ליוביץ' 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. הואיל וזכויות עיריית תל אביב יפו ו/או אגודת מגן דוד אדום בישראל ו/או צדדים שלישיים עומדות ותלויות ביפויי כוח זה, ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, הוא יחייב אותנו, את יורשינו ו/או מנהלי עזבונו לאחר פטירתנו ואת כל הבאים מכוחנו או במקומנו, לרבות אך לא רק, לאחר מתן צו פשיטת רגל ו/או מינוי נאמן ו/או אפוטרופוס ו/או כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסינו או לאחר מתן צו פירוק קבוע או זמני ו/או צו להקפאת הליכים ו/או מתן צו קבלת נכסים ו/או מינוי מפרק ו/או כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסינו ו/או מינוי נאמן לנכסינו ו/או מנהל מיוחד ואין אנו או כל מי שיבוא במקומנו או תחתינו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו.

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

בשיתוף עם

אגודת מגן דוד אדום

מכרז פומבי מס' 29/2019

למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב יפו והחכירה לדורות של אגודת מגן דוד אדום
בחלקה 265 בגוש 6957 להקמת בנייני מגורים
(מתחם מגן דוד אדום ברחוב השל"ה 2' פינת אלקלעי 2, תל-אביב יפו)

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

נספח מס' 2 לחוזה המכר

פרוטוקול הרוכש למחיקת/ייחוד הערת/הערות אזהרה

בע"מ חברה מס' _____ ("החברה")

פרטיכל

של החלטה משיבת דירקטוריון החברה שנתקבלה ביום _____

משתתפים: _____ ;

הוחלט פה אחד:

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

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

יו"ר הדירקטוריון, _____

אישור עו"ד

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

כן הריני לאשר כי _____, חתמו על מסמך זה.

עו"ד,

עיריית תל-אביב יפו

בשיתוף עם

אגודת מגן דוד אדום

מכרז פומבי מס' 29/2019

למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב יפו והחכירה לדורות של אגודת מגן דוד אדום
בחלקה 265 בגוש 6957 להקמת בנייני מגורים
(מתחם מגן דוד אדום ברחוב השל"ה 2' פינת אלקלעי 2, תל-אביב יפו)

נספח מס' 3 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”) ואגודת מגן דוד אדום
בישראל (“מד”א) לבין הלווה (“החוזה”) למכירת זכויות הבעלות בחלקה 265 בגוש
6957 (“הממכר”)

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

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

לפיכך, אנו מסכימים ומתחייבים כדלקמן:

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

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

_____	_____
אלי לוי	מנחם לייבה
מנהל אגף הנכסים	מנכ"ל העירייה
בשם ראש 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

עיריית תל-אביב יפו

בשיתוף עם

אגודת מגן דוד אדום

מכרז פומבי מס' 29/2019

למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב יפו והחכירה לדורות של אגודת מגן דוד אדום
בחלקה 265 בגוש 6957 להקמת בנייני מגורים
(מתחם מגן דוד אדום ברחוב השל"ה 2' פינת אלקלעי 2, תל-אביב יפו)

נספח מס' 4 לחוזה המכר – נספח ביטוח

נספח ביטוח

נספח זה גובר על כל הוראה בהסכם העיקרי אשר עניינה ביטוח, ובכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות נספח זה בכל הקשור לביטוח, יגברו הוראות נספח זה. המונחים המשמשים בנספח זה יפורשו בדרך בה הם מתפרשים בהסכם העיקרי.

1. ביטוחי עבודות הקמה והריסה בממכר

לצורך וכתנאי להקמת ו/או הריסת מבנים בחלקה על ידי הרוכש או על ידי מי מטעם הרוכש, על הרוכש יהיה לערוך פוליסת עבודות קבלניות ולכלול את העירייה ואת מד"א בשם המבוטח בפוליסה שתיערך על ידו כאמור בגין העבודות לעניין פרק חבות כלפי צד שלישי ופרק חבות מעבידים בפוליסה. כמו כן הפוליסה תכלול סעיף ויתור על תחלוף כלפי העירייה ומד"א והבאים מטעמן וכן סעיף קבלת תגמולי הביטוח ישירות לעירייה ולמד"א. על הרוכש להמציא לידי העירייה ולידי מד"א לפי דרישתן העתק הפוליסה הכוללת את כל הדרישות הנ"ל.

2. ביטוחי קבע

בנוסף על האמור בסעיף 1 לעיל, החל ממועד החתימה על ההסכם ולא יאוחר ממועד קבלת החזקה בחלקה, וכל עוד לא הועברה הבעלות בחלקה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, על הרוכש לערוך ולקיים את הביטוחים כדלקמן:

2.1. ביטוח רכוש לתכולת הממכר וכל רכוש אחר המובא לממכר על ידי או עבור הרוכש

(לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הניתנים לכיסויי ביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שבר זכויות וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי העירייה ומד"א והבאים מטעם מי מהן; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. לרוכש הזכות שלא לערוך ביטוח רכוש כאמור, במלואו או בחלקו, ואולם הפטור המפורט בסעיף 7 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות הרוכש וכן את חבות העירייה וחבות מד"א כבעלות המקרקעין על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו בחלקה ובסביבתה, בגבול אחריות בסך של 10,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה. הביטוח יכלול סעיף "אחריות צולבת".

2.3. ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות הרוכש על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם – 1980 כלפי עובדי הרוכש בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם בחלקה ובסביבתה, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ לעובד ו- 20,000,000 ₪ למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לשפות את העירייה ואת מד"א היה ויקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי ישנן לעירייה או למד"א חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי הרוכש.

3. ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה או מצד מד"א, על הרוכש להמציא לידי העירייה ולידי

מד"א, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה בחלקה או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם לממכר - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כ**נספח 4א'** (להלן: "**אישור ביטוחי קבע של הרוכש**") ו-"**ביטוחי הקבע של הרוכש**", בהתאמה) כשהוא חתום בידי מבטח הרוכש. המצאת אישור ביטוחי הקבע של הרוכש הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה בחלקה ולהכנסת נכסים כלשהם לחלקה, ולעירייה ולמד"א תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן הרוכש את קבלת החזקה בחלקה ואת הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא לפני המועד שצוין לעיל.

4. כמו כן, עם סיום בניית הבניין או כל מבנה אחר כנדרש על פי הוראות ההסכם, וכל עוד לא

הושלמה העברת זכות הבעלות בחלקה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין באופן מלא ומושלם, על הרוכש לערוך ולקיים ביטוח רכוש למבנה במלוא ערכו ועל בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הניתנים לכיסויי ביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שבר זכויות וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי העירייה ומד"א והבאים מטעמן וכן סעיף קבלת תגמולי הביטוח ישירות לעירייה ולמד"א; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק

- בזדון. לרוכש הזכות שלא לערוך ביטוח רכוש כאמור, במלואו או בחלקו, ואולם הפטור המפורט בסעיף 7 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.
- ככל שבניית הבניין הושלמה אולם טרם בוצעה העברת זכות הבעלות בחלקה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, על הרוכש להמציא לעירייה ולמד"א אישור ביטוח מעודכן בנוסח המצורף **כנספח 4א'** הכולל סכום ביטוח עדכני בגין המבנה והתכולה בסעיף 1 לאישור ביטוחי הקבע של הרוכש.
5. אם לדעת הרוכש יש צורך בעריכת ביטוח נוסף או משלים לביטוחי הקבע של הרוכש, על הרוכש לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף או המשלים כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי העירייה ומד"א ומי מהבאים מטעם מי מהן, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
6. על הרוכש לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוח הנערך כמפורט לעיל, מעת לעת, כדי שישקף תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיו, וזאת כל עוד לא הועברה הבעלות בחלקה על שם הרוכש.
7. הרוכש פוטר את העירייה ומד"א והבאים מטעם מי מהן מאחריות בגין אובדן תוצאתי שיגרם לו עקב נזק לחלקה ו/או לרכוש המצוי בחלקה כמפורט בסעיפים 2.1 ו-4 לעיל וכן בגין נזק שלרוכש הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוח שעל הרוכש לערוך בהתאם לסעיפים 2.1 ו-4 לעיל וכן על פי ביטוחי רכוש נוספים כאמור בסעיף 5 לעיל (או שלרוכש הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
8. בתום תקופת ביטוחי הקבע של הרוכש על הרוכש להפקיד בידי העירייה ומד"א את אישור ביטוחי הקבע של הרוכש בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת, וזאת כל עוד לא הושלמה העברת הבעלות בחלקה על שם הרוכש.
9. בכל פעם שמבטח הרוכש יודיע לעירייה או למד"א כי מי מביטוחי הקבע של הרוכש עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על הרוכש לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.
10. למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות הרוכש על-פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על הרוכש. על הרוכש לקיים את כל התחייבויות הרוכש על-פי ההסכם גם אם יימנעו מן הרוכש ביצוע עבודות כלשהן בממכר, קבלת החזקה בממכר, הכנסת נכסים לממכר או פתיחת העסק בממכר בשל אי הצגת האישורים במועד.
11. לעירייה ולמד"א הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי הרוכש, ועל הרוכש לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות הרוכש כאמור בהסכם זה. זכות העירייה ומד"א לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על העירייה או מד"א כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישור הביטוח כאמור, וכן בקשר לטיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישור כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על הרוכש על-פי הסכם זה או על-פי דין.
12. על הרוכש למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי הרוכש, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של הרוכש יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות.
13. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על הרוכש שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של הרוכש לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את הרוכש ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. לרוכש לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי העירייה או כלפי מד"א או כלפי מי מטעם מי מהן בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
14. על העירייה ומד"א לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בממכר, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בממכר בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי הרוכש. חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.

עיריית תל-אביב יפו

בשיתוף עם

אגודת מגן דוד אדום

מכרז פומבי מס' 29/2019

למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב יפו והחכירה לדורות של אגודת מגן דוד אדום
בחלקה 265 בגוש 6957 להקמת בנייני מגורים
(מתחם מגן דוד אדום ברחוב השל"ה 2' פינת אלקלעי 2, תל-אביב יפו)

נספח מס' 4 לחוזה המכר – אישור עריכת ביטוחי הרוכש

נספח 4 א' - אישור קיום ביטוחים			תאריך Day/Month/Year		
<p>הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בכפוף לתנאי הפוליסות המקוריות וסייגיהן, עד כמה שלא שונו באישור זה, ובלבד שאין בשינויים אלו כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.</p>					
מעמדו	המבוטח / בעל הפוליסה	מעמדו	מקבל האישור		
<p><input type="checkbox"/> הרוכש</p> <p><input type="checkbox"/> אחר: _____</p>	<p>שם: _____</p> <p>כתובת: _____</p>	<p><input type="checkbox"/> בעל מקרקעין / חוכר</p> <p><input type="checkbox"/> אחר: _____</p>	<p>שם: עיריית תל אביב יפו ו/או תאגידים עירוניים ו/או אגודת מגן דוד אדום בישראל (מד"א)</p> <p>כתובת: עיריית תל אביב יפו - אבן גבירול 64 תל אביב מד"א - רחוב יגאל אלון 60, תל אביב יפו</p>		
תיאור הפעילות / השירותים / העבודות / המוצרים נשוא אישור הביטוח					
<p>בקשר ל- <input type="checkbox"/> הסכם <input checked="" type="checkbox"/> מכרז <input type="checkbox"/> הזמנת עבודה מס' _____ מיום _____</p> <p style="text-align: right;">פירוט נוסף:</p>					
הכיסויים					
סעיפים מיוחדים לטובת מקבל האישור	תקופת הביטוח	גבול האחריות / סכום ביטוח \$ <input type="checkbox"/> ₪ <input checked="" type="checkbox"/>	מספר פוליסה	סוג	
<p><input type="checkbox"/> מבוטח נוסף</p> <p><input type="checkbox"/> מוטב לתגמולי ביטוח</p> <p><input type="checkbox"/> סעיף שיעבוד</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ויתור על תחלוף</p>	<p>לחץ להשלמת טקסט</p>	<p>לחץ להשלמת טקסט</p>	<p>לחץ להשלמת טקסט</p>	<p>1 רכוש <input checked="" type="checkbox"/> רכוש א. תוצאתי</p>	
<p><input type="checkbox"/> מבוטח נוסף</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> הרחב שיפוי</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> אחריות צולבת</p>	<p>לחץ להשלמת טקסט</p>	<p>10,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח</p>	<p>לחץ להשלמת טקסט</p>	<p>2 צד ג'</p>	

<input type="checkbox"/> מבוטח נוסף <input checked="" type="checkbox"/> הרחב שיפוי <input type="checkbox"/> אחריות צולבת	לחץ להשלמת טקסט	20,000,000 לעובד, למקרה ולתקופת הביטוח	לחץ להשלמת טקסט	3 מעבידים
<input type="checkbox"/> מבוטח נוסף <input type="checkbox"/> הרחב שיפוי <input type="checkbox"/> אחריות צולבת	לחץ להשלמת טקסט ת.רטרו:	לחץ להשלמת טקסט	לחץ להשלמת טקסט	4 אחריות מקצועית
<input type="checkbox"/> מבוטח נוסף <input type="checkbox"/> הרחב שיפוי <input type="checkbox"/> אחריות צולבת	לחץ להשלמת טקסט ת.רטרו:	לחץ להשלמת טקסט	לחץ להשלמת טקסט	5 אחריות המוצר
<input type="checkbox"/> מבוטח נוסף <input type="checkbox"/> מוטב לתגמולי ביטוח <input type="checkbox"/> הרחב שיפוי <input type="checkbox"/> אחריות צולבת <input type="checkbox"/> ויתור על תחלוף	לחץ להשלמת טקסט ת.רטרו:	לחץ להשלמת טקסט	לחץ להשלמת טקסט	8 אחר - לחץ כאן
<ul style="list-style-type: none"> • הפוליסה לא תבוטל ולא יחול בה שינוי לרעה בטרם משלוח הודעה מראש בת <u>30 יום</u> בכתב ובדואר רשום למקבל האישור. • ביחס לפעילות נשוא אישור זה, הפוליסה ראשונית וקודמת לכל פוליסה אחרת של מקבל האישור ומבטחיו <u>ולא יחול סעיף השתתפות / כפל ביטוח.</u> 				
חתימת האישור: _____ המבטח				