

31 בינואר 2021

לכבוד
רוכשי המכרז

ג.א.נ,

הנדון: קובץ הבהרות מס' 2 - מכרז פומבי מס' 119/2020

למכירת זכויות לבניית 75.188 יחידות מתוך 99 יחידות דיור במושעא
במגרשים 5 א ו- 5ב, המהוות 75.95 אחוזים במגרשים 5 א ו- 5ב

ולמכירת זכויות לבניית 52.547 יחידות דיור מתוך 104.29 יחידות דיור במושעא
במגרשים 6 א ו- 6ב, המהוות 50.39 אחוזים במבגרים 6 א ו- 6ב

לפי תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל"

מצ"ב קובץ הבהרות מס' 2, לאור שאלות שהתקבלו בעירייה מאת רוכשי המכרז.
לכל המונחים בקובץ ההבהרות תינתן המשמעות שניתנה להם במסמכי המכרז.
מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ויש לצרפו להצעת המשתתף במכרז, כאשר הוא חתום.

בברכה,

אלי לוי, מנהל אגף נכסי עירייה

לכבוד: עיריית תל אביב - יפו

הנני מאשר קבלת מכתב זה ונספחיו (29 עמודים בתוספת נספחים "א" ו-"ג"):

שם המשתתף במכרז: _____

חתימה וחותמת של המשתתף במכרז: _____

שם/ שמות החותם/ החותמים: _____

31 בינואר 2021

קובץ הבהרות מס' 2 - מכרז פומבי מס' 119/2020
למכירת זכויות לבניית 75.188 יחידות מתוך 99 יחידות דיור במושעא
במגרשים 5 א ו- 5ב, המהוות 75.95 אחוזים במגרשים 5 א ו- 5ב
ולמכירת זכויות לבניית 52.547 יחידות דיור מתוך 104.29 יחידות דיור במושעא
במגרשים 6 א ו- 6ב, המהוות 50.39 אחוזים במבגרים 6 א ו- 6ב
לפי תכנית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל"

1. שאלה

לנוכח מורכבות הנושאים העולים מתוך השאלות, מבוקש לדחות את המועד האחרון להגשת ההצעות ב-14 ימים.

תשובה

כפי שהודע לרוכשי המכרז וכפי שפורסם בפומבי, נדחה המועד הקובע מתאריך 24.01.2021 לתאריך 11.02.2021 עד השעה 14:00. מעבר לדחיית המועד הקובע עצמו, ולמעט האמור במפורש בקובץ הבהרות מס' 2 זה, לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

2. שאלה

מבוקש לקבל הבהרה, האם הוגשו שאלות הבהרה מטעם מציעים אחרים, והאם בכוונת העירייה לפרסמם? מבוקש, לקבל עותק מהשאלות ומתן התשובות של העירייה.

תשובה

כל שאלות הבהרה אשר מתקבלות בעירייה בהתאם להוראות מסמכי המכרז ובמועדים הקבועים במסמכי המכרז מופצות לכל רוכשי המכרז, באמצעות קובצי הבהרות המהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

3. שאלה

מבוקש לקבל הבהרה, האם ניתן להעיר הערות על הסכם המכרז?

תשובה

כמפורט במסמכי המכרז, אין לבצע שינויים כלשהם במסמכי המכרז. ניתן לשאול שאלות הבהרה בלבד, כמפורט לעיל.

4. שאלה

מבוקש לקבל הבהרה, האם נחתם ו/או צפוי להיחתם הסכם שיתוף בין העירייה לבין יתרת בעלי הזכויות במגרשי התמורה 5 א ו- 5ב ו/או 6 א ו- 6ב? ככל שנחתם הסכם שיתוף, מבוקש לקבלו לעיון.

תשובה

בין העירייה לבין יתרת בעלי הזכויות במגרשים המפורטים בשאלה, לא נחתם הסכם שיתוף. לעירייה אין כוונה לחתום על הסכם שיתוף כאמור.

5. שאלה

ככל שלא עתיד להיחתם הסכם שיתוף, מבוקש לקבל הבהרה האם יש תכתובות ו/או הסכמים ו/או הסכמות בכתב או בע"פ עם יתר בעלי הזכויות במגרשים הנ"ל (כל מגרש בנפרד או שני המגרשים יחדיו).

תשובה

העירייה לא קיימה התכתבויות, לא חתמה על הסכמים ולא הגיעה לידי הסכמות בכתב או בעל פה, בקשר לבעלות המשותפת, עם יתר בעלי הזכויות במגרשים 5 א ו- 5ב ו/או 6 א ו- 6ב.

6. שאלה

מאחר ורישום הזכויות על שם הזוכה (הרוכש) מתבצעות לאחר רישום הבית המשותף, מבוקש לקבל הבהרה, לגבי נסיבות בהן תוגש תביעה לפירוק שיתוף, בפרט בנוגע לניהול ההליך ונשיאה בהוצאות המשפט. בנוסף, במידה ותינתן החלטה לפירוק שיתוף על דרך מכירה למרבה במחיר, מבוקש לקבל הבהרה, מי יהא זכאי לכספי התמורה בשים לב לעובדה שהממכר הינו זכויות בנייה מכוח תכנית ספציפית?

תשובה

העירייה כבעלים רשום של הממכר, תשתף פעולה במקרה של הליך פירוק שיתוף. הזוכה ינהל את ההליך, בכל הקשור לממכר, על פי שיקול דעתו ועל חשבונו ואחריותו. העירייה תחתום על כל מסמך הנדרש ממנה כבעלים רשום של הממכר ותשתף פעולה עם הזוכה, בכפוף לכך שלא תוטל עליה כל אחריות ו/או חבות בקשר לכך. כל מכירה על ידי הזוכה של זכויותיו בממכר, לרבות בהליך של פירוק שיתוף, תהיה כפופה להוראות המכרז בכלל ולהוראות לגבי העברת זכויות בפרט, והנעבר יכנס בנעלי הזוכה בכל מקרה כזה.

ככל שיתקיים הליך של פירוק שיתוף, עד מועד רכישת הזכויות האופציונליות, כהגדרתן בסעיף 9 לחוזה המכר (נספח מס' 11 למכרז) ע"י הזוכה מהעירייה, ייצג הזוכה בתביעת פירוק השיתוף רק את הזכויות בממכר אשר רכש מהעירייה. העירייה תייצג בפירוק השיתוף את הזכויות שנותרו בבעלותה במגרשים. במסגרת פירוק שיתוף, הזוכה לא ייכנס לנעלי העירייה לעניין הזכויות האופציונליות עד למועד רכישתן על ידו, בהתאם להוראות המכרז.

במקרה של מכירת הזכויות במגרשים, לצד ג', בהליך פירוק שיתוף, יהיה הזוכה זכאי לתמורה בגין הזכויות בממכר אשר נרכשו על ידו מהעירייה על פי המכרז ואשר תמורתן שולמה במלואה לעירייה ואילו העירייה תהיה זכאית לתמורה בגין הזכויות האופציונליות. ככל שהליך של פירוק שיתוף יתקיים לאחר מועד רכישת הזכויות האופציונליות על ידי הזוכה מהעירייה, בהתאם להוראות המכרז, יהיה הזוכה זכאי גם לתמורה בגין הזכויות האופציונליות.

בנוסף, מבהירה העירייה, כי במקרה בו תבוצע העברת זכויות מכוח פסק דין בתביעה לפירוק שיתוף, לא יידרש הרוכש לשלם לעירייה דמי הסכמה כמפורט בסעיף 15.4 לחוזה המכר.

סעיף 15.4 לחוזה המכר יימחק, ובמקומו יבוא סעיף 15.4 חדש, כדלקמן:

"15.4 בגין העברת זכויות והתחייבויות הרוכש לנעבר, בתקופה שממועד חתימת חוזה זה ועד קבלת היתר בנייה ראשון בקשר עם הממכר, ישלם הרוכש לעירייה דמי הסכמה בשיעור של 6% (שישה אחוזים) מסכום התמורה (כולל מע"מ), שיקבל הרוכש מן הנעבר. האמור בסעיף זה לא יחול על מכירת יחידות דיור בנויות לרוכשים מהזוכה וכן, לא יחול האמור בסעיף זה, על העברת זכויות הרוכש מכוח פסק דין בתביעה לפירוק שיתוף."

7. שאלה

מסמכי המכרז, מנוסחים לכאורה, באופן המגדיר את הממכר כזכויות בנייה מכוח תכנית 1770א בלבד. מבוקש לקבל הבהרה, לגבי נסיבות לפיהן, קונה אשר ירכוש זכויות בפירוק שיתוף, יבחר לקדם תכנית חדשה, ואזי, לא יהיה הזוכה במכרז זכאי, לדעת השואל, לתמורה כספית.

תשובה

ראו תשובה 6 לעיל.

8. שאלה

מבוקשת הבהרה, מהו היקף הזכויות של עיריית תל אביב ביתרת יחידות הדיור במגרש 6א (9.71)?

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

9. שאלה

מבוקש לקבל נספחים להסכם הבעלים (נספח מס' 10 למכרז) ובפרט תשריט שלבי הפיננסי על ידי קבוצת אלעד.

תשובה

נספחי הסכם הבעלים (נספח מס' 10 למכרז המכרז), מצ"ב כנספח "א" לקובץ הבהרות זה.

10. שאלה

מבוקשת הבהרה, האם נדרשו ערבויות בהתאם לסעיף 3.13 על תתי סעיפיו להסכם הבעלים וככל שכן באיזה סכום?

תשובה

הופקדו בידי העירייה ערבויות כמתחייב מפסק הדין של בית המשפט העליון.

11. שאלה

מבוקשת הבהרה, האם קבוצת אלעד ביצעה את הבטחת ביצוע צומת ההלכה - שטיימן בהתאם לסעיף 14(10) לתכנית?

תשובה

צומת ההלכה – שטיימן בוצעה והושלמה.

12. שאלה

מבוקשת הבהרה, האם הזכות למנוע קבלת אישור עירייה לפי סעיף 324 לפקודת העיריות בהתאם להסכם הבעלים תומחה גם לזוכה?

תשובה

העירייה לא תמחה זכויות כאמור לזוכה.

13. שאלה

מבוקשת הבהרה, מהן הטענות העולות במסגרת כתבי בי-הדין של המחזיקים במגרשים 5 ו-6, הן ביחס להליכים הנוכחים בסעיף 1 על תתי סעיפיו בנספח מס' 9 למכרז והן, ביחס להליכים הנוכחים בסעיף 2.7 בנספח מס' 9 למכרז?

תשובה

כל טענות המחזיקים הקשורות בפינויים, נדונו והוכרעו בפסק הדין שניתן בערעור בבית המשפט המחוזי. בית המשפט העליון לא העניק למחזיקים רשות ערעור על פסק הדין שניתן בבית המשפט המחוזי. לפיכך, הפך פסק הדין של בית המשפט המחוזי לחלוט.

14. שאלה

מבוקש לקבל לעיון את כתבי בי-הדין ו/או מספרי ההליכים אשר התנהלו (בערכאות הנמוכות) ומתנהלים כיום.

תשובה

ראו תשובה 13 לעיל.

15. שאלה

מבוקשת הבהרה, האם ניתן לקבל את פסק הדין שניתן במחוזי ביום 23.12.2019 בקשר עם ערעורים שהוגשו על פסק דין קליין ולחלופין את מספר ההליך.

תשובה

מספר ההליך בבית המשפט המחוזי הוא 6097-09-18 (שאוחד עם ערעורים נוספים).

16. שאלה

מבוקשת הבהרה, היכן עומד הליך הפינוי של משפחת מזור בשים לב שניתן לגביהם פסק דין חלוט בעליון ומה הצפי לפינוי משפחה זו.

תשובה

פינוי משפחת מזור נמצא בהליך, במסגרת תיק מס' 5216051120 בלשכת ההוצאה לפועל בתל אביב.



תל אביב-יפו
TEL AVIV-YAFO



עיריית תל-אביב-יפו
אגף נכסי העירייה

17. שאלה

מאחר שהתב"ע קובעת שלביות בנייה (נספח השלבים), לפי סדר מספרי עולה – מבוקשת הבהרה, האם יש לכך משמעות ביחס לבנייה במגרשים 5 ו-6 ? האם לא ניתן להוציא היתר בנייה למגרש 5 עד שלא יוצא היתר בנייה למגרש 4 ? האם במקרה של זכיה רק במגרש 6, מוגבל הזוכה לגבי הוצאת היתר בנייה במגרש זה, עד שלא יוצא היתר בנייה למגרש 5?

תשובה

מימוש שלבים 5A ו-6A אינו תלוי במגרשים 1 – 4.

18. שאלה

מבוקש לקבל הבהרה, האם בכוונת העירייה לחייב את בעלי המגרשים להעביר אליה את הטיפול בתחזוקת השפ"פ שבתחום התכנית ? ככל שכן, מהו הסכום אשר תדרוש העירייה עבור תחזוקת השפ"פ על ידה?

תשובה

תחזוקת השפ"פ תוסדר מול רשויות התכנון בעת הוצאת היתר בנייה במגרשים.

19. שאלה

מבוקשת הבהרה, בקשר עם הוצאות תכנון ופיתוח, האם הזוכה צפוי לשלם/להשיב לוועדה המקומית/לעירייה/לצדדים שלישיים, סכומים כלשהם מכוח הוראת סעיף 15 לתכנית או מכוח הוראות הסכמים או כתבי התחייבות אחרים, ככל שיש כאלה? ככל שכן, נא לפרטם ביחס לזוכה בקשר עם כל מגרש ואת אופן החישוב.

תשובה

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז בנושא זה, לרבות הוראות תכנית 1770א ולמעט זאת שהזוכה לא יידרש לשאת בהוצאות הכנת ואישור התכנית המפורטות בסעיף 15.1 לתכנית.

20. שאלה

מבוקשת הבהרה, האם נתגלו, או ידוע על עתיקות, במקרקעי המגרשים נשוא המכרז?

תשובה

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז, לרבות אחריות המשתתף במכרז לביצוע בדיקות מקדימות, טרם הגשת הצעתו.

21. שאלה

מבוקשת הבהרה, לגבי השלבויות הנזכרת בסעיף 14(9)א) לתכנית, אילו שלבי בנייה הושלמו עד למועד פרסום המכרז ?

תשובה

ראו תשובה 17 לעיל.

22. שאלה

מבוקשת הבהרה, מהו סטטוס המשימות הפתוחות המפורטות בסעיף 14(11) לתכנית.

תשובה

לא יחול שינוי במסמכי המכרז. יחד עם זאת, מובהר, כי העירייה הבטיחה את משימות הפיתוח המפורטות בסעיף 14(11) לתכנית 1770א'.

23. שאלה

מבוקש להבהיר, כי העירייה תישא בהוצאות התכנון.

תשובה

ראו תשובה 19 לעיל.

שאלה .24

התכנית המפורטת קובעת תוספת זכויות אופציונליות בתלות במטלות ציבוריות. מבוקש לקבל הבהרה, אילו מטלות מיוחסות למגרשים אלו, מה היקפם, ייעודם, רמת גמר הצמדת חניות וכיו"ב.

תשובה

ראה תשובה 22 לעיל.

שאלה .25

מבוקשת הבהרה, האם זיקות ההנאה לשפ"פ נרשמו? במידה ולא – מה סטטוס הרישום שלהן?

תשובה

זיקות ההנאה הן חלק מרישום הרה-פרצלציה בהתאם לתכנית 1770א. לעיתים נרשמות זיקות ההנאה, בעת רישום הרה-פרצלציה, ככל שהדבר אפשרי. בחלק גדול מן המקרים, נרשמות זיקות ההנאה סמוך לקבלת היתר הבנייה, כיוון שבמועד זה, קיימות בהירות גדולה יותר לגבי המצב בשטח.

שאלה .26

מבוקשת הבהרה, מהו סטטוס הליך רישום הפרצלציה והרה-פרצלציה?

תשובה

רישום הרה-פרצלציה יושלם לאחר פינוי השטחים הציבוריים.

שאלה .27

סעיף ד.4 (להוראות התב"ע - מבוקשת הבהרה, האם תותר הקמת המרתפים גם בתחום השפ"פ של כל אחד מהמגרשים 5 ו/או 6?

תשובה

באחריות המשתתף במכרז לבדוק, בין היתר ומבלי לגרוע מהוראות המכרז ונספחיו, את כל הוראות התב"ע.

מבוקשת הבהרה, האם שטחי המרפסות כלולים בשטח העיקרי או ששטחי המרפסות הינם בנוסף לשטחים המופיעים בתב"ע 1770א?

תשובה

באחריות המשתתף במכרז לבדוק, בין היתר ומבלי לגרוע מהוראות המכרז ונספחיו, נושא זה, לרבות מול רשויות התכנון המוסמכות.

מבוקש לקבל הבהרה, בנוגע לפער בין הנתונים בתב"ע, לפיה במגרש 6 ניתן לבנות 114 יח"ד, לבין נתוני המכרז לפיהם במגרש 6 ניתן לבנות 104.29 יח"ד.

תשובה

באחריות המשתתף במכרז לבדוק, בין היתר ומבלי לגרוע מהוראות המכרז ונספחיו, את כל הוראות התב"ע ולוח ההקצאות.

חלק א' פרק א' - כללי

שאלה .30

סעיף 1 – מבוקש לקבל הבהרה, מדוע מצוין כי העירייה בעלת חלק מחלקה 287, כאשר עפ"י הנסח (וכן עפ"י טבלת האיזון וההקצאה), העירייה הינה בעלת מלוא זכויות הבעלות בחלקה.

תשובה

מדובר בטעות סופר, בעלות העירייה בחלקה 287 הינה בשלמות.

שאלה .31

סעיף 1 – מבוקש לקבל שטר זיקת ההנאה ביחס לחלקה מס' 50.

תשובה

זיקת ההנאה בחלקה 50 הינה מתקופה של טרום תכנית 1770א . בעת רישום רה-פרצלציה בהתאם לתכנית 1770א, תירשמה זיקות ההנאה בהתאם לתכנית בלבד.

שאלה .32

סעיף 3 – מבוקשת הבהרה, בהתייחס לזכויות העירייה ביתרת יחידות הדיור במגרש 6א, מה הוא חלקה של העירייה באותן 9.71 יח"ד, ככל שתוקצינה? מהם התנאים להקצאתן? האם בהכרח חלקה של העירייה הינו בכל אחת מהן במשותף עם אחרים או חלקן ייוחד בבעלותה הבלעדית?

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

שאלה .33

סעיף 3 – מבוקש לקבל את התכנית לקידום הליך הפינוי הנזכרת בהערה בעמוד 7 ללוח ההקצאות.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

שאלה .34

סעיף 3 – בהתחשב בתיאור מצב המחזיקים והפינויים המצורף כנספח מס' 9 למכרז, מבוקש להבהיר, מתי הזוכה יוכל לממש את חלק העירייה בהן?

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

שאלה .35

סעיף 3 – מבוקש להוסיף הוראה הגוברת על כל הוראה אחרת במסמכי המכרז, לפיה הממכר בנוגע למגרש 6א' כולל גם את חלקה של העירייה ביתרת יחידות אלו ולא מתמצה רק ב52.5477 יחידות במגרשים 6א' ו-6ב'.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז. למען הסדר הטוב, מופנה השואל להוראות סעיף 3 לפרק א למכרז בנושא זה.

שאלה .36

סעיף 5 – מבוקש לקבל את המתווה כהגדרתו בסעיף.

תשובה

המתווה אינו רלוונטי לממכר.

שאלה .37

סעיף 5 – מבוקש להבהיר, האם לנוכח סעיף 5 (וכן סעיפים 2.3 ו-2.4 לפרק ב'), העירייה ממחה לזוכה במכרז ביחס למגרשים 5א' ו-5ב' ולזוכה ביחד למגרשים 6א' ו-6ב' גם את חובתה לשאת ב%12 מעלות הפינויים כאמור בסעיף 3.2 לנספח מס' 9 למכרז ובסעיף 2.4 לנספח מספר 10 למכרז.

תשובה

העירייה תישאר אחראית, להשתתפות בתשלום פיצויים בגין הפינויים, בשיעור של כ-12% (כשיעור חלקה של העירייה, בבעלות בכלל מתחם תכנית 1770א', כמפורט בסעיף 3.2 לנספח מס' 9 למכרז).

38. שאלה

סעיף 5 – ככל שאין בכוונת העירייה להשית על הזוכה את מימון חלקה כאמור בעלות הפיננסיים, מבוקש לקבל הבהרה, כיצד הזוכה יפוצה על כך? האם סכום השתתפותו יקוזז מהיטלים?

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז. מבלי לגרוע מכלליות התשובה, ראו תשובה לשאלה 37 לעיל.

39. שאלה

סעיף 5 – ככל שאין בכוונת העירייה להשית על הזוכה את מימון חלקה כאמור בעלות הפיננסיים, עלולה להתעורר, לכאורה, חשיפת מע"מ בגין הוספת שווי זה לשווי המכירה גם לצרכי מע"מ ועל כן, מבוקש לבחון, הכללת סכום זה בטופס עסקת האקראי הנזכר בסעיף 3.3 לפרק ב' ובסעיף 12.6 לנוסח חוזה המכר המצורף כנספח מס' 11 למכרז, בנוסף לתשלומי התמורה שישולמו בפועל.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

40. שאלה

סעיף 5 – ככל שאין בכוונת העירייה להשית התחייבות זו על הזוכה והעירייה מתחייבת לשאת בכך, בעצמה ועל חשבונה, מבוקש להחריג התחייבות זו מצד העירייה בסעיפים הללו וכן בסעיפים 6.4 ו-10 לנספח מס' 11 למכרז.

תשובה

ראו תשובה לשאלה 47 להלן.

41. שאלה

סעיף 7 – מבוקש להבהיר, באחריות מי להסדיר את מערכת יחסי השיתוף בחלקה 470 בין הזוכה במגרשים 5א' ו-5ב' לזוכה במגרשים 6א' ו-6ב'? האם נערך מסמך להסדרה כאמור? נא להתייחס גם להסדרת החרגות הדדיות בין הזוכה במכרז לגבי מגרשים 5א' ו-5ב' לבין הזוכה במכרז לגבי מגרשים 6א' ו-6ב' והגורמים הממנים מטעמם. נא לשלב התייחסות לכך בסעיף 6.5 לחוזה המכר המצורף כנספח מס' 11 למכרז.

תשובה

בהתאם להתחייבות הזוכה כלפי העירייה הן לגבי מגרש 5 והן לגבי מגרש 6, אזי ככל שמדובר בשני זוכים שונים, באחריות זוכים אלו, בהתאם להתחייבותם כלפי העירייה, להסדיר את שיתוף הפעולה ביניהם, לרבות עם גורמים מממנים מטעמם.

בנוסף, סעיף 7 לפרק א למכרז יימחק ובמקומו יבוא סעיף 7 חדש, כדלקמן:

7" מובא לידיעת המשתתפים במכרז, כי מכוח זכויות העירייה בחלקה מספר 470, הוקצו לעירייה זכויות הן במגרש 5 והן במגרש 6. ככל והצעתו של משתתף במכרז תוכרז כהצעה הזוכה לגבי אחד המגרשים בלבד, אזי, עד למועד רישום כל אחד מהמגרשים, כיחידת רישום נפרדת, בלשכת רישום המקרקעין, מתחייב הזוכה אשר הצעתו הוכרזה כהצעה הזוכה לגבי אחד המגרשים, כאמור, לשתף פעולה עם הזוכה אשר הצעתו הוכרזה כהצעה הזוכה לגבי המגרש השני, ולחתום על כל מסמך, כתוצאה ובקשר לאמור לעיל, בכל מקרה שבו יידרש על פי הדין או על פי דרישת גורם מממן, עם הזוכה אשר הצעתו הוכרזה כהצעה הזוכה לגבי המגרש השני. הזוכה ישפה את העירייה בגין כל נזק אשר ייגרם לעירייה, אם ייגרם ו/או בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה, ככל שתהיינה, עקב אי קיום התחייבותו כאמור לעיל".

חלק א' פרק ב' – תנאי המכרז

42. שאלה

סעיף 1.3 – מבוקש לקבל הבהרה, מדוע הזוכה לא יהיה זכאי לרשום את העברת הזכויות בממכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין כנגד תשלום התמורה? בנוסף, מבוקשת הבהרה, אילו בטוחות יינתנו לזוכה ולגורם מממן מטעמו כנגד תשלום התמורה, להבטחת זכויות הזוכה והגורם המממן ולהבטחת מסירת חזקה נקיה מצדדים שלישיים ופינוי כל המחזיקים פרט להערת אזהרה? איזו זכות קניינית יוכל להציג הזוכה בפני רוכשי דירות ממנו?

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

43. שאלה

סעיף 2.2 – מבוקש להוסיף לסעיף: "החרגת ויתור הטענות, כך שלא יחול בגין פגם נסתר שהיה ידוע לעירייה במועד פרסום המכרז והעירייה לא גילתה אודותיו למשתתף במכרז".

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

44. שאלה

סעיף 2.2 – מבוקש להוסיף הצהרה לפיה העירייה מסרה את כל הנתונים הרלוונטיים להתקשרות המשתתף במכרז, לרבות בחוזה המכר.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

45. שאלה

סעיף 2.3 – מבוקש לקבל הבהרה, האם הזוכה במכרז יכנס בנעלי העירייה בעניין התחייבות העירייה להשתתף בהוצאות הפיננסיים עם קבוצת אלעד (12%)? ואם כן האם מדובר רק על השתתפות בשיעור 12% מעלות הפיננסיים של המגרש הזוכה: מגרשים 5 ו-6 (או רק 5 או רק 6) או שעל הזוכה לשלם לקבוצת אלעד 12% מתוך כלל הפיננסיים במתחם?

תשובה

ראו תשובה 37 לעיל.

46. שאלה

סעיף 2.5 – מבוקש להוסיף, לאחר המילים: "כל התחייבויותיו", נא להוסיף: "שהגיע המועד לביצוען".

תשובה

ראו תשובה 47 להלן.

47. שאלה

מבוקשת הבהרה, בגין אילו סכומים תהיה העירייה זכאית לשיפוי ופיצוי מהזוכה כאמור בסעיף? האם שולמו על ידי העירייה כספים כאמור בסעיף, שעל הזוכה להשיב לעירייה? ככל שכן, מהו סכומם ובגין אילו פינויים? (לא מן הנמנע שטופס עסקת האקראי יצטרך לכלול גם אותם).

תשובה

חובת פינוי מחזיקים אינה חלה על הזוכה והזוכה לא יישא בתשלום למחזיקים בגין פינויים.

בהתאם לכך יתוקנו סעיף 5 לפרק א למכרז וסעיף 2.5 לפרק ב למכרז כמפורט להלן וכן, יתוקנו סעיפים 6.4 ו-10 לחוזה המכר נספח מס' 11 למכרז כדלקמן.

סעיף 5 לפרק א למכרז יימחק ובמקומו יבוא סעיף 5 חדש כדלקמן:

5" מובא לידיעת המשתתפים במכרז, כי קיימים במגרשים מחזיקים ("המחזיקים במגרשים"), אשר האחריות לפינויים חלה על חברות "אלעד ישראל מגורים בע"מ" ו"א.מ.ת.ש השקעות בע"מ" (ביחד: "קבוצת אלעד") וזאת, על פי ההסכם מיום 01.07.2013 בין העירייה לבין בעלי זכויות במתחם תכנית 1770א ("ההסכם הבעלים") נספח מס' 10 למכרז, וכן על פי המתווה שקיבל תוקף פסק דין ביום 20.03.2019 בבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו ("המתווה"). תיאור סטאטוס המחזיקים והפינויים בתחום תכנית תא/1770א' "בבלי-דקל" נכון למועד פרסום המכרז ("נספח הפינויים") מצ"ב כנספח מס' 9 למכרז.

לאחר חתימת חוזה המכר/חוזי המכר עם הזוכה/הזוכים, כהגדרתם להלן ופירעון התשלום הראשון בפועל, תסמיך העירייה, כבעלים רשום בחלקות, את הזוכה/זוכים, לפעול בנעליה, בכל הנוגע לפינוי המגרש הרלוונטי, לפי העניין, ותמחה לזוכה/זוכים, לפי העניין, את זכויותיה כבעלת הזכויות במגרשים, לפינוי המגרש/ים על פי הסכם הבעלים. העירייה תשתף פעולה, ככל שהדבר יידרש על פי הדין, בקשר עם פינוי המחזיקים, בהתאם להסכם הבעלים ולמתווה. בלבד משיתוף פעולה מצד העירייה, ככל שיידרש כאמור על פי הדין, לא תחול על העירייה ו/או מי מטעמה, חובת פינוי מחזיקים ולזוכה/זוכים לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, נגד העירייה ו/או מי מטעמה בקשר עם האמור לעיל. הזוכה/הזוכים יהיה/יהיו מנוע/מנועים מלטעון כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה, במקרה בו קבוצת אלעד לא תקיים התחייבות מהתחייבויותיה כלפי העירייה."

סעיף 2.5 לפרק ב למכרז יימחק .

סעיף 6.4 לחוזה המכר, נספח מס' 11 למכרז יימחק ובמקומו יבוא סעיף 6.4 חדש, כדלקמן:

6.4" בהתאם להסכם הבעלים ולמתווה, לאחר חתימת חוזה זה ופירעון התשלום הראשון בפועל, תסמיך העירייה, כבעלים רשום בחלקות, את הרוכש, לפעול בנעליה, בכל הנוגע לפינוי המגרש הרלוונטי, לפי העניין, ותמחה לרוכש, את זכויותיה כבעלת הזכויות במגרשים, לפינוי המגרש/ים על פי הסכם הבעלים. העירייה תשתף פעולה, ככל שהדבר יידרש על פי הדין, בקשר עם פינוי המחזיקים, בהתאם להסכם הבעלים ולמתווה. בלבד משיתוף פעולה מצד העירייה, ככל שיידרש כאמור על פי הדין, לא תחול על העירייה ו/או מי מטעמה, חובת פינוי מחזיקים ולרוכש לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, נגד העירייה ו/או מי מטעמה בקשר עם האמור לעיל. הרוכש יהיה מנוע מלטעון כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה, במקרה בו קבוצת אלעד לא תקיים התחייבות מהתחייבויותיה כלפי העירייה."

סעיף 10 לחוזה המכר, נספח מס' 11 למכרז יימחק ובמקומו יבוא סעיף 10 חדש, כדלקמן:

10" היעדר אחריות מצד העירייה

10.1 על העירייה ו/או מי מטעמה, לא תחול כל אחריות ו/או חובה בקשר עם פינוי המחזיקים במגרש. לרוכש לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, נגד העירייה ו/או מי מטעמה בקשר עם פינוי המגרשים. זאת, מבלי לגרוע מחבות העירייה להשתתף בתשלום פיצויים בגין הפינויים, בשיעור של כ-12% (כשיעור חלקה של העירייה, בבעלות בכלל מתחם תכנית 1770א'), כמפורט בסעיף 3.2 לנספח מס' 9 למכרז.

10.2 מבלי לגרוע מחבות העירייה להשתתף בתשלום פיצויים בגין הפינויים, עד סכום השווה לשיעור של כ-12% (כשיעור חלקה של העירייה, בבעלות בכלל מתחם תכנית 1770א'), כמפורט בסעיף 3.2 לנספח מס' 9 למכרז, העירייה ו/או הבאים מכוחה ו/או המועסקים על ידה ו/או מי מטעמה, לא יהיו חייבים לשאת בכל תשלום, הוצאה, דמי נזק ו/או פיצויים מכל סוג או סיבה שהם שייגרמו לרוכש ו/או למי מטעמו ו/או שישולמו על ידו תוך ו/או בקשר לפינוי המחזיקים במגרש.

10.3 הרוכש ישפה את העירייה, בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, בקשר לפינוי המחזיקים ו/או בקשר לתשלום למחזיקים ו/או בקשר לכל נזק ו/או הוצאה אשר נגרמו לעירייה, תוך כדי ו/או בקשר לפינוי המחזיקים במגרש זאת, מבלי לגרוע מחבות העירייה להשתתף בתשלום פיצויים בגין פינויים, בשיעור של כ-12% (כשיעור חלקה של העירייה, בבעלות בכלל מתחם תכנית 1770א'), כמפורט בסעיף 3.2 לנספח מס' 9 למכרז."

48. שאלה

מבוקשת הבהרה, בנוגע למשפט: "וזאת למעט זכויות העירייה לפיצוי ו/או שיפוי, ככל שיהיו כאלה, בגין כספים ששולמו על ידה ולא הושבו לה על ידי הזוכה" – מבוקש להבין, לאיזה כספים הכוונה ששולמו ע"י העירייה והיא צריכה לקבל בגינם השבה מהזוכה.

תשובה

ראה תשובה 47 לעיל.

49. שאלה

סעיף 4.2 – מבוקש לקבוע מועד ברור למסירת הודעת העירייה, לכל המאוחר, לצורך הארכת תוקף ההצעה.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

50. שאלה

סעיף 5 – ערבות המכרז – במקרה שההצעה מוגשת על ידי מספר מציעים (הצעה משותפת) או באמצעות שותפות – מבוקש לאשר מסירת מספר ערבויות בנוסח שבחוברת המכרז שסכומן הכולל הינו הסכום הקבוע בחוברת המכרז.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

51. שאלה

סעיף 5.1 – העברת הזכויות בממכר – בהתאם לתנאי המכרז יועברו מסמכי רישום להעברת הזכויות ע"ש הרוכש בלשכת רישום מקרקעין רק לאחר הפרצלציה, הקמת הבניינים, ורישום כבית משותף. מנגנון זה לא מאפשר קבלת מימון קרקע בגין העסקה, או ליווי בנייה לצורך הקמת הפרויקט ויצריך הון עצמי גבוה מאוד. כמו כן, יקשה מאוד על מכירת דירות בפרויקט לרוכשי דירות, ללא הוכחת זכויות מטעם הזוכה.

כמו כן, הואיל והמקרקעין טרם עברו פרצלציה והזכויות בחלקות הרישומיות הינן משותפות עם בעלי זכויות במגרשים אחרים במושעא, מבוקש, לבקש מהזוכה ייפוי כח לצורך רישום הפרצלציה, כתבי החרגה וכתבי הסכמה ככל שידרשו בהמשך להסדרת הרישום בגין המגרשים.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

52. שאלה

סעיף 5.8 – מבוקש להוסיף הבהרה, כי ככל שערבות המכרז תחולט על ידי העירייה, הרי שהעירייה לא תהא זכאית בנוסף, לסעד של אכיפת חוזה המכר כלפי המשתתף במכרז ו/או לסעדים נוספים מכוחו כלפי המשתתף במכרז, פרט לביטול הזכייה ולביטול חוזה המכר עם הזוכה, ככל שנחתם.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

53. שאלה

סעיף 7.3 – מבוקש להוסיף הבהרה, כי בכל מקרה שהעירייה תבטל את המכרז כאמור בסעיף, ערבות המכרז תוחזר למשתתף במכרז תוך 7 ימים ממועד הביטול.

תשובה

ערבות המכרז תושב למשתתפים במכרז, בתוך 14 יום ממועד הודעת מחלקת מכרזים והתקשרויות בעירייה בכתב למשתתפי המכרז על ביטולו.

54. שאלה

סעיף 9 – זכויות אופציונאליות – לפי ההסכם שווין יקבע ע"י שמאי מטעם העירייה וישולם סמוך לפני הוצאת היתר הבנייה. מבוקש לכלול את הזכויות האופציונאליות כחלק מהממכר ולשלם את התמורה בגינן לפי ערכן כיום.

כמו כן, מבוקש לקבל הבהרה, האם חל תשלום/עלות נוספת בגין הזכויות האופציונאליות ביחס למטלות פיתוח המפורטות בתכנית, אשר הינן תנאי לקבלתן?

תשובה

סעיף 9 לחוזה המכר יימחק, ובמקומו יבוא סעיף 9 חדש, כדלקמן:

9.1" הרוכש מתחייב לרכוש מהעירייה, בנוסף לממכר, את מלוא זכויות העירייה (כבעלת הזכויות בממכר), בכלל הזכויות האופציונאליות, כהגדרתן בסעיף 10 1 (ה) 1, בתקנון תכנית 1770א, המיוחסות למגרש נשוא הממכר ("הזכויות האופציונאליות"). הרוכש ישלם לעירייה (כבעלת הזכויות בממכר), את מלוא שווי הזכויות האופציונאליות, כאחד מהתנאים לקבלת הסכמת ואישור אגף נכסי העירייה להגשת הבקשה להיתר בניה ראשון במגרש (גם אם בבקשה זאת לא תיכללנה הזכויות האופציונאליות), כאמור בסעיף 9.4 להלן. התמורה עבור הזכויות האופציונאליות, תיקבע בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 9.2 ולתחשיב לפי סעיף 9.3 להלן ותשולם לעירייה, במועד הקובע בסעיף 9.4 להלן, וזאת כתנאי להסכמת העירייה להגשת הבקשה להיתר הבנייה הראשון במגרש, כאשר הסכמת העירייה כאמור, מהווה אחד התנאים להגשת הבקשה להיתר הבנייה.

9.2 שווי הזכויות האופציונאליות ייקבע על פי המנגנון ולמועד הערכת שווין כמפורט להלן:

9.2.1 לצורך קביעת התמורה אשר ישלם הרוכש לעירייה עבור הזכויות האופציונאליות, ייבחרו ע"י הרוכש, כתנאי להגשת הבקשה להיתר בנייה בקשר עם הממכר לאישור אגף נכסי העירייה (כבעלת הזכויות בממכר), שני שמאי מקרקעין, מתוך רשימה של 15 שמאי מקרקעין שתועבר לו על ידי מנהל אגף נכסי העירייה ("שני שמאי המקרקעין").

9.2.2 העירייה תעביר לשני שמאי המקרקעין את כתב המינוי בנוסח נספח "ב" לקובץ ("כתב המינוי").

9.2.3 כל אחד משני שמאי המקרקעין, יעריך בחוות דעתו את שווי המגרש _____¹ כפנוי וריק מכל מחזיק וזכויות צד ג' בשתי חלופות כדלקמן:

1. שווי המגרש בהתאם לזכויות בנייה, גובה המבנים וקו בניין, כמפורט בסעיפים 10 1א-1ד בתכנית 1770א (מבלי להביא בחשבון את הוראות סעיף 10 1 ה').

2. שווי המגרש בהתאם לזכויות בנייה, גובה המבנים וקו בניין, כמפורט בסעיפים 10 1א-1ה בתכנית 1770א (כולל זכויות הבניה ומספר יח"ד וכול יתר הוראות הכלולות בסעיף 10 1 ה').

9.2.4 שכ"ט שני השמאים (ובמקרה של פער כאמור להלן, שכ"ט שלושת השמאים) ישולם על ידי העירייה.

9.2.5 שווי המגרש בכל אחת מהחלופות יהיה הממוצע בין ההערכות של שני שמאי המקרקעין ובלבד, שהפער בשווי המגרש בין שתי ההערכות לא יעלה על 15% (מלמעלה).

9.2.6 עלה הפער בין שתי ההערכות, על 15%, תוזמן ע"י העירייה הערכה משמאי מקרקעין שלישי, שיבחר ע"י הרוכש לפי סעיף 9.2.1 בהתאמה ובהתאם להוראות סעיפים 9.2.1 - 9.2.3 לעיל.

היה ושווי המגרש לפי הערכת שמאי המקרקעין השלישי, יהיה גבוה מן ההערכה הגבוהה מבין ההערכות של שני שמאי המקרקעין, יהיה שווי המגרש, עפ"י השווי הגבוה מבין ההערכות של שני שמאי המקרקעין.

היה ושווי המגרש לפי הערכת שמאי המקרקעין השלישי, יהיה נמוך מן ההערכה הנמוכה מבין ההערכות של שני שמאי המקרקעין, יהיה שווי המגרש, עפ"י השווי הנמוך מבין ההערכות של שני שמאי המקרקעין.

¹ כאן ימולא מספר המגרש בתכנית (לפי הגדרתה)
4149949

9.2.7 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי שווי המגרש בכל אחת מהחלופות בסעיף 9.2.3 לעיל, אשר ייקבע על פי המנגנון המפורט לעיל, יהיה סופי ומוחלט, ולא ישתנה מכל סיבה שהיא. לא תתקבל כל טענה ו/או בקשה ו/או דרישה לשינוי שווי המגרש, בכל אחת מהחלופות בסעיף 9.2.3 לעיל, אשר נקבע כאמור לעיל, מכל סיבה שהיא.

9.3 הרוכש ישלם לעירייה עבור רכישת הזכויות האופציונליות, תמורה שתחושב כדלקמן:

$$Z \times (Y-X) = W$$

כאשר :

X – שווי המגרש בחלופה 9.2.3 (1)

Y – שווי המגרש בחלופה 9.2.3 (2)

Z – חלקה היחסי של העירייה בכלל הזכויות האופציונליות במגרש

W – התמורה לעירייה עבור הזכויות האופציונליות (לא כולל מע"מ)

9.4 הרוכש ישלם לעירייה את התמורה עבור הזכויות האופציונליות, בתוספת מע"מ כחוק, לא יאוחר מתום 45 ימים ממועד משלוח דרישת העירייה לתשלום התמורה אל הרוכש. תשלום התמורה כאמור יהווה את אחד התנאים לקבלת הסכמת ואישור אגף נכסי העירייה (כבעלת הממכר) לבקשה להיתר הבנייה הראשון במגרש (גם אם בבקשה זאת לא תיכללנה הזכויות האופציונליות).

לא שילם הרוכש את התמורה עבור הזכויות האופציונליות, במועד ובתנאים כמפורט לעיל ("התשלום שבפיגור"), ישלם הרוכש לעירייה את התשלום שבפיגור בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן ובתוספת ריבית צמודה בשיעור שנתי של 8%, בחישוב חודשי, בתוספת מע"מ כחוק, מחושבים לתקופה שלמן המועד שבו נדרש הרוכש לשלם את התמורה עבור הזכויות האופציונליות, כאמור לעיל, ועד ליום התשלום בפועל. למען הסר ספק, חיוב הרוכש בהפרשי הצמדה וריבית, לא יגרע מזכותה של העירייה לכל סעד אחר שהיא זכאית לו על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הוראות הדין.

55. שאלה

סעיף 10.4 – מבוקש להבהיר, הכוונה בביטוי: "הצעה שהיא בלתי סבירה". לחילופין, מבוקש למחוק הסעיף.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

56. שאלה

סעיף 11.3 – מבוקש להבהיר כי במקרה כאמור בסעיף, ערבות המכרז תוחזר למשתתף במכרז תוך 7 ימים ממועד הביטול.

תשובה

ראו תשובה 53 לעיל.

57. שאלה

סעיף 11.4 – מבוקש לאפשר לזוכה לנהל מו"מ עם העירייה לגבי נוסח חוזה המכר, לרבות אם יידרשו בו שינויים כלשהם כתוצאה מהחלטות הגופים המוסכמים בעירייה.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

שאלה .58

סעיף 11.7 – מבוקש להתנות את חילוט ערבות המכרז כפיצויים מוסכמים מראש, במתן התראה בת 30 ימים למשתתף/זוכה, במהלכם יוכל המשתתף/הזוכה לפעול לתיקון ההפרה.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

שאלה .59

סעיף 15.4 – דמי הסכמה בשיעור של 6% בגין העברת זכויות הינו סכום גבוה וחרגי. מבוקש להבהיר בנוסף, כי לא ידרשו דמי הסכמה בגין מכירת דירות לצדדי ג' במהלך העסקים הרגיל.

תשובה

ראו תשובה 6 לעיל.

נספח מס' 1 – הצהרת המשתתף במכרז

שאלה .60

סעיף 3 – מבוקש להוסיף האפשרות לתיקון חוזה המכר בנוסח סביר ומקובל שיוסכם בין הצדדים.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

שאלה .61

סעיף 9 – מבוקש להוסיף בסיפא את המילים: "וכסעד ממצה וסופי נגדנו".

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

נספח מס' 7 – תקנון תכנית מתאר מקומית מס' 1770א' – בבלי דקל ("התכנית")

שאלה .62

אשר לתנאים הקבועים בסעיף 14 (11) לתכנית, בכל הנוגע לניצול היחידות האופציונליות במגרשים שבמכרז: מבוקש לקבל הבהרה, האם נקבע סדר קדימויות ע"י הוועדה המקומית, בנוגע למשימות הפיתוח הנדרשות? ככל שכן, נודה לקבלתו.

תשובה

ראו תשובה 17 לעיל.

שאלה .63

מבוקש לקבל הבהרה, האם הושלמו חלק ממשימות הפיתוח המנויות בסעיף 14(11) לתכנית, וככל שכן, אילו משימות הושלמו?

תשובה

העירייה הבטיחה את ביצוען של משימות הפיתוח המנויות בסעיף 14(11) לתכנית.

שאלה .64

מבוקש לקבל הבהרה, מהן משימות הפיתוח מבין אלה המנויות בסעיף 14(11) לתכנית, שטרם הושלמו?

תשובה

ראה תשובה 63 לעיל.

65. שאלה

מבוקש לקבל הבהרה, אילו משימות פיתוח מתוכן טעונות השלמה לצורך ניצול היחידות האופציונליות ביחס לכל אחד מהמגרשים שבמכרז?

תשובה

ראה תשובה 63 לעיל.

66. שאלה

מבוקשת הבהרה האם מבחינת העירייה והועדה המקומית משימות הפיתוח הנ"ל הינן מטלות ציבוריות שעל הזוכה לבצע? ככל שאכן כן, האם ייחתם לשם כך הסכם פיתוח לפי סעיף 198א לפקודת העיריות וניתן יהיה לקזז את עלויותיהן מהאגרות וההיטלים? ככן שכן, יש להחריג אפשרות זו מהאמור בסעיף 13.4.5 לנוסח חוזה המכר המצורף כנספח מס' 11 למכרז.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז ולא ניתן יהיה לבצע קיזוז.

67. שאלה

סעיף 10(7)(ב)1 לתכנית – לפי הסעיף, שטחי השירות בתת הקרקע, מתחת לשפ"פ, לא יעלו על 40,000 מ"ר. מבוקש להבהיר מהו היקף שטחי השירות שמיוחד לכל אחד מהמגרשים 5א ו-6א?

תשובה

באחריות המשתתף במכרז לבדוק, בין היתר ומבלי לגרוע מהוראות המכרז ונספחיו, נושא זה, לרבות מול רשויות התכנון המוסמכות.

68. שאלה

כיצד יחולקו שטחי השירות הנ"ל בין הבעלים בכל מגרש? האם החלוקה תהיה בהתאם לחלק היחסי במגרש?

תשובה

ראה תשובה 67 לעיל.

69. שאלה

נספחי התכנית – מבוקש לקבל את נספחי התכנית הבאים, הנספחים לא מופיעים באתר מנהל התכנון או אתר הוועדה המקומית:

- 69.1 נספח הבינוי והפיתוח.
- 69.2 נספח התנועה.
- 69.3 נספח השלבים הנזכר בסעיף 2 ובסעיף 14(9) לתכנית.
- 69.4 עקרונות טבלאות איחוד וחלוקה טבלת האיזון של התב"ע.
- 69.5 נספח הפיתוח שאושר במסגרת תכנית העיצוב תעא/1770/א.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

70. שאלה

מדיניות חניה – מבוקש להבהיר, מהי מדיניות תקן החניה העדכנית לגבי המקרקעין מושא המכרז, לרבות לעניין תקן לאופניים ואופנועים?

תשובה

באחריות המשתתף במכרז לבדוק, בין היתר ומבלי לגרוע מהוראות המכרז ונספחיו, נושא זה, לרבות מול רשויות התכנון המוסמכות.

תנאים להיתר בנייה

71. שאלה

סעיף 14(4) – מבוקש לקבל הבהרה, האם הוכנה ואושרה תכנית פיתוח לשפ"פ ושצ"פ?

תשובה

תכנית הפיתוח מצ"ב כנספח "ג" לקובץ זה.

72. שאלה

סעיף 14(6) – מבוקש לקבל הבהרה האם יש שינוי במדיניות הגובה המותר לצורך קבלת היתר?

תשובה

באחריות המשתתף במכרז לבדוק, בין היתר ומבלי לגרוע מהוראות המכרז ונספחיו, נושא זה, לרבות מול רשויות התכנון המוסמכות.

73. שאלה

סעיף 14(8) – מבוקש לקבל הבהרה האם הושלם התנאי המחייב העברת תצ"ר על כל שטח התכנית לעירייה והבטחת רישומה?

תשובה

עדיין לא הושלם תנאי זה.

74. שאלה

סעיף 14(9)א – מבוקש לקבל הבהרה, אילו מבין השלבים הקודמים לשלבי הבנייה במגרשים נשוא המכרז טרם הושלמו? האם עד להשלמתם לא ניתן יהיה לקדם רישוי בנייה ולבצע בנייה במגרשים נשוא המכרז?

תשובה

ראו תשובה 17 לעיל.

75. שאלה

סעיף 14(9)ג-ד – מבוקש לקבל הבהרה, האם נעשה שינוי כלשהו בשלבויות בכל הנוגע למגרשים נשוא המכרז?

תשובה

ראו תשובה 17 לעיל.

נספח מס' 9 – תיאור מצב המחזיקים והפינויים בתחום תכנית תא/1770 "בבלי-דקל"

76. שאלה

מבוקשת הבהרה, האם הבר"ע שהוגשו בעניין משפחת יוסף כהן, משפחת אריה ציון ומשפחת גלעד שרפי טרם נדונו? ככל שטרם נדונו, כיצד מתיישב עם האמור בסעיף 2.6 לפיו נדחו על ידי ביהמ"ש העליון ב – 29.11.2020?

תשובה

סעיפים 1.1, 1.2 ו-1.3 לנספח מס' 9 למכרז יימחקו ובמקומם יבואו סעיפים 1.1, 1.2 ו-1.3 חדשים כדלקמן:

1.1. משפחת יוסף כהן:

קיים פסק דין לפינוי נגד המשפחה, שאושר בבית המשפט המחוזי, כנגד פיצוי בסך 3 מיליון ש"ח. המשפחה הגישה בקשת ערעור לבית המשפט העליון, בקשת רשות הערעור נדחתה כמפורט בסעיף 2.6 להלן. בנוסף, הגישה משפחה זו תביעה כספית לבית המשפט המחוזי בלוד כנגד עיריית תל אביב-יפו וכנגד מדינת ישראל. תביעה כספית זו מצויה בהליכי דיון. עיריית תל אביב-יפו ומדינת ישראל הגישו הודעת צד שלישי בתביעה כספית זו, כנגד "קבוצת אלעד". הודעת צד ג' של העירייה א "קבוצת אלעד" נמחקה בהסכמה, כאשר הובהר, כי המחויבויות של קבוצת אלעד כלפי העירייה בהסכם מיום 01.07.2013 בין העירייה לבין בעלי זכויות במתחם תכנית 1770 ("הסכם הבעלים") תשאונה בתוקפן.

- 1.2. **משפחת אריה ציון:** קיים פסק דין לפינוי נגד המשפחה, אשר אושר בבית המשפט המחוזי, כנגד פיצוי בסך 3 מיליון ש"ח. המשפחה הגישה בקשת ערעור לבית המשפט העליון, בקשת רשות הערעור נדחתה כמפורט בסעיף 2.6 להלן. בנוסף, הגישה משפחה זו תביעה כספית לבית המשפט המחוזי בלוד כנגד עיריית תל אביב-יפו וכנגד מדינת ישראל.
- 1.3. **משפחת גלעד שרפי:** קיים פסק דין לפינוי נגד המשפחה, אשר אושר בבית המשפט המחוזי, כנגד פיצוי בסך 3 מיליון ש"ח. המשפחה הגישה בקשת ערעור לבית המשפט העליון, בקשת רשות הערעור נדחתה כמפורט בסעיף 2.6 להלן.
- כמפורט בסעיף 2.6 נספח מס' 9 למכרז, כנגד כל 14 המשפחות קיים פסק דין פינוי חלוט, למעט משפחת שמר. התביעות הכספיות שלא קשורות לפינוי המחזיקים, ממשיכות להתנהל ואינן רלוונטיות למכרז זה.
77. **שאלה**
מבוקש לפרט את סכום התביעה הכספית שהוגשה ע"י משפחת יוסף כהן נגד עיריית תל אביב ומדינת ישראל וסטטוס ההליך.
- תשובה**
התביעה הכספית איננה רלוונטית למכרז.
78. **שאלה**
מבוקש לפרט את סכום התביעה הכספית שהוגשה ע"י משפחת אריה ציון נגד עיריית תל אביב ומדינת ישראל וסטטוס ההליך.
- תשובה**
התביעה הכספית איננה רלוונטית למכרז.
79. **שאלה**
מבוקשת הבהרה, שהזוכה לא יידרש לשפות ו/או לפצות את העירייה בגין תביעות המחזיקים שנזכרו בנספח.
- תשובה**
הזוכה לא יידרש לשפות או לפצות את העירייה בגין תביעות המחזיקים הנזכרות בנספח.
80. **שאלה**
משפחת שמר (מחפוד) – המשפחה היחידה במתחם שיש לה בעלות בקרקע ופינויה מהווה תנאי לקבלת היתר בנייה למגרש 4, היא לא מופיעה בין ה- 14 משפחות לגביהן התקבל פס"ד חלוט, מבוקש לקבל הבהרה, איך פינויה או אי פינויה ישפיע על הוצאת היתר בנייה למגרש 5 ומגרש 6?
- תשובה**
לא יחול שינוי בהוראות המכרז.
81. **שאלה**
סעיפים 1.1- 1.4 – משפחות: יוסף כהן, אריה ציון, גלעד שרעפי ומשפחת מזור המצב המשפטי המתואר אינו תואם את סעיף 2.6, הבר"עות שהגישו המשפחות וקבוצת אלעד כבר נדונו בבימ"ש העליון והתקבל פס"ד חלוט ביום 29.11.2020. מבוקש הבהרות בנושא.
- תשובה**
ראו תשובה 76 לעיל.
82. **שאלה**
סעיף 2.7 – ארבעת התביעות שמתנהלות בבימ"ש המחוזי מרכז שהגישו משפחות שמיע, סעיד, יוסף כהן ואריה ציון כנגד העירייה – מבוקש הבהרה בנוגע למשמעות לגבי הזוכה במכרז האם הוא נכנס בנעלי העירייה בתיקים הללו? אם יקבעו פיצויים למחזיקים הוא יישא בהם?
- תשובה**
התביעות הכספיות אינן רלוונטיות למכרז.

נספח מס' 10 – הסכם הבעלים

83. שאלה

סעיף 3.2 – מבוקשת הבהרה, כיצד מתיישבת התחייבות העירייה להשתתף בתשלום פיצויים בגין הפינויים בשיעור של 12% כאמור בסעיף עם הוראות סעיפים 5 לחלק א' בפרק א' ו-2.31 ו-2.41 לפרק ב'?

תשובה

ראו תשובה לשאלה 47 לעיל לפיה תוקן סעיף 5 לפרק א' למכרז.

לגבי שיעור השתתפות העירייה בתשלום פיצויים בגין הפינויים, בשיעור של כ-12% (כשיעור חלקה של העירייה, בבעלות בכלל מתחם תכנית 1770 א'), כמפורט בסעיף 3.2 לנספח מס' 9 למכרז, ראו תשובה לסעיף 47 לעיל.

84. שאלה

סעיף 3.2 – מבוקש לקבל הבהרה, למי תשלם העירייה את חלקה בגין פיצויי הפינויים? באיזה מועד? כמה בגין כל אחד מהמגרשים 5 א ו-5 ב ו-6 א ו-6 ב.

תשובה

כמפורט בנספח מס' 9 למכרז, פסקי הדין כנגד המחזיקים חלוטים. ככל שהמחזיקים לא יפנו את המגרשים בהתאם לפסקי הדין החלוטים, יבוצע פינוי המחזיקים, על ידי קבוצת אלעד באמצעות הליכי הוצאה לפועל.

85. שאלה

סעיף 3.12 – מבוקש לפרט ולצרף החלטות ועדת ההיגוי אשר יש להן השפעה על מגרשים 5 א ו-5 ב ו-6 א ו-6 ב.

תשובה

נושא זה אינו רלוונטי למכרז.

86. שאלה

סעיף 3.12 - מבוקש לקבל הבהרה, מי נציג העירייה בוועדת ההיגוי הנ"ל? האם הזוכה במכרז ביחס לכל שנים מבין המגרשים 5 א ו-5 ב ו-6 א ו-6 ב, יהא רשאי לצרף נציג לוועדה?

תשובה

נושא זה אינו רלוונטי למכרז.

87. שאלה

סעיף 3.14 – מבוקש להבהיר, האם זכות העירייה כאמור בו תומחה לזוכה כאמור בסעיף 6.4 לנוסח חוזה המכר המצורף כנספח מס' 11 למכרז, עם ביצוע "התשלום הראשון", כהגדרתו שם?

תשובה

ראו תשובה לשאלה 47 לעיל.

88. שאלה

סעיף 5.1.3 - מבוקש לצרף את כל נספחי ההסכם הנ"ל לרבות השומה המוסכמת.

תשובה

ראו תשובה לשאלה 9 לעיל.

89. שאלה

סעיף 5.4 – מבוקש להבהיר, האם העירייה תשלם את סכום המימון ואת היטל ההשבחה בגין חלקה היחסי ביחידות האופציונליות במגרשים 5 א ו-5 ב ו-6 א ו-6 ב, כך שייחשב כקיום תנאי סעיף 14(11) לתכנית?

תשובה

סעיף 13.5.4 לחוזה המכר למכרז יימחק ובמקומו יבוא סעיף 13.5.4 חדש כדלקמן:

"13.5.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיפים 8 ו-9 לעיל, ובכפוף לתשלום ההשבחה המלאה על ידי הרוכש בפועל, לעירייה, בגין השינוי התכנוני כמפורט בסעיף 8.1 לעיל ו/או בכפוף לתשלום

תמורה על ידי הרוכש בפועל, לעירייה, עבור זכויות העירייה בזכויות האופציונאליות, כמפורט בסעיף 9 לעיל, יחול היטל ההשבחה (ככל שיחול) בגין השינוי התכנוני נשוא תשלום ההשבחה המלאה ו/או בגין היתר הבנייה בגין זכויות העירייה באופציונאליות, כאמור ו/או בגין סכום המימון, כהגדרתו בסעיף 5.1.1 להסכם הבעלים, נספח מס' 10 למכרז, על העירייה (כבעלת הזכויות בממכר). למען הסר ספק, לא יחויב הרוכש בתשלום היטל השבחה בגין הזכויות הנ"ל."

שאלה .90

סעיף 8 – ככל ש"הסכם דושניצקי" כהגדרתו בסעיף, רלוונטי לממכר, מבוקש לצרפו.

תשובה

נושא זה אינו רלוונטי למכרז זה.

שאלה .91

סעיף 11 – האם כתוצאה מהוראות סעיף זה, הזוכה אמור לשאת בתשלום ו/או הוצאה ו/או שיפוי לעירייה או במקומה? ככל שכן, מבוקש להעביר את מלוא הפרטים בקשר לסכומים אלו ומועדי תשלומם.

תשובה

נושא זה אינו רלוונטי למכרז זה.

נספח מס' 11 – נוסח חוזה המכר

שאלה .92

מבוקש להוסיף סעיף המאפשר לזוכה להגיש תביעה לפירוק שיתוף בשם העירייה כבעלים רשום (הזכות להגשת תביעה לפירוק שיתוף מוקנית לבעלים רשום בלבד).

תשובה

ראו תשובה 6 לעיל.

שאלה .93

מבוקשת הבהרה, האם בכוונת העירייה לשנות את הוראות הסכם המכר, כך שהרישום על שם הקונה יהיה לאחר רישום המגרש כחלקת רישום נפרדת (לאחר הפרצלציה) ולא לאחר הקמת הבניין ורישומו כבית משותף.

יובהר, רישום מאוחר של זכויות בעלות של הזוכה באופן המתואר בהסכם המכר מקטין ועד לכדי מרוקן מתוכנן את ההיתכנות של הזוכה לקחת ליווי בנקאי לשם הקמת המבנה על פי התכנית.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

שאלה .94

האם ניתן חלף כתב התחייבות לרישום משכנתה, לרשום משכנתה (נון-ריקורס)?

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

שאלה .95

מבוקשת הבהרה, שרישום הערת אזהרה כמפורט בסעיף 14 להסכם המכר יתבצע על כל חלקות המקור של מגרש התמורה.

תשובה

רישום הערות אזהרה כמפורט בסעיף 14 לחוזה המכר, נספח מס' 11 למכרז, לטובת הזוכה, יבוצע לגבי זכויות העירייה, בכל חלקות המקור מכוחן הוקצה לעירייה המגרש נשוא חוזה המכר.

שאלה .96

סעיף 4 – מבוקשת הבהרה, כיצד באה לידי ביטוי העובדה שלצורך מימוש זכויות הבנייה הכלולות בממכר, יידרש פירוק שיתוף או הליך מקדמי אחר עם יתר הבעלים/הזכאים להירשם כבעלים בכל שניים מבין מגרשים 5א ו-5ב ו-6א ו-6ב?

תשובה

ראו תשובה 6 לעיל.

שאלה .97

סעיף 5 – מבוקשת הבהרה, מהו סטטוס רישום הפרצלציה ומה מעכב כיום את רישומה?

תשובה

ראה תשובה 0 לעיל.

שאלה .98

סעיף 5 - מדוע רישום העברת הזכויות בממכר ע"ש הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, נדחה למועד כה מאוחר ולא כנגד או סמוך לאחר תשלום מלוא התמורה?

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

שאלה .99

סעיפים 6.1, 6.2 ו-6.6 - מבוקש להעביר ייפוי כוח מטעם העירייה לקבלת מידע, עיון, צילום סריקה ושלפת מסמכים לצורך עריכת הבדיקות הנזכרות בסעיף בכל הרשויות הרלוונטיות או לחילופין, נא להעביר כל המסמכים הרלוונטיים לביצוע הבדיקות, אשר אינם מצויים בנחלת הכלל.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

שאלה .100

סעיף 6.3 - מבוקש להעביר המתווה, כהגדרתו בסעיף, בכל הנוגע למימוש זכויות במגרשים 5א ו-5ב ו-6א ו-6ב.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

שאלה .101

סעיף 6.4 – מבוקשת הבהרה, האם יינתן לרוכש ייפוי כוח מאת העירייה לצורך טיפול בפינויים, מבלי לגרוע מהתחייבות קבוצת אלעד לבצע את הפינויים בפועל?

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

שאלה .102

סעיף 6.4 – מבוקש להבהיר כי על אף האמור בכל הוראה אחרת במסמכי המכרז, לרבות אך לא רק בסעיפים 6.4 ו-10 לחוזה המכר, אין באמור שם כדי לשחרר את העירייה מהתחייבותה לשאת בתשלום כ-12% מסך תשלום הפיצויים בגין הפינויים כאמור בין היתר, בסעיף 2.4 לנספח מס' 10 למכרז ובסעיף 3.2 לנספח מס' 9 למכרז (% _____ ביחס למגרש 5 ו- _____% ביחס למגרש 6) וכי אין באמור בסעיף זה כדי להמחות התחייבות זו, בשום מקרה, לרוכש או כדי לחייבו בשיפוי העירייה בקשר עם כך.

תשובה

ראו תשובה 47 לעיל.

103. שאלה

סעיף 6.6 - מבוקש להוסיף בסיפא את המילים: "למעט בגין פגם או מום נסתר שהיה ידוע לעירייה במועד חתימת חוזה המכר והעירייה לא גילתה אודותיו לרוכש".

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

104. שאלה

סעיף 8.1 שינוי תכנוני – מבוקש להכפיף האמור בסעיף למנגנון המאפשר לרוכש לחלוק על שווי ההשבחה אשר יקבע ע"י שמאי המקרקעין מטעם העירייה בדומה למנגנון הקבוע בדין בקשר עם היטל השבחה.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

105. שאלה

סעיף 8.1 – מבוקש להוסיף בסיפא: "להסרת ספק מוסכם כי ביחס לכל הליך שיידרש לצורך ניצול זכויות העירייה ביתרת יחה"ד במגרש 6א' או ניצול "הזכויות האופציונליות", כהגדרתן בסעיף 9.1 להלן, לא יחול האמור בס"ק זה לעיל".

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

106. שאלה

מבוקשת הבהרה, מה חלקה של העירייה בזכויות האופציונליות במגרשים 5א' ו-5ב' ובמגרשים 6א' ו-6ב' ולכמה יחידות אופציונליות היא זכאית באופן בלעדי בכל אחד מהמגרשים הנ"ל? נא להוסיף הצהרה של העירייה בקשר לכך.

תשובה

למעט תיקון סעיף 9 לחוזה המכר, כמפורט בתשובה 54 לעיל, לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

107. שאלה

מבוקש לקבל הבהרה, כיצד האמור בסעיף 9.1 מתיישב עם השומה המוסכמת כהגדרתה בסעיף 5.1.3 להסכם המצורף כנספח מס' 10 למסמכי המכרז?

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז. ראו תשובה 89 לעיל.

108. שאלה

סעיף 9.1 - מבוקש להוסיף בסיפא את המילים: "שתמומשנה על ידו."

תשובה

ראו תשובה 54 לעיל.

109. שאלה

סעיף 9.2 - מבוקש להוסיף מנגנון המאפשר לרוכש לחלוק על שווי הזכויות האופציונליות שתמומשנה על ידי הרוכש, אשר יקבע ע"י שמאי המקרקעין מטעם העירייה, בדומה למנגנון הקבוע בדין בקשר עם היטל השבחה.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

110. שאלה

מבוקש להוסיף הבהרה כי תשלום כאמור ייחשב כקיום תנאי סעיף 14(11) לתכנית כאמור בסעיף 5.4 להסכם המצורף כנספח מס' 10 למכרז.

תשובה

תשלום כאמור, ייחשב כמילוי התנאי בגין זכויותיה היחסיות של העירייה בזכויות האופציונליות.

111. שאלה

מבוקש לקבל הבהרה, האם הוגשו בקשות למימוש הזכויות האופציונליות ע"י בעלים נוספים במגרשים הנ"ל או על ידי כאלה הזכאים להירשם כבעלים נוספים בהם או ידוע לעירייה על כוונת מי מהם לבקש את מימושו?

תשובה

לעירייה לא ידוע אם הוגשו בקשות כאמור לגבי מגרשים 5 ו-6.

112. שאלה

סעיף 10.3 – מבוקש להוסיף במקום המילים: "אשר נגרמו לרוכש תוך כדי ו/או בקשר לפינוי המחזיקים במגרש" את המילים: "אשר נגרמו לעירייה תוך כדי ו/או בקשר לפינוי המחזיקים במגרש (למעט המתחייב עפ"י סעיף ____ לעיל [הסעיף לפיו העירייה תישא בכ-12% מפיצויי הפינויים]), כפוף לקיומם המצטבר של התנאים הבאים: 1. העירייה הודיעה לרוכש אודות התביעה ו/או הדרישה כאמור וניתנה לרוכש אפשרות להתגונן מפניה; 2. העירייה לא הסכימה לבוררות או לפשרה אלא אם קיבלה את הסכמת הרוכש לכך מראש ובכתב; 3. נתקבל פסק דין חלוט המחייב את ביצוע התשלום או פסק דין שלא עוכב ביצועו".

תשובה

ראו תשובה 47 לעיל. מעבר לכך לא יחול כל שינוי בהוראות המכרז.

113. שאלה

סעיף 11.1 - מבוקש לקבל הבהרה, מדוע מסירת החזקה המשפטית במגרש נדחית למועד כה מאוחר הנקוב בסעיף, בשים לב לכך שמלוא התמורה משולמת תוך 90 יום מחתימה ומדוע בכלל מותנית בקבלת היתר בנייה בפועל, במיוחד לנוכח האפשרות שעלולה להיות תלויה במישרין או בעקיפין במגרשים אחרים?

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

114. שאלה

סעיף 11.1 - "העירייה תמסור את החזקה המשפטית במגרש לקונה, בתוך 30 יום מיום הוצאת היתר בנייה במגרש – הוצאת היתר בנייה יכולה לקחת שנים, מה המשמעות המשפטית של זה? האם מכוח הערת אזהרה אפשר יהיה להגיש תכניות / בקשות?

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

יחד עם זאת, ככל שתידרש הסכמת העירייה מכוח הדין, עקב היותה בעלים רשום, על מסמכי תכנון שיבקש הזוכה להגיש, בקשר עם הממכר, תחתום העירייה על הסכמה כאמור, כבעלים רשום, בכפוף לכך ששולמה לעירייה מלוא התמורה על פי חוזה המכר, נספח מס' 11 למכרז, ובתנאי שלא תחול על העירייה כל אחריות ו/או חבות, בין כספית ובין אחרת עקב חתימתה על מסמכי תכנון כאמור. במקרה של ביטול חוזה המכר, לא תחול על העירייה חובת פיצוי ו/או השבה כלשהי לרוכש ו/או למי מטעמו ו/או לכל צד ג' שהוא. הרוכש יפצה ו/או ישפה את העירייה, בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, כספית או אחרת, אשר תיטען ו/או תוגש כנגד העירייה, עקב חתימתה כאמור, כבעלים רשום.

115. שאלה

מבוקשת הבהרה, האם העירייה תיתן לזוכה ייפוי כוח תכנוני לאחר תשלום התמורה בגין המגרש על מנת שיוכל להתחיל לפעול לתכנון הבנייה ולהגיש בקשה להיתר בנייה?

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

שאלה .116

סעיף 11.2 – מבוקש לתקן הסתירה העולה מלשון הסעיף, כך שהעירייה תפעל בהתאם למתחייב עפ"י סעיף 6.4, במועד פירעון התשלום הראשון, כאמור בסעיף 6.4 ולא במועד מסירת החזקה.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

שאלה .117

סעיפים 12.3.1 ו-15.2 – לאור העובדה שמוסדות פיננסיים מאפשרים מימון בשיעורי מימון הגבוהים מ-50%, מבוקש לאשר כי התשלום הראשון יהווה 30% מהתמורה ובהתאמה התשלום השני יהווה 70% מהתמורה. לחלופין, מבוקש לאפשר למממן חלק מהתשלום הראשון ועד ל-20% מהתמורה.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

שאלה .118

סעיף 12.3.2 – מבוקש לקבל הבהרה, מדוע התשלום השני שצפוי להשתלם תוך פרק קצר ממועד החתימה, נושא בנוסף להפרשי הצמדה גם ריבית כאשר העירייה מצידה, דוחה את מועד התחייבותה למסור את החזקה במגרשים ואת מועד רישום העברת הממכר ע"ש הרוכש, למועדים מאוחר באופן ניכר ממועד תשלום מלוא התמורה?

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

שאלה .119

מחד גיסא לפי תנאי המכרז הזוכה צריך לשלם לעירייה את מלוא התמורה תוך 3 חודשים ממועד הזכייה במכרז ומאידך גיסא את החזקה המשפטית במגרש הוא יקבל רק 30 יום לאחר הוצאת היתר בנייה? מבוקשת הבהרה בעניין?

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

שאלה .120

סעיף 13.3 – מבוקשת הבהרה, מדוע על הרוכש לשאת בנטל המיסים, האגרות, הארנונה והתשלומים השונים החלים על הממכר החל מהמועד הקובע, שהינו מועד המוקדם למועד מסירת החזקה, או למועד בו הרוכש יהיה זכאי להירשם כבעל הממכר ואף מוקדם מהמועד בו נחתם חוזה המכר על ידי הצדדים לו?

תשובה

לא יחול שינוי במסמכי המכרז.

שאלה .121

סעיפים 13.5.1 ו-13.5.2 – מבוקשת הבהרה, מדוע היטל השבחה בגין תכנית מתאר תא/5000 תל אביב-יפו, ככל שיחול, יחול על הרוכש?

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז, לפיו יחול היטל השבחה על הרוכש, בגין תכנית מתאר תא/5000 תל אביב יפו, ככל שיחול היטל שכזה.

שאלה .122

סעיף 14.2 – מבוקש להוסיף מנגנון של הפקדת התשלום הראשון בנאמנות בידי ב"כ העירייה ושחרורו לעירייה לאחר רישומה בפועל של הערת אזהרה לטובת הרוכש על זכויות הבעלות של העירייה בממכר, מבלי שחל כל שינוי לרעה בהן.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

שאלה .123

סעיף 14.3 – מבוקש להוסיף כי תנאי למחיקת הערת האזהרה לטובת הרוכש יהא השבה, בד בבד וכנגד מחיקת הערת האזהרה, של מלוא הסכומים על חשבון התמורה ששולמו על ידי הרוכש עד אותה עת ושהרוכש זכאי להשבתם בגין ביטול החוזה.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

שאלה .124

סעיף 15.2.1.1 – מבוקש להוסיף בסיפא: "ובלבד שאינו עולה על סכום התשלום הראשון".

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

שאלה .125

סעיף 15.2.1.2 – מבוקש להוסיף לפני המילה: "וייחתם" את המילים: "או בכל נוסח אחר שיוסכם בין המוסד הפיננסי לבין העירייה". כך למשל ניתן להעריך שמוסד פיננסי ידרוש לכלול בהתחייבות התייחסות להשבת סכומים ששולמו על חשבון התמורה המגיעים לרוכש, למוסד הפיננסי.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

שאלה .126

סעיף 15.2.1.5 – מבוקש להוסיף התייחסות למקרה שתידרש חתימת העירייה ושיתוף פעולה מצידה בקשר עם הסדר בין מוסדות פיננסיים שונים שיממנו את רוכשי המגרשים ו/או בעלים נוספים במגרשים הנ"ל.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

שאלה .127

סעיף 15.2.2 – מבוקש להוסיף הסתייגות למקרה שהעירייה תתעכב מעבר למועד קצוב, בביצוע התחייבויותיה בהתאם לסעיף 15.2 או תפר אותן, שאז, תעמוד לרוכש עילה מוצדקת לדחייה מתאימה בביצוע תשלום יתרת התמורה או כל סעד אחר עפ"י כל דין.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

שאלה .128

סעיף 15.4 – מבוקש להוסיף בסיפא הבהרה להסרת ספק כי האמור בסעיפים 15.3 ו-15.4 לא יחול על מכירת יחידות ו/או שטחים מבוני בתחום כל אחד מהמגרשים על ידי הרוכש.

תשובה

ראו תשובה 59 לעיל.

שאלה .129

סעיף 15.4 - לאור העובדה שהזכויות שנמכרות הינן זכויות במושעא, מבוקש לאשר שבמקרה שהרוכש יידרש למכור את זכויותיו בממכר במסגרת מכירה לא רצונית כגון במסגרת מכירה בהליך פירוק שיתוף, אזי לא יידרש הרוכש לשלם את דמי ההסכמה כמפורט בסעיף זה.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

שאלה .130

סעיף 16.1 – מבוקש להוסיף לרשימה את סעיפים 4 ו- 5.1.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

שאלה .131

סעיף 16.1 - מבוקש להוסיף סעיף גמישות לגבי איחור במועדים בשל מגבלות, ככל שתהיינה, בגין הקורונה, כמקובל בימים אלה.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

שאלה .132

נספח 4 לחוזה המכר – לאור דרישות מוסדות פיננסיים בכתבי התחייבות לרישום משכנתה מבוקש להוסיף הוראה לכתב ההתחייבות לפיה "ככל והדבר תלוי בנו, אנו מתחייבים שלא לאפשר להעביר ו/או להמחות ו/או לשעבד את הזכויות בממכר, אלא לאחר קבלת הסכמת המלווה".

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

נספח "א" לקובץ הבהרות מס' 2

נספחי הסכם הבעלים (נספח מס' 10 למכרז המכרז)

*****בקובץ נפרד*****

נספח "ב" לקובץ הבהרות מס' 2

נוסח כתב מינוי לשני שמאי המקרקעין

תאריך: _____

לכבוד

ג.א.נ.,

הנדון: הערכת שווי מגרש ² _____ לפי תכנית מתאר מקומית מס' 1770 א' – "בבלי-דקל"

הנך מתבקש להעריך את שווי המגרש ³ _____ כפנוי וריק מכל מחזיק וזכויות לצד ג' כלשהו ("המגרש") בתוכנית מתאר מקומית מס' 1770 א' – "בבלי-דקל" ("תכנית 1770 א"), בשתי חלופות כדלקמן:

1. בהתאם לזכויות בניה, גובה המבנים וקו בנין, כמפורט בסעיפים 10 א-1 ו-1 ד בתכנית 1770 א (מבלי להביא בחשבון את הוראות סעיף 10 ה').
2. בהתאם לזכויות בניה, גובה המבנים וקו בנין, כמפורט בסעיפים 10 א-1 ו-1 ה בתכנית 1770 א (כולל זכויות הבניה ומספר יחיד וכל יתר הוראות הכלולות בסעיף 10 ה').
3. בכל אחת משתי החלופות עליך להעריך את שווי המגרש בתנאי שוק חופשי של מוכר מרצון לקונה מרצון.
4. **יובהר:**

העירייה הבטיחה את תכנון וביצוע של משימות הפתוח ו/או שיפור תשתיות ציבוריות בתחום התכנית וסביבתה כמפורט כאמור בסעיף 10 ה (2) לתכנית 1770 א.

בקשר לאמור בסעיף 14.9 לתכנית, הועדה המחוזית אישרה שינוי השלביות באופן שמימוש שלבים A5 ו-A6 לא יהיה תלוי במימוש הבניה במגרשים 1-4. היינו, ניתן להתחיל בבניה בצורה בלתי תלויה כדלהלן:

- 4.1. מגרשים 1-4 עפ"י סדר עולה.
- 4.2. מגרשים 5-6.
- 4.3. מגרש 7.
5. את שווי המגרש, כפנוי וריק, בכל אחת מהחלפות הנך מתבקש לקבוע למועד חוות דעתך.
6. את חוות דעתך הנך מתבקש להעביר בתוך _____ ימים, ממועד קבלת הזמנת עבודה זו, למנהל אגף נכסי העירייה (חדר 812, קומה 8 בניין עיריית תל אביב יפו).

בכבוד רב,

אלי לוי, מנהל אגף נכסי העירייה

² כאן ימולא מספר המגרש נשוא הפניה (מגרש 5 או 6 בתכנית)
³ כאן ימולא מספר המגרש נשוא הפניה (מגרש 5 או 6 בתכנית)
4149949



אישור והצהרת שמאי המקרקעין:

הנני מקבל על עצמי ביצוע הערכה זו ומצהיר בזה כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית משפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית משפט. הנני מצהיר כי אין לי כל נגיעה למגרש נשוא חוות הדעת ו/או נגיעה כלשהי, לרבות קשר עסקי ל_____⁴

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין _____ תאריך _____

העתק:

⁴ כאן יוכנס שם הרוכש.
4149949



עיריית תל-אביב-יפו
אגף נכסי העירייה

נספח "ג" לקובץ הבהרות מס' 2

תכנית הפיתוח לשצ"פ ולשפ"פ

2013-5-00648



הסכם

שנערך ונחתם בתל אביב ביום 1 בחודש 7 שנת 2013

בין

בעלי הזכויות במקרקעין:

אלעד ישראל מגורים בע"מ ח.מ. 0-003382-52 (שמה הקודם דנקר השקעות בע"מ)
מרח' מנחם בגין 7, רמת גן 52681
א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ ח.מ. 2-1122912-51
מרח' מנחם בגין 7, רמת גן אלעד ישראל מגורים
(שתיהן ביחד ולחוד יכוננו להלן: "קבוצת אלעד")

כרו"ק 6/247/2013

א.מ.ת.ש.
מרח' מנחם בגין
מרח' מנחם בגין
מרח' מנחם בגין
מרח' מנחם בגין

סוגיה אברמוביץ ת.ז. 8080525
מרח' פנקס 65 תל אביב
אריק אברמוביץ ת.ז. 056432842
מרח' ברזאני משה 7 תל אביב
זליה שוורצברד ת.ז. 26080093
מרח' למרחב 90, רמת-השרון 47226
זן זיתוני ת.ז. 26080101
ע"י מר דפאל זיתוני עפ"י יפוי כוח בלתי חוזר מיום
מרח' 5 Azalea Trall Lane Bellalre Texas 77401
דפאל זיתוני ת.ז. 26080085
מרח' לוי אשכול 118 תל-אביב
(חמישתם ביחד ולחוד יקראו להלן: "קבוצת אברמוביץ")

("קבוצת אלעד" ו"קבוצת אברמוביץ" יכוננו להלן ביחד: "היוזמים") מצד אחד;

לבין

עיריית תל אביב-יפו
שכתובתה לצורך הסכם זה:
רחוב אבן גבירול 69, ת"א-יפו

מצד שני;

(להלן: "העירייה")

והיוזמים, העירייה והבעלים האחרים הינם בעלי המקרקעין חידועים כחלקות 14, 21-23, 29-30, 33, 36, 40-42, 46, 49-64, 183, 186, 189, 192, 195, 198, 201, 204, 207, 210, 213, 216, 219, 222, 224, 287, 290, 293, 296, 433, 468, 470, 472, 476, 493, 495 בחלקים מחלקות 27, 530, 542 בגוש 6107 וחלקים מחלקות 43, 371 בגוש 6108 וחלקים מחלקות 825, 841 בגוש 6212 או כפי שיהיו במספריהם החדשים לאחר הרה פרצלציה לכשתירשם (להלן: "המקרקעין") בשכונת גבעת עמל ב', הכלולים בתחום תכנית 1770 א "בבלי דקל" על נספחיה (להלן: "תחנתית") שפורסמה למתן תוקף בתאריך 12.1.2006;

הואיל

וידוע לצדדים כי קיימים בעלים נוספים במקרקעין שאינם צד בהסכם זה (לעיל ולהלן: "יתרת הבעלים" או "הבעלים האחרים");

והואיל

והתכנינו כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקת שטח המקרקעין, על פיהן הוקצו ליוזמים, לחברת דיוור ב.ב. בע"מ (להלן: "דיוור"), לרשות הפיתוח, ליתרת הבעלים ולעירייה, במסגרת האיחוד והחלוקה, בעלות במגרשים חדשים בשלמות או במשותף עם אחרים במקום חלקיהם המקוריים במקרקעין, הכל עפ"י טבלת האיזון ולוח ההקצאות המחוות חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן: "טבלת האיזון").

והואיל

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

אלעד ישראל מגורים בע"מ
(לשעבר דנקר השקעות בע"מ)

15009-4/679988437

והואיל

וקבוצת אלעד מצהירה כי על פי סיכום בינה לבין דיור היא בעלת כל הזכויות שהוקצו בטבלת האיזון לדיור אף אם טרם נרשמו על שמה של קבוצת אלעד; וכן תהיה בעלת הזכויות של רשות הפיתוח ככל שרשות הפיתוח העבירה או תעביר את הזכויות על שם דיור.

והואיל

והצדדים מסכימים ומצהירים כי התשריט הרצוף כחלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומן "א" (להלן: "תשריט הפיננסי"), מהווה, למעשה, את הסכמת כל הצדדים לפינוי המחזיקים בפועל משטחי העירייה (חן שטחי הציבור וחן שטחי העירייה כבעלים פרטיים) (להלן: "המחזיקים") כמפורט בהסכם זה;

למיכך, הוסכם והותנה בין הצדדים לאמור:

1. המכוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. פינויים

2.1. היזמים מצהירים כי כל אחד מהם קיבל על עצמו לבצע את פינוי כל המחזיקים בחלק ספציפי משטחי התכנית ובתחום תשריט הפיננסי, כל אחד על פי חלקו המוסכם בביצוע הפינוי, ועל פי שלבים כמפורט "בתשריט הפיננסי" ובהסכם זה להלן.

2.2. מובהר, כי לא יינתן היתר בניה למגרש בניה ממגרשי הבניה של היזמים על פי התכנית וכסימונם על פי התכנית (להלן: "מגרש/י בניה") אלא לאחר הבטחת האמור והמוסכם בפסקה 2.1 לעיל ביחס לאותו מגרש בניה, היינו פינוי על ידי היזמים של מגרש הבניה, לרבות השטח הנוסף המשויך לו בהתאם לתשריט הפיננסי ולהסכם זה. ההבטחה תהא על דעת העירייה כמפורט בהסכם זה.

2.3. בכל מקרה ומעבר לאמור בפסקה 2.2 לעיל קבוצת אלעד תבצע בפועל את הפינוי מכל מחזיקים ומבנים "בצומת שטיינמן" (מגרש "ז" בתשריט הפיננסי, או "הצומת") במימונם של קבוצת אלעד והבעלים האחרים למעט העירייה וקבוצת אברמוביץ. ההתחייבות של קבוצת אלעד לאמור בפסקה זו (להלן: "ההתחייבות") נמסרה לעירייה, אך על קבוצת אלעד במעמד חתימת הסכם זה להשלים ולהמציא לעירייה הערבות לקיום "ההתחייבות", המחווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (המסומנת כנספח "ז").

מוסכם במפורש כי האמור בסעיף קטן זה מהווה את הבטחת ביצוע צומת ההלכה-שטיינמן כנדרש בסעיף 14(10) לתכנית.

לא יתעכב ביצוע פינוי הצומת על ידי קבוצת אלעד בגלל עיכוב בגבייה מהבעלים האחרים.

העירייה תקצה בהתאם לנוהל הקצאות מקרקעין העירוני, חלק ממגרש 31 כסימונו בתכנית להקמת מבנה לשלושה בתי כנסת בשטח התכנית שיפונו וייבנו על ידי קבוצת אלעד ועל חשבונה, חכל בהתאם ובנוסף לאמור בנספח ד' (פיתוח ותשתיות - תביע מס' 1770א) ובפסק הדין בהמרצה מספר 36537/11/10 מיום 22.1.2012 בענין פינוי בית הכנסת ובהתחייבות קבוצת אלעד לעירייה מיום 30.11.2011.

2.4. מוסכם בזאת כי למעט הפינויים שבאחריות קבוצת אברמוביץ בהתאם להוראות הסכם זה, קבוצת אלעד אחראית לפינוי בפועל של כל יתר המחזיקים בתחום תשריט הפיננסי במימונם של קבוצת אלעד, העירייה והבעלים האחרים. העירייה והבעלים האחרים ישתתפו בעלות הפינויים הנ"ל לפי חלקם היחסי בטבלת האיזון, בהתאם למנגנון שיקבע בין קבוצת אלעד לבין העירייה.

11.84%

2.5. מוסכם בזאת כמפורש כי קבוצת אברמוביץ תפנה על חשבונה את כל המחזיקים שבאחריותה בהתאם לתשריט הפיננסי ולהוראות הסכם זה לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות בכל תנוגע לסכומי הפיצויים למפונים, לוח הזמנים לפינוי בפועל וכל דבר אחר הקשור בפינוי. כן מוסכם בזאת כי בכל מקרה לא תיערך בעתיד הותחשבות בין הצדדים שעניינה עלות הפינויים בו נשאה קבוצת אברמוביץ בפועל לעומת חלקה היחסי בזכויות על פי טבלת האיזון.

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

16909-4/679988v37

אלעד ליראל מגורים בע"מ
(לשעבר: קבוצת אלעד)

(Handwritten signatures and scribbles)

2.6 כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת כי, ככל שיידרש עקב היותו הבעלים הרשום של שטח או חלק משטח שעל צד אחר לפנות בהתאם להוראות הסכם זה, ישתף פעולה עם האחראי לפינוי על פי תשריט הפינויים, בכל החליכים המשפטיים שייקוט האחראי לפינוי עפ"י תשריט הפינויים והסכם זה כנגד המחזיקים בשטח זה, לרבות בדרך של מתן ייפוי כוח בלתי חוזר לאחראי לפינוי לפעול בשמו ובמקומו של הבעלים הרשום לפינוי אותם המחזיקים, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של האחראי לפינוי ובלבד שמלוא ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי יחולו וישולמו בהתאם להוראות הסכם זה.

2.7 העירייה תסייע לביצוע הפינויים מכל שטחי העירייה ככל יכולתה ועל פי שיקול דעתה.

2.8 ידוע ומוסכם על כל הצדדים, כי בביצוע פינוי המחזיקים כאמור בהסכם זה ובנספחיו, יצא כל אחד מהזומים ידי חובתו ככל הקשור לקיום ההתחייבויות הקבועות "בתכנית" בכל הקשור לחובת הפינוי שחלה על הזומים.

2.9 העירייה מסכימה ומאשרת בזאת כי קבוצת אלעד וקבוצת אברמוביץ רשאיות להגיע להסכמות ביניהן בדבר העברת האחריות לפינוי מחזיקים שבאחריות קבוצת אברמוביץ בהתאם להוראות הסכם זה לאחריות קבוצת אלעד. הועברה האחריות לפינוי מחזיקים מקבוצת אברמוביץ לקבוצת אלעד כאמור לעיל, קבוצת אלעד ואברמוביץ יודיעו לעירייה על כך ותחול האחריות ע"פ הוראות הסכם זה על קבוצת אלעד והתשלום בגין פינויים אלו יחולו על קבוצת אלעד בלבד.

2.10 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 2.9 לעיל, העירייה מסכימה ומאשרת בזאת במפורש כי האחריות לפינוי השטח המסומן בתשריט הפינויים כ- "בי"1" תעבור מקבוצת אברמוביץ לקבוצת אלעד, אם חברת אור סיטי נדליץ בע"מ (להלן: "אור סיטי"), אשר "תכנס בנעלי" קבוצת אברמוביץ להסכם זה לכל דבר ועניין בהתאם להוראות סעיף 6 לחלן, תמציא לעירייה אישור בכתב של קבוצת אלעד המאשר שאור סיטי הפקידה בידי קבוצת אלעד ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית, בין היתר, לחבטחת פינוי השטח המסומן בתשריט הפינויים "בי"1" ושפינוי השטח המסומן בתשריט הפינויים "בי"1" עבר לאחריותה הבלעדית של קבוצת אלעד.

3. ביצוע בפועל של הפינויים, על פי תשריט הפינויים

כדי לאפשר התקדמות הבניה במגרשי הבניה כסימונם בתכנית, בהתאם להוראות התכנית, יבוצעו הפינויים בפועל על ידי הזומים על בסיס "תשריט הפינויים" המצ"ב ובהתאם לשלבים כמפורט לחלן.

שלב 1

3.1 אין לעירייה התנגדות שמיד לאחר חתימת הסכם זה קבוצת אלעד תקבל בכפוף לכל דין היתר בניה לחפירה ודיפון במגרשים 1, 2 כסימונם בתכנית.

3.2 בניה במגרש בניה מס' 1:

בחתימתה על הסכם זה מאשרת העירייה שאין לה התנגדות שקבוצת אלעד תקבל היתר בניה להקמת מגדל מגורים במגרש 1, חניון תת-קרקעי ומבנה לרווחת הדיירים במגרש 1 ובחלק ממגרש 2. במגרש 2 יוגבל היתר האמור לחלק היחסי של קומות חניון התת קרקעי המתחייב על מנת שניתן יהיה לבצע את המיסעות והרמפות של החניון המשותף למגרשים 1 ו- 2 כסימונם בתכנית ואת כל הנדרש לביצועו של המבנה המשותף לרווחת הדיירים. לצורך הכהרת מוסכם כי היתר חניון התת קרקעי במגרש 2 יהיה חלקי, הכל בכפוף למילוי הוראות הדין ובכפוף לאמור לחלן:

3.2.1 לא ינתן טופס 4 כמשמעותו בחוק התכנון והבניה לפי סעיף 157א לחוק התכנון והבניה (להלן- תעודת איכלוס) לצורך איכלוס הבניין במגרש 1, לפני פינוי בפועל ע"י קבוצת אלעד של כל המחזיקים במגרש 1 כסימונו בתשריט הפינויים ובמגרשים "ד" + "ז" כסימונם בתשריט הפינויים. בהיתר הבניה ייכתב במפורש כי תנאי למתן תעודת איכלוס הינו פינויים בפועל של הפינויים דלעיל.

3.2.2 למרות האמור בסעיף 3.2.1, הרי עד שנים עשר חודשים לפני תום הבניה במגרש 1 ולפני הוצאת "תעודת איכלוס" (להלן: "למועד") יפונה מגרש "ז" (בגלל הצורך החינוכי בפינוי "הצומת"). הארכת הזמן עד למועד תקבע בלעדית על ידי מנהל אגף הנכסים (להלן: "המנהל"). אם על אף מאבקי קבוצת אלעד פינוי מגרש "ז" לא הושלם עד ל"מועד",

16909-4/679988v37

אלעד ישראל מגורים בע"מ
(לשעבר: ינקו השקעות בע"מ)

תציג קבוצת אלעד בפני המנהל דו"ח סטטוס לגבי הפיננסיים במגרש "ז". במקרה כזה, יכול המנהל לפי שיקול דעתו בהתייעצות עם מנהל מינהל בינוי ותשתית, לאשר לקבוצת אלעד אורכה לפינוי מגרש "ז" עד למתן תעודת אכלוס למגרש 1 כנגד הוכחה של קבוצת אלעד כי עיקר הפיננסיים במגרש "ז" בוצע על ידם ו/או כי קיימת מניעה משפטית חריגה לביצוע הפיננסיים במגרש "ז" ובלבד כי הפקידו ערבות בנקאית בידי העירייה ולטובתה בנוסח על דעת גזבר העירייה (להלן: "הערבות הראשונה") ובהתחשב בגובה הערבות שכבר מופקדת לגבי פינוי צומת שטיינמן, על פי האמור בסעיף 2.3 לעיל. מטרת הערבות היא הבטחת האמור בסעיף 3.2.1 דלעיל לגבי הפיננסיים שלא בוצעו במגרש "ז".

3.2.3 למרות ובנוסף לאמור בסעיף 3.2.1 ו- 3.2.2 הרי כשלושה חודשים לפני תום הבניה במגרש 1 ולפני הוצאת "תעודת אכלוס" (להלן: "המועד השני") תציג קבוצת אלעד בפני המנהל דו"ח סטטוס לגבי הפיננסיים במגרשים "1" + "ד" + "ז" כסימונם בתשריט הפיננסיים. אם פינוי מגרשים 1 + "ד" + "ז" לא הושלם עד למועד השני, על אף מאמצי קבוצת אלעד, יכול המנהל לפי שיקול דעתו, לאשר לקבוצת אלעד מתן "תעודת אכלוס" לבניין כנגד הוכחה של קבוצת אלעד כי עיקר הפיננסיים במגרשים "1" + "ד" + "ז" בוצע על ידיהם ו/או כי קיימת מניעה משפטית חריגה לביצוע הפיננסיים במגרשים "1" + "ד" + "ז" ובלבד כי הפקידו ערבות בנקאית בידי העירייה ולטובתה בנוסח על דעת גזבר העירייה (להלן: "הערבות השנייה"). מטרת הערבות היא הבטחת האמור בסעיף 3.2.1 דלעיל לגבי הפיננסיים שלא בוצעו.

3.2.4 גובה הערבויות הראשונה והשנית, חילוטן או הפחתתן יהיו כאמור בסעיפים 3.13.1, 3.13.2, 3.13.3 ו- 3.15 בהתאמה.

שלב 2

3.3 בניה במגרש בניה מס' 2

בחתימתה על הסכם זה מאשרת העירייה שאין לה התנגדות שקבוצת אלעד תקבל היתר בניה, לבניית מגדל המגורים במגרש מס' 2, הכולל תניון תת קרקעי במגרש מס' 2 כסימונו בתכנית, על פי כל דין ובכפוף לאמור להלן:

3.3.1 הוצאת היתר לבניה במגרש מס' 2 כפופה לקיומן במלואן של התחייבויות קבוצת אלעד לפינוי המחזיקים כפי שנקבעו לעיל בשלב מס' 1 (דהיינו: בוצעו בפועל הפיננסיים במגרשים 1 + "ד" + "ז" כסימונם בתשריט הפיננסיים).

3.3.2 ההיתר לבניה כאמור במגרש 2, יוצא כנגד פינוי בפועל על ידי קבוצת אלעד, של כל המחזיקים במגרש 2 כסימונו בתשריט הפיננסיים וכן במגרשים "א" + "ב" כסימונם בתשריט הפיננסיים, קודם להוצאת ההיתר.

3.3.3 למרות האמור בסעיף 3.3.2 הרי לפני הוצאת היתר הבניה במגרש מס' 2, תציג קבוצת אלעד בפני המנהל דו"ח סטטוס לגבי מצב הפיננסיים במגרשים 2 + "א" + "ב" כסימונם בתשריט הפיננסיים. אם פינוי מגרשים 2 + "א" + "ב" לא הושלם, על אף מאמצי קבוצת אלעד, יכול המנהל לפי שיקול דעתו, לאשר לקבוצת אלעד מתן היתר בניה כנגד הוכחה של קבוצת אלעד כי ביצעו את עיקר הפיננסיים ו/או כי קיימת מניעה משפטית חריגה לביצוע הפיננסיים במגרשים "א" + "ב" + 2 כסימונם בתשריט הפיננסיים ובלבד כי הפקידו ערבות לטובת העירייה (להלן: "הערבות השלישית"). מטרת הערבות היא הבטחת האמור בסעיף 3.3.2 לעיל, לגבי הפיננסיים שלא בוצעו.

3.3.4 גובה הערבות השלישית, חילוטן או הפחתתה יהיו כאמור בסעיפים 3.13.1, 3.13.2, 3.13.3 ו- 3.15 בהתאמה.

3.3.5 כמו כן, ובנוסף, לא תינתן "תעודת אכלוס" לבניה במגרש 2, לפני פינוי בפועל ע"י קבוצת אלעד של כל המחזיקים במגרשים 2 + "א" + "ב" כסימונם בתשריט הפיננסיים. בהיתר הבניה יכתב במפורש כי תנאי למתן תעודת אכלוס הינו פינויים בפועל של הפיננסיים דלעיל.

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

אלעד יוארל מגרשים בע"מ
(לשעבר דקנור השקעות בע"מ)

e3

3.3.6 למען הסר ספק ובנוסף לאמור לעיל, מובחר בזאת כי השטח המסומן בתשריט הפיננסיים כ- "ב1" יפונה או על ידי קבוצת אברמוביץ כתנאי לקבלת חיתר בניה במגרש 7 או על ידי קבוצת אלעד כתנאי לקבלת חיתר בניה במגרש 2 או אם פונו המגרשים לפני שלב 2, יפונה שטח ב1 על ידי קבוצת אלעד כתנאי לקבלת חיתר בניה למגרש בניה בשלב הקרוב, בהתאם לאמור בסעיף 2.9 ו-2.10 לעיל.

3.3.7 קבוצת אלעד מתחייבת בזאת כי הוצאת החיתר לבניין מס' 2 תהיה לא יאוחר משש שנים מעת חתימת הסכם זה.

שלב 3

3.4 בניה במגרש מס' 3:

בחתימתה על הסכם זה מאשרת העירייה שאין לה התנגדות שקבוצת אלעד תקבל חיתר בניה למרתף בניה במגרש 3 וחלק ממגרש 4, למבנה לרווחת דיירים במגרשים 3 ו-4, ולמגדל המגורים במגרש 3. במגרש 4 יוגבל החיתר האמור לחלק היחסי של קומות החניון התת קרקעי המתחייב על מנת שניתן יהיה לבצע את המיסעות והרמפות של החניון המשותף לשני המגדלים ואת כל הנדרש לביצועו של המבנה המשותף לרווחת הדיירים. למען הסר ספק החיתר לחניון התת קרקעי במגרש 4 יהיה חלקי, הכל בכפוף למילוי הוראות הדין ובכפוף לאמור להלן:

3.4.1 הוצאת חיתר לבניית מגדל מגורים במגרש מס' 3 ובחלק במגרש 4 כפופה לקיומן במלואן של התחייבויות קבוצת אלעד לפינוי המחזיקים כפי שנקבעו לעיל בשלבים מס' 1 ו-2 (דהיינו: בוצעו בפועל הפיננסיים במגרשים 1+2+"א1"+"ב1"+"ד1"+"ז1" ו-"ב-1" כסימונם בתשריט הפיננסיים, ככל ש-"ב1" הועבר לאחריותה כאמור לעיל).

3.4.2 בנוסף, חיתר לבניה כאמור, יוצא כנגד פינוי בפועל על ידי קבוצת אלעד, של כל המחזיקים במגרשים 3+"ג1" כסימונם בתשריט הפיננסיים, קודם להוצאת החיתר.

3.4.3 למרות האמור בסעיף 3.4.2 חרי לפני הוצאת חיתר הבניה במגרש מס' 3, תציג קבוצת אלעד בפני המנהל דו"ח סטטוס לגבי מצב הפיננסיים במגרשים 3+"ג1" כסימונם בתשריט הפיננסיים. אם פינוי מגרשים 3+"ג1" לא הושלם, על אף מאמצים קבוצת אלעד, יכול המנהל לפי שיקול דעתו לאשר לקבוצת אלעד מתן חיתר בניה כנגד הוכחה של קבוצת אלעד כי עיקר הפיננסיים במגרש "ג1" בוצע על ידם ו/או כי קיימת מניעה משפטית חריגה לביצוע הפיננסיים במגרש "ג1" ובלבד כי הפקידה ערבות לטובת העירייה (להלן: "הערבות הרביעית"). מטרת הערבות היא הבטחת האמור בסעיף 3.4.2 לעיל, לגבי הפיננסיים שלא בוצעו.

3.4.4 גובה הערבות הרביעית, חילוטה או הפחתתה יחוי כאמור בסעיפים 3.13.1, 3.13.2, 3.13.3 ו-3.15 בהתאמה.

3.4.5 כמו כן, ובנוסף, לא תינתן "תעודת איכלוס" לבניה במגרש מס' 3, לפני פינוי בפועל ע"י קבוצת אלעד של כל המחזיקים במגרשים 3+"ג1" כסימונם בתשריט הפיננסיים. בהיתר הבניה יכתב במפורש כי תנאי למתן תעודת איכלוס הינו פינויים בפועל של הפיננסיים דלעיל.

שלב 4

3.5 בניה במגרש מס' 4:

בחתימתה על הסכם זה מאשרת העירייה שאין לה התנגדות שקבוצת אלעד תקבל חיתר בניה, למגדל המגורים במגרש מס' 4 והחניון, כסימונו בתשריט הפיננסיים, בכפוף לכל דין ובכפוף לאמור להלן:

3.5.1 הוצאת חיתר לבניית מגדל מגורים במגרש מס' 4 כפופה לקיומן במלואן של התחייבויות קבוצת אלעד לפינוי המחזיקים כפי שנקבעו לעיל בשלבים מס' 1+2+3 (דהיינו: בוצעו בפועל הפיננסיים במגרשים 1+2+3+"א1"+"ב1"+"ג1"+"ד1"+"ז1" ו-"ב-1" כסימונם בתשריט הפיננסיים, ככל שהועבר ב1 לאחריותה כאמור לעיל).

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

16909-4/679988v37

אולגה יוראל מגורים בע"מ
(לשעבר א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ)

3.5.2. בוצעו בפועל הפיננסיים במגרשים 4+ "ה" ו"ו", כסימונם בתשריט הפיננסיים.

3.5.3. למרות האמור בסעיף 3.5.2 לפני הוצאת היתר הבניה במגרש מס' 4, תציג קבוצת אלעד בפני המנהל דו"ח סטטוס לגבי מצב הפיננסיים במגרשים 4+ "ה" ו"ו". אם ופינוי מגרשים 4+ "ה" ו"ו" לא הושלם, על אף מאמצי קבוצת אלעד, לפי שיקול דעתו של המנהל, יכול המנהל לאשר לקבוצת אלעד מתן היתר בניה כנגד הוכחה של קבוצת אלעד כי פינוי עיקר הפיננסיים במגרשים 4+ "ה" ו"ו" בוצע על ידם ו/או כי קיימת מניעה משפטית חריגה לביצוע הפיננסיים במגרשים 4+ "ה" ו"ו" ובלבד כי הפקידה ערבות לטובת העיריה (להלן: "הערבות החמישית"). מטרת הערבות היא הבטחת האמור בסעיף 3.5.2 לעיל, לגבי הפיננסיים שלא בוצעו.

3.5.4. גובה הערבות החמישית, חילוטא או הפחתתה יהיו כאמור בסעיפים 3.13.1, 3.13.2, 3.13.3 ו- 3.15 בהתאמה.

3.5.5. כמו כן, ובנוסף, לא תינתן "תעודת איכלוס" לבניה זו, לפני פינוי בפועל ע"י קבוצת אלעד של כל המחזיקים במגרשים 4+ "ה" ו"ו" כסימונם בתשריט הפיננסיים. בהיתר הבניה יכתב במפורש כי תנאי למתן תעודת איכלוס הינו פינויים בפועל של הפיננסיים דלעיל.

שלב עצמאי (שלא תלוי בקיום השלבים הקודמים)

3.6. בניה במגרש המסחרי - מגרש 17

בחתירתה על הסכם זה מאשרת העירייה שאין לה התנגדות שקבוצת אלעד תקבל היתר בניה, לבניית המרכז המסחרי, כסימונו בתכנית, בכפוף לכל דין ובכפוף לאמור להלן:

3.6.1. היתר בניה אך ורק יינתן בכפוף לביצוע סעיף 2.3 ולתשלום חלקה של קבוצת אלעד בהטמנת קו מתח גבוה כמצויין כאמור בסעיף 5.11 להלן.

שלב עצמאי (שלא תלוי בקיום השלבים הקודמים)

3.7. בניה במגרש למשרדים - מגרש 8

בחתירתה על הסכם זה מאשרת העירייה שאין לה התנגדות שקבוצת אלעד תקבל היתר בניה, לבניית המשרדים, כסימונו בתשריט הפיננסיים, בכפוף לכל דין ובכפוף לאמור להלן:

3.7.1. היתר בניה לבניית בנייני המשרדים יוצא לאחר פינוי המחזיקים בשטחי המשרדים ובמגרשים 4+ "ה" ו"ו" ובכפוף לסעיף 2.3.

שלב עצמאי (שלא תלוי בקיום השלבים הקודמים)

3.8. בניה במגרש מס' 7

בחתירתה על הסכם זה מאשרת העירייה שאין לה התנגדות שקבוצת אברמוביץ תקבל היתר בניה, למגורים במגרש בניה מס' 7, כסימונו בתכנית, בכפוף לכל דין ובכפוף לאמור להלן:

3.8.1. החיתר לבניה במגרש בניה מס' 7 יוצא בכפוף לפינוי בפועל, קודם להוצאת היתר, ע"י קבוצת אברמוביץ של המגרש המסומן 7 בתשריט הפיננסיים ושל המגרש המסומן בתשריט הפיננסיים כ- "ב1". למען הסר ספק מובהר בזאת כי למרות האמור לעיל השטח המסומן בתשריט הפיננסיים כ- "ב1" יפונה או על ידי קבוצת אברמוביץ כתנאי לקבלת היתר בניה במגרש בניה מס' 7 או שיפונה על ידי קבוצת אלעד כתנאי לקבלת היתר בניה במגרש בניה מס' 2 בהתאם לאמור בסעיף 2.10 לעיל.

3.8.2. להסרת ספק מובהר בזאת כי הפיננסיים המצויינים בסעיף 3.8.1 דלעיל (ובכפוף להוראת סעיף 2.10 לעיל) והבניה על מגרש בניה 7 בהתאם לתכנית, עומדים בפני עצמם ואינם מותנים ו/או תלויים בביצוע איזה מהפיננסיים ו/או מהבניה בשאר מגרשי ו/או חלקי התכנית, בכפוף לאמור בפיסקה 3.8.1.

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

16909-4/679-88v37

אלעד ישראל מאוחדים בע"מ
(לשעבר) (לשם השקעות בע"מ)

3.8.3. למרות האמור בסעיף קטן 3.8.1 לעיל, מוסכם בזאת ביחס ל- 12% הפיננסיים האחרונים (להלן: "הפיננסיים האחרונים") מתוך כלל הפיננסיים שבאחריות קבוצת אברמוביץ כדלקמן:

לבקשת קבוצת אברמוביץ ינתן לה היתר בניה לבניה במגרש 7 קודם לפינוי ה"פיננסיים האחרונים", כולם או חלקם, בתנאי שאינם בתחום מגרש בניה מסי 7 כסימונו בתכנית, ובלבד שתפקיד בידי העירייה, להבטחת פינוי כל אחד מהם, ערבות בנקאית להבטחתו בנוסף המקובל על גובר העירייה ובגובה הסכום הגבוה מכין שלושת הפיננסיים האחרונים שבצעה לפני הפקדת הערבות האמורה, בהתאמות הנדרשות. חובת ביצוע הפיננסיים האחרונים בפועל על ידי קבוצת אברמוביץ תדחה למועד חוצאת "תעודת אכלוס". בהיתר הבניה ייכתב במפורש כי תנאי למתן תעודת אכלוס חינו פיננסיים בפועל של הפיננסיים האחרונים.

מסירת החזקה לעירייה

3.9. עם סיום פינוי ממחזיקים של כל מגרש ציבורי, לרבות פינוי מגרש 5 ומגרש 6 בהתאם לתשריט הפיננסיים או פינוי מגרש בשלמות על פי התכנית, תימסר החזקה על ידי קבוצת אלעד במגרש המפונה לעירייה והעירייה לא תתנגד לקבל את החזקה במגרש המפונה. יובהר כי עם מסירת החזקה, תועבר לעירייה מלוא האחריות לגבי השטח שנמסר לה.

לחסרת ספק מובהר בזאת כי קבוצת אברמוביץ תמסור לעירייה את החזקה בשטח המסומן בתשריט הפיננסיים ב"1 (ככל שהאחריות לפינויו לא הועברה לקבוצת אלעד בהתאם להוראת סעיף 2.10 לעיל) ואו את החלק הציבורי ממגרש 7 כסימונו בתשריט הפיננסיים מיד עם סיום פינוי השטח הרלוונטי והעירייה לא תתנגד לקבל את החזקה בשטח המפונה. יובהר כי עם מסירת החזקה, תועבר לעירייה מלוא האחריות לגבי השטח שנמסר לה.

היתרי בניה כדין

3.10. כל חוצאת היתר לכל בניין ובכל מגרש על פי הסכם זה, כפופה, כמובן, להגשתו כדין ולקיום כל דרישות הוועדה המקומית להוצאת ההיתר.

3.11. לאחר חתימת הסכם זה יינתנו, בכפוף להוראות החוק ולבקשת מי מהזימים, היתרים למשרד מכירות וזירה לדוגמא במגרשי הבניה וכן היתרי בניה לגידור ודרכים זמניות לתקופת הבניה.

ועדת חינוי לפיננסיים

3.12. תוקם על ידי הצדדים "ועדת חינוי" שיובאו בפניה בעיות פיננסיים, המתעוררות מעת לעת, הטענות התייעצות והתייחסות. ועדת החינוי תורכב מנציג קבוצת אלעד, נציג קבוצת אברמוביץ ונציג העירייה ותתכנס לפי בקשת מי מהם (לעיל ולהלן: "ועדת החינוי"). ועדת החינוי הינה וועדה מייעצת בלבד ואינה באה במקום כל האמור והמחייב על פי הסכם זה. ועדת החינוי תסיים את פעולתה עם השלמת הביצוע בפועל של פינוי כל המחזיקים.

ערבויות

3.13.1. במקרים בהם ידרש "המנהל" בעניין הפיננסיים שלא הושלמו לצורך מתן היתר בניה או תעודת אכלוס לבניינים לפי העניין כאמור בהסכם על אף מאמצי קבוצת אלעד לפנותם, והמנהל יחליט ויורה על מתן ערבות בנקאית להבטחת הפיננסיים שטרם בוצעו לשלב האמור, קבוצת אלעד תפקיד ערבות בנקאית מתאימה בידי העירייה ולטובת העירייה בנוסף על דעת גובר העירייה (להלן: "הערבות"). מטרת הערבות היא הבטחת הפיננסיים שלא בוצעו.

3.13.2. גובה כל אחת מן הערבויות (ראשונה, שנייה, שלישית, רביעית וחמישית) ייקבע ע"י המנהל על פי מצב יתרות הפיננסיים במגרשים המשויכים לאותו שלב (על פי תשריט הפיננסיים) במועד מתן הערבות על פי הסכם זה. הערבות כאמור - תוצא, במקביל וכתנאי למתן היתר בניה או למסירת תעודת אכלוס, לפי הנדרש והאמור בהסכם.

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

16909-4/679988437

אלעד ישראל מגורים בע"מ
(לשעבר דנקר השקעות בע"מ)

e3

3.13.3. העירייה תוכל, לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב של חצי שנה לקבוצת אלעד, לחלט את כספי הערבות אשר ישמשו לביצוע מלא של יתרת הפינויים במגרשים המשוויכים לאותו שלב על פי החלטתה הבלעדית ובמועד שתקבע העירייה, וזאת אם נותרו מחזיקים במגרשים אלה, חרף התחייבות קבוצת אלעד לפנותם.

3.13.4. אין בהעמדת הערבויות הבנקאיות ו/או בחילוטן כדי לפטור את היזמים מחובתם ואחריותם לביצוע פינוי בפועל לפי הסכם זה ואולם יהיו רשאים להשתמש בכספים שחולטו, ככל שחולטו, לצורך כך.

3.14. אין באמור לעיל, באם מי מהיזמים לא עמדו בביצוע הפינויים, כדי למנוע מהועדה המקומית ו/או העירייה "מלהיכנס בנעליהם" של היזמים ולפנות בעצמן את המחזיקים (אם בכספי הערבויות ואם בדרך אחרת). במקרה זה תהינה הועדה המקומית ו/או העירייה זכאיות להשבת כל סכום ו/או הוצאת, ככל שיהיו לה מהיזמים הרלוונטיים בתוספת הצמדה וריבית ומיום התשלום ועד השבת הסכום ע"י הבעלים.

3.15. ככל שבנק, שיתן לקבוצת אלעד ליווי פיננסי לבניית הפרויקט, כולו או חלקו, ידרוש במסגרת הליווי הבנקאי את קביעת גובה הערבות או הערבויות הבנקאיות לכל שלב פינוי בהתאם להסכם זה, שינתנו להבטחת פינוי מחזיקים על פי הוראות הסכם זה, יקבע המנהל בהתייעצות עם קבוצת אלעד את גובה הערבות או הערבויות, שתפתנה בהדרגה עם פינוי המחזיקים.

3.16. מעבר לאמור לעיל (בסעיף 3.13, על כל סעיפי המשנה שלו, ובסעיפים 3.14 ו- 3.15), הרי לצורך הבטחה נוספת של הפינויים בפועל, ע"י קבוצת אלעד, של כל המחזיקים במגרשים "1" + "2" + "א" + "ב" + "ד" + "ז" כסימונם בתשריט הפינויים, תינתנה ע"י קבוצת אלעד שתי ערבויות נוספות - בלתי תלויות בכל הערבויות האחרות עפ"י הסכם זה - כדלקמן:

א. ערבות בנקאית על סך של עשרה מיליון ש"ח, בנוסח המקובל על גובר העירייה, שתימסר לעירייה במעמד הוצאת היתר בניה למגדל המגורים במגרש הבניה מס' 1. ערבות זו תוחזר לקבוצת אלעד רק כנגד מטירה לעירייה של "הערבות הראשונה" כהגדרתה בסעיף 3.2.2 לעיל או כאשר פונו המגרשים 1 + "ד" + "ז".

ב. ערבות אישית של מר יצחק תשובה בעל ת.ו. _____ בנוסח המאושר ע"י העירייה המבטיח את התחייבויות קבוצת אלעד בהסכם זה.

4. רישום הרה פרצלציה והפרצלציה

4.1. הצדדים יבצעו על חשבונם והוצאותיהם, לפי חלקם היחסי בזכויות הבניה כפי שהוקצו בטבלת האיזון, את כל הפעולות הדרושות בלשכת רישום המקרקעין לצורך רישום שטחי הציבור על שם העירייה ואת זיקות ההנאה לטובת הציבור, הכל כאמור ללא תמורה ובהתאם להוראות התכנית ולהוראות הסכם זה.

הצדדים ישתפו פעולה בניסיון להבשיל את התנאים לרישום הפרצלציה הרה פרצלציה בתיאום עם העירייה.

4.2. הצדדים מצהירים שידוע להם שעל פי הוראות התכנית על מנת להוציא היתרי בניה, יש להבטיח את רישום הפרצלציה והרה פרצלציה במקרקעין, וכי האחריות על ביצוע הפרצלציה והרה פרצלציה מוטלת עליהם, על חשבונם והוצאותיהם, הכל בהתאם להוראות הסכם זה. הצדדים מתחייבים לשאת באחריות לביצוע הליך הפרצלציה והרה פרצלציה, על כל המשתמע מכך, לרבות כל תשלומים, מפות או כל דרישה אשר תועלה ע"י רשם המקרקעין ו/או כל גוף אחר, וביצוע על ידי הצדדים, על חשבונם והוצאותיהם, והכל בכפוף לקבוע להלן.

בחתמתה על הסכם זה מאשרת העירייה כי התחייבויות היזמים בהסכם זה מהוות את הבטחת רישום הפרצלציה והרה פרצלציה כנדרש בתכנית.

הצדדים ישתתפו בעלות הרישום לפי חלקם היחסי בטבלת האיזון.

16909-4/615988v37

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

אלעד ישראל מגורים בע"מ
(לשעבר דקור השקעות בע"מ)

0.3

4.3 העירייה מאשרת כי מפה לצורכי רישום הועברה לידיה. היומים מתחייבים להעביר את המפה לאישור הועדה המקומית. מפה זו והמסמכים הנלווים לה מצורפים להסכם זה ומסומנים כנספח "ב" (להלן: "מסמכי הרישום").

ככל שיהיה צורך בדבר, הצדדים יפעלו בשקידה על מנת לחדש את תוקפם של מסמכי הרישום.

4.4 העירייה מתחייבת בזאת כי "ההתחייבות להסדר קרקע" כמקובל בעירייה, שתועבר לחתימת היוזמים כתנאי להוצאת היתרי בניה תהיה בנוסח שיעלה בקנה אחד עם האמור בהסכם זה.

4.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, קבוצת אלעד תספג עבור כל הבעלים בתכנית בביצוע הוראות רישום הרה פרצלציה והפרצלציה. הצדדים ישתפו פעולה לקידום הרישום.

4.6 השטחים הציבוריים שאינם מיועדים לרה פרצלציה יירשמו על שם העירייה לאחר חתימת הסכם זה.

5. היטל השבחה, זכויות אופציונאליות ופיתוח

5.1 הגדרות:

5.1.1 "סכום המימון" - מתצית משווי היחידות האופציונאליות.

5.1.2 "יחידות אופציונאליות" - זכויות אופציונאליות כהגדרתן בתכנית.

5.1.3 "שומה מוסכמת" - שומות מוסכמות ביחס למגרשים 1-6,8,17 מיום 16.7.2012 שנחתמו בין השמאי שמואל פן לשמאי רחמים שרם והמסומנת כנספח "ה".

5.2 היוזמים מתחייבים בזאת לשלם את סכום המימון ואת היטל השבחה בגין היחידות האופציונאליות, בהתאם למפורט להלן, בעת מימוש זכויות (מכר או היתר, המוקדם מביניהם) ובהתאם להיקף המימוש בפועל בעת המימוש. התשלום יתבצע במועד המימוש על פי דין, בהתאם לשער הדולר היציג נכון למועד הקובע (27.1.2006), כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן עד למועד התשלום בפועל.

5.3 סכום המימון בגין היחידות האופציונאליות שישולם על ידי היוזמים כמפורט לעיל ישמש את העירייה אך ורק לצורך ביצוע משימות הפיתוח בתחום התכנית ובסביבתה כמפורט בהוראות התכנית. אם עלויות משימות הפיתוח יהיו גבוהות מסכום המימון העירייה מתחייבת לממן ממקורותיה. העירייה מתחייבת לבצע את משימות הפיתוח בלוח זמנים שלא יעכב הוצאת היתרי בניה, טופס 4, תעודות אכלוס, תעודות גמר וכיוצא ב. הלווי והשליבים בגין משימות הפיתוח הינם בהתאם לסדר מטלות הפיתוח וסדר ביצוע הבניינים שאושרו בוועדה המקומית במסגרת תוכנית עיצוב ארכיטקטונית A1770. הכל עפ"י הוראות התכנית.

5.4 מוסכם כי קיום התחייבויות היוזמים בסעיף 5.2 מהווה את קיום תנאי סעיף 14(11) לתכנית.

5.5 קבוצת אברמוביץ והעירייה מצהירות בזאת כי בהתאם לשומה המכרעת מיום 25/1/09 של השמאי מר משה נדס, שווי יחידה אופציונאלית במגרש 7 הינו \$150,000 נכון למועד הקובע 27/1/2006. קבוצת אברמוביץ מצהירה בזאת כי ערעור היטל השבחה התלוי ועומד בבית המשפט המחוזי אינו עוסק בשווי היחידות האופציונאליות. ככל שיחולו שינויים בגובה היטל השבחה כתוצאה מההליך המשפטי, לא יהיה בכך כדי לשנות את שווי היחידות האופציונאליות. למען הסר ספק, מובהר כי סכום המימון בגין היחידות האופציונאליות של קבוצת אברמוביץ הינו \$75,000 ליחיד נכון למועד הקובע והיטל השבחה הנובע מהיחידות האופציונאליות של קבוצת אברמוביץ הינו \$75,000 ליחיד נכון למועד הקובע, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן עד יום התשלום וסכומים אלו לא יהיו נתונים לשינוי.

5.6 קבוצת אלעד והעירייה מצהירות בזאת כי בהתאם להסכמה בין העירייה לאלעד מיום 9.11.2008 שמצאה את ביטוייה בשומה המוסכמת, שווי יחידה אופציונאלית במגרשים 1 - 6 הינו \$160,000 נכון למועד הקובע 27/1/2006. למען הסר ספק, מובהר כי סכום המימון בגין היחידות האופציונאליות של קבוצת אלעד הינו \$80,000 ליחיד נכון למועד הקובע והיטל השבחה הנובע מהזכויות האופציונאליות של קבוצת אלעד הינו \$80,000 ליחיד נכון למועד הקובע, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן עד יום התשלום וסכומים אלו לא יהיו נתונים לשינוי.

16909-4/679988v37

אלעד ישראל מגורים בע"מ
(למעבר דנק"ו, עסקאות נדל"ם)

מ.א.ט.ל. הוטלעות בע"מ

- 5.7. היזמים מתחייבים בזאת לשלם את סכום המימון בגין היחידות האופציונליות במועדים בהם משולם היטל ההשבתה ע"פ דין.
- 5.8. קבוצת אלעד מתחייבת לשלם את היטל ההשבתה בהתאם לשומה המוסכמת ובמועדים על פי דין. קבוצת אברמוביץ מתחייבת לשלם את היטל ההשבתה בהתאם לשומה המכרעת או כפי שיקבע בית המשפט בהליך הערעור על השומה המכריעה ובמועדים על פי דין.
- 5.9. למען הסר ספק, בגין המימוש בדרך של מכר בין חברת רואים אופקים חדשים בע"מ לבין חברת דנקור השקעות בע"מ מיום 23/12/2007 תשלם אלעד ישראל מגורים בע"מ את היטל ההשבתה וסכום המימון כמפורט להלן:
 - 5.9.1. הסכום שלא היה שנוי במחלוקת בהיטל ההשבתה הנגזר מהשומה האחרת של השמאי רחמים שרם יושלם מיידית בתוספת הפרשי הצמדה וריבית עד למועד התשלום כדין.
 - 5.9.2. יתרת היטל ההשבתה כאמור בשומה המוסכמת תשולם מיידית עם אישור השומה המוסכמת כשהיא צמודה בהתאם לחוראות סעיף 9 לתוספת השלישית וככל שלא תשולם יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק רשויות מקומיות ריבית והפרשי הצמדה בתשי"מ 1980 ממועד השומה המוסכמת ועד ליום התשלום.
- כל זאת בכפוף לקבלת תצהיר מהיום לגבי מועדי דיווח על העסקה לועדה המקומית כאמור.
- 5.9.3. למרות האמור בסעיף 5.7 סכום המימון בגין המימוש הנ"ל יושלם במימוש הקרוב הבא (מכר או היתר, המוקדם מבניהם) ובאופן יחסי לכל מגרש.
- 5.10. נספח הפיתוח ותשתיות, המצ"ב להסכם זה כנספח "ד", מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 5.11. בנוסף על חבותם לשאת בתשלומים ע"פ כל דין (לרבות תשלום בגין היטלי פיתוח, היטלי השבתה, אגרות בניה וכל תשלום אחר המוטל על יום לצורך קבלת היתרי בניה, חכל בהתאם לחוראות כל חיקוק), ובתשלום סכום המימון, קבוצת אלעד ישאו בסכום נוסף בסך 3.306 מיליון ש"ח נכון לתאריך 08/04/2010 כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן עד ליום התשלום עבור הטמנתו של קו המתח הגבוה העובר מעל מגרש מספר 17 כסימונו בתכנית. התשלום יועבר לעירייה ע"פ דרישת העירייה ובסמוך למועד בו העירייה צריכה לשלם לחברת חשמל. למען הסר ספק קבוצת אלעד מצהירים כי לא יטענו להפחתה או להכרה בתשלומים ששולמו ע"פ הסכם זה לצורך הפחתה/ קיזוז מתשלומים המגיעים לעירייה ע"פ דין. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע /או לפגוע בזכויות קבוצת אלעד כלפי חברת החשמל, לרבות בטענות קבוצת אלעד כלפי חברת החשמל מכוח הסכמים וסיכומים קודמים בינה לבין חברת החשמל בנוגע לחלקה בעלויות ההטמנה הנ"ל. בנוסף, העירייה מסכימה בזאת במפורש כי אם העירייה תזכה על ידי חברת החשמל בגין טענות קבוצת אלעד כאמור, יהיה שייך זיכוי זה לקבוצת אלעד.

6. חלימים והעברת זכויות

- 6.1. ליוזמים אסור להעביר את זכויותיהם במקרקעין או מניות בחברות שבשליטתן, כולן או מקצתן, לצד ג' שאינו קונה של יחידה/ות בנויה/ות ו/או קונה של שטחי מסחר ומשרדים ו/או רישום משכנתאות ו/או רישום "בית משותף" לפי חוק המקרקעין (להלן: "תחליף"), ללא הסכמה מראש של העירייה בכתב וזאת עד לרישום הרה פרצלציה. העירייה תאשר העברת זכויות אם הרוכש מהיוזמים קיבל על עצמו את כל התחייבויות היוזמים הרלוונטיים כלפי העירייה על פי הסכם זה.
- 6.2. קבוצת אלעד מצהירה כי על פי סיכום בינה לבין דיור היא בעלת כל הזכויות שהוקצו בטבלת האיזון לדיור אף אם טרם נרשמו על שמה של קבוצת אלעד (להלן: זכויות דיור). קבוצת אלעד מתחייבת בזאת כי היא לוקחת על עצמה את כל ההתחייבויות הכלולות בהסכם זה גם בגין זכויות דיור. כמו כן, מצהירה קבוצת אלעד כי ככל שרשות הפיתוח תעביר את זכויותיה כפי שהוקצו בלוח ההקצאות לקבוצת אלעד או ככל שרשות הפיתוח תעביר את זכויותיה על שם דיור ודיור תעביר לקבוצת אלעד, כי אז תיקח אלעד על עצמה את כל התחייבות לפי הסכם זה של דיור או של רשות הפיתוח, לפי העניין, בגין זכויות אלו.

אלעד ישראל מגורים בע"מ
 (לשעבר דנקור השקעות בע"מ)

16909-4/679988v37

א.מ.ה.ש. השקעות בע"מ

(Handwritten signatures and initials)

6.3. הסכם זה יחייב גם את חליפיהם של היוזמים. היוזמים מתחייבים לכלול בכל הסכם להעברת זכויות שלהם במקרקעין או בחברות שבשליטתן את החוראות המתאימות על מנת שהחליף ייכנס בנעליהם לצורכי הסכם זה ולתת לעירייה התחייבות בכתב של החליף על כך שהוא נכנס בנעליהם לצורכי הסכם זה לכל דבר וענין.

6.4. בחתימתן על הסכם זה מאשרות העירייה וקבוצת אלעד כי ידוע להן שקבוצת אברמוביץ התקשרה בחסכם אופציה עם חברת אור סיטי נדלין בע"מ (להלן: "אור סיטי") וכי אם אור סיטי תממש את האופציה הנתונה לה יועברו מלוא זכויות וחובות קבוצת אברמוביץ לאור סיטי.

7. הערות אזהרה

7.1. להבטחת כל התחייבויותיהם עפ"י הסכם זה, היוזמים מתחייבים לרשום על זכויותיהם במקרקעין הערת אזהרה על פי הסכם זה לטובת העירייה, לפי סעי' 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. ומתחייבים לתת על כל מסמך הדרוש בקשר עם רישום הערת האזהרה כאמור, מיד עם חתימת הסכם זה. גם העירייה רשאית לרשום את הערת האזהרה כאמור לעיל. רצ"ב הבקשה לרישום ההערה בלשכת רישום המקרקעין עליה יחתמו הצדדים במעמד החתימה של הסכם זה המסומנת כנספח "ח".

7.2. לגבי הערת האזהרה הנוכרת בסעיף 7.1 לעיל (לעיל ולהלן: "הערת האזהרה לעירייה") יחולו החוראות הבאות:

7.2.1. מיד עם קיום התחייבויותיה של קבוצת אלעד לביצוע הפינוי של המגרשים הכלולים בכל אחד מן השלבים המפורטים בסעיפים 3.2 - 3.8 להסכם זה לעיל, בדרך של פינוי בפועל של המגרשים הכלולים באותו שלב על פי הסכם זה, תוחרג הערת האזהרה לעירייה ולא תחול לגבי המגרש שלגביו התקיימו התנאים כאמור, אך ההערה תשאר רק לצורך הבטחת רישום הרה פרצלציה כמפורט בסעיף 4 לעיל.

7.2.2. בחתקיים התנאים להחרגת איזה מן המגרשים מתחולת הערת האזהרה לעירייה, כאמור בסעיף 7.2.1 לעיל, לבקשת קבוצת אלעד, מתחייבת העירייה לתת ולמסור לקבוצת אלעד, מכתב החרגה המאשר כי המגרש הרלוונטי אינו כפוף להערת האזהרה לעירייה.

7.2.3. היה והרפרצלציה תרשם בשלבים, בטרם פונו כל שטחי הציבור ו/או תרשם בשלמותה לפני פינוי כל המחזיקים משטחי הציבור אוי תוחרג הערת האזהרה לעירייה ולא תחול לגבי המגרש שלגביו התקיימו התנאים כאמור, אך ההערה תשאר רק לצורך הבטחת פינוי המגרשים כמפורט בסעיף 3 דלעיל.

7.2.4. עם רישומה של הרה פרצלציה כאמור לעיל, תימחק הערת האזהרה לעירייה מאותן חלקות חדשות שיירשמו חלף מגרשי הבניה שעפ"י התכנית, ואשר לגביהן התקיימו התנאים להחרגת הערת האזהרה לעירייה כאמור בסעיף 7.2.1 לעיל, דהיינו השטחים גם פונו. להסרת ספק, לא תימחק הערת האזהרה לפני פינוי כל השטחים המיועדים לפינוי על ידי היוזמים, על פי הסכם זה, גם לאחר רישום הרה פרצלציה.

7.2.5. להסרת ספק מובהר כי אין ברישום הערת האזהרה לעירייה כדי למנוע מכירת דירות לרוכשי דירות ו/או רישום התחייבות לטובת בנקים שיממנו לרוכשי דירות את התמורה בגינן או רישום בית משותף, וזאת בבניינים שייבנו על ידי קבוצת אלעד באיזה מן המגרשים שבבעלותה.

7.3. העירייה תחא רשאית שלא ליתן אישור על פי סעיף 324 לפקודת העיריות למכירת חלקות קרקע לבניית מגדל או מגדלים, להבדיל ממכירת דירות ושטחי מסחר או משרדים לרוכשים בודדים, ותהיה רשאית לעכב כל העברת זכות כאמור עד שהרוכשים מהיוזמים יתחייבו בחתימתם לקיים את התחייבויות שקיבלו על עצמם היוזמים בחסכם זה כלפי העירייה.

7.4. העירייה מתחייבת בזאת כי מיד לאחר פינויים כפועל של כל המחזיקים שבאחריות קבוצת אברמוביץ בהתאם להוראות הסכם זה, תיתן את הסכמתה למחיקת הערות האזהרה שתרשמו על זכויות קבוצת אברמוביץ במקרקעין להבטחת קיומו של הסכם זה, בהתאם לסעיף 7.1 לעיל, ובלבד שבכל מקרה תהיינה רשומות לטובת העירייה הערות האזהרה על זכויות קבוצת אברמוביץ שמטרתן הבטחת ביצוע כתב החתמיבות להסדר הקרקע כאמור בסעיף 4 לעיל. להסרת ספק מובהר כי בכל מקרה אין ברישום הערת האזהרה לעירייה כדי למנוע מכירת דירות לרוכשי דירות ו/או רישום התחייבות לטובת בנקים שיממנו לרוכשי דירות את התמורה בגינן, וזאת בבניינים שייבנו על ידי קבוצת אברמוביץ במגרש 7.

16909-4/679988v37

א.מ.ט. השקעות בע"מ

אלעד ישראל מגורים בע"מ
(לשעבר דנקו השקעות בע"מ)

e3

8. הסכם זה ממצח את כל החסכמות והסיכומים עם העירייה בכל העניינים המוסדרים בו. הצדדים מצהירים כי בנוסף להסכם זה קיים הסכם בין קבוצת אלעד לבין מר ליאור דושינצקי בהסכמת העירייה וקבוצת אברמוביץ כצדדים שלישיים, שקבל תוקף של פסק דין ביום 5.4.2012 (להלן: "הסכם דושינצקי"), וכן הסכם בין קבוצת אלעד לבין קבוצת אברמוביץ. הצדדים מצהירים כי למעט הסכם שבין קבוצת אלעד לבין קבוצת אברמוביץ, למעט הסכם זה ולמעט הסכם דושינצקי לא קיים כל הסכם נוסף תקף בין היוזמים או מי מהם לבין העירייה בכל הקשור והנוגע לתכנית. ככל שייחתמו בין היוזמים או מי מהם לבין העירייה הסכמים נוספים בהתאם לתכנית ו/או ביתח להוצאת חיתרי בניה מכוחה של התכנית, הורי שהאמור בהם יהיה בנוסף לאמור ולקבוע בהסכם זה.

9. כל התשלומים, החיטלים והאגרות הקבועים בחוק מכל סוג (כגון: אגרות בניה, היטל השבחה וכד'), יחולו על הבעלים - כדין, ובכפוף לחוראות הסכם זה.

10. היתרי בניה ותעודות איכלוס

היתרי בניה ותעודות איכלוס יוצאו אך בכפוף למילוי כל דרישות החוק ולמילוי כל האמור בהסכם זה.

11. ביטול תביעות נגד העירייה

11.1. היוזמים מוותרים בזאת על כל תביעה כנגד העירייה והעירייה מוותרת בזאת על כל תביעה כנגד היוזמים בגין ובקשר עם התכנית שעילתה לפני מועד חתימת הסכם זה.

11.2. קבוצת אלעד מתחייבת כי כל תביעות "דיוור" נגד העירייה או הועדה המקומית שעילתן לפני מועד חתימת הסכם זה כולל זו שתלויה בביהמ"ש בת"א 1315/09 (להלן: "התביעה התלויה"), תבוטלה על ידי "דיוור", ו/או לא תוגשנה כלל. קבוצת אלעד מתחייבת כי התביעה התלויה תבוטל על ידי דיוור בהודעה לבית המשפט תוך שישה חודשים מהיום. היה ולא תבוטל התביעה התלויה, כאמור, הרי תמושיך העירייה לנחל את המשפט (את פרשת החגנה) בתביעה התלויה בעצמה או ע"י מי מטעמה, או, לפי בחירת העירייה, תטיל העירייה את ניהול המשפט על קבוצת אלעד או מי מטעמה, וקבוצת אלעד, נותנת בזאת הסכמתה לכך מראש. מובחר ומוסכם כי בכל ההוצאות והתשלומים והתוצאות מכל סוג שינבעו מניהול המשפט או מתוצאותיו תישא קבוצת אלעד. ככל שיאושר, על ידי בית המשפט, צירוף קבוצת אלעד כצד ג להמשך התביעה התלויה (אם הוגשה מחדש) תסכים העירייה לצירוף ככל שבית המשפט יאשר זאת. בכל מקרה, בין אם תצורף קבוצת אלעד ובין אם לא, תשמה קבוצת אלעד את העירייה בכל התשלומים, ההוצאות והתוצאות של המשפט כאמור לעיל, אם קבוצת אלעד לא שילמה אותם בעצמה, ואם העירייה נשאה בהם. כמו כן, מתחייבת קבוצת אלעד כי לא תוגש כל תביעה אחרת מצד דיוור כנגד העירייה שעילתה נובעת ממועד המוקדם להסכם זה. אם תוגש תביעה נוספת כזו יחולו עליה כל ההתניות וההתחייבויות של קבוצת אלעד המצוינות לעיל לגבי התביעה התלויה, בהתאמה, לגבי התביעה החדשה. ההתחייבות של קבוצת אלעד בסעיף זה, תחול, כמובן, על כל חליפיה כולל חליפיה של בעלי מניות ועל קבוצת אלעד לדאוג להחיל התחייבות זו על חליפיה והדבר מהווה תנאי להעברת זכויות אלעד או מניותיה לחליפיה.

11.3. תביעת דנקנר השקעות בע"מ ואמת"ש השקעות בע"מ (להלן ביחד: "דנקנר") כנגד העירייה או הועדה המקומית (כצד ג') כתיק בית משפט מחוזי בתל אביב 2165-07 הסתיימה בפסק דין.

11.4. הסכם זה אינו גורע מהאמור בכתב השיפוי שנתנו היוזמים לוועדה המקומית בגין חלקם בתכנית לגבי תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, נגד התכנית, כולל שיפוי בגין הצמדות וריביות של סכומי הפיצויים כפי שייקבעו לתובעים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. רצ"ב כנספת "וי" מכתב הבהרה בעניין.

12. הצדדים מאשרים במפורש כי הנושאים המוסדרים במסגרת הסכם זה הינם לשביעות רצונם המלאה מבחינת קיום תנאי התכנית לצורך הוצאת היתרי בניה.

13. כל אחד מיתדי הצדדים יקיים את התחייבויותיו על פי הסכם זה ונספחיו ללא אחריות הדדית ביניהם.

14. הודעות

כל הודעה שתשלח בדואר רשום לכתובתם של הצדדים כמפורט בחוזה זה, יראו אותה כאילו נמסרה ליעדה בתום 96 שעות ממועד המשלוח או בתום 48 שעות ממועד מסירתה ביד.

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

16909-4/679988v37

אלעד ישראל מגורים בע"מ
(לשעבר דנקנר השקעות בע"מ)

e2

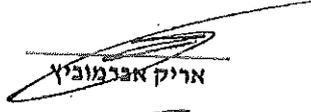
הסכם בין קבוצת אולפן, קבוצת אברמוביץ
ישראל - י"ט

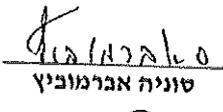
כתובות הצדדים למשלוח הודעות עפ"י הסכם זה הינן כמפורט במבוא להסכם.


גובר תקשורת - תל אביב
בשם עיריית תל אביב-יפו

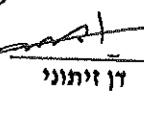
ולראיה באו הצדדים על החתום
א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ
א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

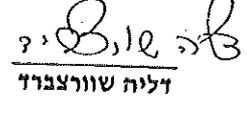
אלעד ישראל מגורים בע"מ
(לשעבר דגנור השקעות בע"מ)
אלעד ישראל מגורים בע"מ


אריק אברמוביץ


סוניה אברמוביץ

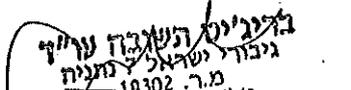

רפאל זיתוני


דן זיתוני


דליה שורצברד

אישורי חתימות

אני הח"מ מאשר כי הייה עיריית תל אביב-יפו חתמו בשם אלעד ישראל מגורים בע"מ על הסכם זה וכי חתימתם בצירוף שמה המודפס מחייבת את אלעד ישראל מגורים בע"מ.


גובר תקשורת - תל אביב
מ.ר. 10302
טל' 09-855448

אני הח"מ מאשר כי הייה אריק אברמוביץ חתמו בשם א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ על הסכם זה וכי חתימתם בצירוף שמה המודפס מחייבת את א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ.


גובר תקשורת - תל אביב
מ.ר. 10302
טל' 09-855448

אני הח"מ מאשר כי הייה סוניה אברמוביץ, דליה שורצברד, דן זיתוני באמצעות רפאל זיתוני חתמו על הסכם זה.

יעל אוריאלי, ע"ד
רחוב ברקוביץ 4, תל-אביב 64238
Yael Uriell, Adv.
4 Berkowitz St. Tel-Aviv 64238
טל' רשימת 10478

אני הח"מ מאשר כי הייה _____ חתמו בשם העירייה על הסכם זה וכי חתימתם מחייבת את העירייה לכל דבר וענין.

עו"ד

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

13 

רשימת הנספחים

- נספח א- תשריט שלבי פינני על גבי תצלום אוויר.
- נספח ב- מפות לצורכי רישום.
- נספח ג- ערבות אישית.
- נספח ד- נספח פיתוח ותשתיות.
- נספח ה- שומח מוסכמת.
- נספח ו- כתב שיפוי.
- נספח ז- ערבות בנקאית צומת שטיינמן.
- נספח ח- בקשות לרישום הערת אזהרה לטובת העירייה.

אלעד יונתן
(לשעבר יגאל) השקעות בע"מ

א.י.

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ



אגף נכסי העירייה

נספח א'



א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ
[Signature]

אלעד ישראל מנזרים בע"מ
(לשעבר זנקר השקעות בע"מ)
[Signature]
[Signature]

גז
[Signature]
גזבר העירייה
ב/ראש העירייה
בשם עיריית תל-אביב-יפו

מס סדור: 3297/2007
 מס ת.מ.מ:
 מס המסורת:
 מס פרויקט: 16620

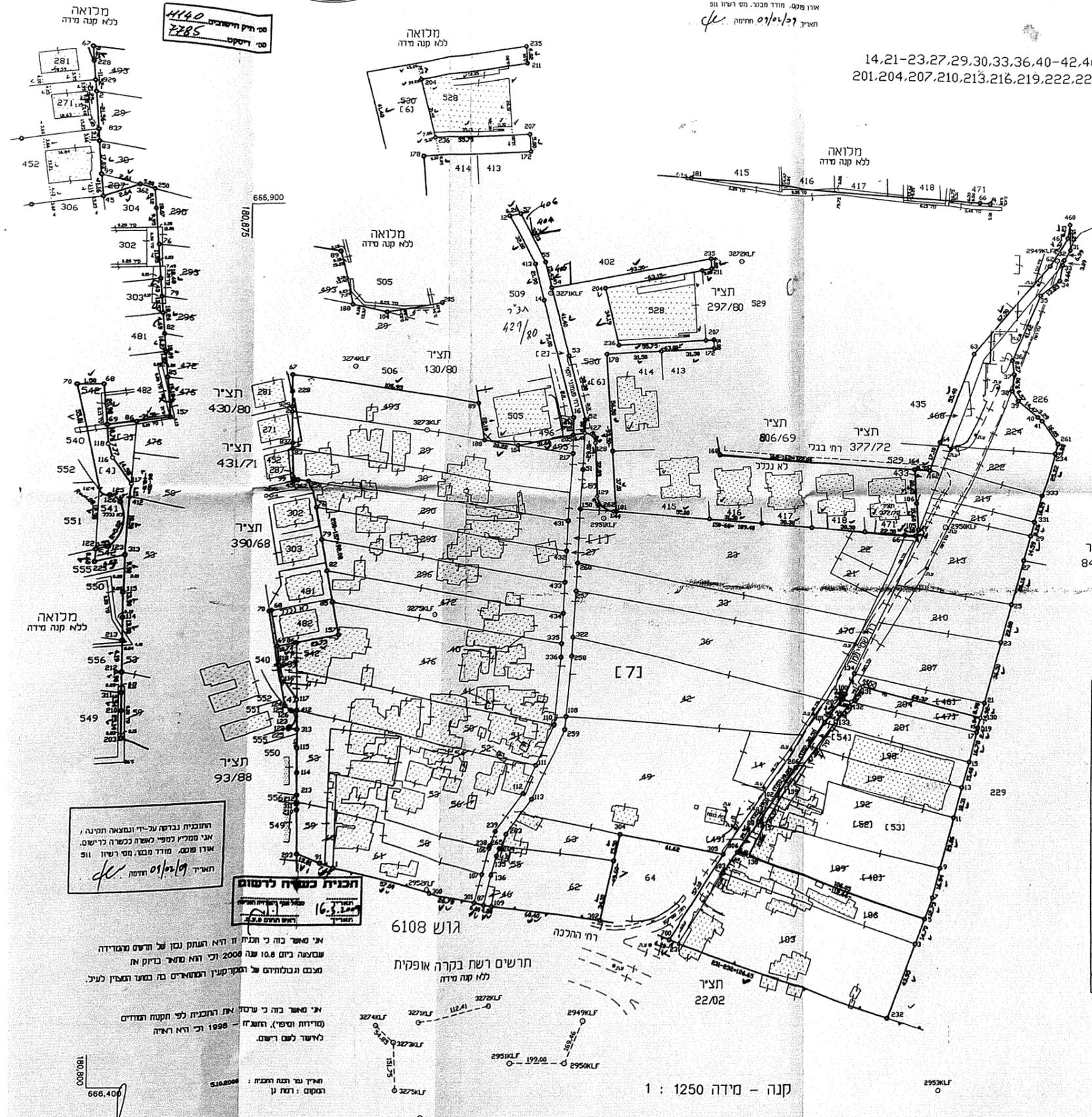
משרד הבינוי והשיכון
 מס 1172/07
 תאריך: 11.02.09
 מוקד: 11440
 מס דריסה: 7285

בהתאם לחוכמת ב"צ מס 11770
 ששורה ע"י הגדה החוקיות להכנת ובניה
 ונחתמה ביום 15/04/06 ע"י יו"ר העדה
 אורן פרסק, מנכ"ל, מס רישון 501
 תאריך: 17/04/07 חתימה: דפ

נסמך ב'
 א.מ.ת.ש. השלטון המקומי
 מס' ת.מ.מ. 16620
 מס' המסורת: 1172/07
 מס' הפרויקט: 3297/2007
 מס' התוכנית: 11770
 מס' הרשיון: 501
 מס' המסורת: 16620
 מס' ת.מ.מ.: 1172/07

מחוז: תל אביב
 נפה: תל אביב
 מקום: תל אביב
 גוש: 6107
 חלקות: 14,21-23,27,29,30,33,36,40-42,46,49-63,183,186,189,192,195,198
 201,204,207,210,213,216,219,222,224,287,290,293,296,433,468,470
 472,476,493,495,530,542

חוק עבוד: חברת דנקנר
 משרד הבינוי והשיכון
 המרכז למיפוי ישראל
 תמורה מס' 78



1. תוכנית

מספר התעודות	מספר הרשיונות	מספר ת.מ.מ.	מספר המסורת
1691	1	1	1691
5901	2	2	5901
2482	(27)	3	2482
1163	3	4	1163
1393	(542)	5	1393
1360	6	6	1360
3132	46	7	3132
1492	(530)	46	1492
0626	47	47	0626
0648	48	48	0648
1274	(204)	48	1274
2652	49	49	2652
0109	49	49	0109
2761	(189)	49	2761

2. אחד

מספר התעודות	מספר הרשיונות	מספר ת.מ.מ.	מספר המסורת
0.648	47	47	0.648
2.652	48	48	2.652
2.774	192	192	2.774
2.024	195	195	2.024
1.275	198	198	1.275
1.287	201	201	1.287
10.660	52	52	10.660

3. תכנית

מספר התעודות	מספר הרשיונות	מספר ת.מ.מ.	מספר המסורת
10.352	53	53	10.352
0.308	54	54	0.308
10.660	(52)	54	10.660

4. אחד (המשך)

מספר התעודות	מספר הרשיונות	מספר ת.מ.מ.	מספר המסורת
0.831	14	14	0.831
0.393	21	21	0.393
0.531	22	22	0.531
6.337	23	23	6.337
3.427	29	29	3.427
2.491	30	30	2.491
2.498	33	33	2.498
5132	36	36	5132
0.023	40	40	0.023
0.046	41	41	0.046
4.947	42	42	4.947
0.032	46	46	0.032
7.510	49	49	7.510
3.275	50	50	3.275
0.018	51	51	0.018
0.022	52	52	0.022
4.693	53	53	4.693
0.08	54	54	0.08
0.051	55	55	0.051
0.038	56	56	0.038
0.230	57	57	0.230
1.519	58	58	1.519
0.48	59	59	0.48
0.162	60	60	0.162
1.727	61	61	1.727
2.055	62	62	2.055
1.155	63	63	1.155
5.405	183	183	5.405

4. אחד (המשך)

מספר התעודות	מספר הרשיונות	מספר ת.מ.מ.	מספר המסורת
1.618	186	186	1.618
2.469	207	207	2.469
1.528	210	210	1.528
2.683	213	213	2.683
0.554	216	216	0.554
1.063	219	219	1.063
1.165	222	222	1.165
2.366	224	224	2.366
0.002	287	287	0.002
2.501	290	290	2.501
2.476	293	293	2.476
2.409	296	296	2.409
0.085	433	433	0.085
1.157	468	468	1.157
1.640	470	470	1.640
2.330	472	472	2.330
6.170	476	476	6.170
2.278	493	493	2.278
0.166	495	495	0.166
1.681	3	3	1.681
0.230	3	3	0.230
0.360	5	5	0.360
0.626	46	46	0.626
0.109	49	49	0.109
93.666	7	7	93.666

התוכנית נבדקה על-ידי ומבטאה תמיכה ו
 אני ממליץ לספיק לטובת כניסה לרישום.
 אודו מסמך, מנכ"ל, מס רישון 501
 תאריך: 17/04/07 חתימה: דפ

הכנית כשיה לרשום
 מס' ת.מ.מ.: 16620
 מס' המסורת: 1172/07
 מס' הפרויקט: 3297/2007

אני מאשר כזה כי תכנית זו היא העתק נכון של תוכנית מסודרת
 שבוצעה ביום 10.8 שנה 2008 וכי היא מתאימה לדיוק את
 ממצאי תצלומים של התקנת המסורתים בה בעת העתק לעיל.

אני מאשר כזה כי עותק את התוכנית לפי תקנת המסורתים
 (סדרות וספיק), הוצגה - 1998 וכי היא ראויה
 לאשרר לטוב רישום.

הידין שני תעתיק: 5102008
 המוקד: רמת גן

ד"ר אילנה ח' מסדור 26 ר"ג מס' 7528322
 מס' רישון 365
 מס' ת.מ.מ.: 16620

הערות
 1. גובלות ושטחים של חלקות: 14,21-23,27,29,30,33,36,40-42,46,49-63,183,186,189,192,195,198
 201,204,207,210,213,216,219,222,224,287,290,296
 6107
 2. כניסה גובלות שלא תחול אחרת את מסן כבלו מסויים
 3. כניסה הרשיון שלא תחול אחרת את מסן כבלו מסויים
 4. גובלות מסדור כניסה, עתירת הפרטים מסדור כניסה פטור מרישום ובמסורת
 5. כניסה מסדור כניסה מסדור מסדור מסדור מסדור
 6. רישון הרשיון בהתאם ל-ת.מ.מ. מס 11770
 שם הקובץ: 128207-1.DWG

ניספח ז'
(פיתוח ותשתיות - תנ"כ מס' 1770 א)

1. הוראות כלליות
 - 1.1. ניספח זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד מהסכם ת.ב.ע מס' 1770א' בבלי דקל מיום _____ שבין קבוצת אלעד וקבוצת אברמוביץ ובין העירייה (להלן: "החסכים")
 - 1.2. המבוא והנספח לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. היתרי בניה וביצוע הפיתוח
 - 2.1. בכפוף לבצוע התחייבות הבעלים על פי חוזה זה ועל פי כל דין, מתחייבת העירייה לבצע את עבודות הפיתוח והתשתיות בתחום התכנית ומחוצה לה כמתחייב מהוראות תוכניות 1770 א שבתוקף כולל ביצוע צומת ההלכה שטיינמן באופן שניתן יהיה לאכלס את הבניינים שיבנו בתחום אותם מגרשים שלגביהם הבעלים שילמו את התשלומים האמורים, וזאת בתנאי שבוצעו כל הפינויים של המבנים והמחוזים הקשורים לשלב הבניה עפ"י התביע ו/או החסכים ופינוי המחזיקים שבתחום החפקעה בצומת רחוב שטיינמן ההלכה, כולל הריסתם בפועל מתחום הדרכים הציבוריות והשטחים המיועדים להרשם ע"ש העירייה המשרתים את המגרש שבו מתבקש היתר הבניה וחכל עפ"י השלבים שביימפת פינויים על רקע שלבי פיתוח, המהווה חלק מניספח תביע 1770א' וזאת לא יאחר משנה לפני בקשה לטופס 4 איכלוס חכל עפ"י הוראות החסכים ובלוח הזמנים הקבוע בו.
 - 2.2. עבודות הפיתוח שתבצע העירייה תהיינה על פי הסטנדרט העירוני המקובל בתל-אביב במועד ביצוע העבודות.
 - 2.3. מבלי לגרוע מכל התחייבותיה של העירייה עפ"י חוזה זה, הבעלים מסכימים כי עבודות הפיתוח והתשתיות תבוצענה באמצעות חברה ו/או קבלן שיבחרו ויקבעו על ידי העירייה. העירייה תהיה רשאית למנות מתאם לפרויקט לניהול ופיקוח אחר העבודות באמצעות חברה חיצונית (להלן - "מנהל הפרויקט"). אולם העירייה תהא אחראית כלפי הבעלים לקיום התחייבותיה במועדן והיא לא תהיה רשאית להשתחרר מהן בטענה שמנהל הפרויקט ו/או החברה ו/או הקבלן האמורים, לא ביצעו את העבודות כמתחייב מחוזה זה.
3. חברת אחזקה
 - הבעלים במגרשים 1-6 מתחייבים למנות חברת אחזקה או להקים חברת אחזקה מטעמם, אשר תטפל ותתחזק את הבניינים במגרשיהם כפי שיפורט להלן:
 - 3.1. כתנאי לאכלוס ולקבלת טופס 4, יציגו הבעלים של כל מגרש מבין אותם מגרשים 1-6 בפני העירייה חוזה בינם לבין חברת אחזקה או את פרטי חברת האחזקה שהוקמה על ידם
 - 3.2. חוזה האחזקה יכלול בין היתר, התחייבות של חב' האחזקה לאחזקת כל השטח בכל מגרש ומגרש ממגרשי הבעלים.
 - 3.3. התחייבות ברוח האמור לעיל, תירשם ע"י הבעלים במגרשים 1-6 בתקנון הבית המשותף (או בתים משותפים) ותצוין בחוזים שבין הבעלים וזיירי הבתים, רוכשי הדירות.
4. ביצוע פינוי תשתיות ושגל קשורת ובעלים באחריות הבעלים במגרשים
 - 4.1. ידוע לבעלים שקיימות תשתיות של גופי חוץ כגון: חשמל, תקשורת, כבלים וכו' היום מחויב לבצע תשלומים וביצוע בפועל של אותן מערכות המשרתות את אותם הגופים. מדובר על מערכות בתחום מגרשים פרטיים וכן על תשתיות המשרתות את הפינויים שבאחריות הבעלים שטרם פונו ממגרשיהם ושטחים אחרים.

אלעד וקבוצת אברמוביץ
ולשגבר הנקבר העסקאות הנויים

10909-4/700788

מ.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

4.2. ידוע לבעלים שעל פי נספח העיצוב והבינוי והעיצוב האדריכלי, כל הגומחות המיועדות לאותם גורמי חוץ (פילרים רשת, וכד') הגומחות יהיו מחויבים לחזור לתוך מגרשים פנימיים ו/או ציבוריים בהתאם לתוכנית תשתיות ולא יהיו בתחום המגרשים הפרטיים.

5. ביצוע מנהרת דרך כולל רמפת חוזה את רחוב שטיינמן

5.1. ידוע לזום בגין מגרשים 1-2 בנוסף מהיתר למגרשים מסי 1+2 מחויבים הבעלים לבצע מנהרת דרך החוצה את רח' שטיינמן, כולל רמפות גישה, וכן הקמת מבנה משולב לשלשה בתי כנסת שיפנו משטח התכנית, בתחום מגרש מסי 31 בתביע 1770א' שיעוד: שטח לבניני ציבור במכתב התחליבות לעירייה מיום 30.11.2011.

5.2. ביצוע מנהרת דרך זו והגשת היתר בניה למנהרת חדרך יהיה באחריות כל בעלי הזכויות של מגרשים 1-6 בתביע 1770 א'. הבעלים של המגרשים מסי 1-6 כאמור יישאו במימון ביצוע התכנון, הביצוע ואחזקת הדרך.

5.3. הגשת היתר בניה למנהרת חדרך תעשה במסגרת היתר בניה נפרד שיוגש יחד עם היתר הבניה הראשון במגרש 1, או להיתר למבנה בתי הכנסת שבמגרש 31 בתביע, וכפוף לאישור לאגף הנכסים ועתי"א כבעלת הקרקע בעתיד ובהתאם להסכם נפרד שיחתם כחלק מביצוע האמור. הגשת היתר הבניה למבנה המשולב לבתי הכנסת, יכול, אך לא חייב, שתכלל באותה הבקשה להיתר.

5.4. תכנון הדרך והמבנה, יעשה במסגרת הבטחת איכות של עתי"א מנהל הפרוייקט וצוות התכנון מטעם עתי"א, ועפ"י סטנדרטים שיקבעו ע"י עתי"א מינהל בתייש ומינהל הנדסה.

האמור יכול גם הבטחת איכות בזמן הביצוע, והבעלים יעמידו מטעמם מנהל בקרת איכות לצורך ביצוע המנהרה.

5.5. תכנון וביצוע השטח ה"חום" במגרש 31 והסטנדרים להחזרת השטח לפיתוח סופי יקבעו ע"י עתי"א כחלק מהיתר הבניה והבעלים יישאו בעלות זו.

5.6. תכנון הסדרי תנועה, שלבי ביצוע, שמירה על המערכות, מתן ערבויות מתאימות לתאגיד לצורך תמיכת תשתיות וביצוע מושלם ע"י הבעלים יהיו בהתאם להנחיות והבטחת איכות של מנה"פ מטעם העירייה. באחריות הבעלים להגיש תאום הנדסי כחלק מהיתר בניה לכל מגרש.

6. ביצוע פיתוח שפפיים וזיקת הגזנה לציבור ע"י היוגים במגרשים 1 ע"י 6

6.1. ידוע לכל בעלי הזכויות של מגרשים 1-6 שכחלק מהיתר הבניה למגרשים השונים מספר 1-6, חובת הבעלים השונים לבצע שפפיים הצמודים לכל מגרש בניה וכוללים בחלקם זיקות הנאה לציבור.

6.2. תכנון השפפיים וזיקות הנאה לציבור יעשה בשיתוף ובתאום עם הבטחת איכות של עתי"א, מנהל הפרוייקט וצוות התכנון מטעם עתי"א, ועפ"י סטנדרטים שלא יפחתו מהסטנדרטים הנהוגים ב עתי"א מינהל בתייש ומינהל הנדסה.

האמור יכול גם הבטחת איכות בזמן הביצוע, והבעלים יעמידו מטעמם מנהל בקרת איכות לצורך הביצוע

6.3. תכנון וביצוע השטחים הנ"ל והתאמתם לפארק הציבורי (השצי"פ המרכזי), חדרים הציבוריות והסטנדרים להחזרת השטח לפיתוח סופי יקבעו בשיתוף ובתאום עם עתי"א כחלק מהיתר הבניה והבעלים יישאו בעלותם בכל מגרש.

למען חסר ספק, תכנון וביצוע הגשר מעל דרך החלכה והפיתוח בתחומים הציבוריים בנקודת המגע עם שפי"פ 4ב, 5ב, אינם כלולים בהתחייבות זו.

מנהל הפרוייקט
ע"י עתי"א
מנהל הבטחת איכות
מנהל הנדסה

18709-4/700788v9

6.4 כל מגרש בניה ושפי"פ יתוחזקו באחריות ובמימון הבעלים של כל מגרש וירשם בתקנון הבית המשותף בתנאי יסודי את מחוייבות תנאי האחזקה עפ"י התביעה ונספחיה.

כללי

- 6.5 עבודות הפיתוח שתבצע העירייה במתחם ומחוצה לו תכלולנה:
- 6.6 חכנת תכניות מפורטות לביצוע הפיתוח ומערכות התשתיות הציבוריות ואישורן כדן.
- 6.7 ביצוע עבודות עפר בתחום התכנית (למעט בתחום המגרשים הפרטיים) וביצוע דרכים זמניות והגנתן לצרכי ביצוע עבודות התשתיות הציבוריות והגנתן בהמלך העבודות.
- 6.8 בצוע מצעים לכבישים ומדרכות בהתאם להתקדמות הבניה.
- 6.9 באחריות תאגיד מי אביב הנחת קוי ביוב עירוניים בתחום התכנית עד סמוך לגבול כל מגרש וחיבורם למערכות איסוף עירוניות כנדרש.
- 6.10 באחריות תאגיד מי אביב הנחת קוי אספקת מים בתחום התכנית עד לגבול כל מגרש וחיבורם למערכת העירונית כנדרש.
- 6.11 תיאום בלבד עם חבי בזק וחברת הכבלים להנחת צנרת לתקשורת טלפון ולטלוויזיה בכבלים (לא כולל הנחת כבלים) בתחום התכנית עד גבול כל מגרש מהמגרשים שבתכנית וזאת לפי דרישות חברת "בזק" וחברת הכבלים.
- 6.12 תיאום בלבד עם חברת חשמל בקשר לביצוע צנרת תת-קרקעית לאספקת חשמל בתחום התכנית על סמך הזמנת חיבורים של הבעלים (עבודות הצנרת עצמה תבוצע ע"י חבי החשמל). העבודות כאמור תבוצענה ע"י חברת בזק וחברת הכבלים.
- 6.13 ידוע לבעלים כי חברת החשמל ובזק פועלות על פי נוהליהן ולוחות הזמנים שלהן אינם בשליטת העירייה.
- הבעלים מצהירים כי לא יבואו בכל תביעה או טענה כלפי העירייה בקשר לעבודות חברת החשמל ו/או בזק כמפורט לעיל לרבות: טענות ותביעות בגין חיבור המבנה לרשת החשמל ובזק, ו/או לטיב הביצוע ו/או למועדי הביצוע, ו/או בנוגע לגובה החיובים שידרשו מטעם חברת החשמל וחברת בזק.
- 6.14 התקנת רשת תיעול עירונית בתחום התכנית ובכפוף לתכנון.
- 6.15 התקנת רשת תאורת כבישים בתחום התכנית בכפוף לתכנון.
- 6.16 תכנון וביצוע פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והכבישים בתחום התכנית, כולל ביצוע עבודות הגינון בהתאם לתכנית מאושרות ועפ"י סטנדרטים המקובלים בעיריית ת"א בהתאמת לתכנית העיצוב הארכיטקטונית המאושרת.
- 6.17 תכנון וביצוע שצפ"ים בהתאם לסטנדרטים שיקבעו מעת לעת ע"י עו"מ לרבות המשך פיתוח השטח הידוע "כגן אברמוביץ" בהתאם לתוכנית העיצוב המאושרת וסדר מטלות הפיתוח לביצוע שאושר ע"י הוועדה המקומית.
- 6.18 התכנון התאום והביצוע יהיה עפ"י לוי"ז המתואם עם שלביות ביצוע איכלוס המבנים בהתאם לשלביות הפרויקט.
- 6.19 לוי"ז תכנון וביצוע משימות הפיתוח בהתאם לסדר ועפ"י החלטה הוועדה המקומית והעירייה לפי עניין ובכפוף ל, ילוי והאמור בהסכם.

הוועדה המקומית
לתיכנון ולבנייה
של שטח
העירייה
ת"א
מגדלים
העירייה
דגנור השקמה
העירייה

16909-4/700788

א.ב.ת.ש. השקעות בי"מ

23

6.20. טיפול בפינוי קו מתח עליון לאורך ובמגרשים מס' 8 ו-17 בכפוף להסכם זה ותשלום הבעלים במגרשים הנ"ל ובהתאם להסכם שנחתם בין עת"א וחברת חשמל כמפורט בסעיף 5.10 להסכם.

7. העבודות אשר תבוצענה מטעם הבעלים במגרשים ועל חשבונם

7.1. ביוב ותיעול

7.1.1. התחברות לביוב ולתיעול הציבורי בגבול המגרש בהתאם להנחיות התאגיד מי אביב

7.1.2. העיריה אינה מתחייבת כי יהיה ניתן לחבר באופן גרויטציוני את המרתפים למערכת הביוב והתיעול. במידת הצורך יתקינו הבעלים במגרשים על חשבונם ובאישור העיריה משאבה לצורך זה.

7.2. חשמל

7.2.1. על הבעלים להזמין בחברת החשמל חיבור המבנה לרשת החשמל ולשאת בהוצאה הכרוכה בכך והכל בהתאם לתחשיבי חברת החשמל.

7.2.2. הבעלים במגרשים מס' 8 ו-17 יישאו בהשתתפות בתשלום לעת"א בגין טיפול בקו מתח עליון בהתאם להסכם, ובהתאם לחוזה שנחתם בין עת"א וחברת חשמל כאמור בסעיף 5.10 להסכם.

7.3. חיבור מערכות למבנה

7.3.1. ביצוע כל העבודות הדרושות בתחום המגרש לחיבור מערכות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון, ט.ל.כ וכ"י.

7.4. חיבור טלפון וכבלים בכבלים לבתים

7.4.1. הוצאות חיבור הטלפון והוצאות אחרות שתידרשנה בעת התקנת הטלפון יהולו על הבעלים בלבד. התקנת הטלפון והנחת כבלים לטלפון הינן בטיפולה של חברת "בזק" בלבד, עפ"י נהליה והנחיותיה.

7.4.2. הזמנת חיבור לטלוויזיה בכבלים כולל הנחת המוליכים וכל העבודות הנלוות ייעשו מטעם הבעלים בהזמנה ישירה בח"י לטלוויזיה בכבלים של אזור מגורים זה.

7.5. פיתוח המגרשים

7.5.1. פיתוח כל מגרש, הכנתו לבניה לרבות ביצוע עבודות עפר וקירות תומכים או השלמתם בכל גבולות המגרש ובתוכו, ייעשו ע"י הבעלים על אחריותם ועל חשבונם.

7.5.2. על הבעלים לתכנן ולבצע את המבנה על פי הוראות ה-ת.ב.ע. ונטפחיה על פי כל דין.

7.5.3. פיתוח השטח הפרטי הפתוח לרבות השטח עם זיקות הנאה לציבור במגרש יבוצע ע"י כל בעלים במגרשו ועל פי הוראות התב"ע ונטפחיה על פי כל דין.

7.6. על הבעלים מוטלת החובה לדפן ולתמוך בהיקפי המגרשים לשם ביצוע עבודות הבניה והמרתפים לרבות הגנה על מערכות תשתית, מדרכות ושטחים ציבוריים בהתאם לקובץ הנחיות של העיריה. כמו כן גידור המגרש בגבולות המגרש בלבד בתאום עם העיריה ע"י מנהל הפרויקט מטעם העיריה. כמו כן היתר לגידור ולדרכים זמניות יתואם עם וע"י מנהל הפרויקט יוגש ואו יוצא בסמוך לחתימת ההסכם.

7.7. פינוי פסולת ועודפי עפר

- 7.7.1. הבעלים יפנו פסולת ועודפי עפר למקום מאושר ע"י עיריית ת"א או ע"י רשויות המדינה. הבעלים לא יורשו לצבור אשפה בכל שטח האתר ומתחייבים, כי מערבלי בטון לא ישטפו בשטח האתר.
- 7.7.2. הבעלים מתחייבים שלא לפגוע בשלמות המערכות הנמצאות בקרבת המגרש שלהם לרבות שוחות ביוב, מיס, חשמל, תקשורת ואחרות, ארונות טלפון, טלוויזיה וחשמל אבני שפה או כל מבנה או תשתית אשר בוצעו באתר בין אם ע"י העיריה ובין אם בוצעו כד"ר ע"י אחרים.
- 7.7.3. על הבעלים לבנות קירות הגנה מבטון סביב גומחות של בזק וחברת חשמל הגובלים במגרשים, בטרם החלו לבצע עבודות עפר הבעלים יגנו על גומחות אלו בצורה נאותה על פי תכניות מאושרות ע"י העיריה ולשביעות רצון מנהל הפרויקט.
- 7.8. במידה והבעלים ייצרו הפרעה בלתי סבירה לתנועה באתר, ההפרעה תוסר באופן מיידי ע"י העיריה ללא כל התראה. הוצאות הסרת ההפרעה יחולו על הבעלים.
- 7.9. לא תורשה תנועת כלים זחלים ע"פ אספלט או אבנים משתלבות מיום ביצוע אספלט או אבנים משתלבות או אבני שפה בכל קטע שהוא של האתר.
- 7.10. כללית, במידה וכתוצאה מהעבודות המבוצעות או מתוכננות בשטח, גבוה מגרש כל שהוא מסביבתו הקיימת או המתוכננת, יהיה על הבעלים במגרשים לבצע על חשבונם קירות תומכים אשר יתמכו הפרש גבוה זה קירות אלה יבוצעו בתחום המגרש הגבוה.
- 7.11. ידוע לבעלים ומוסכם כי לא תהיה להם כל טענה בקשר לכך, כי קבלת אישור לחיבור למערכות (טופס 4) מותנה באישור מנהל הפרויקט מטעם מינהל בתייש של העיריה בכל בכפוף להסכם זה.
- 7.12. ידוע לבעלים ומוסכם כי לא תהיה להם כל טענה בקשר לכך, כי העיריה רשאית שלא לתת אישור לטופס 4 אם הבעלים לא מילאו את כל התחייבויותיהם על פי חוזה זה לרבות הותשלומים בהתאם לחוזה זה.
- 7.13. ידוע לבעלים והם מסכימים שמנהל הפרויקט או נציגו יהיו רשאים להיכנס אל המגרש ו/או המבנה בכל עת עד לקבלת תעודת גמר, וזאת כדי לבדוק קיום תוראות חוזה זה שהינן במסגרת טיפול עתייד והוועדה המקומית.
- 7.14. ידוע לבעלים והם מסכימים שהעיריה אינה חייבת להתערב או לנקוט עמדה וכי לא תהא צד בסכסוכים בין הבעלים הבונים בשכונה בינם לבין עצמם או בין הבעלים לקבלנים אחרים או גופים אחרים הפועלים באתר, ולא תישא באחריות כלשהי בגין נזקים כלשהם אשר יגרמו לבעלים ע"י גורם כלשהו שאינו מטעמה, ומסיבה כלשהי שאינה תלויה בה או במי מטעמה.
- 7.15. פינויים והריסה של שטחים ומיבנים תפוסים:
- 7.15.1. כל הפינויים, ההריסה ופינוי הפסולת, של כל המבנים להריסה בתחום המגרש לרבות המבנים והגדרות הגולשים מתחומי המיגרש לשטחים ציבוריים.
- 7.15.2. כל התשלומים, האגרות וההיטלים בגין הפינויים, ההריסות ועקירת העצים, ישולמו כד"ר ע"י הבעלים במיגרש לרשויות הנוגעות בדבר כגון: עיריית ת"א, חברת חשמל, בזק, טל"כ וכ"י.

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

16909-4770078869

אלעד ישראלי מנהלים ב"א.מ.ת.ש.
(לשעבר דיקור השקעות בע"מ)

03

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ (לסעיף 107א(ב) - (עקרון))



א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

אלעד ישראל מגורים בע"מ

אריק אברמוביץ

סוניה אברמוביץ

רפאל זיתוני

דן זיתוני

דליה שורצברד

אישורי חתימות

אני הח"מ מאשר כי הי"ח אלעד ישראל מגורים בע"מ חתמו בשם אלעד ישראל מגורים בע"מ על הסכם זה וכי חתימתם בצירוף שמה המודפס מחייבת את אלעד ישראל מגורים בע"מ.

סלעיות זקש, עו"ד
מ.ס. 49219
מגן דוד ישראל מגורים בע"מ
פונקציה רמת גן, עו"ד

אני הח"מ מאשר כי הי"ח אלעד ישראל מגורים בע"מ חתמו בשם א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ על הסכם זה וכי חתימתם בצירוף שמה המודפס מחייבת את א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ.

סלעיות זקש, עו"ד
מ.ס. 49219
עו"ד

אני הח"מ מאשר כי הי"ח סוניה אברמוביץ, אריק אברמוביץ, דליה שורצברד, דן זיתוני באמצעות רפאל זיתוני ו-רפאל זיתוני חתמו על הסכם זה.

יעל אוריאל, עו"ד
רחוב ברקוביץ 4, תל-אביב 6102001
Yael Urieli, Adv.
4 Yael Urieli St., Tel-Aviv 6102001 Israel
מס' רשמי 16607

אני הח"מ מאשר כי הי"ח אלעד ישראל מגורים בע"מ חתמו בשם העירייה על הסכם זה וכי חתימתם מחייבת את העירייה לכל דבר וענין.

עו"ד

Handwritten marks and signatures at the bottom of the page.

רחמים שרים
שמאי מקרקעין

שמואל פן
שמאי מקרקעין

16 ביולי, 2012
מספרנו: 500.1

לכבוד
עיריית תל-אביב-יפו
מינהל ההנדסה - האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח, מח' שומה וחשבחה
שד' בן-גוריון 68
תל - אביב
א.ג.ג.,

שומה מוסלמת להערכת השבחה - מגרש מס' 1 בתכנית 1770 א'
חלקות שונות בגוש 6107 - שכונת בבלי תל אביב

בהמשך להערכת השבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית 1770 א' ובהתחשב
בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי משה נדם למגרש מס' 7, באנו לכלל דעה
כדלקמן:

א. ההשקחה למגרש מס' 1 ולתאריך הקובע 27.1.2006 הינה בסך של
47,199,154 שקלים חדשים, כמפורט להלן:

היטל ההשבחה בש"ח	ההשבחה בש"ח	חלקים בבעלות	בעלויות
₪8,012,056	₪16,024,113	33.95%	אמת"ש
₪8,012,056	₪16,024,113	33.95%	דנקר
₪7,575,464	₪15,150,928	32.10%	דור
₪23,599,577	₪47,199,154	100.00%	סה"כ

ב. בגין יחידות דיור אופציונאליות ישולם סך של 694,800 ₪ לכל יחידה
דיור. סכום זה הינו לתאריך הקובע 27.1.2006 אשר ישולם בעת מימוש
בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

השומה כפוסה לאישור "הגוף המוסמך" בעת"א.

בכבוד רב,

רחמים שרים
שמאי מקרקעין



תחשיב שומה

תחשיב מגרש מספר 1 עפ"י
שומת נדל:

\$115,000	שווי קרקע ליח"ד	שווי קודם
0.85	נחיה לצורך פינויים	
\$97,750	שווי קרקע ליח"ד	
162	פוטנציאל תכנוני ליח"ד	
\$15,835,500	סה"כ שווי במצב קודם למגורים	

\$189,000	שווי קרקע ליח"ד	שווי חדש
0.85	מקדם דחיה	
\$160,650	שווי קרקע ליח"ד במגרש	
\$26,025,300	שווי מגרש 1 יח"ד	
\$26,025,300	סה"כ שווי מצב חדש למגורים	

\$10,189,800	ההשבחה ב\$
₪47,199,154	ההשבחה בש"ח
₪23,599,577	היטל ההשבחה בש"ח

רחמים שרים
שמאי מקרקעין

שמואל פן
שמאי מקרקעין

16 ביולי, 2012
מספרנו: 500.2

לכבוד

עיריית תל-אביב-יפו
מינהל ההנדסה - האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח, מח' שומה והשבחה
שדי בן-גוריון 68
תל - אביב

א.ג.נ.,

שומה מוסכמת להערכת השבחה - מגרש מס' 2 בתכנית א'1770
חלקות שונות בגוש 6107 - שכונת בבלי תל אביב

בהמשך להערכת השבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית א'1770 וכתחשב
בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי משה נדס למגרש מס' 7, באנו לכלל
כדלקמן:

א. ההשבחה למגרש מס' 2 ולתאריך הקובע 27.1.2006 הינה בסך של
47,199,154 שקלים חדשים, כמפורט להלן:

בעלויות	חלקים בבעלות	השבחה בש"ח	היטל השבחה בש"ח
אמת"ש	33.95%	16,024,113 ₪	8,012,056 ₪
דנקר	33.95%	16,024,113 ₪	8,012,056 ₪
דור	32.10%	15,150,928 ₪	7,575,464 ₪
סה"כ	100.00%	47,199,154 ₪	23,599,577 ₪

ב. בגין יחידות דור אופציונאליות ישולם סך של 694,800 ₪ לכל יחידה
דור. סכום זה הינו לתאריך הקובע 27.1.2006 אשר ישולם בעת מימוש
בתאם להוראות התוספת השלישית לתוק התכנון והכנייה.

השומה כפופה לאישור "הגוף המוסמך" בעת"א.

בכבוד רב,


רחמים שרים שהיסיין מס' 2
שמאי מקרקעין


שמואל פן
שמאי מקרקעין

תחשיב שומה

תחשיב מגרש מספר 2 עפ"י
שומת נדמ:

\$115,000	שווי קרקע ליח"ד
0.85	דחייה לצורך פינויים
\$97,750	שווי קרקע ליח"ד
162	פוטנציאל תכנוני ליח"ד
\$15,835,500	סה"כ שווי במצב קודם למגורים

שווי קודם

\$189,000	שווי קרקע ליח"ד
0.85	מקדם דחייה
\$160,650	שווי קרקע ליח"ד במגרש
\$26,025,300	שווי מגרש 162 יח"ד
\$26,025,300	סה"כ שווי מצב חדש למגורים

שווי חדש

\$10,189,800
נ"מ 47,199,154
נ"מ 23,599,577

ההשבחה ב'
ההשבחה בש"ח
היטל ההשבחה בש"ח

רחמים שרים
שמאי מקרקעין

שמואל פון
שמאי מקרקעין

16 ביולי, 2012
מספרנו: 500.3

לכבוד
עיריית תל-אביב-יפו
מינהל ההנדסה - האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח, מח' שומה והשבחה
שד' בן-גוריון 68
תל-אביב

א.ג.ג.,

שומה מוטכמת להערכת השבחה - מגרש מס' 3 בתכנית 1770א'
חלקות שונות בגוש 6107 - שכונת בבלי תל אביב

בהמשך להערכת השבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית 1770א' ובהתחשב
בשומה מכרזת שנערכה ע"י השמאי משה נדס למגרש מס' 7, באנו לכלל
כדלקמן:

א. ההשבחה למגרש מס' 3 ולתאריך הקובע 27.1.2006 הינה בסך של
47,199,154 שקלים חדשים, כמפורט להלן:

היטל ההשבחה בש"ח	השבחה בש"ח	חלקים בבעלות	בעלויות
11,799,788 ₪	23,599,577 ₪	50.00%	אמת"ש
11,799,788 ₪	23,599,577 ₪	50.00%	דנקנר
23,599,577 ₪	47,199,154 ₪	100.00%	סה"כ

ב. בגין יחידות דיור. אופציונאליות ישולם סך של 694,800 ₪ לכל יחידה
דיור. סכום זה הינו לתאריך הקובע 27.1.2006 אשר ישולם בעת מימוש
בהתאם לחוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

השומה כפוסה לאישור "הגוף המוסמך" בעת"א.

בכבוד רב,


רחמים שרים
שמאי מקרקעין


שמואל פון
שמאי מקרקעין

תחשיב שומנה

תחשיב מגרש מספר 3 עפ"י
שומת נדום:

\$115,000	שווי קרקע ליח"ד
0.85	דחייה לצורך פינויים
\$97,750	שווי קרקע ליח"ד
162	פוטנציאל תכנוני ליח"ד
\$15,835,500	סה"כ שווי במצב קודם למגורים

שווי קודם

\$189,000	שווי קרקע ליח"ד
0.85	מקדם דחייה
\$160,650	שווי קרקע ליח"ד במגרש
\$26,025,300	שווי מגרש 162 יח"ד
\$26,025,300	סה"כ שווי מצב חדש למגורים

שווי חדש

\$10,189,800	ההשבחה ב
₪47,199,154	ההשבחה בש"ח
₪23,599,577	היטל ההשבחה בש"ח

רחמים שריים
שמאי מקרקעין

שמואל פן
שמאי מקרקעין

16 ביולי, 2012
מספרנו: 500.4

לכבוד

עיריית תל-אביב-יפו
מינהל ההנדסה - האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח, מח' שומה והשבחה
שדי-בן-גוריון 68
תל-אביב

א.ג.ג.

שומה מוסכמת להערכת השבחה - מגרש מס' 4 בתכנית 1770 א'
חלקות שונות בגוש 6107 - שכונת בבלי תל אביב

בהמשך להערכת השבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית 1770 א' ובהתחשב בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי משה נדס למגרש מס' 7, באנו לכלל דעה כדלקמן:

א. ההשבחה למגרש מס' 4 ולתאריך הקובע 27.1.2006 הינה בסך של 38,869,891 שקלים חדשים, כמפורט להלן:

בעלות	חלקים בבעלות	ההשבחה בש"ח	היטל ההשבחה בש"ח
אמה"ש	50.00%	19,434,946 ₪	9,717,473 ₪
דנהר	50.00%	19,434,946 ₪	9,717,473 ₪
סה"כ	100.00%	38,869,891 ₪	19,434,946 ₪

ב. בגין יחידות דיור אופציונאליות ישולם סך של 694,800 ₪ לכל יחידה דיור. סכום זה הינו לתאריך הקובע 27.1.2006 אשר ישולם בעת מימוש בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

השומה כפופה לאישור "הגוף המוסמך" בעת"א.

בכבוד רב,


רחמים שריים שהיסיין מס' 55
שמאי מקרקעין


רשימו מס' 55
שמואל פן
שמאי מקרקעין

תחשיב שומת

תחשיב מגרש מספר 4 לפי
שומת נדמ:

\$115,000	שווי קרקע ליח"ד
0.7	דחייה לצורך פינויים
\$80,500	שווי קרקע ליח"ד
162	פוטנציאל תכנוני ליח"ד
\$13,041,000	סה"כ שווי במצב קודם למגורים

שווי קודם

\$189,000	שווי קרקע ליח"ד
0.7	מקדם דחייה ומיקום
\$132,300	שווי קרקע ליח"ד במגרש
\$21,432,600	שווי מגרש 162 4 יח"ד
\$21,432,600	סה"כ שווי מצב חדש למגורים

שווי חדש

\$8,391,600	ההשבחה
ש"מ 38,869,891	ההשכחה בש"ח
ש"מ 19,434,946	היטל ההשכחה בש"ח

רחמים שרים
שמאי מקרקעין

שמואל פן
שמאי מקרקעין

16 ביולי, 2012
מספרנו: 500.6

לכבוד
עיריית תל-אביב-יפו
מינהל ההנדסה - האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח, מח' שומה והשבחה
שד' בן-גוריון 68
תל - אביב

א.ג.נ.

שומה מוסימת להערכת השבחה - חלק ממגרש מסי 6 בתכנית 1770 א'
חלקות שונות בגוש 6107 - שמונת בבלי תל אביב

בהמשך להערכת השבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית 1770 א' ובהתחשב
בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי משה נדס למגרש מסי 7, באנו לכלל דעה
כדלקמן:
א. ההשבחה לתלק ממגרש מסי 6 ולתאריך הקובע 27.1.2006 הינה בסך של
11,581,454 שקלים חדשים, כמפורט להלן:

היטל השבחה בש"ח	ההשבחה בש"ח	חלקים בבעלות	בעלויות
₪424,165	₪848,330	3.34%	אמת"ש
₪424,165	₪848,330	3.34%	דנקור
₪4,733,124	₪9,466,248	37.27%	דיור
₪5,581,454	₪11,162,908	43.95%	סה"כ

הערכת זו מתייחסת ל- 43.95% ממגרש מסי 6.

ב. בגין יחידות דיור אופציונאליות ישולם סך של 694,800 ₪ לכל יחידה
דיור. סכום זה הינו לתאריך הקובע 27.1.2006 אשר ישולם בעת מימוש
בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

השומה כפופה לאישור "הגוף המוסמך" בעת"א.

בכבוד רב,

רחמים שרים
שמאי מקרקעין

שמואל פן
שמאי מקרקעין

תחשיב שומה

תחשיב חלק ממגרש מספר 6

\$115,000		שווי קרקע ליח"ד
0.65		דחייה לצורך פינויים
\$74,750		שווי קרקע ליח"ד
114		פוטנציאל תכנוני ליח"ד
\$8,521,500		סה"כ שווי במצב קודם למגורים

\$189,000		שווי קרקע ליח"ד
0.65		מקדם דחייה ומיקום
\$122,850		שווי קרקע ליח"ד במגרש
\$14,004,900		שווי חלקים במגרש 6
\$14,004,900		סה"כ שווי מצב חדש למגורים

\$5,483,400		ההשבה
₪25,399,109		ההשבה בש"ח
₪11,162,908		ההשבה - 43.95%
₪5,581,454		חיטל ההשבה בש"ח

דחמים שרים
שמאי מקרקעין

שמואל פן
שמאי מקרקעין

16 ביולי, 2012
מספרנו: 500.8

לכבוד
עיריית תל-אביב-יפו
מינהל ההנדסה - האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח, מח' שומה והשבחה
שד' בן-גוריון 68
תל - אביב

א.ג.נ.,

שומה מוסמכת להערכת השבחה - מגרשים מס' 8 ו-17 בתכנית 1770א'
חלקות שונות בגוש 6107 - שכונת בבלי תל אביב

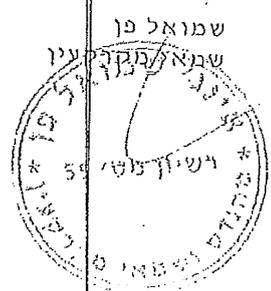
בהמשך להערכת השבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית 1770א' ובהתחשב
בטיעונים שהועלו ע"י שמאי הבעלים, באנו לכלל דעה כי השבחה למגרשים
מס' 8 ו-17 ולתאריך הקובע 27.1.2006 הינה בסך של 6,560,302 שקלים
חדשים, כמפורט להלן:

בעלויות	חלקים בבעלות	השבחה בש"ח	היטל השבחה בש"ח
אמת"ש	50.00%	3,280,151 ₪	1,640,075 ₪
דנקר	50.00%	3,280,151 ₪	1,640,075 ₪
סה"כ	100.00%	6,560,302 ₪	3,280,151 ₪

השומה כפופה לאישור "הגוף המוסמך" בעת"א.

בכבוד רב,

דחמים שרים
שמאי מקרקעין



תחשיב שומה

שוי חדש

	אזור מסחרי מגרש 8
8,040.00	זכויות בניה אלו"ב במ"ר
0.80	מקדם מגרש
\$650	שוי מ"ר מבונה
\$4,180,800	סה"כ
	אזור משרדים מגרש 17
2,300.00	זכויות בניה אלו"ב במ"ר
0.90	מקדם מגרש
\$1,400	שוי מ"ר מבונה
\$2,898,000	סה"כ
\$7,078,800	סה"כ

שוי קודם

	מגרש מיוחד
4,570.0	שטח במ"ר
\$750	שוי למ"ר קרקע
	שוי מ"ר מבונה
	זכויות בניה אלו"ב
\$3,427,500	סה"כ
	אזור לתכנון בעתיד
2,980.0	שטח במ"ר
\$750	שוי למ"ר קרקע
	שוי מ"ר מבונה
	זכויות בניה אלו"ב
\$2,235,000	סה"כ
\$5,862,500	סה"כ

\$1,416,300

₪ 6,560,302

₪ 3,280,151

ההשבחה

ההשבחה בש"ח

היטל ההשבחה בש"ח

נספח ו'

תאריך: _____

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו
(להלן - "הועדה המקומית")
תל אביב-יפו

א.ג.ג.

הנדון: תכנית מפורטת מס' 1770 א - בבלי-דקל ("התכנית")
שיפוי היזמים בגין תביעות עפ"י סעיף 197

הואיל וחלק מיוזמי התכנית - אלעד ישראל מגורים בע"מ וא.מ.ת.ש השקעות בע"מ (להלן: "החברות"), וכן עיריית ת"א-יפו, אברמוביץ צבי וזיתוני רות (להלן "אברמוביץ"), כחלק מבעלי הזכויות האחרים הכלולים במקרקעין בתחום התכנית (להלן ביחד - "בעלי הזכויות") הגישו ביחד עם הועדה המקומית ערר (תא/ 95167/12) כנגד הכרעתה של השמאית המכרעת גב' אלה בר-ניב בתביעות פיצויים שהוגשו לפי סעיף 197 בגין אישור התכנית (להלן "התביעות" או "התובעים", בהתאם), ובהמשך לכתבי השיפוי שנחתמו בזמנו, ונמסרו לוועדה המקומית עפ"י דרישות הועדה המקומית, תרינו לאשר לדרישת הועדה המקומית, כדלקמן:

1. "החברות" ו"אברמוביץ" מתחייבות בזה (למען חסר ספק) כי ככל שישולם ע"י הועדה המקומית תשלום הפרשי הצמדה וריבית על סכומי הפיצויים (כפי שייקבעו בפסק דין סופי וחלוט) וזאת מיום הגשת הערר הני"ל (24.9.12) ועד לתשלום הפיצויים בפועל לתובעים (ככל שייפסקו פיצויים כאלה) - ישלמו (החברות ואברמוביץ) את חלקן היחסי מתוך הסכום הכולל של תשלומי הריבית וההצמדה שיפסקו כאמור, כל אחד לפי חלקו היחסי בכלל הזכויות שהוקצו להם עפ"י הוראות "התכנית", וזאת, כמובן, מעבר לתשלומי הריבית וההצמדה כדין שישולמו ע"י הועדה המקומית וככל שישולמו לגבי הפיצויים מן "היום הקובע" ועד ליום 24.9.12.

2. מובחר בזאת, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע (או לשנות) מהתחייבותו של כל אחד מיוזמי "התכנית" לגבי עצם תשלום הפיצויים כאמור בכתבי השיפוי שניתנו לוועדה המקומית ונמצאים בידיה (אלא רק להוסיף עליה ולהבהירה).

אלעד ישראל מגורים בע"מ
(לשעבר דקל השקעות בע"מ)

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

כ"ח
א"מ

א
ה

23

3. ידוע "לחברות", כי הן נוטלות על עצמן, בעניין התביעות על פי סעיף 197 נגד התכנית, גם את התחייבויות חברת דיור ב.פ בע"מ (כמופיע בהתחייבותה בכתב השיפוי המקורי המצוי בוועדה המקומית), כולל בנושא תשלומי הפיצויים, הריבית וההצמדה. זאת, כפי שיאמר ויחתם בהסכם הכולל עם העירייה להסדרת הבניה והפינויים בשטחי הצבור (וכ"ו), אולם לא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות החברות לתבוע מחבי "דיור" הכל או חלק מחיובי החברות, ואין באמור לעיל כדי לפגוע בזכותן של "החברות" לטעון כי החיוב בגין כל תשלומי הפיצויים, הריבית וההצמדה החלים עליהן ככל וכפי שיפסקו בערר, חלים במלואם על "דיור ב.פ. בע"מ" שחתמה ומסרה בזמנו גם היא כתב שיפוי לוועדה המקומית.

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

אלעד ישראל מגורים בע"מ
(לשעבר דקנר השקעות בע"מ)

אברמוביץ-זיתוני

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

אלעד ישראל מגורים בע"מ

אברמוביץ-זיתוני

התשלום נעשה
ביום 3.12.13

(Handwritten scribbles)

א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

אלעד ישראל מגורים בע"מ
(לשעבר דקנר השקעות בע"מ)

נספח ז'

בנק הפועלים
סניף
רחוב
תל-אביב.

אל: עיריית תל-יפו

כתב ערבות (בש"ח)

תאריך

כתב ערבות מס'

הואיל ועל אלעד ישראל מגורים בע"מ - א.מ.ת.ש השקעות בע"מ (להלן "המערב") להמציא לכם ערבות בגקאית להבטחת פנוי כל המחזיקים בתחום תשריט ההפקעה - חלק מחלקות: 183, 186, 470 בגוש 6107 וחלק מחלקה 738 בגוש 6108, הרחובות הרב ניסים (שטיינמן) - הרב גורן (ההלכה), עפ"י הוראות ת.ב.ע 1770/א.

הרי ונמורת הסכמתכם לקבל ערבותנו זאת, ועל פי בקשת המערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב-יפו בעד המערב, בשקלים חדשים, עד לסכום השווה 700,000 דולר של ארצות הברית, לפי השער היציג שיפורסם ליום העסקים שקדם ליום התשלום לכם בפועל, אולם בכל מקרה לא יפחת הסכום הנייל מסכום השווה 700,000 דולר בערכם לפי השער היציג שפורסם ביום הוצאת ערבות זאת.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום כאמור, תוך 7 ימים מתאריך הדרישה כפי שיפורט בה. ערבותנו זאת הינה מוחלטת ובלתי תלויה. אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא. מוסכם בזאת במפורש כי לא תהיו חייבים לנקוט בהליכים משפטיים נגד המערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת למערב ו/או לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו.

תוקף הערבות עד תאריך 12/1/2014 ועד בכלל וכל דרישה מצדכם לתשלום הנוכר לעיל צריכה להשלח אלינו, בדואר רשום, או להמסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד לתאריך הנייל.

ערבות זו על כל תנאיה תוארך באופן אוטומטי לתקופה נוספת של 4 חודשים עפ"י דרישת גובר העירייה, ותשלח אלינו עד תאריך 1.11.2013 ועד בכלל.

כתובת הבנק:

רח' דניאל פריש 3, תל-אביב.

בכבוד רב,
בנק הפועלים בע"מ
סניף

אלעד ישראל מגורים בע"מ
(לשעבר דקטר השקעות בע"מ)

א.מ.ת.ש השקעות בע"מ

Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp with a star and a signature.